

## ΕΚΘΕΣΗ ΕΜΠΕΙΡΟΓΝΩΜΟΝΩΝ ΑΡΘΡΟΥ 10 Ν. 4601/2019 ΤΩΝ ΣΥΓΧΩΝΕΥΟΜΕΝΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ

Για την εξέταση του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης με απορρόφηση της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟΣ ΚΟΜΒΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ - ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ - ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η «Απορροφώμενη») και με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 131245301000 από την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΕΚΤΕΡ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ – ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ - ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η «Απορροφώσα») και με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 000285201000, κατ' εφαρμογή των άρθρων 6-21 και 30-38 του Ν. 4601/2019 περί εταιρικών μετασχηματισμών, των άρθρων του Ν. 4548/2018 περί ανωνύμων εταιρειών, των διατάξεων του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013, καθώς επίσης τις διατάξεις του Κανονισμού Χρηματιστηρίου Αθηνών και τη νομοθεσία της Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν.

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2024

Ελεγκτική εταιρεία: IG AUDIT ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.

ΠΡΟΣ:

Τα Διοικητικά Συμβούλια και τις Γενικές Συνελεύσεις των εταιρειών:

(1) «ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟΣ ΚΟΜΒΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ - ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ - ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Οδός Καρνεάδου, αρ. 21,

10675, Αθήνα

(Απορροφώμενη)

&

(2) «ΕΚΤΕΡ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ – ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ - ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Οδός Νίκης, αριθ. 15,

10557, Αθήνα

(Απορροφώσα)

Χαλάνδρι, 30/09/2024

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών σύμφωνα με το άρθρο 10 του Ν. 4601/2019

Αξιότιμοι/Αξιότιμες,

Τα Διοικητικά Συμβούλια των εταιρειών (α) «ΕΚΤΕΡ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ – ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ - ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με τον διακριτικό τίτλο «ΕΚΤΕΡ Α.Ε.», που εδρεύει στην Αθήνα, επί της οδού Νίκης, αριθ. 15, με αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (στο εξής «ΓΕΜΗ») 000285201000 και Α.Φ.Μ. 094040882 του ΚΕΦΟΔΕ Αττικής (εφεξής η **Απορροφώσα**) και (β) «ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟΣ ΚΟΜΒΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ - ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ - ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟΣ ΚΟΜΒΟΣ Α.Ε.», που εδρεύει στην Αθήνα, επί της οδού Καρνεάδου, αρ. 21, με αριθμό ΓΕΜΗ 131245301000 και Α.Φ.Μ. 800594440 του ΚΕΦΟΔΕ Αττικής (εφεξής η **«Απορροφώμενη»**) με τις από 26/9/2024 συνεδριάσεις τους αποφάσισαν την έναρξη των διαδικασιών συγχώνευσης δι' απορρόφησης της «ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟΣ ΚΟΜΒΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ - ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ - ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» από την «ΕΚΤΕΡ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ – ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ - ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 6-21 και 30-38 του Ν. 4601/2019 περί εταιρικών μετασηματισμών, των άρθρων του Ν. 4548/2018 περί ανωνύμων εταιρειών, των διατάξεων του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013, καθώς επίσης τις διατάξεις του Κανονισμού Χρηματιστηρίου Αθηνών και τη νομοθεσία της Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν (εφεξής η **«Συγχώνευση»**).



Προκειμένου να ολοκληρωθεί η ως άνω περιγραφόμενη Συγχώνευση, μας ανατέθηκε δυνάμει της από 26/9/2024 επιστολής ανάθεσης, που υπεγράφη από κοινού από την Απορροφώσα και την Απορροφώμενη, η αποτίμηση της εισφερόμενης αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης της Απορροφώμενης στην Απορροφώσα, λόγω της Συγχώνευσης, σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4548/2018, καθώς και η εξέταση του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης (εφεξής το «**ΣΣΣ**») με την υποβολή γραπτής έκθεσης, σύμφωνα με το άρθρο 10 του Ν. 4601/2019 (εφεξής η «**Έκθεση**»), στην οποία θα δηλώσουμε αν, κατά τη γνώμη μας, η προτεινόμενη σχέση ανταλλαγής των μετοχών της Απορροφώμενης και της Απορροφώσας είναι δίκαιη και λογική.

Η Έκθεση μας συντάσσεται στο πλαίσιο της Συγχώνευσης, περιλαμβάνει τις πληροφορίες που ορίζει η παράγραφος 5 του άρθρου 10 του Ν. 4601/2019 και δημοσιοποιείται σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 10 του Ν. 4601/2019.

### **Ημερομηνία Αναφοράς**

Η ημερομηνία αναφοράς της εργασίας μας είναι η 31/07/2024 με βάση την οποία συντάχθηκε και εγκρίθηκε ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού της Απορροφώμενης, όπως αυτός καθορίστηκε δυνάμει των από 26/9/2024 και 30/9/2024 αποφάσεων των Διοικητικών Συμβουλίων της Απορροφώσας και της Απορροφώμενης. Ο από 31/07/2024 Ισολογισμός Μετασχηματισμού της Απορροφώμενης συντάχθηκε σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

### **Περιγραφή Συγχωνευόμενων**

Τόσο η Απορροφώσα όσο και η Απορροφώμενη αποτελούν εταιρείες που δραστηριοποιούνται, μεταξύ άλλων, στην ανάληψη και εκτέλεση, πάσης φύσεως και μορφής τεχνικών έργων, κάθε είδους συναφών μελετών και ερευνών, στην αγορά ακινήτων με σκοπό τη μεταπώληση, στην ανέγερση ή/και αγορά ή/και εκμίσθωση ξενοδοχείων, τουριστικών εγκαταστάσεων και συναφών επιχειρήσεων εν γένει, καθώς και στην άσκηση κάθε συναφούς τεχνικής, ξενοδοχειακής και τουριστικής επιχείρησης, στην Ελλάδα ή το εξωτερικό.

### **Περιγραφόμενη Συναλλαγή**

Τα Διοικητικά Συμβούλια της Απορροφώμενης και της Απορροφώσας αφού έλαβαν υπόψιν την από 27/9/2024 Έκθεση Αποτίμησης της αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης της Απορροφώμενης, συνέταξαν και ενέκριναν από κοινού το ΣΣΣ με το οποίο προτείνεται η συγχώνευση δι' απορρόφησης της Απορροφώσας από την Απορροφώμενη, στο πλαίσιο της οποίας η Απορροφώμενη θα εισφέρει στην Απορροφώσα το σύνολο της αποτιμώμενης αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης της όπως αυτή εμφανίζεται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού και ανέρχεται στο ποσό των 11.917.905,18 ευρώ. Το κεφάλαιο της Απορροφώσας θα αυξηθεί από την απορρόφηση κατά το ποσό των 1.138.457,32 ευρώ πλέον ποσού 0,0832 ευρώ με εισφορά σε μετρητά για σκοπούς στρογγυλοποίησης και θα εκδοθούν 4.378.682 νέες κοινές ονομαστικές μετοχών, ονομαστικής αξίας 0,26 ευρώ έκαστη, οι οποίες θα χορηγηθούν στους μετόχους της Απορροφώμενης.

Δεδομένου ότι η Απορροφώσα κατέχει ήδη το 56% της Απορροφώμενης, οι μετοχές της θα ακυρωθούν λόγω συγχύσεως και επομένως δεν θα λάβει νέες κοινές μετοχές λόγω της Συγχώνευσης. Το μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας μετά τη Συγχώνευση θα ανέλθει σε 6.988.457,32, διαιρούμενο σε 26.878.682 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 0,26 ευρώ έκαστη. Επιπλέον, η Γενική Συνέλευση της Απορροφώσας που θα εγκρίνει τη συγχώνευση θα αποφασίσει ταυτόχρονα και την τροποποίηση του καταστατικού της λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω. Με την Ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, το Διοικητικό Συμβούλιο της Απορροφώσας θα προβεί σε κάθε αναγκαία πράξη ώστε οι νέες 4.378.682 μετοχές που θα εκδοθούν σε λογιστική μορφή, λόγω της συγχώνευσης, να πιστωθούν σύμφωνα με το νόμο σε λογαριασμούς των μετόχων της Απορροφώμενης στο Σύστημα Άυλων Τίτλων του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

### **Αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Απορροφώμενης**

Προκειμένου να διατυπώσουμε γνώμη αν η προτεινόμενη σχέση ανταλλαγής στο πλαίσιο της Συγχώνευσης είναι δίκαιη και λογική, διενεργήσαμε αποτίμηση της αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης της Απορροφώμενης.

Η Αποτίμηση τέθηκε υπόψιν των Διοικητικών Συμβουλίων της Απορροφώσας και της Απορροφώμενης προκειμένου (α) να καταρτίσουν το ΣΣΣ και (β) να διενεργήσουν τα προβλεπόμενα στο ΣΣΣ μετά τις οριστικές αποφάσεις σύμφωνα με το άρθρο 14 του Ν. 4601/2019.

### **Παραδοχές και Πηγές Πληροφόρησης**

Για την διενέργεια της εργασίας μας βασιστήκαμε στα παρακάτω:

1. Εγκεκριμένο Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης και λεπτομερείς επεξηγηματικές εκθέσεις των Διοικητικών Συμβουλίων της Απορροφώμενης και της Απορροφώσας, που αιτιολογούν από νομική και οικονομική άποψη τη Συγχώνευση, σύμφωνα με το άρθρο 9 του Ν. 4601/2019.
2. Ακριβή αντίγραφα των αποφάσεων των από 26/9/2024 και 30/9/2024 συνεδριάσεων των Διοικητικών Συμβουλίων της Απορροφώμενης και της Απορροφώσας με τα οποία αποφασίσθηκε η έναρξη της διαδικασίας Συγχώνευσης και έγκρισης του ΣΣΣ, αντίστοιχα.
3. Τον από 31/07/2024 Ισολογισμό Μετασχηματισμού της Απορροφώμενης.
4. Υποστηρικτικά αρχεία που συνοδεύουν τον από 31/07/2024 Ισολογισμό Μετασχηματισμού της Απορροφώμενης.
5. Την από 30/06/2024 Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση της Απορροφώσας, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, της Απορροφώσας.
6. Λοιπά στοιχεία, πληροφορίες και έγγραφα σχετικά με τα οικονομικά μεγέθη και τις δραστηριότητες της Απορροφώσας όπως προέκυψαν κατά τη διάρκεια της εργασίας μας.
7. Την από 27/9/2024 Έκθεση της «IG AUDIT ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά το άρθρο 17 παρ. 3 του Ν. 4548/2018.



8. Επιστολή διαβεβαιώσεων της Διοίκησης της Απορροφώμενης και της Απορροφώσας αναφορικά με τα στοιχεία και τις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν.

### **Δήλωση Ανεξαρτησίας**

Για τον υπογράφοντα Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή και την Ελεγκτική Εταιρεία δεν συντρέχουν κωλύματα ή ασυμβίβαστα σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 17 του Ν 4548/2018.

### **Περιορισμοί Εργασίας**

Ο προσδιορισμός της Λογιστικής Καθαρής Θέσης της Απορροφώμενης που χρησιμοποιήθηκε για την διατύπωση της γνώμης μας υπόκειται στους κάτωθι περιορισμούς:

- Οι ιστορικές οικονομικές και επιχειρηματικές πληροφορίες, τα στοιχεία, οι υποθέσεις και οι παραδοχές και οι προβλέψεις που τέθηκαν υπόψιν μας από τη διοίκηση της Απορροφώμενης και της Απορροφώσας, θεωρήσαμε ότι είναι ορθές, πλήρεις και δε προβήκαμε σε ανεξάρτητη επαλήθευση, διερεύνηση, έλεγχο ή επιβεβαίωση αυτών, ούτε εκδώσαμε οποιοδήποτε σχετικό πιστοποιητικό ή διασφάλιση σε σχέση με το θέμα αυτό.
- Δεν εγγυόμαστε για την ακρίβεια των χρησιμοποιημένων στοιχείων καθώς και για τις γνώμες, ενδείξεις, πληροφορίες ή στοιχεία που μας παρασχέθηκαν από τρίτους και χρησιμοποιήθηκαν για την πραγματοποίηση της εργασίας μας. Παρά το γεγονός ότι λάβαμε διαβεβαιώσεις ότι οι χρησιμοποιηθείσες πληροφορίες δεν περιλαμβάνουν λανθασμένα ή ψευδή στοιχεία αναφορικά με ουσιώδη θέματα ούτε παραλείπουν να παρουσιάσουν κάποια σημαντικά γεγονότα, τα οποία θα μπορούσαν να καταστήσουν τις πληροφορίες που περιέχουν παραπλανητικές, δεν παρέχουμε διαβεβαιώσεις ή εγγυήσεις αναφορικά με την ορθότητα ή την περιεκτικότητα ή την πληρότητα των πληροφοριών που μας δόθηκαν.
- Δε διενεργήσαμε μελέτη αγορών, ανταγωνισμού ή τεχνολογίας και δε εξετάσαμε τεχνικά, εργατικά, περιβαλλοντικά, νομικά, φορολογικά και άλλα παρεμφερή θέματα.
- Όπου η εργασία μας περιλαμβάνει προβλέψεις δε παρέχουμε καμία εγγύηση για την επίτευξη των προβλέψεων αυτών ή των παραδοχών εργασίας στις οποίες αυτή βασίστηκε, ούτε διαβεβαιώνει ότι έλαβε υπόψη σημαντικά γεγονότα που ίσως προέκυπταν από εκτενέστερες διαδικασίες ελέγχου. Σημειώνεται ότι, ενδέχεται να προκύψουν διαφορές μεταξύ των προβλεπόμενων και των πραγματοποιηθέντων αποτελεσμάτων στο μέλλον, εξαιτίας απρόβλεπτων και αστάθμητων παραγόντων, οι οποίες διαφορές μπορεί να είναι σημαντικές.
- Τα συμπεράσματα μας δεν είναι δυνατόν να συνεκτιμήσουν άλλους, μη χρηματοοικονομικούς παράγοντες, όπως τα αποτελέσματα ελεύθερων διαπραγματεύσεων ή άλλους «στρατηγικής» φύσεως λόγους, οι οποίοι σε περιπτώσεις εξαγοράς κάποιας εταιρείας ενδεχομένως να οδηγούσαν σε αποτίμηση εκτός του εύρους αξιών που προέκυψαν από την εργασία μας.

- Η αποτίμηση διενεργήθηκε με βάση κοινούς αποδεκτούς κανόνες και την αγοραία αξία η οποία βασίστηκε στην αναπροσαρμοσμένη λογιστική αξία της Απορροφώμενης, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
- Η εργασία αποτίμησης δύναται να διαφέρει μεταξύ διαφορετικών εκτιμητών, ακόμα και αν αυτοί ελάμβαναν υπόψη τα ίδια στοιχεία, καθότι ενέχουν το στοιχείο της υποκειμενικότητας. Θεωρούμε ότι η αξία στην οποία καταλήξαμε είναι δίκαιη και λογική και τεκμηριώνεται από τα στοιχεία που τέθηκαν στην διάθεση μας.
- Η εργασία μας προϋποθέτει ότι οι Συγγωνευόμενες Εταιρείες δεν έχουν άλλα περιουσιακά στοιχεία ή δικαιώματα σε αυτά ή ενδεχόμενες υποχρεώσεις πλέον των όσων παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις ή μας επικοινωνήθηκαν από τις Διοικήσεις, ή ουσιώδεις υποχρεώσεις, άλλες πέρα από αυτές που συνάδουν με τις συνήθειες δραστηριότητάς της, ούτε υπάρχει κάποια σημαντική δικαστική υπόθεση σε εκκρεμότητα, η οποία θα είχε ουσιώδη επίπτωση στην ανάλυση που διενεργήσαμε.
- Όλα τα δεδομένα, οι υποθέσεις και κρίσεις που περιέχονται στην εργασία μας έχουν εγκριθεί από τις Διοικήσεις της Απορροφώμενης και της Απορροφώσας.
- Η εργασία μας έχει συνταχθεί μόνο για το σκοπό που αναφέρεται στην παρούσα και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κανένα άλλο σκοπό.
- Δεν αποδεχόμαστε καμία ευθύνη για τυχόν αλλαγές στα οικονομικά στοιχεία, τις εκθέσεις και τις επιχειρηματικές συνθήκες που ισχύουν κατά την ημερομηνία Ισολογισμού Μετασχηματισμού και δεν έχουμε καμία υποχρέωση αναθεώρησής της βάσει των νέων συνθηκών, οι οποίες ενδεχομένως ανακύψουν μετά την παράδοση της, εκτός αν μας ζητηθεί γραπτώς από τα Διοικητικά Συμβούλια των Συγγωνευόμενων Εταιρειών.

## Μέθοδοι Αποτίμησης που Υιοθετήθηκαν

### Μέθοδος Καθαρής Θέσης

Η αποτίμηση της αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης της Απορροφώμενης σε εύλογες αξίες βασίστηκε στην αναπροσαρμοσμένη λογιστική αξία της και ελέγχθηκε από την μέθοδο δεικτών συγκρίσιμων συναλλαγών και εταιρειών, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, η οποία για το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ταυτίζεται με το ιστορικό τους κόστος. Με βάση τη μέθοδο αυτή προβήκαμε σε επισκόπηση των μεγεθών επί της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Απορροφώμενης και η αξία καθενός από τα παραπάνω περιουσιακά στοιχεία αναπροσαρμόζεται αν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία αυτών δεν ανταποκρίνεται στην τρέχουσα εμπορική τους αξία κατά την ημερομηνία αποτίμησης. Δεδομένου ότι η Συγγώνευση που θα λάβει χώρα είναι ενδοομιλική καθώς η Απορροφώσα έχει πλειοψηφικό πακέτο μετοχών στην Απορροφώμενη, η επιλογή αυτής της μεθόδου θεωρείται η πλέον κατάλληλη και δίκαιη.



## Μέθοδος Αγοράς

### *Συγκρίσιμες Συναλλαγές*

Βάσει αυτής της μεθόδου, η αξία των Συγχωνευόμενων υπολογίζεται με βάση πρόσφατες συναλλαγές (Συγχωνεύσεις & Εξαγορές) συγκρίσιμων εταιρειών. Για να υπολογιστεί η αξία των Συγχωνευόμενων, τα εκτιμώμενα πολλαπλάσια αποτίμησης που προκύπτουν από την ανάλυση των παραπάνω συναλλαγών πολλαπλασιάζονται με τα οικονομικά μεγέθη της αντίστοιχης εταιρείας. Η μέτρηση της εύλογης αξίας με βάση τη μέθοδο συγκρίσιμων συναλλαγών απαιτεί πληροφορίες σχετικά με συναλλαγές πώλησης παρόμοιων περιουσιακών στοιχείων. Η εύλογη αξία του περιουσιακού στοιχείου που εξετάζεται εκτιμάται σε μια άσκηση συγκριτικής αξιολόγησης, λαμβάνοντας υπόψη τις παρατηρούμενες τιμές συναλλαγών παρόμοιων εταιρειών. Η επιλογή δείγματος συγκρίσιμων συναλλαγών βασίστηκε στα ακόλουθα κριτήρια: – Η δραστηριότητα της εξαγοραζόμενης εταιρείας πρέπει να συμπίπτει με αυτήν της υπό εξέταση εταιρείας. – Η συναλλαγή πρέπει να έχει πραγματοποιηθεί την τελευταία τετραετία.

### *Συγκρίσιμες Εταιρείες*

Η μέθοδος Πολλαπλασιαστών Συγκρίσιμων Εταιρειών βασίζεται στην υπόθεση ότι η αξία μιας εταιρείας πρέπει να είναι ίση με το ποσό που είναι διατεθειμένοι να πληρώσουν για το μετοχικό της κεφάλαιο καλά ενημερωμένοι και ορθολογικοί επενδυτές. Αυτή η προσέγγιση θεωρείται ότι αντανάκλα τις τρέχουσες προσδοκίες των επενδυτών. Η εκτίμηση της αξίας βασίζεται σε Δείκτες που υπολογίζονται σύμφωνα με την κεφαλαιοποίηση αγοράς συγκρίσιμων εισηγμένων εταιρειών και τα αντίστοιχα οικονομικά τους στοιχεία. Η αποτίμηση με βάση τους Πολλαπλασιαστές πραγματοποιήθηκε μέσω της ταυτοποίησης ενός αντιπροσωπευτικού και επαρκούς δείγματος παρόμοιων εταιρειών.

### **Δείκτες**

Το εύρος δεικτών που εξετάσαμε και καταλήξαμε βάσει της εργασίας μας είναι ο EV/EBITDA (Αξία Επιχείρησης προς EBITDA), ο οποίος κυμαίνεται μεταξύ 5,4x και 8,5x.

Λαμβάνοντας υπόψιν τα αποτελέσματα της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Απορροφώμενης, η αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση της την 31/07/2024, ανέρχεται στο ποσό των 11.917.905,18 ευρώ (η οποία ισούται τελικά με τη λογιστική καθαρή θέση). Ταυτόχρονα, η καθαρή θέση της Απορροφώσας ανέρχεται στο ποσό των 26.945.840,10 ευρώ. Με βάση τη μέθοδο των συγκρίσιμων συναλλαγών, προέκυψε (α) για την μεν Απορροφώσα, ότι η κατώτερη αξία της είναι 26.560.216,37 ευρώ και η ανώτερη αξία της είναι 33.672.734,99 ευρώ, επομένως η καθαρή της θέση είναι στο εύρος των δύο ως άνω αξιών και (β) για τη δε Απορροφώμενη, ότι η κατώτερη αξία της είναι 10.726.114,50 ευρώ και η ανώτερη αξία της είναι 13.109.695,50 ευρώ, επομένως η αναπροσαρμοσμένη καθαρή της θέση ποσού 11.917.905,18 ευρώ είναι στο εύρος των δύο ως άνω αξιών.

<b>ΕΚΤΕΡ Α.Ε - ΑΠΟΡΡΟΦΩΣΑ</b>		
<b>Μετοχική αξία ΕΚΤΕΡ Α.Ε. βάσει συγκρίσιμων συναλλαγών</b>		<b>€/μετοχή ΕΚΤΕΡ Α.Ε.</b>
Κατώτατη Μετοχική αξία ΕΚΤΕΡ Α.Ε. βάσει συγκρίσιμων συναλλαγών	€26.560.216,37	€1,18
Ανώτατη Μετοχική αξία ΕΚΤΕΡ Α.Ε. βάσει συγκρίσιμων συναλλαγών	€33.672.734,99	€1,50
<b>Καθαρή Θέση</b>	<b>€26.945.840,10</b>	<b>€1,20</b>

<b>Ε. ΚΟΜΒΟΣ Α.Ε - ΑΠΟΡΡΟΦΩΜΕΝΗ</b>		
<b>Μετοχική αξία Ε. ΚΟΜΒΟΣ Α.Ε. βάσει συγκρίσιμων συναλλαγών</b>		<b>€/μετοχή Ε.ΚΟΜΒΟΣ Α.Ε.</b>
Κατώτατη Μετοχική αξία Ε. ΚΟΜΒΟΣ Α.Ε. βάσει συγκρίσιμων συναλλαγών	€10.726.114,50	€9,31
Ανώτατη Μετοχική αξία Ε. ΚΟΜΒΟΣ Α.Ε. βάσει συγκρίσιμων συναλλαγών	€13.109.695,50	€11,38
<b>Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση</b>	<b>€11.917.905,18</b>	<b>€10,35</b>

Ως εκ τούτου, η σχέση ανταλλαγής διαμορφώνεται ως εξής:

<b>ΕΚΤΕΡ Α.Ε – Μετά τη Συγχώνευση</b>			
	Σχέση Ανταλλαγής Μετοχών (#) που αντιστοιχεί στο 100% του ΜΚ της Ε. ΚΟΜΒΟΣ Α.Ε.	# Έκδοση Νέων μετοχών ΕΚΤΕΡ Α.Ε. που αντιστοιχεί στο 100% του ΜΚ της Ε. ΚΟΜΒΟΣ Α.Ε.	# Έκδοση Νέων μετοχών ΕΚΤΕΡ Α.Ε. που αντιστοιχεί στο 44% του ΜΚ της Ε. ΚΟΜΒΟΣ Α.Ε.
Ανώτερη Τιμή	9,6437	11.105.638	4.886.481
Κατώτερη Τιμή	6,2236	7.167.151	3.153.546
Τιμή βάσει καθαρής θέσης	<b>8,6415</b>	<b>9.951.550</b>	<b>4.378.682</b>

Βάσει των ανωτέρω, για κάθε μία (1) κοινή ονομαστική μετοχή της Απορροφώμενης, η Απορροφώσα θα εκδώσει και ανταλλάξει 8,6415 νέες κοινές ονομαστικές μετοχές.



Δεδομένου όμως ότι η Απορροφώσα κατέχει ήδη το 56% της Απορροφώμενης, οι μετοχές της θα ακυρωθούν λόγω συγχύσεως και επομένως δεν θα λάβει νέες κοινές μετοχές στο πλαίσιο της Συγχώνευσης.

Επομένως, η Απορροφώσα θα προβεί σε αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου μόνο κατά το ποσό των 1.138.457,32 ευρώ πλέον ποσού 0,0832 ευρώ με εισφορά σε μετρητά για σκοπούς στρογγυλοποίησης και θα εκδώσει 4.378.682 νέες κοινές ονομαστικές μετοχών, ονομαστικής αξίας 0,26 ευρώ έκαστη, οι οποίες θα χορηγηθούν στον μέτοχο της Απορροφώμενης που κατέχει το 44% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου της. Επίσης, προκύπτει ένα υπόλοιπο από την εισφερόμενη αξία της Απορροφώμενης, ως εξής:

Μετοχές που θα εκδοθούν επί την αξία ανά μετοχή λόγω καθαρής θέσης	4.378.682 * 1,20€	5.254.418,4 ευρώ
Μετοχές που θα εκδοθούν επί την ονομαστική αξία ανά μετοχή	4.378.682 * 0,26€	1.138.457,32 ευρώ
Υπόλοιπο αξίας που αχθεί σε λογαριασμό «Διαφορά υπέρ το Άρτιο»	4.115.961,08 ευρώ	

Το ποσό λοιπόν των 4.115.961,08 ευρώ, θα αχθεί σε λογαριασμό «Διαφορά υπέρ το Άρτιο».

Ως εκ τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας μετά την ολοκλήρωση της συγχώνευσης θα ανέρχεται σε ευρώ 6.988.457,32, διαιρούμενο σε 26.878.682 μετοχές, ονομαστικής αξίας 0,26 ευρώ.

Με την Ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, το Διοικητικό Συμβούλιο της Απορροφώσας θα προβεί σε κάθε αναγκαία πράξη ώστε οι 4.378.682 νέες κοινές ονομαστικές μετοχές που θα εκδοθούν σε λογιστική μορφή, λόγω της Συγχώνευσης, να πιστωθούν σύμφωνα με το νόμο σε λογαριασμούς των μετόχων της Απορροφώμενης στο Σύστημα Άυλων Τίτλων του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

#### **Έλεγχος επί του προτεινόμενου από τα Διοικητικά Συμβούλια ΣΣΣ**

Κατόπιν εξέτασης του ΣΣΣ, δεν προέκυψαν διαφορές μεταξύ των αναφερομένων στην προηγηθείσα ανάλυση σχετικά με τη σχέση ανταλλαγής, τον προσδιορισμό του μετοχικού κεφαλαίου της Απορροφώσας που προκύπτει κατόπιν της Συγχώνευσης και όσων αναφέρονται στο ΣΣΣ.

### Γνώμη για την σχέση ανταλλαγής

Με βάση την προηγηθείσα ανάλυση, η προτεινόμενη σχέση ανταλλαγής όπως αυτή διατυπώθηκε στις από 26/9/2024 και από 30/9/2024 συνεδριάσεις των Διοικητικών Συμβουλίων της Απορροφώμενης και της Απορροφώσας καθώς και στο ΣΣΣ, και αναλύθηκε παραπάνω, κρίνεται δίκαιη και λογική.

**Χαλάνδρι, 30 Σεπτεμβρίου 2024**

Για την Ελεγκτική Εταιρεία  
**IG AUDIT ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.**

Λεωφόρος Κηφισίας 294, 15232

Χαλάνδρι, Αθήνα

Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 143104703000

A.M. ΣΟΕΛ 180 / A.M. ΕΛΤΕ 51



**Ιωάννης Μιχ. Αρκουλής**  
Διευθύνων Σύμβουλος

**IG AUDIT Α.Ε.**  
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ  
ΑΜ ΕΛΤΕ 51 ΑΜ ΣΟΕΛ 180