ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

Αθήνα, 24- 05- 2021

Αριθμ. Πρωτ. : 57502

ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΟΥ & ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΑΓΟΡΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΕΠΟΠΤΕΙΑΣ
ΕΙΣΗΓΜΕΝΩΝ Α.Ε. & ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ Α.Ε.

Ταχ. Δ/νση : Πλ. Κάνιγγος
Ταχ. Κώδικας : 101 81
Πληροφορίες : Χ. Χαραλαμπίδης
Τηλέφωνο : 210 3893160
TELEFAX : 210 38 38 981

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 **«ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ-ΑΝΩΝΥΜΟΣ-ΤΕΧΝΙΚΗ-ΕΜΠΟΡΙΚΗ-ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ-ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».**

Ανακοινώνεται ότι την 24 - 05 - 2021 καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 2549655 το από 17-05-2021 πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία **«ΔΟΜΙΚΗ ΚΡΗΤΗΣ-ΑΝΩΝΥΜΟΣ-ΤΕΧΝΙΚΗ-ΕΜΠΟΡΙΚΗ-ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ-ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»** και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. **77089627000** (πρώην αρ. Μ.Α.Ε. 11565/06/Β/86/20), σύμφωνα με το οποίο, αποφάσισε ομόφωνα την παροχή άδειας, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 99-101 του Ν. 4548/2018, αναφορικά με την αγορά από τον βασικό Μέτοχο της εταιρείας κ. Συνατσάκη Γεώργιο του Μιχαήλ το 0,55% των μετοχών, ήτοι 7.600 ονομαστικών κοινών μετοχών, στην θυγατρική της ανωτέρω εταιρεία «ΔΟΜΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΕ», συμμετέχοντας πλέον με ποσοστό 100% στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, την έγκριση για το τίμημα της αγοραπωλησίας των 7.600 πωλούμενων κοινών ονομαστικών μετοχών της ΔΟΜΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΕ, στο ποσό των τριάντα επτά χιλιάδων τριάντα έξι και 0,06 ευρώ (37.036,06 €), και την εξουσιοδότηση του αντιπροέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου κ. Λεμονάκη Ιωάννη, μετά από την άπρακτη παρέλευση της προθεσμίας των δέκα (10) ημερών που ορίζει ο **Ν.4548/2018,** όπως εκπροσωπήσει την Εταιρεία κατά την σύνταξη, υπογραφή, Ιδιωτικού Συμφωνητικού αγοράς των 7.600 ονομαστικών μετοχών, αντί του ποσού των 37.036,06 € και τον καθορισμό κατά την κρίση του των λοιπών όρων του Συμφωνητικού, αφού έλαβε υπόψη του την από 11/5/2021 **«Ειδική Έκθεση Αξιολόγησης Συναλλαγής στα πλαίσια των άρθρων 99-101 του Ν.4548/2018 επί του δίκαιου και εύλογου των μετοχών της ΔΟΜΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΕ»** της ελεγκτικής εταιρείας MAZARS ΑΕ, όπως συντάχθηκε και υπογράφηκε από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Νιάρχο Βασίλειο (ΑΜ ΣΟΕΛ 30521) η οποία επισυνάπτεται στο παρόν και αναφέρει ότι η ανωτέρω συναλλαγή «είναι δίκαιη και εύλογη και εντός ενός εύλογου εύρους της αγοράς, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 101 του Ν. 4548/2018» .

Ο Προϊστάμενος της Διεύθυνσης

κ.α.α.
Γ.ΓΕΩΡΓΟΠΟΥΛΟΣ

mazars

Λεωφόρος Αμφιθέας 14
17564, Παλαιό Φάληρο
Ελλάδα
Τηλ: +30 2106993749
www.mazars.gr

Ειδική Έκθεση Αξιολόγησης Συναλλαγής στα πλαίσια των άρθρων 99-101 του ν. 4548/2018 επί του Εύλογου και Δίκαιου των μετοχών της «Δομική Βιομηχανική Α.Ε.»

Προς

το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας

«Δομική Κρήτης Α.Ε.»

mazars

Λεωφόρος Αμφιθέας 14
17564, Παλαιό Φάληρο
Ελλάδα
Τηλ: +30 2106993749
www.mazars.gr

Περιεχόμενα

1. Εισαγωγή 3
2. Περιορισμός χρήσης 3
3. Αναφορά επί λοιπών νομικών θεμάτων 3
4. Περιγραφή Συναλλαγής 3
5. Δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν – Πηγές Πληροφόρησης 3
6. Μεθοδολογία αποτίμησης 4
7. Αποτελέσματα Αποτίμησης 5
8. Συμπέρασμα 5

mazars

Λεωφόρος Αμφιθέας 14
17564, Παλαιό Φάληρο
Ελλάδα
Τηλ: +30 2106993749
www.mazars.gr

1. Εισαγωγή

Με την από 14.04.2021 σύμβαση, μας ανατέθηκε η παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών για τη χορήγηση βεβαίωσης επί της προτεινόμενης εξαγοράς από την μητρική εταιρία «Δομική Κρήτης Α.Ε.» του 0,55% των μετοχών της κατά 99,45% θυγατρικής εταιρείας «Δομική Βιομηχανική Α.Ε.». Η χορήγηση βεβαίωσης επί του δίκαιου και εύλογου της συναλλαγής διενεργείται στα πλαίσια των άρθρων 99-101 του Ν. 4548/2018,με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της συναλλαγής του κατά πόσο είναι δίκαιη και εύλογη για την εταιρεία και τους μετόχους που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων τους μετόχους μειοψηφίας.

2. Περιορισμός χρήσης

Η εργασία μας δεν αποτελεί έλεγχο οικονομικών καταστάσεων, αλλά περιορίζεται στη διενέργεια συγκεκριμένων διαδικασιών, που περιγράφονται κατωτέρω και ως εκ τούτου, με την παρούσα Έκθεση δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε διασφάλιση σχετικά με τις οικονομικές καταστάσεις των συνδεόμενων μερών.

Σημειώνεται ότι η παρούσα Έκθεση έχει συνταχθεί αποκλειστικά και σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στην παρ. 1 του άρθρου 101 του ν. 4548/2018 και παρουσιάζει τη προσέγγιση, τη μεθοδολογία που εφαρμόστηκαν για το έργο και την αξιολόγηση του δίκαιου και εύλογου της συναλλαγής για τα μη συνδεδεμένα μέρη και τους μετόχους μειοψηφίας.

3. Αναφορά επί λοιπών νομικών θεμάτων

Για τον υπογράφοντα Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή όπως και για την ελεγκτική εταιρεία MAZARS Α.Ε., δεν συντρέχουν κωλύματα ή ασυμβίβαστα, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παράγρ. 1 του άρθρου 101 του Ν. 4548/2018.

4. Περιγραφή Συναλλαγής

Η συναλλαγή αφορά στην εξαγορά από την μητρική εταιρία «Δομική Κρήτης Α.Ε.» του 0,55% των μετοχών της κατά 99,45% θυγατρικής εταιρείας «Δομική Βιομηχανική Α.Ε.».

Συγκεκριμένα, βεβαιώθηκε ότι την 31 Δεκεμβρίου 2020 το σύνολο των μετόχων της εταιρείας «Δομική Βιομηχανική Α.Ε.» ανερχόταν σε 1.392.881 κοινές ονομαστικές μετοχές. Το νομικό πρόσωπο «Δομική Κρήτης Α.Ε.» κατείχε 1.384.881 κοινές μετοχές ή 99,45% επί του συνόλου του μετοχικού κεφαλαίου και το φυσικό πρόσωπο Γεώργιος Συνατσάκης του Μιχαήλ κατείχε 7.600 κοινές ονομαστικές μετοχές ή το 0,55% του συνόλου του μετοχικού κεφαλαίου. Η ανωτέρω μετοχική σύνθεση δεν έχει τροποποιηθεί έως και κατά την ημερομηνία σύνταξης της παρούσας έκθεσης.

5. Δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν – Πηγές Πληροφόρησης

Για την αξιολόγηση της συναλλαγής λάβαμε υπόψη μας τις εξής πληροφορίες:

mazars

Λεωφόρος Αμφιθέας 14
17564, Παλαιό Φάληρο
Ελλάδα
Τηλ: +30 2106993749
www.mazars.gr

- Οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «Δομική Βιομηχανική Α.Ε.» χρήσεων 2019 και 2020 καταρτισμένες σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.
- Πρακτικό Διοικητικού Συμβουλίου έγκρισης οικονομικών καταστάσεων.
- Δομή του ομίλου με ποσοστά συμμετοχής «Δομική Βιομηχανική Α.Ε.»
- Ανάλυση του μετοχολογίου της εταιρείας «Δομική Βιομηχανική Α.Ε.»
- Ισοζύγιο ΔΛΠ χρήσης 2020.
- Εκθέσεις τακτικού ελέγχου Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών χρήσεων 2019 και 2020
- Επεξηγήσεις που μας δόθηκαν από τις διοικήσεις των συνδεδεμένων μερών της συναλλαγής.
- Έκθεση ανεξάρτητων εκτιμητών επί της εύλογης αξίας εκτός σχεδίου γηπέδου συνολικής επιφάνειας 166.940,88 τ.μ. το οποίο βρίσκεται στην κατοχή της «Δομικής Βιομηχανικής Α.Ε.» και απεικονίζεται στην εύλογη αξία του (€7.550.00) στις οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2020, σε συμφωνία με την έκθεση των ανεξάρτητων εκτιμητών
- Ανάλυση εμπορικών υπολοίπων
- Ανάλυση λογαριασμών καταθέσεων και δανειακών λογαριασμών

6. Μεθοδολογία αποτίμησης

Η εργασία μας διεξήχθη σύμφωνα με γενικά αποδεκτές αρχές και μεθόδους που χρησιμοποιούνται διεθνώς και οι οποίες κρίθηκαν κατάλληλες και εύλογες για το σκοπό της εργασίας μας.

Γενικά, οι μέθοδοι αποτίμησης επιχειρήσεων μπορούν να χωριστούν σε τρεις βασικές προσεγγίσεις:

- Προσέγγιση εσόδων
- Προσέγγιση αγοράς
- Προσέγγιση κόστους

Μολονότι οι ονομασίες συχνά ποικίλουν, οι πέντε γενικά αποδεκτές μέθοδοι αποτίμησης επιχειρήσεων, καθώς και η ένδειξη για το σε ποια κατηγορία/προσέγγιση αποτίμησης βασίζονται έχουν ως εξής:

Μέθοδος	Προσέγγιση
Προεξόφλησης Μελλοντικών Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flows Method)	Προσέγγιση Εσόδων – Κερδών (Income Approach)
Μέθοδος Συγκρίσιμων Εταιρειών (Comparable Companies)	Προσέγγιση Αγοράς (Market Approach)
Συγκρίσιμων Συναλλαγών (Αγοραπωλησιών) (Comparable Transactions Multiples Method)	Προσέγγιση Αγοράς (Market Approach)
Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης (Adjusted Net Book Value Method)	Προσέγγιση Κόστους (Cost Approach)
Χρηματιστηριακής Αξίας (Κεφαλαιοποίησης) (Stock Market Capitalisation)	Προσέγγιση Αγοράς (Market Approach)

mazars

Λεωφόρος Αμφιθέας 14
17564, Παλαιό Φάληρο
Ελλάδα
Τηλ: +30 2106993749
www.mazars.gr

Η διεθνής πρακτική περιλαμβάνει τη χρήση συνήθως μίας ή και περισσότερων από τις παραπάνω πέντε μεθόδους για τον προσδιορισμό της αξία μιας επιχείρησης έτσι ώστε να υποστηρίζεται ασφαλέστερα το αποτέλεσμα αποτίμησης.
Λόγω του γεγονότος ότι το εξαγοραζόμενο ποσοστό είναι εξαιρετικά μικρό (0,55%) και το μεγαλύτερο μέρος του ενεργητικού αντιστοιχεί στην αξία του οικοπέδου, που είναι χαρακτηρισμένο ως επενδύσεις σε ακίνητα σε ποσοστό 82,5% περίπου, επιλέχθηκε η μέθοδος της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης ως καταλληλότερη.

7. Αποτελέσματα Αποτίμησης

Σύμφωνα με την μέθοδο της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης ή διαφορετικά προσέγγισης μέσω κόστους (cost approach), η συνολική αξία της Εταιρείας βασίζεται στο άθροισμα των καθαρών στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων της Εταιρείας.
Με βάση αυτή την μέθοδο οι αναλυτές χρησιμοποιούν τον ισολογισμό της Εταιρείας που βασίζεται στη βάση κόστους και εφαρμόζουν αποτίμηση. Ο ισολογισμός και τα ίδια κεφάλαια που θα προκύψουν βασίζονται στην τρέχουσα αξία των στοιχείων, η οποία δύναται να διαφέρει από τον ισολογισμό που βασίζεται στη βάση κόστους καθώς τα υπόλοιπα των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων αναπροσαρμόζονται, ενώ είναι πιθανό νέα στοιχεία να έχουν προστεθεί στα περιουσιακά στοιχεία ή στις υποχρεώσεις.

Από την εφαρμογή της μεθόδου προέκυψαν δεν προέκυψαν προσαρμογές

	Δομική Βιομηχανική ΑΒΕΤΕ	Δομική Κρήτης ΑΕ	Συνατσάκης Γεώργιος
Σύνολο μετοχών	1.392.481	1.384.881	7.600
Ποσοστό ιδιοκτησίας μετοχών	100%	99.45%	0.55%
Καθαρή Θέση 31/12/2020	6.785.790,20	6.748.754,15	37.036,06

Για τον προσδιορισμό της αναπροσαρμοσμένης αξίας, χρησιμοποιήθηκαν όλα τα διαθέσιμα οικονομικά στοιχεία της 31.12.2020, όπου για τα σημαντικότερα κονδύλια μας παρασχέθηκε η κατάλληλη τεκμηρίωση.

Συνεπώς, η αξία της εταιρείας «Δομική Βιομηχανική Α.Ε.». κατά την 31/12/2020 προσδιορίστηκε σε ποσό € 6.785.790,20 και το 0,55% των μετοχών της προσδιορίζεται σε ποσό **€ 37.036,06 .**

8. Συμπέρασμα

Η παρούσα έκθεση συντάχθηκε σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 101 Ν.4548/2018 περί δημοσιότητας των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη, βάσει του οποίου σε εταιρεία με μετοχές εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά για την απόφαση του διοικητικού συμβουλίου ή της γενικής συνέλευσης, για τις εν λόγω συναλλαγές λαμβάνεται υπόψη έκθεση ορκωτού ελεγκτή ή ελεγκτικής εταιρείας ή άλλου ανεξάρτητου προς την εταιρεία τρίτου μέρους, η οποία αξιολογεί κατά πόσο η συναλλαγή είναι δίκαιη και εύλογη για την εταιρεία και τους μετόχους που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας και εξηγεί τις παραδοχές στις οποίες βασίζεται μαζί με τις χρησιμοποιούμενες μεθόδους.

Η γνώμη μας βασίστηκε στα δεδομένα που μας παρασχέθηκαν, στην προσέγγιση και τη μεθοδολογία που ακολουθήσαμε, των δημόσια διαθέσιμων συγκριτικών στοιχείων που επιλέχθηκαν.

mazars

Λεωφόρος Αμφιθέας 14
17564, Παλαιό Φάληρο
Ελλάδα
Τηλ: +30 2106993749
www.mazars.gr

Στο πλαίσιο αυτό επισκοπήσαμε το βασικό σκοπό και την ίδια την Συναλλαγή και εξετάσαμε εάν τα αποτελέσματα αυτής είναι δίκαια και εύλογα.

Βασιζόμενοι στα έγραφα και στοιχεία που εξετάσαμε και στη χρηματοοικονομική ανάλυση που πραγματοποιήσαμε και η οποία περιγράφεται ανωτέρω, δηλώνουμε ότι:

• για τον προσδιορισμό της αξίας της εταιρείας «Δομική Βιομηχανική Α.Ε.» εφαρμόστηκε η μέθοδος αποτίμησης Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης (Adjusted Net Book Value Method), η οποία κρίνεται κατάλληλη. Κατά την εφαρμογή των μεθόδου δεν παρουσιάστηκαν δυσχέρειες ή δυσκολίες,
• η αξία των μεταβιβαζόμενων μετοχών της «Δομικής Βιομηχανικής Α.Ε.» όπως προκύπτει από τη Συναλλαγή που μας γνωστοποιήθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της «Δομικής Κρήτης Α.Ε.», συμπίπτει με την αξία που προσδιορίστηκε και αποτυπώθηκε στον παραπάνω πίνακα. Ως εκ τούτου η προτεινόμενη αξία είναι εύλογη και δίκαιη για την εταιρεία «Δομική Κρήτης Α.Ε» και τους μετόχους που δεν αποτελούν συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας της Εταιρείας.

Με βάση και υπό την επιφύλαξη των προαναφερθέντων και του βασικού σκοπού της Συναλλαγής είμαστε της γνώμης ότι:

- δεν εντοπίστηκαν άλλοι σημαντικοί κίνδυνοι, που να βρίσκονται εκτός της φυσιολογικής πορείας των εργασιών των εταιρειών και του ομίλου
- δεν θεωρούμε ότι επέρχεται δυσανάλογο όφελος για μια ομάδα μετόχων ή της Διοίκησης
- υπάρχει επαρκής προστασία των συμφερόντων των μετόχων και κάθε άλλου μετόχου που δεν είναι συνδεδεμένο μέρος και
- η Συναλλαγή είναι δίκαιη και εύλογη και εντός ενός εύλογου εύρους της αγοράς, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 101 του Ν.4548/2018

Με εκτίμηση

Αθήνα, 11 Μαΐου 2021

mazars
Mazars Ορκωτοί Ελεγκτές Επιχειρηματικοί Σύμβουλοι Α.Ε
Λεωφόρος Αμφιθέας 14, 174 65
Παλαιό Φάληρο
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 154

Βασίλειος Νιάρχος
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Α.Μ. ΣΟΕΛ 30521