

## ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΗ ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΗΧΟΥ ΚΑΙ ΕΙΚΟΝΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» επί προτεινόμενης αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, σύμφωνα με τις παραγράφους 4.1.3.13.1 και 4.1.3.13.2 του Κανονισμού του Χ.Α.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΗΧΟΥ ΚΑΙ ΕΙΚΟΝΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία») συντάσσει την παρούσα Συμπληρωματική Έκθεση, σε συνέχεια της από 26.06.2019 Ειδικής Έκθεσής του, κατά τις υπ' αριθμούς 4.1.3.13.1 και 4.1.3.13.2 διατάξεις του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών και παρέχει τις κατωτέρω πληροφορίες.

### 1. Η από 26.06.2019 Ειδική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

Η προαναφερθείσα από 26.06.2019 Ειδική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας προς τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της 17.07.2019 επί της προτεινόμενης αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, περιελάμβανε τις απαιτούμενες σύμφωνα με τις παραγράφους 4.1.3.13.1 και 4.1.3.13.2 του Κανονισμού του Χ.Α. πληροφορίες, ήτοι, μεταξύ άλλων, πληροφορίες σχετικά με το επενδυτικό σχέδιο της Εταιρείας και τις εξαγοραζόμενες από αυτή εταιρείες «KRISTELCOM LIMITED» και «KRISTELCOM INVESTMENT LIMITED».

Ειδικότερα, δια της ως άνω Έκθεσης το Διοικητικό Συμβούλιο:

(i) πρότεινε στη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου έως του ποσού των € 8.000.000, με έκδοση νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, μετά δικαίωματος ψήφου, με δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων και ανακοίνωσε ότι τα κεφάλαια που θα αντληθούν από την προτεινόμενη αύξηση θα διατεθούν, μετά την αφαίρεση των εξόδων έκδοσης ως εξής:

(α) ποσό € 5.800.000 για την έμμεση εξαγορά της εταιρείας με την επωνυμία «KRISTELCOM LIMITED», μέσω της 100% θυγατρικής της εταιρείας με την επωνυμία «INTERNASIONAL GKEÏMINΓK ΚΑΙ ENTEPTEÏNMENT ANΩNΥMH EΤΑΙΡΕΙΑ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ ΚΑΙ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗΣ» (εφεξής η «IGE») και με την αγορά από την τελευταία μετοχών που αντιστοιχούν σε ποσοστό 50,01% του καταβεβλημένου και υφιστάμενου σήμερα μετοχικού κεφαλαίου της έμμεσα εξαγοραζόμενης εταιρείας. Ειδικότερα, εκ του ως άνω συνολικού ποσού των € 5.800.000, ποσό € 2.950.000 θα διατεθεί ως συμμετοχή της Εταιρείας στην αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της IGE και ποσό € 2.850.000 ως αποπληρωμή υποχρεώσεων προς την τελευταία,

(β) ποσό € 1.200.000 για την άμεση εξαγορά της εταιρείας με την επωνυμία «KRISTELCOM INVESTMENT LIMITED», με την αγορά από την Εταιρεία του συνόλου των μετοχών της σε ποσοστό 100% και

(γ) ποσό € 1.000.000 για κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας.

(ii) παρέσχε:

(α) συνοπτική παρουσίαση της εξαγοραζόμενης εταιρείας «KRISTELCOM LIMITED» με αναφορά στα πλήρη στοιχεία της, λεπτομερή ανάλυση του επενδυτικού σχεδίου της και, το χρονοδιάγραμμα πραγματοποίησής του και

(β) αποτίμηση της εταιρείας αυτής, ενώ όσον αφορά στην εταιρεία «KRISTELCOM INVESTMENT LIMITED», δεδομένου ότι η εξαγορά της δεν είχε ολοκληρωθεί κατά τον χρόνο δημοσίευσης της άνω Έκθεσης, η Εταιρεία δεσμεύθηκε να δημοσιοποιήσει τις πληροφορίες των περιπτώσεων (β), (γ) και (δ) της § 4.1.3.13.2. (1) του Κανονισμού του Χ.Α. κατά την ολοκλήρωση της σχετικής εξαγοράς.

Εν όψει του ότι, η εξαγορά της εταιρείας «KRISTELCOM INVESTMENT LIMITED» ολοκληρώθηκε την 26.07.2019, το Διοικητικό Συμβούλιο προέβη στη σύνταξη της παρούσας Συμπληρωματικής του Έκθεσης, στην οποία περιλαμβάνονται, σύμφωνα με την περίπτωση (1) (γ) της παραγράφου 4.1.3.13.2 του Κανονισμού του Χ.Α.: (i) συνοπτική παρουσίαση της εταιρείας αυτής με αναφορά στα πλήρη στοιχεία της, λεπτομερή ανάλυση του επενδυτικού σχεδίου της και, το χρονοδιάγραμμα πραγματοποίησής του και (ii) αποτίμησή της.

## **2. Η Εξαγοραζόμενη Εταιρεία - KRISTELCOM INVESTMENT LIMITED**

(i) Η εταιρεία με την επωνυμία «KRISTELCOM INVESTMENT LIMITED» ιδρύθηκε στην Κύπρο την 18.04.2013 ως ιδιωτική εταιρεία περιορισμένης ευθύνης (private limited liability company). Έχει λάβει αριθμό μητρώου HE 321604 και εδρεύει στην Λεμεσό, οδός Ναυπλίου, αριθμός 15, 2<sup>ος</sup> όροφος. Το κεφάλαιό της ανέρχεται σε 5.000 ευρώ, διαιρούμενο σε 5.000 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας ενός (1) ευρώ έκαστη.

Η «KRISTELCOM INVESTMENT LIMITED» είναι, κατά ποσοστό 50%, κυρία ακινήτου, το οποίο βρίσκεται στην Παλλήνη, Αττικής και εκμισθώνεται στην εταιρεία με την επωνυμία «TELEUNICOM A.E.». Η «KRISTELCOM INVESTMENT LIMITED», έως την εξαγορά της από την Εταιρεία κατά ποσοστό 100 % ανήκε εξολοκλήρου στην εταιρεία «BP COMMUNICATIONS LTD».

Η «KRISTELCOM INVESTMENT LIMITED» *«θα συνεχίσει να λειτουργεί ως ανεξάρτητη οντότητα, στους τομείς που δραστηριοποιείται»* πριν την απόφαση για την εξαγορά της (as is, stand-alone basis) κάτω από τις ίδιες συνθήκες, χωρίς σημαντικές αλλαγές στον τρόπο λειτουργίας της ή/και στο αντικείμενό της. Η εταιρεία δε θα συγχωνευτεί με τρίτη εταιρεία ή θα δημιουργήσει κοινές εταιρείες ή θα προβεί σε λοιπές πιθανές ενέργειες (π.χ. αλλαγή τομέα δραστηριότητας, ενασχόληση και με νέες ιδιαίτερα διαφοροποιημένες δραστηριότητες κλπ.).

(ii) Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας της «KRISTELCOM INVESTMENT LIMITED», διενεργήθηκε αποτίμηση από τον ελεγκτικό οίκο «DELOITTE BUSINESS SOLUTIONS A.E.», ο οποίος χρησιμοποίησε δύο διαφορετικές μεθόδους αποτίμησης, ήτοι: Μέθοδο Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών και Μέθοδο Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης, οι οποίες είναι κατάλληλες για την συγκεκριμένη περίπτωση.

Η εμπορική αξία της KRISTELCOM INVESTMENT LIMITED κατά την 31.12.2018, όπως προκύπτει από την ως άνω αποτίμηση κυμαίνεται από 1.305.000 ευρώ έως 1.517.000 ευρώ, με μέση εκτιμώμενη αξία 1.411.000 ευρώ για το 100% των μετοχών της.

Κατόπιν διαπραγματεύσεων, το τίμημα για την εξαγορά ποσοστού 100% της «KRISTELCOM INVESTMENT LIMITED» καθορίστηκε από τα συμβαλλόμενα μέρη στο ποσό των 1.200.000 ευρώ.

Το ανωτέρω τίμημα κρίθηκε εύλογο και δίκαιο από χρηματοοικονομική άποψη από τον ελεγκτικό οίκο «DELOITTE BUSINESS SOLUTIONS A.E.», σύμφωνα με την από 26.06.2019 Δήλωσή του, σχετικά με την προτεινόμενη αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, με σκοπό την απόκτηση του συνόλου των μετοχών της «KRISTELCOM INVESTMENT LIMITED». Στην ως άνω Δήλωση, η οποία επισυνάπτεται στην παρούσα, ο ελεγκτικός οίκος δήλωσε, επίσης, ότι οι προαναφερθείσες μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν για την αποτίμηση της εύλογης αξίας της «KRISTELCOM INVESTMENT LIMITED» είναι κατάλληλες για την συγκεκριμένη περίπτωση, καθώς και ότι η «DELOITTE BUSINESS SOLUTIONS A.E.» και ο υπογράφων την έκθεση αποτίμησης είναι ανεξάρτητοι σε σχέση με την «KRISTELCOM INVESTMENT LIMITED», σύμφωνα με την παράγραφο 4.1.3.13.2 του Κανονισμού του Χ.Α. για την τελευταία πριν από τη συναλλαγή πενταετία.

**Μαρούσι, 31 Ιουλίου 2019**

**Το Διοικητικό Συμβούλιο**

26 Ιουνίου 2019

Επιχειρήσεις Ήχου Και Εικόνας Α.Ε.  
Πάρνωνος 3  
151 25, Αθήνα

**Θέμα: Γνωμοδότηση για τους σκοπούς του Κανονισμού 4.1.3.13.2 του Χρηματιστηρίου Αθηνών σχετικά με την προτεινόμενη Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Επιχειρήσεις Ήχου και Εικόνας Α.Ε. με καταβολή μετρητών, με σκοπό την απόκτηση του 100% των μετοχών της Kristelcom Investments Limited**

Αξιότιμοι,

## 1. Εισαγωγή

Σε εκτέλεση της από 19.6.2019 Σύμβασης Συνεργασίας μεταξύ της Deloitte και της Επιχειρήσεις Ήχου και Εικόνας Α.Ε. (εφεξής αναφερόμενη ως "**Audio Visual**" ή ο "**Όμιλος**" ή ο "**Αγοραστής**"), στο πλαίσιο της προτεινόμενης αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της Audio Visual με καταβολή μετρητών, μέρος της οποίας προορίζεται για την απόκτηση του 100% της Kristelcom Investments Limited έναντι € 1,2 εκατ. (εφεξής αναφερόμενη ως η "**Συναλλαγή**"), προβήκαμε στις παρακάτω ενέργειες:

- α) **Διενεργήσαμε ανεξάρτητη αποτίμηση της Kristelcom Investments Limited** (Κύπρος) (εφεξής αναφερόμενη ως "**Kristelcom Investments**" ή η "**Εταιρία**"), με ημερομηνία αναφοράς την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018.
- β) **Διατυπώνουμε με την παρούσα έκθεσή μας, τη γνώμη μας** για το εύλογο, δίκαιο και λογικό (Fairness Opinion) της προαναφερθείσας Συναλλαγής για τον Αγοραστή.

Στην Εταιρία ανήκει το 50% ακινήτου το οποίο βρίσκεται στην περιοχή της Παλλήνης Αττικής (εφεξής αναφερόμενο και ως το "**Ακίνητο**"), το οποίο εκμισθώνει στην εταιρία Teleunicom Α.Ε.

Οι ενότητες που ακολουθούν παρουσιάζουν περισσότερα στοιχεία, καθώς και τα συμπεράσματα των εργασιών που εκτελέσαμε.

Στα πλαίσια της εργασίας μας και της αποτίμησης της Εταιρίας, εξετάσαμε και αξιολογήσαμε μεταξύ άλλων τα εξής:

- α. Το ανταγωνιστικό περιβάλλον και τις μακροοικονομικές συνθήκες του κλάδου στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρία.
- β. Τους κυριότερους παράγοντες και τις σχετικές τάσεις που επηρέασαν τα ιστορικά οικονομικά της στοιχεία και μεγέθη.
- γ. Την οικονομική θέση της Εταιρίας κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018, όπως αποτυπώνεται στις μη ακόμα ελεγμένες (pro-forma) οικονομικές της καταστάσεις.

## 1. Εισαγωγή

- δ. Στοιχεία και πληροφορίες για την αγορά δραστηριοποίησης της Εταιρίας και λοιπά αντίστοιχα στοιχεία από δημοσιευμένες και άλλες πηγές.
- ε. Στοιχεία που προέκυψαν από επικοινωνία που είχαμε με στελέχη του Ομίλου σχετικά με τη θέση και τις προοπτικές της Εταιρίας.
- στ. Διάφορα άλλα στοιχεία και πληροφορίες για την κεφαλαιακή, οργανωτική και μετοχική δομή της Εταιρίας.

## 2. Η Συναλλαγή

Ο Όμιλος ανακοίνωσε στις 15.4.2019, ότι μαζί με τη θυγατρική εταιρία International Gaming and Entertainment A.E. (IGE), υπέγραψε με την κυπριακή εταιρία BP Communication Ltd. συμφωνία απόκτησης του 100% των μετοχών της Κυπριακής εταιρίας Kristelcom Investments Limited. Το τίμημα μεταβίβασης για την προαναφερθείσα Συναλλαγή ορίστηκε σε € 1,2 εκατ. για το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας. Η χρηματοδότηση για την απόκτηση των ανωτέρω μετοχών θα πραγματοποιηθεί με ίδια κεφάλαια προερχόμενα κυρίως από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Audio Visual υπέρ των παλαιών μετόχων.

## 3. Μεθοδολογία Αποτίμησης

- Διενεργήσαμε αποτίμηση της εμπορικής αξίας του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας, με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2018.
- Η αποτίμηση έγινε σύμφωνα με τις γενικά παραδεκτές αρχές και μεθόδους που ακολουθούνται διεθνώς και το τελικό αποτέλεσμα εξήχθηκε, αφού λήφθηκε υπόψη ο βαθμός καταλληλότητας της κάθε μεθόδου. Κατά την άποψή μας, τόσο οι μέθοδοι που υιοθετήθηκαν, όσο και η βαρύτητα που αποδόθηκε σε κάθε μία από αυτές, είναι οι ενδεδειγμένες και κατάλληλες για τη συγκεκριμένη περίπτωση.
- Η έκθεση της γνώμης μας για το δίκαιο και λογικό της Συναλλαγής, βασίστηκε στα προαναφερθέντα στοιχεία, καθώς και σε πληροφορίες και δεδομένα που μας δόθηκαν από τον Όμιλο, ο οποίος μας διαβεβαίωσε μέσω επιστολής (Representation Letter) ότι είναι ακριβή και πλήρη.
- Στο συγκεκριμένο έργο, εφαρμόστηκαν ειδικότερα οι ακόλουθες διεθνώς αποδεκτές μέθοδοι αποτίμησης:
  - α) Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flows).
  - β) Μέθοδος Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης (Adjusted Net Book Value).

### 3.1 Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flows)

- Η Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών βασίζεται στην παραδοχή ότι η αξία μιας εταιρίας προκύπτει από την προεξόφληση των μελλοντικών προσόδων (ταμειακών ροών) των μετόχων της. Η μέθοδος προϋποθέτει ενδεικτικά τις εξής αναλύσεις: ανάλυση εσόδων, ανάλυση εξόδων, ανάλυση κεφαλαιουχικών επενδύσεων, ανάλυση κεφαλαιακής δομής και άλλες αντίστοιχες αναλύσεις, για μία περίοδο συνήθως 5 ετών ή μεγαλύτερη, καθώς και ανάλυση της υπολειμματικής αξίας η οποία προσδιορίζει την αξία της επιχείρησης στο τέλος της αναλυτικής περιόδου πρόβλεψης (π.χ. 5 ετών).

## 3. Μεθοδολογία Αποτίμησης

### 3.1 Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flows)

- Με βάση τα αποτελέσματα των παραπάνω αναλύσεων, γίνεται πρόβλεψη των αναμενόμενων ταμειακών ροών από τη λειτουργία της επιχείρησης για ένα συγκεκριμένο μελλοντικό χρονικό διάστημα. Οι ταμειακές ροές προεξοφλούνται με το κατάλληλο προεξοφλητικό επιτόκιο και προσδιορίζεται η παρούσα τους αξία. Επίσης, υπολογίζεται η υπολειμματική αξία της επιχείρησης στο τέλος του παραπάνω χρονικού διαστήματος για το οποίο γίνονται προβλέψεις και προεξοφείται και αυτή για να υπολογιστεί η παρούσα αξία της. Τέλος, η παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών προστίθεται στην παρούσα αξία της υπολειμματικής αξίας. Για τον προσδιορισμό της αξίας της Εταιρίας με βάση τη μέθοδο αυτή, αναπτύχθηκε Χρηματοοικονομικό Μοντέλο πρόβλεψης των κύριων οικονομικών μεγεθών της για την περίοδο 2019 – 2023. Η ανάπτυξη του μοντέλου αυτού βασίστηκε στο Επιχειρηματικό Σχέδιο (Business Plan) και τις προβλέψεις της διοίκησης της Εταιρίας για την περίοδο αυτή.
- Ειδικότερα, διευκρινίζεται ότι στα πλαίσια εφαρμογής της μεθόδου αυτής λήφθηκε υπόψη η βασική παραδοχή ότι η Εταιρία θα συνεχίσει να λειτουργεί ως ανεξάρτητη οντότητα στους τομείς που δραστηριοποιείται πριν την απόφαση για την Συναλλαγή (“as is, stand-alone basis”) κάτω από τις ίδιες συνθήκες, χωρίς σημαντικές αλλαγές στον τρόπο λειτουργίας της ή/και στο αντικείμενό της. Η παραδοχή αυτή θεωρεί ότι η υπό αποτίμηση Εταιρία δεν θα συγχωνευτεί με άλλη εταιρία ή θα δημιουργήσει κοινές εταιρίες ή θα προβεί σε λοιπές πιθανές ενέργειες (π.χ. αλλαγή τομέα δραστηριότητας, ενασχόληση και με νέες ιδιαίτερα διαφοροποιημένες δραστηριότητες, κλπ.).
- Για την προεξόφληση των ταμειακών ροών του Επιχειρηματικού Σχεδίου της Εταιρίας, και καθώς η Εταιρία δεν παρουσίαζε στις 31.12.2018 δανειακά κεφάλαια, λήφθηκε υπόψη το Κόστος των Ιδίων Κεφαλαίων (Cost of Equity) της Εταιρίας. Επίσης, πραγματοποιήθηκε ανάλυση ευαισθησίας για να διαπιστωθεί η επίδραση που θα έχουν στα αποτελέσματα αποτίμησης διαφορετικά προεξοφλητικά επιτόκια.
- Η μέθοδος αυτή θεωρήθηκε η πλέον κατάλληλη για την αποτίμηση της αξίας της Εταιρίας, καθώς λαμβάνει υπόψη την παρελθούσα επίδοση της, αλλά κυρίως, δίνει έμφαση στη δυνατότητα να αναπτυχθεί και να παράγει ταμειακές ροές/ κέρδη, τα οποία στη συνέχεια μπορεί να τα διανείμει με τη μορφή μερισμάτων στους μετόχους της.

### 3.2 Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση (Adjusted Net Book Value)

- Η μέθοδος της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης αντικατοπτρίζει και αποτυπώνει τη χρηματοοικονομική θέση μίας εταιρίας σε μία συγκεκριμένη ημερομηνία. Η εφαρμογή της μεθόδου αυτής βασίζεται στον Ισολογισμό της υπό αποτίμηση Εταιρίας κατά την ημερομηνία αναφοράς ή πλησίον αυτής, σε συνδυασμό με ορισμένες αναπροσαρμογές που κρίνονται απαραίτητες, κατά περίπτωση, κατά την κρίση του αποτιμητή, με βάση νεότερα στοιχεία ή σημειώσεις της διοίκησης της Εταιρίας. Για τον υπολογισμό της μεθόδου αυτής, λήφθηκαν υπόψη οι ανέλεγκτες (pro-forma) οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας με ημερομηνία 31.12.2018, με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), οι οποίες αναπροσαρμόστηκαν όπου αυτό κρίθηκε απαραίτητο.

#### 4. Περιοριστικοί Παράγοντες & Διευκρινίσεις

- Η αποτίμηση βασίστηκε στις ανέλεγκτες (pro-forma) οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας με ημερομηνία 31.12.2018 που έχουν καταρτισθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ).
- Διευκρινίζεται ότι η Deloitte, στα πλαίσια της παρούσας εργασίας, δεν προέβη σε οποιονδήποτε πρόσθετο ανεξάρτητο έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα (International Standards of Auditing) ή σε οποιασδήποτε άλλης μορφής επαλήθευση της ορθότητας και πληρότητας των οικονομικών στοιχείων και δεδομένων που μας δόθηκαν από τη διοίκηση του Ομίλου, τα οποία ελήφθησαν ως δεδομένα. Συνεπώς, δεν εκφέρουμε καμία άποψη, ούτε δίνουμε καμίας μορφής διαβεβαίωση για την ακρίβεια και πληρότητα των οικονομικών και άλλων στοιχείων στα οποία βασιστήκαμε κατά τη διάρκεια της παρούσας εργασίας.
- Επιπλέον, στα πλαίσια της παρούσας εργασίας, δεν πραγματοποιήσαμε διεξοδική, πρωτογενή έρευνα αγοράς του κλάδου στον οποίο δραστηριοποιείται η Kristelcom Investments και τις προοπτικές αυτού, αλλά στηριχθήκαμε σε διάφορα δημοσιευμένα στοιχεία από αξιόπιστες και έγκυρες πηγές, τα οποία όμως διευκρινίζεται ότι δεν επαληθεύτηκαν από την Deloitte.
- Διευκρινίζεται ότι η αποτίμηση της Εταιρίας βασίζεται σε υποθέσεις, παραδοχές και προβλέψεις για την εξέλιξη βασικών οικονομικών μεγεθών της Kristelcom Investments για τα έτη 2019 – 2023, οι οποίες μας δόθηκαν από τον Όμιλο. Σημειώνουμε ότι οι εκτιμήσεις για τη μελλοντική εξέλιξη διαφόρων μεγεθών της Εταιρίας, όπως και ορισμένες υποθέσεις που έχουν υιοθετηθεί, μπορεί ενδεχομένως να μεταβληθούν, με συνέπεια τη μεταβολή των σχετικών αποτελεσμάτων αποτίμησης, μεταβολή που μπορεί να είναι και σημαντική. Συνεπώς, δεν μπορούμε να θεωρηθούμε υπεύθυνοι για τυχόν αποκλίσεις των μεγεθών ή για τυχόν παραλήψεις.
- Όσον αφορά στην εκτίμηση της εμπορικής αξίας του Ακινήτου, βασιστήκαμε στην πλέον πρόσφατη μελέτη αποτίμησης της GLP Values A.E. με ημερομηνία 21.6.2019. Στο πλαίσιο της παρούσας εργασίας δεν προβήκαμε σε κάποια άλλη επαλήθευση όσον αφορά στην αξία των πάγιων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας.
- Η αποτίμηση μίας εταιρίας ή επιμέρους περιουσιακών στοιχείων αυτής δεν μπορεί να θεωρηθεί ως μία απόλυτη επιστήμη και τα αποτελέσματα αυτής σε πολλές περιπτώσεις είναι υποκειμενικά και εξαρτώμενα από τις αναλύσεις και την ανεξάρτητη κρίση του κάθε αναλυτή. Χρησιμοποιώντας τα ίδια στοιχεία και υιοθετώντας κοινές παραδοχές, η κρίση ανεξάρτητων αναλυτών μπορεί να διαφέρει, λόγω μίας σειράς από ανεξάρτητες αποφάσεις.
- Τα αποτελέσματα της παρούσας έκθεσης γνωμοδότησης δε μπορούν να αναφερθούν ή να συμπεριληφθούν σε κανένα άλλο έγγραφο (συμπεριλαμβανομένων ενημερωτικών υπομνημάτων για ιδιωτική τοποθέτηση ή δημόσια εγγραφή), ο σκοπός και ο στόχος του οποίου μπορεί να είναι η συγκέντρωση δανειακών ή άλλων κεφαλαίων, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συγκατάθεση της Deloitte.
- Η χρήση της παρούσας από τρίτους, καθώς και οι αποφάσεις που βασίζονται σε αυτήν, είναι ευθύνη των μερών που τη χρησιμοποιούν. Με τη χρήση της παρούσας έκθεσης, τα μέρη αυτά αποδέχονται ότι η Deloitte δε φέρει καμία ευθύνη αναφορικά με τη χρήση ή αποφάσεις που μπορούν να ληφθούν βασισμένες στην παρούσα έκθεση.
- Η παρούσα γνωμοδότηση δεν καλύπτει τυχόν νομικά, τεχνικά, ρυθμιστικά ή/και φορολογικά θέματα σχετιζόμενα με τη Συναλλαγή, αλλά περιορίζεται αποκλειστικά σε χρηματοοικονομικά θέματα.

#### 4. Περιοριστικοί Παράγοντες & Διευκρινίσεις

- Τέλος, διευκρινίζεται ότι η Deloitte δεν συνδέεται με οποιονδήποτε τρόπο με την Εταιρία για την τελευταία πριν τη Συναλλαγή πενταετία.

#### 5. Αποτελέσματα Αποτίμησης

- Με βάση όσα προαναφέρθηκαν, ο ακόλουθος πίνακας συνοψίζει τα αποτελέσματα αποτίμησης για το 100% των μετοχών της Εταιρίας ανά μέθοδο που χρησιμοποιήθηκε.

#### Ενδεικτικό Εύρος Αξιών ανά Μέθοδο Αποτίμησης

Μέθοδοι Αποτίμησης (ποσά σε € χιλ.)	Kristelcom Investments	
	Ελάχιστο	Μέγιστο
α. Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών	1.332	1.548
β. Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης	1.342	

- Σταθμίζοντας τα αποτελέσματα αποτίμησης ανάλογα με την καταλληλότητα της κάθε μεθόδου και πιο συγκεκριμένα δίνοντας μεγαλύτερη βαρύτητα στη μέθοδο της Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών, προέκυψε το ακόλουθο εύρος αξίας για το 100% των μετοχών της Εταιρίας στις 31.12.2018:


**€ 1.305 χιλ. - € 1.517 χιλ.  
με κεντρική εκτιμώμενη αξία € 1.411 χιλ.**

#### 6. Συμπεράσματα

6.1 Στις 26.6.2019 το Διοικητικό Συμβούλιο του Ομίλου απηύθυνε πρόσκληση στους μέτοχους του για συγκρότηση Γενικής Συνέλευσης στις 17.7.2019, στην οποία, μεταξύ άλλων, προτείνει αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών υπέρ των παλαιών μετόχων έως € 8,0 εκατ., μέρος της οποίας θα χρηματοδοτήσει την εξαγορά του 100% της Kristelcom Investments έναντι συνολικής αξίας € 1,2 εκατ.

6.2 Κατά τη γνώμη μας, και λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, και ειδικότερα ότι οι μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν είναι κατάλληλες για τη συγκεκριμένη αποτίμηση, και ότι το τίμημα της εξαγοράς είναι μικρότερο από το εύρος αξιών που προσδιορίσαμε για την Εταιρία, θεωρούμε ότι η Συναλλαγή είναι εύλογη και δίκαιη για τον Αγοραστή από χρηματοοικονομική άποψη.

Με εκτίμηση,

  
Αλέξης Χατζηγεωργίου  
Ορκωτός Ελεγκτής-Λογιστής  
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 42351