ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΟΥ
& ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΑΓΟΡΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΩΝ ΑΝΩΝΥΜΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ
& ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΩΝ ΙΔΡΥΜΑΤΩΝ
Ταχ. Δ/νση : Πλ. Κάνιγγος
Ταχ. Κώδικας : 101 81
Πληροφορίες : Αικ. Γιασλά
Τηλέφωνο : 210-3893229
TELEFAX : 210-3838981

Αθήνα, 15 - 10 - 2019

Αριθμ. Πρωτ. : 1646960
(Σχετ. 91547)

Α Ν Α Κ Ο Ι Ν Ω Σ Η

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο και δημοσίευσης στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ. στοιχείων της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία **«EUROXX ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ»**.

Ανακοινώνεται ότι την 15-10-2019 καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1926391 το από 23-8-2019 Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία **«EUROXX ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ»** και αριθμό **Γ.Ε.ΜΗ. 2043501000** και της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία **«ΑΤΤΙΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»** και αριθμό **Γ.Ε.ΜΗ. 7937601000**, με απορρόφηση της δεύτερης από την πρώτη, η από 23-08-2019 Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «EUROXX ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 2043501000 προς τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της, επί της συγχωνεύσεως δι΄ απορροφήσεως της εταιρείας με την επωνυμία «ΑΤΤΙΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 7937601000, και η από 23-08-2019 Έκθεση της Ελεγκτικής Εταιρείας «PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.», σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 του Ν. 4601/2019, επί της σχέσης ανταλλαγής στα πλαίσια της συγχώνευσης με απορρόφηση της εταιρείας «ΑΤΤΙΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ Α.Ε.» από την εταιρεία «EUROXX ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ.», σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 6 παρ.2, 7-21 του Ν. 4601/2019, του Ν. 4548/2018, του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013 και του άρθρου 61 του Ν. 4438/2016, όπως ισχύουν.

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ

ΙΩΑΝΝΗΣ ΑΡΕΤΑΙΟΣ

ΚΟΙΝ: - Γραφ. Υφυπουργού Ανάπτυξης & Επενδύσεων.
- Γραφ. Γεν. Γραμ. Εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή
- Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς
  Κολοκοτρώνη 1 & Σταδίου, 10562 Αθήνα
- Επιτροπή Ανταγωνισμού
  Κότσικα 1^{Α}, 10434 Αθήνα
- Γραφ. Προϊστ. Γεν. Δ/νσης Αγοράς

ΣΧΕΔΙΟ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗΣ ΜΕ ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗ

Της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία:

«ΑΤΤΙΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»

Από την Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία:

«EUROXX ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ»

Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρ. 6 παρ. 2, 7-21 του Ν. 4601/2019, του Ν. 4548/2018, του άρ. 54 του Ν. 4172/2013 και του άρ. 61 του Ν. 4438/2016.

Στο Χαλάνδρι Αττικής, σήμερα την 23.08.2019, ημέρα Παρασκευή και στα γραφεία της έδρας της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «EUROXX ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ», επί της οδού Παλαιολόγου αριθμός 7, μεταξύ των Ανωνύμων Εταιρειών:

I. με την επωνυμία «ΑΤΤΙΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», με έδρα την Αθήνα (οδός Παπαδά, αριθμός 2), με αρ. Γ.Ε.ΜΗ.: 007937601000, που εκπροσωπείται νόμιμα στην παρούσα, σύμφωνα με το από 23.08.2019 πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου, από την κα Διονυσία Αντωνοπούλου (εφεξής: «η απορροφώμενη εταιρεία» ή «η ΑΤΤΙΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ Α.Ε.»), και

II. με την επωνυμία «EUROXX ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ», με έδρα το Χαλάνδρι Αττικής (οδός Παλαιολόγου, αριθμός 7), με αρ. Γ.Ε.ΜΗ.: 002043501000, που εκπροσωπείται νόμιμα στην παρούσα σύμφωνα με το από 23.08.2019 πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου, από τον κ. Αλέξανδρο Μπίλλη (εφεξής: «η απορροφώσα εταιρεία» ή η «EUROXX»),

Από κοινού καλούμενων εφεξής «οι Συγχωνευόμενες Εταιρείες»

Αφού λήφθηκαν υπόψη τα εξής:

- Ότι τα Διοικητικά Συμβούλια των δύο πιο πάνω ανωνύμων εταιρειών ήλθαν σε επαφές και διαπραγματεύσεις, με σκοπό τη συγχώνευσή τους, με απορρόφηση της πρώτης ανώνυμης εταιρείας, από την δεύτερη ανώνυμη εταιρεία, καθώς η συγχώνευση κρίνεται σκόπιμη, συμφέρουσα και επωφελής τόσο για τις δύο Συγχωνευόμενες εταιρείες, όσο και για τους μετόχους τους.

- Ότι με τις από 31.05.2019, 05.06.2019, και 22.08.2019 αποφάσεις των Διοικητικών Συμβουλίων των Συγχωνευόμενων Εταιρειών ομόφωνα αποφασίσθηκαν, ανάλογα την περίπτωση: i) η έναρξη των διαδικασιών συγχώνευσης των δύο Συγχωνευόμενων Εταιρειών, με απορρόφηση της εταιρείας «ΑΤΤΙΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» από την εταιρεία «EUROXX ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ», σύμφωνα με τις διατάξεις των άρ. 6 παρ. 2, 7-21 του Ν. 4601/2019, του Ν. 4548/2018, του άρ. 54 του Ν. 4172/2013 και του άρ. 61 του Ν. 4438/2016, η οποία θα πραγματοποιηθεί με εισφορά της καθαρής θέσης της απορροφώμενης εταιρείας στην απορροφώσα εταιρεία (με μεταβίβαση όλων των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού της απορροφώμενης εταιρείας στην απορροφώσα εταιρεία), ii) ο ορισμός της εταιρείας με την επωνυμία «PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», που είναι εγγεγραμμένη στο δημόσιο μητρώο της Επιτροπής Λογιστικής Τυποποίησης και Ελέγχων, ως ανεξάρτητου εμπειρογνώμονα, για τους σκοπούς εξέτασης του σχεδίου σύμβασης συγχώνευσης και σύνταξης γραπτής έκθεσης, που απευθύνεται προς τις Γενικές Συνελεύσεις των Συγχωνευόμενων Εταιρειών, οι οποίες θα εγκρίνουν το σχέδιο της σύμβασης, κατά τα ειδικώς οριζόμενα στο άρ. 10 του Ν. 4601/2019. Ο ανωτέρω εμπειρογνώμονας ορίστηκε κοινός για τις Συγχωνευόμενες εταιρείες σύμφωνα με το άρ. 10 παρ. 3.α. του Ν. 4601/2019, iii) η τροποποίηση των όρων του από 28.06.2019 Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης που αρχικά καταρτίστηκε μεταξύ των Συγχωνευόμενων Εταιρειών και iii) η παροχή ειδικής εξουσιοδότησης από την απορροφώμενη εταιρεία στην κα Διονυσία Αντωνοπούλου και από την απορροφώσα εταιρεία προς τους κ.κ. Τζουζέππε Τζιάνο, Αλέξανδρο Μπίλλη, Γεώργιο Πολίτη και Αριστοτέλη Νινιό, όπως από κοινού, ανά δύο ή χωριστά προβούν σε όλες τις ενέργειες και πράξεις που απαιτούνται για την υλοποίηση των ανωτέρω αποφάσεων των Διοικητικών Συμβουλίων των Συγχωνευόμενων Εταιρειών για τη Συγχώνευση, συμπεριλαμβανομένης της διαπραγμάτευσης και κατάρτισης των όρων σχεδίου σύμβασης συγχώνευσης, υπογραφής του σχεδίου σύμβασης συγχώνευσης, υποβολής του στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρ. 8 του Ν. 4601/2019, υποβολής του προς έγκριση από τις Γενικές Συνελεύσεις των Συγχωνευόμενων Εταιρειών, κατάρτισης και δημοσίευσης της έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου του άρ. 9 του Ν. 4601/2019, καθώς επίσης όπως υπογράψουν τη συμβολαιογραφική πράξη της Συγχώνευσης, κατόπιν εγκρίσεως του σχεδίου σύμβασης συγχώνευσης από τις Γενικές Συνελεύσεις των Συγχωνευόμενων Εταιρειών.

Συμφωνείται και γίνεται αμοιβαία αποδεκτό να συγχωνευθούν οι ως άνω εταιρείες με απορρόφηση της πρώτης ανώνυμης εταιρείας από τη δεύτερη ανώνυμη εταιρεία, σύμφωνα με τους ειδικότερα αναγραφόμενους κατωτέρω όρους, σε τροποποίηση και κωδικοποίηση του από 28.06.2019 Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης που αρχικά καταρτίστηκε μεταξύ των Συγχωνευόμενων Εταιρειών:

1. Η συγχώνευση θα γίνει σύμφωνα με τις διατάξεις των άρ. 6 παρ. 2, 7-21 του Ν. 4601/2019, του Ν. 4548/2018, του άρ. 54 του Ν. 4172/2013 και του άρ. 61 του Ν. 4438/2016, με απορρόφηση της εταιρείας «ΑΤΤΙΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» από την εταιρεία «EUROXX ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ». Η τελική απόφαση για την έγκριση της συγχώνευσης, θα ληφθεί από τις Γενικές Συνελεύσεις των Συγχωνευόμενων Εταιρειών, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρ. 14 του Ν. 4601/2019.

2. Οι αποφάσεις των Γενικών Συνελεύσεων των Συγχωνευόμενων Εταιρειών, μαζί με τη σχετική σύμβαση συγχώνευσης, καθώς και την εγκριτική απόφαση της συγχώνευσης, του άρ. 17 παρ. 4 του Ν. 4601/2019, υποβάλλονται στις διατυπώσεις δημοσιότητας του Ν. 3419/2005, για καθεμία από τις Συγχωνευόμενες εταιρείες.

3. Σύμφωνα με το άρ. 18 παρ. 1 του Ν. 4601/2019, η συγχώνευση συντελείται με μόνη την καταχώριση, σύμφωνα με την υποπερίπτωση αα' της περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 16 του Ν. 3419/2015, της σύμβασης συγχώνευσης ως προς την απορροφώσα εταιρεία, ακόμα και πριν από τη διαγραφή από το Γ.Ε.ΜΗ. της απορροφώμενης εταιρείας.

4. Με την ολοκλήρωση της συγχώνευσης, η απορροφώμενη εταιρεία «ΑΤΤΙΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» λύεται, χωρίς να τεθεί σε εκκαθάριση, ενώ το σύνολο του ενεργητικού και του παθητικού της μεταβιβάζεται κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή και κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 4601/2019, του Ν. 4548/2018, του άρ. 54 του Ν. 4172/2013 και του άρ. 61 του Ν. 4438/2016 στην απορροφώσα εταιρεία «EUROXX ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ», η οποία υποκαθίσταται ως καθολική διάδοχος στο σύνολο της περιουσίας, δηλαδή στο σύνολο των δικαιωμάτων, των υποχρεώσεων και γενικά των έννομων σχέσεων της απορροφώμενης εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων των διοικητικών αδειών, που έχουν εκδοθεί υπέρ της απορροφώμενης εταιρείας, τυχόν δε εκκρεμείς δίκες συνεχίζονται αυτοδικαίως από την απορροφώσα εταιρεία χωρίς καμία άλλη διατύπωση, μη επερχόμενης βίαιης διακοπής αυτών με τη συγχώνευση.

5. Η απορροφώμενη εταιρεία θα μεταβιβάσει το σύνολο της περιουσίας της (ενεργητικό και παθητικό) στην απορροφώσα εταιρεία, με βάση την περιουσιακή της κατάσταση, όπως αυτή εμφανίζεται στη με ημερομηνία 30.06.2019 λογιστική κατάστασή της. Αντιστοίχως, η απορροφώσα εταιρεία θα καταστεί αποκλειστική κυρία, νομέας, κάτοχος και δικαιούχος κάθε κινητής και ακίνητης περιουσίας και κάθε άλλου περιουσιακού στοιχείου της απορροφώμενης εταιρείας. Στην απορροφώσα εταιρεία μεταβιβάζεται και κάθε άλλο δικαίωμα, άυλο αγαθό, αξίωση ή άλλο περιουσιακό στοιχείο κι αν ακόμα δεν κατονομάζεται ειδικά, ούτε περιγράφεται με ακρίβεια στο παρόν.

6. Η απορροφώμενη εταιρεία υπόσχεται και εγγυάται ότι:

   (1) Η περιουσία της, ως συνόλου εννοούμενης (ενεργητικό και παθητικό), κατά την ημερομηνία μετασχηματισμού, ήτοι την 30.06.2019, είναι αυτή, που απεικονίζεται στη με ημερομηνία 30.06.2019 λογιστική κατάστασή της, στις οποίες παρουσιάζονται τα εισφερόμενα, μεταβιβαζόμενα και παραδιδόμενα στην απορροφώσα εταιρεία περιουσιακά στοιχεία.

   (2) Τα εισφερόμενα ενεργητικά μεν στοιχεία τυγχάνουν της αποκλειστικής κυριότητάς της, τα δε παθητικά στοιχεία της, ανέρχονται στα ποσά που αναγράφοται στην ως άνω λογιστική κατάστασή της.

7. Οι μετοχές της απορροφώμενης εταιρείας, που κατέχονται από την εταιρεία με την επωνυμία Casalini Holdings Ltd., η οποία είναι μοναδική μέτοχος της απορροφώμενης εταιρείας, δεν παρέχουν σε αυτή κανένα άλλο δικαίωμα, παρά μόνο, κατά τα προβλεπόμενα στο άρ. 6 παρ. 2 του Ν. 4601/2019, το δικαίωμα ανταλλαγής τους με μετοχές που θα εκδώσει η απορροφώσα εταιρεία καθώς και καταβολής σε αυτή χρηματικού ποσού από την απορροφώσα εταιρεία σύμφωνα με τα όσα ακολούθως διαλαμβάνονται στο παρόν.

8. Το μετοχικό κεφάλαιο της απορροφώσας εταιρείας «EUROXX ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ» ανέρχεται σε τρία εκατομμύρια πεντακόσιες είκοσι δύο χιλιάδες διακόσια σαράντα ευρώ (€3.522.240,00), διαιρούμενο σε εννέα εκατομμύρια επτακόσιες ογδόντα τέσσερις χιλιάδες (9.784.000) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας τριάντα έξι λεπτών του ευρώ (€0,36) η καθεμία μετοχή. Η καθαρή θέση της απορροφώμενης εταιρείας ανέρχεται σε ένα εκατομμύριο οκτακόσιες δύο χιλιάδες πεντακόσια σαράντα επτά ευρώ και δεκαέξι λεπτά (€1.802.547,16). Κατόπιν της απορροφήσεως, το μετοχικό κεφάλαιο της απορροφώσας εταιρείας θα αυξηθεί κατά το συνολικό ποσό του ενός εκατομμυρίου οκτακοσίων δύο χιλιάδων πεντακοσίων είκοσι ευρώ (€1.802.520,00), που αντιστοιχεί σε ποσό ίσο με την εισφερόμενη καθαρή θέση της απορροφώμενης εταιρείας «ΑΤΤΙΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», όπως τούτο προκύπτει από τη με ημερομηνία 30.06.2019 λογιστική

κατάστασή της, ήτοι ποσό ένα εκατομμύριο οκτακόσιες δύο χιλιάδες πεντακόσια σαράντα επτά ευρώ και δεκαέξι λεπτά (€1.802.547,16) από το οποίο αφαιρείται το ποσό των είκοσι επτά ευρώ και δεκαέξι λεπτών (€27,16) που θα καταβληθεί σε μετρητά στην εταιρεία με την επωνυμία Casalini Holdings Ltd., η οποία είναι μοναδική μέτοχος της απορροφώμενης εταιρείας.

Αντίστοιχα, θα εκδοθούν πέντε εκατομμύρια επτά χιλιάδες (5.007.000) νέες ονομαστικές μετοχές της απορροφώσας εταιρείας, ονομαστικής αξίας τριάντα έξι λεπτών του ευρώ (€0,36) η καθεμία.

Συνεπεία δηλαδή της συγχωνεύσεως, και μετά την ολοκλήρωση αυτής, το μετοχικό κεφάλαιο της απορροφώσας εταιρείας θα διαμορφωθεί σε πέντε εκατομμύρια τριακόσιες είκοσι τέσσερις χιλιάδες επτακόσια εξήντα ευρώ (€5.324.760,00), διαιρούμενο σε δεκατέσσερα εκατομμύρια επτακόσιες ενενήντα μία χιλιάδες (14.791.000) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας τριάντα έξι λεπτών του ευρώ (€0,36) η κάθε μία.

Τα Διοικητικά Συμβούλια των Συγχωνευόμενων Εταιρειών προτείνουν:

I. Την κάτωθι σχέση ανταλλαγής μετοχών:

Για κάθε μία (1) υφιστάμενη κοινή, ονομαστική μετά ψήφου μετοχή της απορροφώμενης (Αττικές Επενδύσεις), ο κύριος αυτής θα λάβει οχτακόσιες τριάντα τέσσερις και πενήντα (834,50) νέες κοινές, ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, της απορροφώσας (EUROXX).

II. Την καταβολή στην μοναδική μέτοχο της απορροφώμενης εταιρείας του χρηματικού ποσού των είκοσι επτά ευρώ και δεκαέξι λεπτών (€27,16).

Δεδομένου ότι μοναδική μέτοχος της απορροφώμενης εταιρείας είναι η εταιρεία Casalini Holdings Ltd., η τελευταία θα αποκτήσει στην απορροφώσα εταιρεία πέντε εκατομμύρια επτά χιλιάδες (5.007.000) μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης τριάντα έξι λεπτών του ευρώ (€0,36) η καθεμία, ήτοι μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας ενός εκατομμυρίου οκτακοσίων δύο χιλιάδων πεντακοσίων είκοσι ευρώ (€1.802.520,00) συνεπεία της συγχώνευσης και της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της απορροφώσας εταιρείας, λόγω της απορρόφησης των περιουσιακών στοιχείων της απορροφώμενης εταιρείας, σε αντάλλαγμα των έξι χιλιάδων (6.000) ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10) εκάστης, που η μέτοχος κατείχε στην απορροφώμενη εταιρεία πριν από την συγχώνευση. Επιπλέον των παραπάνω μετοχών που θα αποκτήσει στην απορροφώσα εταιρεία η μοναδική μέτοχος της απορροφώμενης εταιρείας, ήτοι η

εταιρεία με την επωνυμία Casalini Holdings Ltd., στην τελευταιά θα καταβληθεί από την απορροφώσα εταιρεία το ποσό των είκοσι επτά ευρώ και δεκαέξι λεπτών (€27,16).

9. Από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της συγχώνευσης, οι μετοχές, που σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο αναλογούν στην εταιρεία Casalini Holdings Ltd., ως μοναδική μέτοχο της απορροφώμενης εταιρείας, παρέχουν σε αυτήν το δικαίωμα συμμετοχής στα κέρδη της απορροφώσας εταιρείας.

10. Αμέσως μετά την ολοκλήρωση της συγχώνευσης, το Διοικητικό Συμβούλιο της απορροφώσας εταιρείας θα προβεί σε κάθε αναγκαία ενέργεια ώστε οι πέντε εκατομμύρια επτά χιλιάδες (5.007.000) μετοχές της απορροφώσας εταιρείας που θα εκδοθούν, σε λογιστική μορφή, λόγω της συγχώνευσης να πιστωθούν σύμφωνα με το νόμο σε λογαριασμό της εταιρείας Casalini Holdings Ltd., μοναδικής μετόχου της απορροφώμενης εταιρείας, στο Σύστημα Άυλων Τίτλων του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

11. Από την 30.06.2019 όλες οι πράξεις και συναλλαγές της απορροφώμενης εταιρείας, θεωρούνται από λογιστική άποψη, ότι έχουν διενεργηθεί για λογαριασμό της απορροφώσας εταιρείας. Τα δε οικονομικά αποτελέσματα, που θα προκύψουν κατά το παραπάνω χρονικό διάστημα θα θεωρούνται ως αποτελέσματα της απορροφώσας εταιρείας και θα ωφελούν ή θα βαρύνουν αποκλειστικά και μόνο αυτή. Ομοίως, όλες οι συμφωνίες και δικαιοπραξίες που γίνονται κατά το πιο πάνω χρονικό διάστημα με κάθε τρίτο φυσικό ή νομικό πρόσωπο στο όνομα της απορροφώμενης εταιρείας συνεχίζονται από την απορροφώσα εταιρεία με τους ίδιους όρους και συμφωνίες.

12. Δεν υπάρχουν μέτοχοι ή κάτοχοι άλλων τίτλων της απορροφώμενης εταιρείας, που να έχουν σε αυτή ειδικά δικαιώματα ή προνόμια, ούτε κάτοχοι άλλων τίτλων πλην μετοχών.

13. Κανένα από τα μέλη των διοικητικών συμβουλίων, οι εμπειρογνώμονες ή οι εσωτερικοί ελεγκτές των Συγχωνευόμενων Εταιρειών δεν απολαμβάνουν κάποιου ιδιαίτερου πλεονεκτήματος. Τέτοια πλεονεκτήματα δεν προβλέπονται ούτε από τα καταστατικά, ούτε από αποφάσεις των Γενικών Συνελεύσεων ή των Διοικητικών Συμβουλίων των Συγχωνευόμενων Εταιρειών.

14. Τα περιουσιακά στοιχεία της απορροφώμενης εταιρείας, που θα μεταβιβαστούν στην απορροφώσα, είναι αυτά που αναγράφονται στη με ημερομηνία 30.06.2019 λογιστική κατάστασή της, συμπεριλαμβανομένου του ακινήτου που περιγράφεται στο συνημμένο Παράρτημα του παρόντος.

15. Όλα τα ανωτέρω, καθώς και ο σκοπούμενος εταιρικός μετασχηματισμός εν γένει, τελούν υπό την έγκριση των γενικών συνελεύσεων των Συγχωνευόμενων

Εταιρειών και την προϋπόθεση χορηγήσεως των κατά το νόμο προβλεπόμενων αδειών ή εγκρίσεων των αρμοδίων Αρχών.

16. Τα συμβαλλόμενα στο παρόν δύο (2) μέρη, με τους νομίμους εκπροσώπους τους, συμφώνησαν επί όλων των πιο πάνω όρων του παρόντος Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης.

Προς πιστοποίηση των ανωτέρω συντάχθηκε το παρόν και υπογράφεται νόμιμα από τους ως άνω νόμιμους εκπροσώπους των Συγχωνευόμενων Εταιρειών.

Αθήνα, 23.08.2019

Για την Απορροφώσα εταιρεία	Για την Απορροφώμενη εταιρεία
Αλέξανδρος Μπίλλης	Διονυσία Αντωνοπούλου

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Ενα οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, με την πάνω σ' αυτό πενταώροφη με ισόγειο - πιλοτή και δύο (2) υπόγεια οικοδομή -κτίριο γραφείων- που βρίσκεται στο Χαλάνδρι Αττικής, μέσα στο εγκεκριμένο σχέδιο και στην περιφέρεια του Δήμου Χαλανδρίου στη θέση «Αγία Άννα» και επί της οδού Παλαιολόγου αριθμός 7, με ΚΑΕΚ 051470203009/0/0. Το οικόπεδο έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά επτακόσια σαράντα τρία (743).

Η οικοδομή - κτίριο γραφείων απαρτίζεται από δύο υπόγεια (Α' υπόγειο και Β' υπόγειο), ισόγειο και πέντε (5) πλήρεις πάνω από το ισόγειο ορόφους και δώμα, και περιλαμβάνει :

1. Β΄ΥΠΟΓΕΙΟ χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων (γκαράζ).

2. Α΄ ΥΠΟΓΕΙΟ γραφεία και βοηθητικοί χώροι.

3. ΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ – ΠΥΛΩΤΗ που περιλαμβάνει: 1) την κεντρική είσοδο με τον διάδρομό της και το κεντρικό κλιμακοστάσιο, το χώρο του φρέατος του ανελκυστήρα, 2) έναν ανεξάρτητο και αυτοτελή χώρο γραφείων με την τουαλέτα του, 3) τον ημιϋπαίθριο χώρο και 4) τον ελεύθερο χώρο της πυλωτής.

4. Ο ΠΡΩΤΟΣ (Α') ΤΥΠΙΚΟΣ ΟΡΟΦΟΣ (πρώην μηχανολογικός ορόφος - Ν. 4495/17) που περιλαμβάνει: 1) τους χώρους της συνεχιζόμενης κεντρικής κλίμακας με το πλατύσκαλό της και του φρέατος του ανελκυστήρα, και 2) ένα ανεξάρτητο και αυτοτελή χώρο γραφείων με W.C. και έναν ημιϋπαίθριο χώρο.

5. Ο ΔΕΥΤΕΡΟΣ (Β ΤΥΠΙΚΟΣ ΟΡΟΦΟΣ) που περιλαμβάνει: 1) τους χώρους της συνεχιζόμενης κεντρικής κλίμακας με το πλατύσκαλό της και του φρέατος του ανελκυστήρα, και 2) ένα ανεξάρτητο και αυτοτελή χώρο γραφείων με W.C. και έναν ημιϋπαίθριο χώρο.

6. Ο ΤΡΙΤΟΣ (Γ') ΤΥΠΙΚΟΣ ΟΡΟΦΟΣ που περιλαμβάνει: 1) τους χώρους της συνεχιζόμενης κεντρικής κλίμακας με το πλατύσκαλό της και του φρέατος του ανελκυστήρα, και 2) ένα ανεξάρτητο και αυτοτελή χώρο γραφείων με W.C. και έναν ημιϋπαίθριο χώρο.

7. Ο ΤΕΤΑΡΤΟΣ (Δ') ΤΥΠΙΚΟΣ ΟΡΟΦΟΣ που περιλαμβάνει: 1) τους χώρους της συνεχιζόμενης κεντρικής κλίμακας με το πλατύσκαλό της και του φρέατος του ανελκυστήρα, και 2) ένα ανεξάρτητο και αυτοτελή χώρο γραφείων με W.C. και έναν ημιϋπαίθριο χώρο.

8. Ο ΠΕΜΠΤΟΣ (Ε') ΤΥΠΙΚΟΣ ΟΡΟΦΟΣ που περιλαμβάνει: 1) τους χώρους της συνεχιζόμενης κεντρικής κλίμακας με το πλατύσκαλό της και του φρέατος του ανελκυστήρα, και 2) ένα ανεξάρτητο και αυτοτελή χώρο γραφείων με W.C. και έναν ημιϋπαίθριο χώρο.

Και όπως οι όροφοι αυτοί θα αποτυπωθούν εκ νέου μετά την υπαγωγή τους α) στις διατάξεις του Ν. 3843/10, και β) στις διατάξεις του Ν.4495/2017.

«***Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «EUROXX ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ» (η «Εταιρεία» ή η «Απορροφώσα») προς τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της, επί της συγχωνεύσεως δι' απορροφήσεως της εταιρείας με την επωνυμία «ΑΤΤΙΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (η «Απορροφώμενη»), από την Εταιρεία, σύμφωνα με το άρθρο 9 παρ. 1 του Ν. 4601/2019.***

Κύριοι Μέτοχοι,

*Δυνάμει των από 31.05.2019 και 22.08.2019 αποφάσεών μας, καθώς και των από 31.05.2019 και 22.08.2019 αποφάσεων της εταιρείας με την επωνυμία «ΑΤΤΙΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», αποφασίστηκε, με τις μεν πρώτες, η έναρξη των διαδικασιών συγχώνευσης δι' απορροφήσεως της Απορροφώμενης από την Απορροφώσα (από κοινού με την Απορροφώμενη, οι «**Συγχωνευόμενες Εταιρείες**»), σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 (ιδίως άρ. 7-21), του Ν. 4548/2018, του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013 και του άρθρου 61 του Ν. 4438/2016, όπως ισχύουν, με τις δε δεύτερες η τροποποίηση των όρων του από 28.06.2019 Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης μεταξύ των Συγχωνευόμενων Εταιρειών.*

*Η παρούσα Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου συντάσσεται για να υποβληθεί προς τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας κατ' άρθρο 9 παρ. 1 του Ν. 4601/2019, προκειμένου να επεξηγήσει και να δικαιολογήσει στους μετόχους, από νομική και οικονομική άποψη το από 23.08.2019 Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης, το οποίο καταρτίστηκε εγγράφως, σύμφωνα με το νόμο, και εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο έκαστης των Συγχωνευόμενων Εταιρειών την 23.08.2019 (το «**Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης**»).*

Η οριστική απόφαση επί της Συγχώνευσης θα ληφθεί από τις Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων των Συγχωνευόμενων Εταιρειών.

Ειδικότερα, η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει πληροφορίες για την αποτίμηση των Συγχωνευόμενων Εταιρειών και τη σχέση ανταλλαγής των μετοχών της Απορροφώμενης προς τις μετοχές της Απορροφώσας, όπως αυτή θα έχει προκύψει συνεπεία της Συγχώνευσης. Επίσης, παρατίθενται συνοπτικά οι μέθοδοι που υιοθετήθηκαν για την αποτίμηση των Συγχωνευόμενων Εταιρειών και τον καθορισμό του εύρους της εύλογης, δίκαιης και λογικής αξίας των μετοχών και, κατά τούτο, του εύρους της προτεινόμενης σχέσης ανταλλαγής των μετοχών, καθώς και οι παραδοχές που λήφθηκαν υπόψη.

Ι. ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗΣ ΑΠΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΠΟΨΗ

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κρίνει τη Συγχώνευση σύμφωνα με τους όρους του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης σκόπιμη και επωφελή από οικονομικής απόψεως και τις Συγχωνευόμενες Εταιρείες ώριμες για την ενοποίηση των λειτουργιών τους.

Ειδικότερα, η Συγχώνευση αυτή θα εξυπηρετήσει και θα προωθήσει τα συμφέροντα της Εταιρείας, θα έχει δε ως αποτέλεσμα την παύση καταβολής μισθωμάτων για το ακίνητο ιδιοκτησίας της Απορροφώμενης, όπου ευρίσκεται η έδρα και το κέντρο των δραστηριοτήτων της Εταιρείας, την εκμετάλλευση του εν λόγω ακινήτου προς το συμφέρον της Εταιρείας,

ενδεικτικά με μίσθωση μέρους του σε τρίτους, καθώς και την ενίσχυση της κεφαλαιακής βάσης της.
Επιπλέον, η ενοποίηση των Συγχωνευόμενων Εταιρειών σε μία νομική οντότητα θα επιτρέψει εκτεταμένες επιχειρηματικές συνέργειες σε επίπεδο χρηματοοικονομικού κόστους και διαχειριστικών εξόδων με γνώμονα ταυτόχρονα τη λειτουργική αυτοτέλεια των τομέων δράσης και τη βέλτιστη αξιοποίηση του ανθρώπινου δυναμικού και της τεχνογνωσίας των Συγχωνευόμενων Εταιρειών.

Τέλος, η σκοπούμενη Συγχώνευση θα δημιουργήσει περαιτέρω αξία για τους μετόχους της εταιρείας που θα προκύψει από τη Συγχώνευση, τόσο λόγω της μεγαλύτερης ρευστότητας και εμπορευσιμότητας που θα χαίρει η μετοχή της, όσο και της δυνατότητας συμμετοχής σε όποια μελλοντική υπεραξία δημιουργηθεί.

Προτεινομένη σχέση ανταλλαγής μετοχών – Καταβολή μετρητών

Η μοναδική μέτοχος της Απορροφώμενης, εταιρεία Casalini Holdings Ltd. θα αποκτήσει στην Απορροφώσα πέντε εκατομμύρια επτά χιλιάδες (5.007.000) μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης τριάντα έξι λεπτών του ευρώ (€0,36) η καθεμία, ήτοι μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας ενός εκατομμυρίου οκτακοσίων δύο χιλιάδων πεντακοσίων είκοσι ευρώ (€1.802.520,00) συνεπεία της συγχώνευσης και της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Απορροφώσας (όπως αυτό θα έχει διαμορφωθεί μετά την κατωτέρω υπό ΙΙ περιγραφόμενη αύξηση μετοχικού κεφαλαίου), λόγω της απορρόφησης των περιουσιακών στοιχείων της Απορροφώμενης, σε αντάλλαγμα των έξι χιλιάδων (6.000) ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10) εκάστης, που η μέτοχος κατείχε στην Απορροφώμενη πριν από την συγχώνευση. Επιπλέον των παραπάνω μετοχών που θα αποκτήσει στην Απορροφώσα η μοναδική μέτοχος της Απορροφώμενης, ήτοι η εταιρεία με την επωνυμία Casalini Holdings Ltd., στην τελευταία θα καταβληθεί από την Απορροφώσα το ποσό των είκοσι επτά ευρώ και δεκαέξι λεπτών (€27,16).

Τα Διοικητικά Συμβούλια των Συγχωνευόμενων Εταιρειών προτείνουν:
Α. Την κάτωθι σχέση ανταλλαγής μετοχών:
Για κάθε μία (1) υφιστάμενη κοινή, ονομαστική μετά ψήφου μετοχή της απορροφώμενης (Αττικές Επενδύσεις), ο κύριος αυτής θα λάβει οχτακόσιες τριάντα τέσσερις και πενήντα (834,50) νέες κοινές, ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, της απορροφώσας (EUROXX).
Β. Την καταβολή στην μοναδική μέτοχο της απορροφώμενης εταιρείας του χρηματικού ποσού των είκοσι επτά ευρώ και δεκαέξι λεπτών (€27,16).

Οι Συγχωνευόμενες Εταιρείες ανέθεσαν στην ελεγκτική εταιρεία «PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.», για την οποία σημειώνεται ότι συντρέχουν για τρία (3) τουλάχιστον έτη πριν την ημερομηνία του σχεδίου σύμβασης συγχώνευσης, οι απαιτήσεις ανεξαρτησίας του άρθρου 21 Ν. 4449/2017, καθώς και του άρθρου 17 παρ. 4 Ν. 4548/2018 ως προς τις Συγχωνευόμενες Εταιρείες, την αποτίμηση των περιουσιακών τους στοιχείων και τη γνωμοδότηση για το δίκαιο 4 *και εύλογο της προτεινόμενης σχέσης ανταλλαγής. Συναφώς, εκδόθηκε η από 23.08.2019 γνωμοδότηση της «PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.», η οποία ετέθη υπόψη του Διοικητικού Συμβουλίου της Απορροφώσας. Σύμφωνα με την ανωτέρω γνωμοδότηση, οι αποτιμήσεις των Συγχωνευόμενων Εταιρειών, έγιναν με ημερομηνία αναφοράς την 30 Ιουνίου 2019, ημερομηνία Μετασχηματισμού, με την εφαρμογή, άνευ δυσχερειών, πέραν των περιορισμών, που αναφέρονται στην έκθεση της «PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.», των κατωτέρω διεθνώς αποδεκτών μεθοδολογιών και παραδοχών, οι οποίες, κατά δήλωσή της, θεωρήθηκαν κατάλληλες:*

- ***Η Μέθοδος της Προεξόφλησης Ελεύθερων Ταμειακών Ροών***

Η μέθοδος των Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών (Discounted Free Cash Flows – DFCF) αποτελεί την πιο διαδεδομένη μέθοδο εκτίμησης αξίας εταιρειών παγκοσμίως. Το μοντέλο εξετάζει την επιχείρηση «δυναμικά» και όχι «στατικά», αναλύοντας την απόδοση της κατά τη διάρκεια των χρόνων και εξετάζοντας τη δυνατότητά της να δημιουργεί «ταμειακά πλεονάσματα».

Η καθαρή παρούσα αξία των ελεύθερων ταμειακών ροών αποτελείται από: α) την παρούσα αξία που αντιστοιχεί σε μία χρονική περίοδο για την οποία είναι δυνατόν να σχηματιστούν προβλέψεις, και η οποία προσδιορίζεται από τον χρόνο που χρειάζεται για να επιτευχθεί το επιχειρηματικό σχέδιο της εταιρείας και (β) την αξία της εταιρείας στο διηνεκές. Έτσι, αν θέλουμε να λάβουμε υπόψη τη διαχρονική αξία του χρήματος, η μέθοδος των Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών θεωρείται η πιο κατάλληλη για την εκτίμηση της αξίας μιας εταιρείας.

Το μοντέλο των Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών εκτιμά τα Ίδια Κεφάλαια μιας εταιρείας ως την αξία της εκμετάλλευσης της εταιρείας μείον την αξία του χρέους και διαφόρων άλλων απαιτήσεων που υπερβαίνουν το ύψος των Ιδίων Κεφαλαίων. Σημειώνεται ότι η αξία της επιχείρησης σήμερα εξομοιώνει πάντοτε τη μελλοντική προεξοφλητική ταμειακή ροή, με κόστος ευκαιρίας το κόστος κεφαλαίου. Οι αξίες των λειτουργιών και των δανείων είναι ίσες με τις αναμενόμενες μελλοντικές ελεύθερες ταμειακές ροές, προεξοφλημένες με συντελεστές που αντανακλούν την επικινδυνότητα αυτών των ταμειακών ροών.

Η μέθοδος των Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών απαιτεί αρχικά τον υπολογισμό των μελλοντικών ελεύθερων ταμειακών ροών για μια περίοδο τουλάχιστον 3 ετών.

Εν συνεχεία, οι μελλοντικές ελεύθερες ταμειακές ροές προεξοφλούνται με το Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου και υπολογίζεται η Καθαρή Παρούσα Αξία τους (Net Present Value), καθώς και η Διηνεκής Αξία της εταιρείας (Terminal Value), η οποία ισούται με την Παρούσα Αξία των ελεύθερων ταμειακών ροών μετά τη συγκεκριμένη προβλεπόμενη περίοδο, λαμβάνοντας υπόψη και τον Συντελεστή Ανάπτυξης της εταιρείας στο διηνεκές (Growth in perpetuity).

Οι τύποι που χρησιμοποιούνται για την εφαρμογή της μεθόδου είναι οι ακόλουθοι:

- ***Ελεύθερες Ταμειακές Ροές** = Λειτουργικά κέρδη μετά φόρων + Αποσβέσεις – Επενδύσεις σε πάγια στοιχεία – Μεταβολή στο Κεφάλαιο Κίνησης.*

- ***Διηνεκής Αξία (Terminal Value)** = Ελεύθερη Ταμειακή Ροή του επόμενου χρόνου ύστερα από τη συγκεκριμένη προβλεπόμενη περίοδο / ((Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου (WACC) – Αναμενόμενος ρυθμός μεγέθυνσης στο διηνεκές (growth)).*

- ***Λειτουργική Αξία (Firm Value)** = Παρούσα Αξία των Ελεύθερων Ταμειακών Ροών της προβλεπόμενης περιόδου + Διηνεκής Αξία.*

Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου
Το Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου είναι το προεξοφλητικό επιτόκιο που μετατρέπει την αναμενόμενη μελλοντική απόδοση σε παρούσα αξία. Θεωρείται ο πιο κατάλληλος συντελεστής προεξόφλησης, καθώς λαμβάνει υπ' όψιν ποιοτικούς παράγοντες όπως: ο συστηματικός κίνδυνος της εταιρείας, το πριμ κινδύνου της απόδοσης και οι φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρείας.

Ειδικότερα, για την αποτίμηση της Απορροφώμενης χρησιμοποιήθηκαν οι ακόλουθες μεθοδολογίες αποτίμησης, οι οποίες σταθμίστηκαν ανάλογα με την καταλληλότητά τους:

Η Μέθοδος της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης

Σύμφωνα με τη μέθοδο της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης στο εξής αναφερόμενης ως «ΑΚΘ», η αξία μιας εταιρείας είναι ίση με τη Καθαρή Θέση της, όπως αυτή εμφανίζεται στις Οικονομικές Καταστάσεις, αφού προηγουμένως γίνουν οι απαραίτητες προσαρμογές σε Ενεργητικό και Παθητικό, σύμφωνα με τα στοιχεία που τέθηκαν στη διάθεση του εμπειρογνώμονα.

Ως ΑΚΘ ορίζεται η διαφορά μεταξύ του αναπροσαρμοσμένου Ενεργητικού και του αναπροσαρμοσμένου Παθητικού της εταιρείας υπό εξέταση. Η ΑΚΘ περιλαμβάνει την αξιολόγηση της λογιστικής αξίας περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων αναφορικά με το κατά πόσον συνάδουν με τρέχουσες αγοραίες αξίες.

Η ΑΚΘ ενσωματώνει την αξία των περιουσιακών στοιχείων (μετά την αποπληρωμή των υποχρεώσεων) όχι απλώς σε αγοραίες τιμές αλλά στο πλαίσιο συνεισφοράς τους στη συνέχιση της δραστηριότητας μιας εταιρείας. Ως εκ τούτου, η προσέγγιση της ΑΚΘ για την εκτίμηση της εύλογης αξίας των ιδίων κεφαλαίων μιας εταιρείας απεικονίζει τη δυνατότητα αξιοποίησης των υφιστάμενων πόρων. Στην αποτίμηση θα πρέπει να συμπεριλαμβάνονται στοιχεία εντός και εκτός ισολογισμού (πχ. ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις) όπου υπάρχουν.

<u>Εύρος εύλογης, δίκαιης και λογικής αξίας των μετοχών και σχέσης ανταλλαγής μετοχών Απορροφώσας και Απορροφώμενης</u>

Με βάση τις ανωτέρω μεθόδους αποτίμησης και τη στάθμισή τους αναλόγως της καταλληλότητας της κάθε μεθόδου, προσδιορίστηκε το ακόλουθο εύρος εύλογης, δίκαιης και λογικής αξίας των μετοχών:

Από 754,96 έως 937,36 νέες μετοχές της Απορροφώσας για κάθε μία (1) υφιστάμενη, κοινή μετοχή της Απορροφώμενης (μέση τιμή σχέσης ανταλλαγής 838,56 νέες μετοχές της Απορροφώσας για κάθε μία (1) υφιστάμενη, κοινή μετοχή της Απορροφώμενης).

<u>Γνώμη της «PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.» επί της προτεινόμενης σχέσης ανταλλαγής</u>

Η «PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.» ήλεγξε την σχέση ανταλλαγής των μετοχών της Απορροφώμενης προς τις μετοχές της Απορροφώσας, όπως προτείνεται στο Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης, προκειμένου να διαπιστώσει εάν είναι δίκαιη και λογική.

Η ανωτέρω προτεινόμενη σχέση ανταλλαγής, ήτοι 834,50 νέες, κοινές μετοχές της Απορροφώσας για κάθε μία (1) υφιστάμενη κοινή μετοχή της Απορροφώμενης, εμπίπτει στο εύρος της σχέσης ανταλλαγής μετοχών που προκύπτει από την ως ανωτέρω περιγραφείσα εκτίμηση του εύρους της δίκαιης και λογικής αξίας των μετοχών, και επομένως, η προτεινόμενη σχέση ανταλλαγής μετοχών κρίθηκε δίκαιη και λογική από την «PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.».

ΙΙ. ΕΠΕΞΗΓΗΣΗ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗΣ ΑΠΟ ΝΟΜΙΚΗ ΑΠΟΨΗ

Για τη Συγχώνευση προκρίθηκε η μέθοδος της συγχώνευσης με απορρόφηση σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 (ιδίως άρ. 7-21), του Ν. 4548/2018, του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013 και του άρθρου 61 του Ν. 4438/2016, όπως ισχύουν.

Η υλοποίηση της Συγχώνευσης σύμφωνα με τις ως άνω αναφερόμενες διατάξεις ενδείκνυται καθώς επιτρέπει με την ολοκλήρωσή της: (α) τη λύση χωρίς εκκαθάριση της Απορροφώμενης, (β) την αυτοδίκαιη και χωρίς διατυπώσεις υποκατάσταση της Απορροφώσας στο σύνολο των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων της Απορροφώμενης (περιλαμβανομένων των διοικητικών αδειών) και τη μεταφορά των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού της Απορροφώμενης στην Απορροφώσα δια της ενοποίησης των στοιχείων τους, και (γ) την αξιοποίηση φορολογικών πλεονεκτημάτων συνισταμένων στην απαλλαγή της σύμβασης συγχώνευσης, της εισφοράς και της μεταβίβασης των περιουσιακών στοιχείων της Απορροφώμενης και κάθε σχετικής πράξης ή συμφωνίας που αφορά την εισφορά ή τη μεταβίβαση στοιχείων ενεργητικού ή παθητικού ή άλλων δικαιωμάτων και υποχρεώσεων, και κάθε εμπράγματου ή ενοχικού δικαιώματος, των αποφάσεων των αρμοδίων οργάνων των Συγχωνευόμενων Εταιρειών, της σχέσης συμμετοχής στο κεφάλαιο της Απορροφώσας μετά τη συγχώνευση, καθώς και κάθε άλλης συμφωνίας ή πράξης που απαιτείται για τη συγχώνευση, της δημοσίευσης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο και της μεταγραφής των σχετικών πράξεων από κάθε φόρο, τέλος χαρτοσήμου ή οποιοδήποτε άλλο τέλος υπέρ του Δημοσίου ή και εισφορά ή δικαίωμα υπέρ οιουδήποτε τρίτου.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας, κατόπιν σκοπούμενης μείωσης αυτού, θα ανέρχεται σε τρία εκατομμύρια πεντακόσιες είκοσι δύο χιλιάδες διακόσια σαράντα ευρώ (€3.522.240,00), διαιρούμενο σε εννέα εκατομμύρια επτακόσιες ογδόντα τέσσερις χιλιάδες (9.784.000) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας τριάντα έξι λεπτών του ευρώ (€0,36) η καθεμία μετοχή. Η καθαρή θέση της Απορροφώμενης ανέρχεται σε ένα εκατομμύριο οκτακόσιες δύο χιλιάδες πεντακόσια σαράντα επτά ευρώ και δεκαέξι λεπτά (€1.802.547,16). Συνεπώς, κατόπιν της απορροφήσεως, το μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας θα αυξηθεί κατά το συνολικό ποσό του ενός εκατομμυρίου οκτακοσίων δύο χιλιάδων πεντακοσίων είκοσι ευρώ (€1.802.520,00), που αντιστοιχεί σε ποσό ίσο με την εισφερόμενη καθαρή θέση της Απορροφώμενης, όπως τούτο προκύπτει από τη με ημερομηνία 30.06.2019 λογιστική κατάστασή της, ήτοι ποσό ένα εκατομμύριο οκτακόσιες δύο χιλιάδες πεντακόσια σαράντα επτά ευρώ και δεκαέξι λεπτά (€1.802.547,16) από το οποίο αφαιρείται το ποσό των είκοσι επτά ευρώ και δεκαέξι λεπτών (€27,16) που θα καταβληθεί στην εταιρεία με την επωνυμία Casalini Holdings Ltd., η οποία είναι μοναδική μέτοχος της Απορροφώμενης.

Το Διοικητικό Συμβούλιο δηλώνει ότι δεν εμφανίστηκαν μέχρι την ημερομηνία της παρούσας και δεν αναμένεται να εμφανιστούν ειδικές δυσχέρειες κατά την αποτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και κατά τη διαδικασία της Συγχώνευσης των Συγχωνευομένων Εταιρειών.

Λαμβανομένων υπόψη όλων των ανωτέρω, το Διοικητικό Συμβούλιο θεωρεί τη σκοπούμενη Συγχώνευση δικαιολογημένη και επιβεβλημένη και εισηγείται στους κ.κ. μετόχους να εγκρίνουν τη Συγχώνευση με τους όρους του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης.

Αθήνα, 23 Αυγούστου 2019
Το Διοικητικό Συμβούλιο της

«EUROXX ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ»»

PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε.
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

PKF
Audit Tax &
Business advisory

Έκθεση

σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 του Ν. 4601/2019, επί της σχέσης ανταλλαγής στα πλαίσια της συγχώνευσης με απορρόφηση της εταιρείας

Αττικές Επενδύσεις Α.Ε.

από την εταιρεία

EUROXX Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ

Αθήνα, Αύγουστος 2019

Αθήνα | Λ. Κηφισίας 124 | 115 26 | Τηλ 210 7480600 | Fax 210 7483600 | Email pkfathen@otenet.gr | www.pkf.gr
Θεσσαλονίκη | Βούλγαρη 20 & Καθ. Παπαδάκη | 542 48 | Τηλ 2310 334600 - 944991 | Fax 2310 334601
Ιωάννινα | Δαγκλή 1 | 454 44 | Τηλ 26510 21899 | Fax 26510 21813
Ηράκλειο Κρήτης | Δ. Μποφώρ 7 | 712 02 | Τηλ/Fax 2810 229383
Τρίκαλα | Ιακωβάκη 15 | 421 00 | Τηλ/Fax 24310 30073

PKF EUROAUDITING S.A. is a member firm of the PKF International Limited network of legally independent firms
and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions on the part of any other individual member firm or firms

Περιεχόμενα

1. Εισαγωγή....3
2. Πηγές Πληροφόρησης....4
3. Παρουσίαση Εταιρειών....5
4. Μέθοδοι αποτίμησης....6
5. Παραδοχές....9
Τα αποτελέσματα της εργασίας μας υπόκεινται στις παρακάτω γενικές παραδοχές.....9
Γενικές παραδοχές....9
Παραδοχές Μεθόδου Προεξόφλησης Μελλοντικών Ελεύθερων Ταμειακών Ροών....10
Παραδοχές Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης....10
6. Συμπεράσματα....11

Audit Tax &
Business advisory

Προς

Το Διοικητικό Συμβούλιο και τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας

EUROXX Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ.

Αθήνα, 23 Αυγούστου 2019

Γνωμοδότηση

για τους σκοπούς σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 6 παρ. 2, 7 – 21 του Ν. 4601/2019, του Ν. 4548/2018, των άρθρων 52 – 54 του Ν. 4172/2013 και του άρθρου 61 του Ν. 4438/2016.

Κύριοι,

1. Εισαγωγή

Τα Διοικητικά Συμβούλια των εταιρειών με επωνυμίες EUROXX Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ. («EUROXX» ή «η απορροφώσα») και Αττικές Επενδύσεις Α.Ε. («Αττικές Επενδύσεις» ή «η απορροφώμενη») και από κοινού στο εξής οι «Συγχωνευόμενες Εταιρείες» ή οι «Εταιρείες» ή οι «Εντολείς», κατά τις συνεδριάσεις τους, αποφάσισαν την έναρξη προπαρασκευαστικών ενεργειών για τη συγχώνευση με απορρόφηση της Αττικές Επενδύσεις από την εισηγμένη στην Εναλλακτική Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών «ΕΝ.Α» εταιρεία EUROXX σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 6 παρ. 2, 7 – 21 του Ν. 4601/2019, του Ν. 4548/2018, των άρθρων 52 – 54 του Ν. 4172/2013 και του άρθρου 61 του Ν. 4438/2016.

Στα πλαίσια αυτά, οι διοικήσεις των Εντολέων (οι «Διοικήσεις») ανέθεσαν από κοινού στην εταιρεία PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε. («Σύμβουλος» ή ο «Εμπειρογνώμων») την προετοιμασία έκθεσης γνωμοδότησης (η «Γνωμοδότηση») για το δίκαιο και λογικό (fairness opinion) της προτεινόμενης από τα Διοικητικά Συμβούλια των δύο εταιρειών σχέσης ανταλλαγής των μετοχών τους, όπως αποτυπώνεται στο Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης της 23 Αυγούστου 2019 μεταξύ των Εταιρειών.

Για την υλοποίηση της εργασίας μας προβήκαμε στη διενέργεια αποτίμησης των Συγχωνευόμενων Εταιρειών κάνοντας χρήση κατάλληλων μεθόδων αποτίμησης με ημερομηνία αποτίμησης την 30 Ιουνίου 2019.

2. Πηγές Πληροφόρησης

Στα πλαίσια της εργασίας μας εξετάσαμε τα παρακάτω στοιχεία:

- Ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις της EUROXX για τις χρήσεις 2017 – 2018, οι οποίες συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.).
- Λογιστική κατάσταση της EUROXX κατά την 30/06/2019 σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.).
- Λογιστική κατάσταση της Αττικές Επενδύσεις κατά την 30/06/2019 σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.).
- Έκθεση εκτίμησης περιουσιακού στοιχείου για την Αττικές Επενδύσεις.
- Επιχειρηματικό σχέδιο της EUROXX για την περίοδο 2019 – 2022, το οποίο μας παρασχέθηκε από τη διοίκηση της EUROXX.
- Χρηματιστηριακά και οικονομικά στοιχεία ομοειδών εταιρειών, εισηγμένων σε χρηματιστήρια τόσο της Ελλάδας όσο και του εξωτερικού, καθώς και λοιπές πληροφορίες σε σχέση με τις εν λόγω εταιρείες.
- Το Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης που υπέγραψαν οι Συγχωνευόμενες Εταιρείες.
- Συζητήσεις που είχαμε με στελέχη των Εντολέων, σχετικά με τη θέση και τις προοπτικές των Εταιρειών στους κλάδους στους οποίους αυτές δραστηριοποιούνται.
- Αναλύσεις και επεξηγήσεις που μας παρείχαν οι Διοικήσεις.
- Aswath Damodaran, Stern School of Business / New York University (http://pages.stern.nyu.edu).
- Διεθνείς Βάσεις Δεδομένων.

3. Παρουσίαση Εταιρειών

Γενικά στοιχεία Euroxx

Η Euroxx δημιουργήθηκε το 1993 με τη μορφή της επενδυτικής – συμβουλευτικής εταιρείας και το διακριτικό τίτλο Euroxx Finance S.A. Μετά τη λήψη της σχετικής άδειας το 1995 από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, η εταιρεία μετατράπηκε σε Ανώνυμη Χρηματιστηριακή Εταιρεία μέλος του Χρηματιστηρίου Αθηνών, με την επωνυμία Euroxx Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ., παρέχοντας χρηματοοικονομικές υπηρεσίες.

Βασική επιχειρησιακή της στόχευση αποτελούν οι ιδιώτες πελάτες.

Το 1999 η εταιρεία έγινε μέλος του Χρηματιστηρίου Παραγώγων Αθηνών, το 2001 έγινε μέλος του EUREX Frankfurt και το 2006 μέλος του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου.

Η εταιρεία παρέχει στους πελάτες της τη δυνατότητα να πραγματοποιούν συναλλαγές σε οποιαδήποτε οργανωμένη αγορά ανά τον κόσμο.

Γενικά στοιχεία Αττικές Επενδύσεις

Η κύρια δραστηριότητα της Αττικές Επενδύσεις αποτελείται από την μίσθωση ενός αυτοτελούς κτιρίου γραφείων συνολικής επιφανείας 2.729,08τ.μ. που βρίσκεται επί της οδού Κωνσταντίνου Παλαιολόγου 7, στο Δήμο Χαλανδρίου.

4. Μέθοδοι αποτίμησης

EUROXX

Για τη διεξαγωγή της ανεξάρτητης αποτίμησης της EUROXX και τη διαμόρφωση του συμπεράσματός μας σχετικά με το δίκαιο και λογικό, αποτιμήσαμε την EUROXX χρησιμοποιώντας την κοινώς αποδεκτή μέθοδο της Προεξόφλησης Ελεύθερων Ταμειακών Ροών (Discounted Free Cash Flows).

Προεξόφληση Ελεύθερων Ταμειακών Ροών (Discounted Free Cash Flows)

Υπολογισμός Ελεύθερων Ταμειακών Ροών

Η μέθοδος των Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών (Discounted Free Cash Flows – DFCF) αποτελεί την πιο διαδεδομένη μέθοδο εκτίμησης αξίας εταιρειών παγκοσμίως. Το μοντέλο εξετάζει την επιχείρηση «δυναμικά» και όχι «στατικά», αναλύοντας την απόδοση της κατά τη διάρκεια των χρόνων και εξετάζοντας τη δυνατότητά της να δημιουργεί «ταμειακά πλεονάσματα».

Η καθαρή παρούσα αξία των ελεύθερων ταμειακών ροών αποτελείται από: α) την παρούσα αξία που αντιστοιχεί σε μία χρονική περίοδο για την οποία είναι δυνατόν να σχηματιστούν προβλέψεις, και η οποία προσδιορίζεται από τον χρόνο που χρειάζεται για να επιτευχθεί το επιχειρηματικό σχέδιο της εταιρείας και (β) την αξία της εταιρείας στο διηνεκές. Έτσι, αν θέλουμε να λάβουμε υπόψη τη διαχρονική αξία του χρήματος, η μέθοδος των Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών θεωρείται η πιο κατάλληλη για την εκτίμηση της αξίας μιας εταιρείας.

Το μοντέλο των Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών εκτιμά τα Ίδια Κεφάλαια μιας εταιρείας ως την αξία της εκμετάλλευσης της εταιρείας μείον την αξία του χρέους και διαφόρων άλλων απαιτήσεων που υπερβαίνουν το ύψος των Ιδίων Κεφαλαίων. Σημειώνεται ότι η αξία της επιχείρησης σήμερα εξομοιώνει πάντοτε τη μελλοντική προεξοφλητική ταμειακή ροή, με κόστος ευκαιρίας το κόστος κεφαλαίου. Οι αξίες των λειτουργιών και των δανείων είναι ίσες με τις αναμενόμενες μελλοντικές ελεύθερες ταμειακές ροές, προεξοφλημένες με συντελεστές που αντανακλούν την επικινδυνότητα αυτών των ταμειακών ροών.

Η μέθοδος των Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών απαιτεί αρχικά τον υπολογισμό των μελλοντικών ελεύθερων ταμειακών ροών για μια περίοδο τουλάχιστον 3 ετών.

Εν συνεχεία, οι μελλοντικές ελεύθερες ταμειακές ροές προεξοφλούνται με το Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου και υπολογίζεται η Καθαρή Παρούσα Αξία τους (Net Present Value), καθώς και η Διηνεκής Αξία της εταιρείας (Terminal Value), η οποία ισούται με την Παρούσα Αξία των ελεύθερων ταμειακών ροών μετά τη συγκεκριμένη προβλεπόμενη περίοδο, λαμβάνοντας υπόψη και τον Συντελεστή Ανάπτυξης της εταιρείας στο διηνεκές (Growth in perpetuity).

Οι τύποι που χρησιμοποιούνται για την εφαρμογή της μεθόδου είναι οι ακόλουθοι:

- **Ελεύθερες Ταμειακές Ροές** = Λειτουργικά κέρδη μετά φόρων + Αποσβέσεις – Επενδύσεις σε πάγια στοιχεία – Μεταβολή στο Κεφάλαιο Κίνησης
- **Διηνεκής Αξία (Terminal Value)** = Ελεύθερη Ταμειακή Ροή του επόμενου χρόνου ύστερα από τη συγκεκριμένη προβλεπόμενη περίοδο / ((Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου (WACC) – Αναμενόμενος ρυθμός μεγέθυνσης στο διηνεκές (growth))
- **Λειτουργική Αξία (Firm Value)** = Παρούσα Αξία των Ελεύθερων Ταμειακών Ροών της προβλεπόμενης περιόδου + Διηνεκής Αξία

Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου

Το Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου είναι το προεξοφλητικό επιτόκιο που μετατρέπει την αναμενόμενη μελλοντική απόδοση σε παρούσα αξία. Θεωρείται ο πιο κατάλληλος συντελεστής προεξόφλησης, καθώς λαμβάνει υπ' όψιν ποιοτικούς παράγοντες όπως: ο συστηματικός κίνδυνος της εταιρείας, το πριμ κινδύνου της απόδοσης και οι φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρείας.

ΑΤΤΙΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ

Για τη διεξαγωγή της ανεξάρτητης αποτίμησης της Αττικές Επενδύσεις και τη διαμόρφωση του συμπεράσματός μας σχετικά με το εύλογο, δίκαιο και λογικό, αποτιμήσαμε την Αττικές Επενδύσεις χρησιμοποιώντας την κοινώς αποδεκτή μέθοδο της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης (Adjusted Book Value).

Αναπροσαρμοσμένη καθαρή θέση

Σύμφωνα με τη μέθοδο της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης στο εξής αναφερόμενης ως «ΑΚΘ», η αξία μιας εταιρείας είναι ίση με τη Καθαρή Θέση της, όπως αυτή εμφανίζεται στις Οικονομικές Καταστάσεις, αφού προηγουμένως γίνουν οι απαραίτητες προσαρμογές σε Ενεργητικό και Παθητικό, σύμφωνα με τα στοιχεία που τέθηκαν στη διάθεσή μας.

Ως ΑΚΘ ορίζεται η διαφορά μεταξύ του αναπροσαρμοσμένου Ενεργητικού και του αναπροσαρμοσμένου Παθητικού της εταιρείας υπό εξέταση. Η ΑΚΘ περιλαμβάνει την αξιολόγηση της λογιστικής αξίας περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων αναφορικά με το κατά πόσον συνάδουν με τρέχουσες αγοραίες αξίες.

Η ΑΚΘ ενσωματώνει την αξία των περιουσιακών στοιχείων (μετά την αποπληρωμή των υποχρεώσεων) όχι απλώς σε αγοραίες τιμές αλλά στο πλαίσιο συνεισφοράς τους στη συνέχιση της δραστηριότητας μιας εταιρείας. Ως εκ τούτου, η προσέγγιση της ΑΚΘ για την εκτίμηση της εύλογης αξίας των ιδίων κεφαλαίων μιας εταιρείας απεικονίζει τη δυνατότητα αξιοποίησης των υφιστάμενων πόρων. Στην αποτίμηση θα πρέπει να συμπεριλαμβάνονται στοιχεία εντός και εκτός ισολογισμού (πχ. ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις) όπου υπάρχουν.

5. Παραδοχές

Τα αποτελέσματα της εργασίας μας υπόκεινται στις παρακάτω γενικές παραδοχές.

Γενικές παραδοχές

- Το μεγαλύτερο μέρος των πληροφοριών που χρησιμοποιήθηκαν για την εφαρμογή των παραπάνω μεθόδων βασίσθηκε στα τελευταία και επίκαιρα στοιχεία. Ο καθορισμός της τελικής εκτίμησης της αξίας των Συγχωνευόμενων Εταιρειών, βασίσθηκε στην αντικειμενική αλλά και την ποιοτική αξιολόγηση των μεγεθών, τα οποία αξιολογήθηκαν με βάση την εμπειρία και τη γνώση μας.
- Η έκφραση γνώμης αναφορικά με την αξία των Εταιρειών, βασίστηκε σε ελεγμένες δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις, pro forma οικονομικές καταστάσεις και πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν από τους Εντολείς, τις οποίες θεωρήσαμε ως ακριβείς και πλήρεις, χωρίς να διενεργήσουμε ανεξάρτητο έλεγχο.
- Η μελέτη μας δεν εξέτασε και ούτε και είχε σκοπό να εξετάσει, την επιχειρηματική ορθότητα της απόφασης αναφορικά με τη συγχώνευση.
- Η έκφραση γνώμης βασίζεται στις επιχειρηματικές, οικονομικές και άλλες συνθήκες της αγοράς που επικρατούν κατά την ημερομηνία της παρούσας επιστολής, στις τρέχουσες οικονομικές συνθήκες της Ελληνικής οικονομίας αλλά και σε μακροοικονομικά στοιχεία. Δεν έχουμε οποιαδήποτε υποχρέωση αναθεώρησης της γνώμης μας σε περίπτωση αλλαγής των συνθηκών σε μεταγενέστερο στάδιο, εκτός αν μας ζητηθεί γραπτώς να το κάνουμε από το Διοικητικό Συμβούλιο των Εντολέων.
- Σημειώνεται ότι η μελλοντική εξέλιξη διαφόρων μεγεθών ενδέχεται να είναι διαφορετική από αυτήν που λάβαμε υπ' όψιν μας στην παρούσα εργασία, λόγω αλλαγών των οικονομικών, επιχειρηματικών και άλλων συνθηκών της αγοράς εν γένει, με συνέπεια τη μεταβολή των σχετικών αποτελεσμάτων της αποτίμησής μας, μεταβολή η οποία μπορεί να είναι σημαντική και ουσιώδης.

Πιο συγκεκριμένα, οι παραδοχές για κάθε μέθοδο έχουν ως εξής:

Παραδοχές Μεθόδου Προεξόφλησης Μελλοντικών Ελεύθερων Ταμειακών Ροών

Οι προβλέψεις που χρησιμοποιήθηκαν για την εφαρμογή της εν λόγω μεθόδου μας δόθηκαν από τη διοίκηση των Εντολέων κι εξετάστηκαν για το εύλογό τους σε σχέση με τα ιστορικά στοιχεία και την περιουσιακή κατάσταση των Εντολέων, καθώς και το ανταγωνιστικό περιβάλλον και τις μελλοντικές προοπτικές του κλάδου.

Παραδοχές Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης

Η εν λόγω μέθοδος κρίνεται ως κατάλληλη διότι τα στοιχεία Ενεργητικού και Παθητικού παρουσιάζονται στις παρούσες αξίες, σύμφωνα με την πιο πρόσφατη pro forma κατάσταση οικονομικής θέσης της 30/06/2019 και τις προσαρμογές που πραγματοποιήθηκαν με βάση την μελέτη εκτίμησης περιουσιακού στοιχείου.

6. Συμπεράσματα

Αποτελέσματα Αποτίμησης

Συνοψίζοντας η EUROXX αποτιμήθηκε με την Μέθοδο των Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών. Το αποτελέσμα αποτίμησης για την EUROXX προσδιορίστηκε από **€ 3.135.775,42** έως **€ 3.893.380,39 (**μέση τιμή **€ 3.505.231,74)**.

ποσά σε €	Ελάχιστη αξία	Μέση αξία	Μέγιστη αξία
Αξία EUROXX	3.135.775,42	3.505.231,74	3.893.380,39

Η Αττικές Επενδύσεις αποτιμήθηκε με την Μέθοδο της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης. Το αποτελέσμα της αποτίμησης για την Αττικές Επενδύσεις προσδιορίστηκε σε **€ 1.802.547,16**.

ποσά σε €	
Αξία Αττικές Επενδύσεις	1.802.547,16

Σχέση ανταλλαγής

Τα αποτελέσματα της σχέσης ανταλλαγής παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

	Ελάχιστη αξία	Μέση αξία	Μέγιστη αξία
Αξία EUROXX	3.135.775,42	3.505.231,74	3.893.380,39
Αξία Αττικές Επενδύσεις	1.802.547,16	1.802.547,16	1.802.547,16
Μερίδιο Αττικές Επενδύσεις επί του συνόλου	36,50%	33,96%	31,65%
Αριθμός μετοχών EUROXX πρίν την συγχνώνευση	9.784.000	9.784.000	9.784.000
Αριθμός μετοχών Αττικές Επενδύσεις πρίν την συγχνώνευση	6.000	6.000	6.000
Αριθμός νέων μετοχών EUROXX (των μετοχών της Αττικές Επενδύσεις)	5.624.166	5.031.371	4.529.771
Σχέση ανταλλαγής	**937,36**	**838,56**	**754,96**

Σημειώνεται ότι η σχέση ανταλλαγής μετοχών προκύπτει από τις υπολογισθείσες αξίες των Συγχωνευόμενων Εταιρειών και τον αντίστοιχο αριθμό κοινών μετοχών των Συγχωνευόμενων Εταιρειών.

Με βάση τα ανωτέρω, το εύρος της σχέσης ανταλλαγής προσδιορίστηκε από **754,96** έως **937,36** νέες μετοχές της EUROXX για κάθε μία (1) υφιστάμενη, κοινή μετοχή της Αττικές Επενδύσεις (μέση τιμή σχέσης ανταλλαγής **838,56** νέες μετοχές της EUROXX για κάθε μία (1) υφιστάμενη, κοινή μετοχή της Αττικές Επενδύσεις).

Γνώμη επί της σχέσης ανταλλαγής

Ελέγξαμε το Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης με ημερομηνία 23 Αυγούστου 2019, σύμφωνα με το οποίο, η προτεινόμενη σχέση ανταλλαγής για τους μετόχους της Αττικές Επενδύσεις είναι 834,5 νέες, κοινές μετοχές της EUROXX για κάθε μία (1) υφιστάμενη κοινή μετοχή της Αττικές Επενδύσεις που κατέχουν, καθώς και την καταβολή στην μοναδική μέτοχο της απορροφώμενης εταιρείας του χρηματικού ποσού των είκοσι επτά ευρώ και δεκαέξι λεπτών (€27,16) για σκοπούς στρογγυλοποίησης. Βασιζόμενοι στα έγραφα και στοιχεία που εξετάσαμε και στη χρηματοοικονομική ανάλυση που πραγματοποιήσαμε και η οποία περιγράφεται ανωτέρω, δηλώνουμε ότι:

- η προτεινόμενη από τα Διοικητικά Συμβούλια των Συγχωνευόμενων Εταιρειών σχέση ανταλλαγής μετοχών, δηλαδή «για κάθε μία (1) υφιστάμενη κοινή, ονομαστική μετά ψήφου μετοχή της απορροφώμενης (Αττικές Επενδύσεις), ο κύριος αυτής θα λάβει οκτακόσιες τριάντα τέσσερις και πενήντα (834,5) νέες κοινές, ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, της απορροφώσας (EUROXX)», καθώς και «την καταβολή στην μοναδική μέτοχο της απορροφώμενης εταιρείας του χρηματικού ποσού των είκοσι επτά ευρώ και δεκαέξι λεπτών (€27,16)», εμπίπτει εντός του εύρους της σχέσης ανταλλαγής, όπως αυτό προσδιορίστηκε στον παραπάνω πίνακα βάσει των αποτιμήσεων των Συγχωνευόμενων Εταιρειών, και ως εκ τούτου η προτεινόμενη σχέση ανταλλαγής μετοχών είναι δίκαιη και λογική,
- οι μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν κρίθηκαν κατάλληλες για κάθε περίπτωση,
- δεν προέκυψαν δυσκολίες κατά την εφαρμογή των μεθόδων αποτίμησης και τον προσδιορισμό της σχέσης ανταλλαγής.

Επισημαίνεται πως η PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε. καθώς και ο υπογράφων την παρούσα γνωμοδότηση, ορκωτός ελεγκτής λογιστής κ. Προκοπίδης Αντώνης είναι ανεξάρτητοι σε σχέση με τις Συγχωνευόμενες Εταιρείες για την τελευταία πριν από τη συναλλαγή τριετία.

Με εκτίμηση,
Για την PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.

Αντώνης Προκοπίδης
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 14511