Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2020.08.27 14:25:36 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: Δ/νση Εταιρειών (Γενική Γραμματεία Εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή)
Τηλέφωνο: 210-3893525
Fax: 210-3838981
E-mail:

Αθήνα,27/08/2020
Αριθ. Πρωτ.:2046317

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **_____** και αριθμό ΓΕΜΗ **152321260000**.

Την **27/08/2020** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **2202699**, η από 21/08/2020 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Συγχώνευση με απορρόφηση ».

Η έκθεση εκτίμησης είναι συν/νη στην παρούσα ανακοίνωση και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

Έκθεση εμπειρογνωμόνων επί του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης, βάσει του άρθρου 10 του Ν.4601/2019

Προς τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας:

«ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Κύριοι,

Με την από 28/04/2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της ανωτέρω εταιρείας, μας ανατέθηκε η εργασία του εμπειρογνώμονα του άρθρου 10 του Ν. 4601/2019 αναφορικά με την εξέταση του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης και την έκφραση γνώμης για την προτεινόμενη σχέση ανταλλαγής των εταιρικών συμμετοχών στα πλαίσια της συγχώνευσης της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (Απορροφώσα) με την Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία «ΜΕΤΕΜ Α.Ε. ΕΜΠΟΡΙΟ ΜΕΤΑΛΛΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (Απορροφώμενη) με απορρόφηση της δεύτερης από την πρώτη, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 6-22 του Ν. 4601/2019, του Ν. 4548/2018 και με παράλληλη εφαρμογή του Ν.Δ. 1297/1972 ως προς τις φορολογικές απαλλαγές και τα φορολογικά ευεργετήματα, όπως ισχύουν.

Στοιχεία που τέθηκαν υπόψη μας από τη Διοίκηση της ανωτέρω μετέχουσας στη συγχώνευση Εταιρείας:

Η Διοίκηση της Εταιρείας έθεσε υπόψη μας τα κατωτέρω έγγραφα και στοιχεία:

1. Το Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης του άρθρου 7 του Ν. 4601/2019 το οποίο περιλαμβάνει και την προτεινόμενη σχέση ανταλλαγής των εταιρικών συμμετοχών.
2. Την πρόσφατη μελέτη της εμπορικής (τρέχουσας) αξίας της κάθε συγχωνευόμενης εταιρείας ως σύνολο επιχείρησης που εκπονήθηκε από διεθνή οίκο αποτιμήσεων με ημερομηνία 20-07-2020.
3. Λοιπά οικονομικά στοιχεία (Συμβάσεις, λογιστικά αρχεία και υποστηρικτικά έγγραφα).

Διενεργηθείσα εργασία

Η εργασία μας βασίστηκε στα ανωτέρω στοιχεία και σύμφωνα με το άρθρο 10 του Ν. 4601/2019 αφορά στην εξέταση του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης και στη σύνταξη γραπτής έκθεσης που περιλαμβάνει και τις ακόλουθες πληροφορίες :

α. γνώμη αν η προτεινόμενη σχέση ανταλλαγής των εταιρικών συμμετοχών είναι δίκαιη και λογική

β. τη μέθοδο ή τις μεθόδους αποτίμησης που υιοθετήθηκαν για τον καθορισμό της προτεινομένης σχέσης ανταλλαγής,

γ. γνώμη για το αν η μέθοδος ή οι μέθοδοι αυτές είναι κατάλληλες για τη συγκεκριμένη περίπτωση,

δ. γνώμη για τις αξίες που προέκυψαν από την εφαρμογή κάθε μεθόδου,

ε. γνώμη για τη βαρύτητα που αποδόθηκε σε ορισμένη ή ορισμένες μεθόδους για τον προσδιορισμό των παραπάνω αξιών, καθώς και περιγραφή των δυσκολιών που προέκυψαν κατά την αποτίμηση.

Συμπεράσματα/ Ευρήματα

Εξετάσαμε το Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης, που συντάχθηκε από τις διοικήσεις των ανωτέρω εταιρειών που μετέχουν στη συγχώνευση και διαπιστώσαμε ότι περιέχει όλα τα στοιχεία που προβλέπονται από το άρθρο 7 του Ν.4601/2019.

Γνώμη για την προτεινόμενη σχέση ανταλλαγής των εταιρικών συμμετοχών

α. Όπως περιγράφεται στο προαναφερθέν Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης, η σχέση ανταλλαγής των εμπορικών συμμετοχών των μετεχουσών στη συγχώνευση εταιρειών με τις επωνυμίες: «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (Απορροφώσα) και «ΜΕΤΕΜ Α.Ε. ΕΜΠΟΡΙΟ ΜΕΤΑΛΛΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (Απορροφώμενη), προσδιορίστηκε για την Απορροφώμενη σε 1: 157,1340947798 μετοχές, ήτοι οι μέτοχοι της απορροφώμενης εταιρείας για κάθε 1 μετοχή που κατέχουν θα λάβουν 157,1340947798 μετοχές επί του μετοχικού κεφαλαίου της απορροφώσας, όπως αυτό θα έχει διαμορφωθεί μετά την αύξησή του λόγω της συγχώνευσης, και ταυτόχρονα η σχέση ανταλλαγής για τους νυν μετόχους της απορροφώσας διαμορφώνεται σε 1: 0,9655009099, ήτοι οι νυν μέτοχοι της για κάθε μία μετοχή που κατέχουν θα λάβουν 0,9655009099 μετοχές επί του μετοχικού κεφαλαίου αυτής, όπως αυτό θα έχει διαμορφωθεί μετά την αύξηση λόγω της συγχώνευσης.

Ο ως άνω προσδιορισμός βασίστηκε στην εμπορική (τρέχουσα) αξία της κάθε εταιρείας ως σύνολο επιχείρησης και όχι για κάθε επιμέρους περιουσιακό στοιχείο κάθε μιας εκ των δυο και εξήχθη από πρόσφατη, με ημερομηνία 20-07-2020, μελέτη αποτίμησης που εκπονήθηκε για το σκοπό αυτό από διεθνή αναγνωρισμένο οίκο αποτιμήσεων.

Κατά τη γνώμη μας, η ανωτέρω προσδιορισθείσα σχέση ανταλλαγής των εμπορικών συμμετοχών των μετεχουσών στη συγχώνευση εταιρειών κρίνεται δίκαιη και λογική.

Επίσης, διευκρινίζεται εδώ ότι οι μετοχές που κατέχουν οι υφιστάμενοι μέτοχοι της απορροφώσας, αλλά και της απορροφώμενης εταιρείας θα ακυρωθούν και θα λάβουν αυτοί νέες μετοχές με βάση την προαναφερόμενη σχέση ανταλλαγής.

β. Όπως προκύπτει από την προαναφερθείσα μελέτη προσδιορισμού της εμπορικής αξίας των συγχωνευόμενων εταιρειών που εκπονήθηκε από διεθνή οίκο αποτιμήσεων, οι μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν είναι:

- η μέθοδος των προεξοφλημένων μελλοντικών ταμειακών ροών
- η μέθοδος της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης
- η μέθοδος των δεικτών Κεφαλαιαγοράς
- η μέθοδος των συγκρίσιμων συναλλαγών

γ. οι ανωτέρω μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν είναι διεθνώς παραδεκτές μέθοδοι αποτίμησης της εμπορικής (τρέχουσας) αξίας των επιχειρήσεων και θεωρούμε ότι είναι κατάλληλες για τη συγκεκριμένη περίπτωση.

δ. Οι προκύπτουσες εμπορικές (τρέχουσες) αξίες για τις συγχωνευόμενες Εταιρείες από την εφαρμογή κάθε μίας εκ των παραπάνω μεθόδων αποτίμησης αντικατοπτρίζουν, κατά τη γνώμη μας, ένα λογικό εύρος της εμπορικής (τρέχουσας) αξίας της κάθε μιας από αυτές, λαμβάνοντας υπόψη το κύριο αντικείμενο δραστηριότητας τους και τον κλάδο στον οποίο αυτές δραστηριοποιούνται.

ε. Τέλος αποδόθηκε αυξημένη βαρύτητα στο αποτέλεσμα που προέκυψε από την εφαρμογή της μεθόδου της προεξόφλησης των μελλοντικών ταμειακών ροών, δεδομένου ότι αυτή η μέθοδος είναι ευρέως χρησιμοποιούμενη στην αποτιμησιακή πρακτική παγκοσμίως και θεωρείται η πιο ενδεδειγμένη, αφού λαμβάνει υπόψη τη λειτουργία των επιχειρήσεων και την ικανότητα, μέσα από τη δραστηριότητα τους, δημιουργίας θετικών μελλοντικών ταμειακών ροών.

Περιορισμοί

Η εργασία μας διενεργήθηκε για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων που απορρέουν από το άρθρο 10 του Ν.4601/2019, όπως ισχύει, και δεν επεκτείνεται σε άλλα θέματα, ούτε μπορεί να χρησιμοποιηθεί για άλλο σκοπό.

Αθήνα, 21 Αυγούστου 2020
Οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

Βαρβιτσιώτης Γ. Παναγιώτης
Αρ. Μ. ΣΟΕΛ:19861

Γανωτάκης Στ. Δημήτριος
Αρ. Μ. ΣΟΕΛ: 19241