Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2023.10.23 14:02:30 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
E-mail:

Αθήνα,23/10/2023
Αριθ. Πρωτ.:3086049

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ATTICA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ**, το διακριτικό τίτλο **ATTICA GROUP** και αριθμό ΓΕΜΗ **005780001000**.

Την **23/10/2023** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **3827285**, η από 23/10/2023 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 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

Έκθεση Γνωμοδότησης

επί του δίκαιου και λογικού της συναλλαγής σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 του Ν. 4601/2019 και τις παραγράφους 4.1.3.13.1 και 4.1.3.13.3 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών στο πλαίσιο συγχώνευσης δια απορρόφησης της «Ανώνυμης Ναυτιλιακής Εταιρίας Κρήτης Α.Ε.» από την «Attica Α.Ε. Συμμετοχών»

23 Οκτωβρίου 2023

pwc

Προσωπικό και Εμπιστευτικό

Προς τα διοικητικά συμβούλια, τις συνελεύσεις μετόχων των εταιριών

ATTICA Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ
Λυσικράτους 1–7 & Ευριπίδου
17674 Καλλιθέα, Αθήνα
Ελλάδα

&

ΑΝΩΝΥΜΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.
Λεωφ. Κ. Καραμανλή 148
73134 Χανιά, Κρήτη
Ελλάδα

23 Οκτωβρίου 2023

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών για τους σκοπούς του άρθρου 10 του Ν. 4601/2019 και των παραγράφων 4.1.3.13.1 και 4.1.3.13.3 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών

Αξιότιμοι Κύριοι,

Ακολουθεί παράθεση της έκθεσης ορκωτών ελεγκτών-λογιστών σχετικά με την προτεινομένη συγχώνευση της «Ανώνυμης Ναυτιλιακής Εταιρείας Κρήτης» (εφεξής η «ΑΝΕΚ» ή η «Απορροφώμενη Εταιρία») με την «ATTICA Α.Ε. Συμμετοχών» (εφεξής η «ATTICA» ή η «Απορροφώσα Εταιρία»), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 του Ν. 4601/2019, ως ισχύουν.

Η προτεινόμενη συγχώνευση περιλαμβάνει επίσης συμφωνία μεταξύ της ATTICA με τους πιστωτές «Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.», «Άλφα Τράπεζα Α.Ε.», «Astir NPL Finance 2020-1 Designated Activity Company», «Cross Ocean Agg Company I», (εφεξής οι «Πιστωτές») και μέτοχους που εκπροσωπούν ποσοστό 57,70% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου (ήτοι «Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.», «Άλφα Τράπεζα Α.Ε.», «ATTICA Bank», «Cross Ocean Agg Company I» και «Varmin Α.Ε.Β.Ε.») της ΑΝΕΚ. Η συμφωνία αρχικά υπεγράφη στις 23 Σεπτεμβρίου 2022, και στη συνέχεια τροποποιήθηκε με τα από 30 Ιουνίου 2023 και από 29 Σεπτεμβρίου 2023 συμφωνητικά.

Περιεχόμενα

1. Εισαγωγή 3

1.1. Σύντομη Παρουσίαση Εταιριών 4

1.1.1. ATTICA A.E. Συμμετοχών 4

1.1.2. Ανώνυμη Ναυτιλιακή Εταιρία Κρήτης Α.Ε. 4

2. Περιορισμοί & Διευκρινίσεις 5

3. Πηγές Πληροφόρησης 7

4. Μεθοδολογίες Αποτίμησης 8

4.1. Σύνοψη Μεθόδων Αποτίμησης 8

4.2. Περιγραφή Μεθόδων Αποτίμησης 10

4.2.1. Μέθοδος Προεξόφλησης Μελλοντικών Ταμειακών Ροών (DCF) 10

4.2.2. Μέθοδος Χρηματιστηριακής Αξίας (Κεφαλαιοποίηση) 10

4.2.3. Μέθοδος Συγκρίσιμων Εισηγμένων Εταιριών 11

4.2.4. Μέθοδος Συγκρίσιμων Συναλλαγών 12

4.2.5. Μέθοδος Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης («Adjusted Net Asset Value») ... 13

4.3. Συντελεστές Στάθμισης 14

5. Εύρος Αποτίμησης & Συμπέρασμα 16

5.1. Εύρος Αποτίμησης 16

5.2. Έλεγχος επί του προτεινόμενου από τα Δ.Σ. Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης 16

6. Παράρτημα 17

6.1. Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης 17

1. Εισαγωγή

Η διοίκηση της ATTICA προχώρησε σε διερευνητικές επαφές και συζητήσεις με τους κυρίους μέτοχους της ΑΝΕΚ, προς το σκοπό της εξέτασης του πιθανού συνδυασμού των εκατέρωθεν δραστηριοτήτων τους. Πιο συγκεκριμένα, η ΑΝΕΚ και η ATTICA, στις συνεδριάσεις τους κατά την 26.9.2022 αποφάσισαν την έναρξη προπαρασκευαστικών ενεργειών για την συγχώνευση με απορρόφηση της ΑΝΕΚ από την ATTICA από κοινού «Συγχωνευόμενες Εταιρίες», μέσω σχέση ανταλλαγής μίας (1) κοινής ή προνομιούχου μετοχής της ΑΝΕΚ προς 0,1217 νέες κοινές ονομαστικές μετοχές της ATTICA. Στο πλαίσιο αυτό η ATTICA αποφάσισε και την εξαγορά από τους Πιστωτές της ΑΝΕΚ των δανείων της ΑΝΕΚ, που περιλαμβάνουν ένα κοινό ομολογιακό δάνειο, ένα μετατρέψιμο δάνειο καθώς και ένα διμερές δάνειο, έναντι τιμήματος Ευρώ 80.000.000,00 (εφεξής η «Συναλλαγή»).

Στο πλαίσιο αυτό, η PricewaterhouseCoopers Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρία (εφεξής η «PwC») διορίσθηκε από της διοικήσεις των εταιριών ATTICA και ΑΝΕΚ (εφεξής οι «Διοικήσεις») να ενεργήσει ως εμπειρογνώμονας με σκοπό την σύνταξη γνωμοδότησης (εφεξής η «Γνωμοδότηση») για το λογικό και δίκαιο της προτεινόμενης από τα διοικητικά συμβούλια των δύο εταιριών (εφεξής οι «Διοικητικά Συμβούλια») σχέσης ανταλλαγής, όπως αποτυπώνεται στη συμφωνία μεταξύ της ATTICA, τους Πιστωτές και τους μετόχους της ΑΝΕΚ στις 23 Σεπτεμβρίου 2022 και στη συνέχεια τροποποιήθηκε με τα από 30 Ιουνίου 2023 και από 29 Σεπτεμβρίου 2023 συμφωνητικά.

Για την υλοποίηση του ως άνω έργου προχωρήσαμε στην διενέργεια αποτίμησης (εφεξής η «Αποτίμηση»):

i) του ομίλου ATTICA με βάση την μέθοδο του αθροίσματος των μερών («Sum of the Parts»). Πιο συγκεκριμένα, ο όμιλος ATTICA απαρτίζεται από την επιχειρηματική μονάδα που δραστηριοποιείται στην αγορά της επιβατηγού ναυτιλίας (εφεξής «ATTICA Ναυτιλιακή») καθώς και από την επιχειρηματική μονάδα που δραστηριοποιείται στην αγορά της φιλοξενίας (εφεξής «ATTICA Ξενοδοχειακή»). Η ATTICA Ξενοδοχειακή περιλαμβάνει 2 ξενοδοχεία, ήτοι Naxos Resort Beach Hotel (εφεξής «Naxos») και Tinos Beach Hotel (εφεξής «Tinos»), τα οποία αποκτήθηκαν τον Δεκέμβριο 2021 και τον Ιούλιο 2022 αντίστοιχα, από τον όμιλο ATTICA.

ii) του ομίλου ΑΝΕΚ και των μειοψηφικών συμμετοχών της.

Η κοινή ημερομηνία αναφοράς και αποτίμησης για τις Συγχωνευόμενες Εταιρίες είναι η 30η Σεπτεμβρίου 2023 (εφεξής η «Ημερομηνία Αποτίμησης»). Ως Ημερομηνία Αποτίμησης επελέγη η ημερομηνία μετασχηματισμού για τη απορρόφηση της ΑΝΕΚ από την ATTICA.

Η εν λόγω Γνωμοδότηση παρουσιάζει τις πληροφορίες και τα στοιχεία, στα οποία βασιστήκαμε για την Αποτίμηση των Συγχωνευόμενων Εταιριών που εμπλέκονται στην συγχώνευση, τους περιορισμούς της εργασίας μας και τις μεθοδολογίες που εξετάστηκαν για να προσδιοριστεί το εύρος αξιών των Συγχωνευόμενων Εταιριών μετά την επιλογή και εφαρμογή των κατάλληλων μεθόδων αποτίμησης.

Η Γνωμοδότηση αυτή έχει συνταχθεί αποκλειστικά για λογαριασμό των διοικητικών συμβουλίων και των συνελεύσεων των μετόχων των Συγχωνευόμενων Εταιριών και θα υποβληθεί στις εκ του νόμου απαιτούμενες διατυπώσεις δημοσιότητας. Επίσης η Γνωμοδότησή μας έχει συνταχθεί μόνο για το σκοπό που περιγράφεται στην παρούσα έκθεση και ως εκ τούτου δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κανέναν άλλο σκοπό.

1.1. Σύντομη Παρουσίαση Εταιριών

1.1.1. ATTICA A.E. Συμμετοχών

Η ATTICA A.E. Συμμετοχών, αποτελεί θυγατρική της STRIX Holdings L.P. και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Κατέχει ηγετική θέση στην παροχή υπηρεσιών θαλασσίων μεταφορών για επιβάτες και οχήματα στη Ανατολική Μεσόγειο, εξυπηρετώντας 60 προορισμούς και προσεγγίζοντας 76 λιμάνια σε Ελλάδα και εξωτερικό.

Ο στόλος του ομίλου ATTICA αριθμεί 35 επιβατηγά - οχηματαγωγά πλοία και ταχύπλοα, που προσφέρουν υπηρεσίες μεταφοράς σε επιβάτες, ΙΧ και φορτηγά. Διαθέτει περισσότερα από 27 έτη εμπειρίας στις θαλάσσιες μεταφορές, τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό (στις γραμμές Ελλάδας - Ιταλίας, καθώς και στην γραμμή Μαρόκου - Ισπανίας μέσω της συμμέτοχης στην Africa Morocco Links).

Οι γραμμές εσωτερικού που δραστηριοποιείται περιλαμβάνουν τις Κυκλάδες, τα Δωδεκάνησα, το ΒΑ Αιγαίο, το Σαρωνικό, τις Σποράδες καθώς και την Κρήτη μέσω κοινοπραξίας με την ΑΝΕΚ.

Τον Δεκέμβριο του 2021 ο Όμιλος, στα πλαίσια υλοποίησης του αναπτυξιακού στρατηγικού σχεδιασμού του, επένδυσε στον κλάδο της φιλοξενίας μέσω της θυγατρικής του Attica Blue Hospitality Μον/πη Α.Ε., προχωρώντας στην εξαγορά του ξενοδοχείου Naxos Resort Beach Hotel στη Νάξο.

Στις 12 Ιουλίου 2022, η Attica Blue Hospitality Μον/πη Α.Ε προσέθεσε και δεύτερο ξενοδοχείο στο χαρτοφυλάκιό της, στην Τήνο. Έτσι, σήμερα ο Όμιλος ATTICA, κατέχει δύο ξενοδοχεία στις Κυκλάδες συνολικής δυναμικότητας 268 δωματίων και συνολικής επιφάνειας 22.666 τ.μ.

1.1.2. Ανώνυμη Ναυτιλιακή Εταιρία Κρήτης Α.Ε.

Η Ανώνυμη Ναυτιλιακή Εταιρία Κρήτης Α.Ε ιδρύθηκε ως εταιρία λαϊκής βάσης το 1967 με έδρα τα Χανιά και δραστηριοποιείται στο χώρο των θαλάσσιων μεταφορών. Από το Δεκέμβριο του 1998, με την εισαγωγή της στο Χρηματιστήριο Αθηνών, διασφάλισε την ανοδική της πορεία και συνέχισε να επενδύει στην ανάπτυξή της, στη βελτίωση του στόλου της και αναβάθμιση των υπηρεσιών της.

Σήμερα, η εταιρία διαθέτει έναν στόλο 7 ιδιόκτητων πλοίων, ελληνικού νηολογίου και 1 πλοίο που έχει ναυλώσει η ΑΝΕΚ με σύμβαση γυμνής ναύλωσης (“bareboat charter”) και δικαίωμα αγοράς από τρίτο και το οποίο, εν συνεχεία, έχει εκναυλώσει σε τρίτο στο εξωτερικό με σύμβαση χρονοναύλωσης. Επίσης, η ΑΝΕΚ απασχολεί περισσότερα από 650 άτομα σε πληρώματα & διοικητικές υπηρεσίες ξηράς.

Οι γραμμές εσωτερικού που δραστηριοποιείται περιλαμβάνουν κυρίως την Κρήτη, ενώ στο εξωτερικό δραστηριοποιείται στην γραμμή Ελλάδα - Ιταλία. Όλες οι αναφερθείσες διαδρομές πραγματοποιούνται μέσω της κοινοπραξίας με την Απορροφώσα Εταιρία.

Επιπρόσθετα, η Απορροφώμενη Εταιρία δραστηριοποιείται σε υπηρεσίες παροχής ακτοπλοϊκών εισιτηρίων για την γραμμή Ελλάδα - Ιταλία μέσω της ANEK Lines Italia S.r.l., στην εμφιάλωση του νερού «Σαμαριά» μέσω της συμμετοχής της στην ΕΤΑΝΑΠ Α.Ε. και σε υπηρεσίες ενοικίασης και χρηματοδοτικής μίσθωσης μηχανημάτων και εξοπλισμού μέσω της συμμετοχής της στα ΛΕΥΚΑ ΟΡΗ Α.Β.Ε.Ε.

2. Περιορισμοί & Διευκρινίσεις

Παρακάτω παραθέτουμε σημαντικές παρατηρήσεις και περιορισμούς που διέπουν την εργασία μας:

α. Όλα τα ιστορικά στοιχεία και οι πληροφορίες σχετικά με τις Συγχωνευμένες Εταιρίες μας χορηγήθηκαν από τα Διοικήσεις, όπως επίσης και οι εκτιμήσεις σχετικά με τη μελλοντική εξέλιξη των οικονομικών μεγεθών τους, τις οποίες θεωρήσαμε ως ακριβείς και πλήρεις, χωρίς να διενεργήσουμε ανεξάρτητο έλεγχο.

β. Η PwC δεν έχει επαληθεύσει ούτε αξιολογήσει τις πληροφορίες που μας παρείχαν οι Διοικήσεις και έχει βασιστεί στην υπογεγραμμένη βεβαιωτική επιστολή («Representation Letter») που μας παρείχαν οι Διοικήσεις, δηλώνοντας ότι οι πληροφορίες που περιέχονται στην έκθεση αποτίμησης στην οποία στηρίχθηκε η παρούσα Γνωμοδότηση είναι ουσιαστικά ακριβείς και πλήρεις και ως εκ τούτου αποτελούν αξιόπιστη βάση για την διενέργεια του έργου μας. Η PwC, οι εταίροι, οι αντιπρόσωποι, τα στελέχη και οι υπάλληλοι αυτής δε δύνανται, ούτε είναι εντεταλμένοι, να αντιπροσωπεύσουν, εγγυηθούν ή αναλάβουν ευθύνη, σχετικά με τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται σε αυτήν την έκθεση και καμία ευθύνη ή υποχρέωση δεν αναλαμβάνεται για την ακρίβεια, πληρότητα ή το εύλογο των πληροφοριών αυτών. Ως εκ τούτου, η PwC δεν φέρει ευθύνη σε περίπτωση που αποδειχτεί ότι οι Διοικήσεις των Συγχωνευμένων Εταιριών έχουν αποκρύψει σημαντικά γεγονότα ή άλλα στοιχεία.

γ. Η εργασία αποτίμησης εταιριών/δραστηριοτήτων δε μπορεί να θεωρηθεί ακριβής επιστήμη και τα συμπεράσματα στα οποία η εργασία αυτή καταλήγει είναι, σε πολλές περιπτώσεις, υποκειμενικά και εξαρτώνται από την κρίση εκείνου που διενεργεί την αποτίμηση. Οι γνωματεύσεις μπορεί να διαφέρουν λόγω των διαφόρων ιδιαιτέρων εκτιμήσεων που πρέπει να γίνουν, ακόμα και αν χρησιμοποιηθούν τα ίδια δεδομένα και οι ίδιες παραδοχές. Συνεπώς, δεν υπάρχει μία μοναδική μέθοδος για τον προσδιορισμό μίας αδιαμφισβήτητης αξίας, αν και οι κοινώς αποδεκτές μέθοδοι είναι απαραίτητες για τον καθορισμό του εύλογου των συμπερασμάτων.

δ. Τα αποτελέσματα της εργασίας μας εξαρτώνται από τις χρηματοοικονομικές αναλύσεις που μας παρείχαν οι Διοικήσεις. Οι αναλύσεις αυτές βασίζονται σε μελλοντικά γεγονότα όπου δύνανται να επηρεαστούν από απρόβλεπτα περιστατικά όπως αλλαγές στο μακροοικονομικό περιβάλλον, στις συνθήκες των αγορών που δραστηριοποιούνται, στο φορολογικό καθεστώς και άλλα γεγονότα που δεν δύνανται να προβλεφθούν στην παρούσα χρονική στιγμή. Συνεπώς, δε μπορούμε να διαβεβαιώσουμε ότι η πραγματική εικόνα των Συγχωνευμένων Εταιριών θα είναι αυτή που προβλέπεται από τις Διοικήσεις και σημαντικές αποκλίσεις μπορεί να εμφανιστούν.

ε. Η PwC δεν παρέχει γνώμη σχετικά με τις ως άνω χρηματοοικονομικές αναλύσεις, ούτε των βασικών παραδοχών αυτών.

στ. Η Γνωμοδότηση βασίζεται στις επιχειρηματικές, οικονομικές και άλλες συνθήκες της αγοράς που επικρατούν κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης. 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 τα Διοικητικά Συμβούλια των Συγχωνευμένων Εταιριών.

ζ. Η εργασία Αποτίμησής μας προϋποθέτει ότι οι Συγχωνευμένες Εταιρίες 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 συνήθεις δραστηριότητές της, ούτε υπάρχει κάποια σημαντική δικαστική υπόθεση σε εκκρεμότητα, η οποία θα είχε ουσιώδη επίπτωση στην ανάλυση που διενεργήσαμε.

η. Η εργασία μας δεν αποτελεί σε καμία περίπτωση διενέργεια πλήρους λογιστικού, φορολογικού, τεχνικού ή νομικού ελέγχου ή επισκόπησης των οικονομικών καταστάσεων των Συγχωνευμένων Εταιριών και για το λόγο αυτό η παρούσα Γνωμοδότηση δεν αποτελεί πιστοποιητικό ή έκθεση ελέγχου και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τον σκοπό αυτό. Δεν εκφέρουμε γνώμη ή οποιαδήποτε άλλη μορφή διαβεβαίωσης για τις παραδοχές που έχουν υιοθετηθεί ή για το εάν οι προβλεπόμενες οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμασθεί σύμφωνα με τις γενικά αποδεκτές λογιστικές αρχές.

θ. Βασική αρχή για την εργασία της Αποτίμησης αποτελεί η παραδοχή ότι οι Συγχωνευμένες Εταιρίες θα συνεχίσουν απρόσκοπτα τις εργασίες τους στο απώτερο μέλλον («going concern principle»).

ι. Για τους σκοπούς της αποτίμησης των Συγχωνευμένων Εταιριών εφαρμόστηκαν πέντε (5) διαφορετικές μέθοδοι αποτίμησης οι οποίες κρίνονται ως κατάλληλες για την συγκεκριμένη περίπτωση.

ια. Τέλος, διευκρινίζεται ότι, οι υπογράφοντες της παρούσας έκθεσης ενεργούν ως ανεξάρτητοι εμπειρογνώμονες, και δεν συνδέονται με οποιονδήποτε τρόπο με τις Συγχωνευμένες Εταιρίες κατά την τελευταία πενταετία.

3. Πηγές Πληροφόρησης

Για την υλοποίηση της εργασίας μας, έγιναν εσωτερικές συζητήσεις με τις Διοικήσεις για διευκρινήσεις σχετικά με την αποτίμηση των Συγχωνευμένων Εταιριών, αλλά και χρήση πληροφοριών και στοιχείων συμπεριλαμβανομένων των παρακάτω:

α. Τα επιχειρηματικά πλάνα της ATTICA Ναυτιλιακή, ATTICA Ξενοδοχειακή και της ΑΝΕΚ για την χρονική περίοδο 1.10.2023 – 2027, τα οποία παραδόθηκαν στην PwC από τις Διοικήσεις και περιλαμβάνουν μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές αναλύσεις για τις υφιστάμενες δραστηριότητες των Συγχωνευμένων Εταιριών καθώς και πληροφορίες αναφορικά με μελλοντικές δραστηριότητες.

β. Ανέλεγκτες οικονομικές καταστάσεις του ομίλου ATTICA, της Attica Blue Hospitality Μον/πη Α.Ε., της ΑΝΕΚ και της ΕΤΑΝΑΠ Α.Ε κατά την 30.09.2023.

γ. Βασικά pro-forma οικονομικά στοιχεία της, συγγενούς εταιρίας της ATTICA, Africa Morocco Links κατά την 30.09.2023, καθώς και των συγγενών εταιριών της ΑΝΕΚ, ΕΤΑΝΑΠ Α.Ε. και ANEK Lines Italia S.r.l. κατά την 30.09.2023.

δ. Ανάλυση πωλήσεων και εξόδων των Συγχωνευμένων Εταιριών, όπως παρακολουθούνται εσωτερικά από τις Διοικήσεις, βάσει «management accounts».

ε. Ανάλυση δανειακών υποχρεώσεων της ΑΝΕΚ και της ATTICA κατά την 30.09.2023.

στ. Ισοζύγια για την ΑΝΕΚ (σε επίπεδο μητρικής εταιρίας) και την Αιγαίον Πέλαγος Θαλάσσιες Γραμμές Ναυτιλιακή Εταιρεία κατά την 30.09.2023.

ζ. Ανάλυση κεφαλαιουχικών δαπανών των δύο ομίλων.

η. Εκθέσεις αποτίμησης της εύλογης αξίας του στόλου της ATTICA από την Harpain Shipping GmbH και από την Masters' Cruise and Ferry Shipbroking S.A. Liberia κατά την 31.12.2022.

θ. «Μελέτη Εκτίμησης Εύλογης Αξίας Ακινήτων στα Χανιά» που πραγματοποιήθηκε από την GEOAXIS property & valuation services ΕΠΕ για λογαριασμό της ΑΝΕΚ κατά την 30.09.2023.

ι. Εκθέσεις αποτίμησης της εύλογης αξίας του στόλου της ΑΝΕΚ από την Barry Rogliano Salles S.A.S. και από την Masters' Cruise and Ferry Shipbroking S.A. Liberia κατά την 30.09.2023.

ια. Γενικά μακροοικονομικά μεγέθη και χρηματοοικονομικούς δείκτες από ιστοσελίδες και βάσεις δεδομένων που χρησιμοποιούνται ευρέως για σκοπούς αποτίμησης εταιριών, όπως οι παρακάτω:

1. Πάροχος δεδομένων αγοράς Thomson Reuters Eikon
2. Βάση δεδομένων MergerMarket
3. Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (ΔΝΤ)
4. Λοιπές διεθνείς βάσεις δεδομένων και μελέτες

4. Μεθοδολογίες Αποτίμησης

4.1. Σύνοψη Μεθόδων Αποτίμησης

Οι αποτιμήσεις διενεργήθηκαν σύμφωνα με τις γενικώς παραδεκτές αρχές και μεθόδους που ακολουθούνται διεθνώς, αφού λήφθηκε υπόψη ο βαθμός καταλληλότητας της κάθε μεθόδου. Τόσο η καταλληλότητα των μεθόδων που υιοθετήθηκαν για τη συγκεκριμένη περίπτωση, όσο και η βαρύτητα που αποδόθηκε σε κάθε μία από αυτές είναι οι ενδεδειγμένες και λογικές για την προκειμένη περίπτωση.

Η έκθεση γνώμης για το λογικό και δίκαιο της προτεινομένης από τα Διοικητικά Συμβούλια σχέσης ανταλλαγής μέτοχων βασίστηκε στα προαναφερθέντα στοιχεία, καθώς και σε λοιπές πληροφορίες και στοιχεία που οι Διοικήσεις έθεσαν υπόψη μας και βεβαίωσαν περί της ακριβείας και πληρότητάς τους.

Ειδικότερα, εφαρμόσθηκαν, κατά περίπτωση, οι κατωτέρω διεθνώς αποδεκτές μέθοδοι αποτίμησης:

Μέθοδοι αποτίμησης	ATTICA	ANEK
Προεξόφληση Μελλοντικών Ταμειακών Ροών (DCF)	✓	✓
Χρηματιστηριακής Αξίας (Κεφαλαιοποίησης)	✓	✓
Συγκρίσιμων Εισηγμένων Εταιριών/ Δεικτών Κεφαλαιαγοράς	✓	✓
Συγκρίσιμων Συναλλαγών	✓	✓
Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση ("Adjusted Net Asset Value")	✓	✓

ATTICA

Ο όμιλος ATTICA απαρτίζεται από την επιχειρηματική μονάδα που δραστηριοποιείται στην αγορά της επιβατηγού ναυτιλίας (ATTICA Ναυτιλιακή) καθώς και από την επιχειρηματική μονάδα που δραστηριοποιείται στην αγορά της φιλοξενίας (ATTICA Ξενοδοχειακή). Πιο συγκεκριμένα, η ATTICA Ξενοδοχειακή περιλαμβάνει 2 ξενοδοχεία, ήτοι Naxos Resort Beach Hotel και Tinos Beach Hotel, τα οποία αποκτήθηκαν τον Δεκέμβριο 2021 και τον Ιούλιο 2022 αντίστοιχα, από τον όμιλο ATTICA.

Στο πλαίσιο της εργασίας μας χρησιμοποιήσαμε την μέθοδο του αθροίσματος των μερών («Sum of The Parts») για τον υπολογισμό της αξίας του ομίλου της ATTICA, όπου αθροίσαμε το 100% της αξίας της ATTICA Ναυτιλιακή και το 100% της αξίας της ATTICA Ξενοδοχειακή. Επιπλέον, η ATTICA συμμετέχει κατά 49% στην Africa Morocco Links, όπου για τον σκοπό της άσκησης μας, υπολογίσαμε την αξία της (με βάση την μέθοδο των συγκρίσιμων συναλλαγών και των συγκρίσιμων εισηγμένων εταιριών) κατά το ποσοστό στο οποίο συμμετέχει η ATTICA και το προσθέσαμε στα αποτελέσματά μας, ώστε να καταλήξουμε στην τελική αγοραία αξία του ομίλου της ATTICA.

ΑΝΕΚ

Στην συνέχεια, αποτιμήσαμε την ΑΝΕΚ σε επίπεδο εταιρίας η οποία περιλαμβάνει και την Αιγαίον Πέλαγος Θαλάσσιες Γραμμές Ναυτιλιακή Εταιρία για το 2023, με την τελευταία να αναμένεται να αναστείλει τις δραστηριότητές της το 2024, σύμφωνα με το ισχύον επιχειρηματικό πλάνο.

Επιπλέον, ο όμιλος ΑΝΕΚ συμμετέχει κατά 49% στην ΑΝΕΚ ITALIA S.r.l, 31,9% στην ΕΤΑΝΑΠ Α.Ε. και 48,24% στα Λευκά Όρη Α.Ε.

Για τον σκοπό της άσκησης μας, υπολογίσαμε τις αξίες των ΑΝΕΚ ITALIA S.r.l (με βάση την μέθοδο της καθαρής θέσης), ΕΤΑΝΑΠ Α.Ε. (με βάση την μέθοδο των συγκρίσιμων συναλλαγών και την μέθοδο των συγκρίσιμων εισηγμένων εταιριών), Λευκά Όρη ΑΕ (με βάση την μέθοδο της καθαρής θέσης) κατά τα ποσοστά στα οποία συμμετέχει η ΑΝΕΚ, και τις προσθέσαμε στα αποτελέσματά μας ώστε να καταλήξουμε στην τελική αγοραία αξία του ομίλου ΑΝΕΚ.

Τέλος, σημειώνεται ότι κατά την αποτίμηση της ΑΝΕΚ, ο τραπεζικός δανεισμός που αφορά τους Πιστωτές και λήφθηκε υπόψη στην άσκηση μας ανέρχεται σε €86,2εκ., βάσει της προαναφερθείσας συμφωνίας με τους Πιστωτές ύψους €80εκ. και βραχυπρόθεσμο δανεισμό ύψους €6,2εκ., ενώ το συνολικό υπόλοιπο των Πιστωτών στα βιβλία της ΑΝΕΚ, κατά την 30.09.2023, ανέρχεται σε €281,2εκ.

Δυσχέρειες κατά την εκτίμηση της αξίας των Συγχωνευμένων Εταιριών, σύμφωνα με τις προαναφερθείσες μεθόδους, δεν προέκυψαν.

Η γενική περιγραφή των μεθόδων, ο τρόπος εφαρμογής τους, οι κυριότερες υποθέσεις εργασίας παρατίθενται στη συνέχεια.

4.2. Περιγραφή Μεθόδων Αποτίμησης

4.2.1. Μέθοδος Προεξόφλησης Μελλοντικών Ταμειακών Ροών (DCF)

Η μέθοδος DCF αποτελεί στην προκειμένη περίπτωση την πλέον ενδεδειγμένη μέθοδο αποτίμησης του μετοχικού κεφαλαίου μιας εταιρίας καθώς λαμβάνει υπόψη το ιστορικό και την πρόσφατη πορεία της εταιρίας και ταυτοχρόνως δίνει έμφαση στη μελλοντική δυνατότητα αυτής να αναπτυχθεί και να προσφέρει αξία στους μετόχους της. Αν και η μέθοδος αυτή εμπεριέχει εγγενείς δυσκολίες, καταλήγει σε ένα εύρος αγοραίων αξιών του συνόλου του μετοχικού κεφαλαίου μίας επιχείρησης βασισμένη στην παρούσα αξία των ταμειακών ροών που αναμένεται ότι η επιχείρηση θα έχει στο μέλλον. Η μέθοδος Προεξόφλησης Μελλοντικών Ταμειακών Ροών περιλαμβάνει τα εξής βήματα:

α. υπολογισμός των μελλοντικών ταμειακών ροών (ελεύθερες ταμειακές ροές προς την επιχείρηση) για την περίοδο του επιχειρηματικού πλάνου (συνήθως 5ετές),

β. υπολογισμός της αξίας της επιχείρησης στο διηνεκές (δηλαδή της αξίας των ταμειακών ροών μετά το τελευταίο έτος του επιχειρηματικού πλάνου),

γ. υπολογισμός του κατάλληλου προεξοφλητικού επιτοκίου (Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου – WACC),

δ. Προεξόφληση των Ταμειακών Ροών και της αξίας στο διηνεκές ώστε να προκύψει η αξία της επιχείρησης,

ε. αφαίρεση του καθαρού δανεισμού, ώστε να προκύψει η αξία του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας,

στ. προσθήκη πλεοναζόντων περιουσιακών στοιχείων και αξίας συμμετοχών.

Όπως γίνεται αντιληπτό, απαραίτητη προϋπόθεση για την χρήση της μεθόδου αυτής είναι η ύπαρξη αξιόπιστων προβλέψεων για τις μελλοντικές ταμειακές ροές μιας εταιρίας, οι οποίες θα προεξοφληθούν στην ημερομηνία αποτίμησης με το κατάλληλο προεξοφλητικό επιτόκιο.

Οι προβλέψεις αυτές βασίζονται στο επιχειρηματικό σχέδιο της υπό αποτίμηση εταιρίας, το οποίο πρέπει να καλύπτει τουλάχιστον μια τριετία ή, ιδανικά, μια πενταετία προκειμένου να εξαχθούν επαρκή στοιχεία για τη χρήση της μεθόδου DCF.

Επιπροσθέτως, αξιολογήθηκαν οι βασικές παράμετροι διαμόρφωσης της αξίας των Συγχωνευόμενων Εταιριών όπου εφαρμόσθηκε ανάλυση ευαισθησίας («sensitivity analysis») επί αυτών για να προσδιορισθεί η επίδραση της απόκλισής τους από το βασικό σενάριο επί του αποτελέσματος της αναλύσεως μας. Σε όλες τις προαναφερθείσες περιπτώσεις της ανάλυσης ευαισθησίας, οι λοιπές παραδοχές διατηρήθηκαν σταθερές σε σχέση με το βασικό σενάριο.

4.2.2. Μέθοδος Χρηματιστηριακής Αξίας (Κεφαλαιοποίηση)

Η μεθοδολογία της Χρηματιστηριακής Αξίας χρησιμοποιείται για εισηγμένες εταιρίες και καθορίζει την αξία μιας επιχείρησης με βάση τις κεφαλαιοποιήσεις της κατά τη διάρκεια μιας συγκεκριμένης περιόδου.

Η εν λόγω μεθοδολογία βασίζεται στην παραδοχή ότι κάτω από συνθήκες επαρκούς πληροφόρησης της αγοράς («efficient market hypothesis»), η χρηματιστηριακή τιμή των εισηγμένων προς διαπραγμάτευση μετοχών αντανακλά σε μεγάλο βαθμό την αξία μιας εταιρίας.

Για την εξαγωγή χρήσιμων συμπερασμάτων από την εφαρμογή της συγκεκριμένης μεθοδολογίας είναι απαραίτητο να πληρούνται ορισμένες προϋποθέσεις, ως ακολούθως:

α. Αποτελεσματικότητα της αγοράς («market efficiency») που σχετίζεται με τη διαθέσιμη πληροφόρηση των μερών και την ταχύτητα ενσωμάτωσής της στις χρηματιστηριακές τιμές

β. Επαρκής διασπορά των μετοχών («free float»)

γ. Έλλειψη ακραίων φαινομένων (έντονη αρνητική ή θετική φημολογία για την μετοχή, υπαγωγή σε καθεστώς επιτήρησης κλπ.)

δ. Επαρκής εμπορευσιμότητα – όγκος συναλλαγών των μετοχών («liquidity»)

ε. Ομαλές συνθήκες στις χρηματοοικονομικές αγορές και στο γενικότερο οικονομικό περιβάλλον

Επισημαίνεται ότι, επειδή η τιμή της μετοχής μιας εισηγμένης εταιρίας μπορεί να ποικίλλει σημαντικά από τη μία ημέρα στην άλλη λόγω διαφόρων λόγων, είναι μια κοινή πρακτική η εξομάλυνση αυτών των διακυμάνσεων υπολογίζοντας τον σταθμισμένο μέσο όρο βάσει όγκου αγοραπωλησιών της κεφαλαιοποίησης μιας εταιρίας σε συγκεκριμένες χρονικές περιόδους.

4.2.3. Μέθοδος Συγκρίσιμων Εισηγμένων Εταιριών

Η μέθοδος των συγκρίσιμων εισηγμένων εταιριών προσδιορίζει την αγοραία αξία μίας εταιρίας συγκρίνοντάς την με εισηγμένες εταιρίες που δραστηριοποιούνται σε παρόμοιους κλάδους. Οι συνθήκες και οι προοπτικές των εταιριών που δραστηριοποιούνται σε παρόμοιους τομείς εξαρτώνται από κοινούς παράγοντες όπως η συνολική ζήτηση για τα προϊόντα και τις υπηρεσίες τους. Η ανάλυση των δεικτών κεφαλαιαγοράς («multiples») των εταιριών που δραστηριοποιούνται σε παρόμοιες αγορές προσφέρει μία εικόνα για τις αντιλήψεις των επενδυτών και ως εκ τούτου, της αξίας της εταιρίας που επιθυμούμε να αποτιμήσουμε.

Αφού εντοπίσουμε και επιλέξουμε τις συγκρίσιμες εισηγμένες εταιρίες, τα επιχειρηματικά και οικονομικά τους προφίλ αναλύονται για να διαπιστωθεί εάν υπάρχει επίσης ομοιότητα. Οι δείκτες κεφαλαιαγοράς βάσει της κεφαλαιοποίησης ή της αξίας επιχείρησης των εισηγμένων εταιριών υπολογίζονται και έπειτα, προσαρμόζονται για παράγοντες όπως το σχετικό τους μέγεθος, το ρυθμό ανάπτυξης, την κερδοφορία, το ρίσκο και την απόδοση.

Αυτοί οι προσαρμοσμένοι δείκτες εφαρμόζονται στα λειτουργικά αποτελέσματα της υπό εξέταση εταιρίας ώστε να εκτιμήσουμε ένα εύρος αξιών για την εταιρία. Έπειτα, θα πρέπει να εφαρμόσουμε μία έκπτωση για το μέγεθος της εταιρίας («size discount») (σε περίπτωση οπού είναι απαραίτητο), μία προσαύξηση για τον έλεγχο της εταιρίας («control premium») και μία έκπτωση για τη μειωμένη εμπορευσιμότητα («marketability discount») (σε περίπτωση που η υπό εξέταση εταιρία δεν είναι εισηγμένη), ώστε να προκύψει ένα εύρος αξιών υπό μη-εμπορεύσιμη, πλειοψηφική βάση για ιδιωτικές εταιρίες και υπό εμπορεύσιμη, πλειοψηφική βάση για εισηγμένες σε χρηματιστήριο εταιρίες. Σε ορισμένες περιπτώσεις, οι δύο αυτές προσαρμογές αλληλο-αναιρούνται, και συνεπώς παραλείπονται.

Οι Δείκτες/ Πολλαπλασιαστές που καταρτίζονται στις ως άνω μεθόδους είναι συνήθως οι ακόλουθοι:

- Αξία Επιχείρησης («ΑΕ») / Κύκλος Εργασιών
- ΑΕ / Κέρδη προ Φόρων, Τόκων και Αποσβέσεων («ΚΠΦΤΑ»)
- ΑΕ / Κέρδη προ Φόρων και Τόκων («ΚΠΦΤ»)

Για τους σκοπούς της άσκησης μας βασιστήκαμε αποκλειστικά στον δείκτη ΑΕ/ ΚΠΦΤΑ, καθώς οι λοιποί δείκτες (ΑΕ/ Κύκλος Εργασιών και ΑΕ/ ΚΠΦΤ) δεν οδήγησαν σε εύλογα αποτελέσματα.

4.2.4. Μέθοδος Συγκρίσιμων Συναλλαγών

Η μέθοδος των συγκρίσιμων συναλλαγών έχει ως σκοπό τον υπολογισμό πολλαπλασιαστών επί βασικών οικονομικών μεγεθών εταιριών, οι οποίες υπήρξαν πρόσφατα στόχοι εξαγορών ή συγχωνεύσεων και τους οποίους οι ενδιαφερόμενοι χρησιμοποίησαν τη δεδομένη χρονική στιγμή της συναλλαγής για την αποτίμησή τους. Η μέθοδος αυτή επίσης συμπεριλαμβάνει την ανάλυση πρόσφατων συναλλαγών που αφορούν στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρίας η οποία αποτιμάται.

Η επιλογή των δεικτών που χρησιμοποιούνται για τη σύγκριση τους με την χρηματιστηριακή αξία των εταιριών εξαρτάται κατά περίπτωση από τον κλάδο και το είδος των προϊόντων ή υπηρεσιών που οι συγκεκριμένες εταιρίες παρέχουν.

Αξία Συναλλαγής («ΑΣ»), η οποία συνήθως αναφέρεται στην αξία του μετοχικού κεφαλαίου της εξαγοραζόμενης. Στην περίπτωση που η αγοράστρια εταιρία αναλαμβάνει και το δανεισμό της υπό εξαγορά εταιρίας στόχου τότε αναφερόμαστε στην αξία επιχείρησης.

Το δείγμα των συναλλαγών που χρησιμοποιήθηκε περιλαμβάνει τόσο εταιρίες-στόχους οι οποίες είναι εισηγμένες στο χρηματιστήριο όσο και εταιρίες οι οποίες δεν είναι εισηγμένες. Τα αποτελέσματα του επιλεγμένου δείγματος προσαρμόζονται για παράγοντες όπως το σχετικό τους μέγεθος, το ρυθμό ανάπτυξης, την κερδοφορία, το ρίσκο και την απόδοση. Πιο συγκεκριμένα, θα πρέπει να εφαρμόσουμε μία έκπτωση για το μέγεθος της εταιρίας («size discount») (σε περίπτωση οπού είναι απαραίτητο), μία προσαύξηση για τον έλεγχο της εταιρίας («control premium») (σε περίπτωση οπού το ποσοστό εξαγοράς στην συναλλαγή είναι μειοψηφικό) και σε περίπτωση που η υπό εξέταση εταιρία είναι (α) εισηγμένη, τότε μία προσαύξηση για εμπορευσιμότητα («marketability premium») σε συναλλαγές όπου οι στόχοι δεν ήταν εισηγμένοι και (β) μη-εισηγμένη, τότε μία έκπτωση για εμπορευσιμότητα («marketability discount») σε συναλλαγές όπου οι στόχοι ήταν εισηγμένοι, ώστε να προκύψει ένα εύρος αξιών υπό μη-εμπορεύσιμη, πλειοψηφική βάση για ιδιωτικές εταιρίες και υπό εμπορεύσιμη, πλειοψηφική βάση για εισηγμένες σε χρηματιστήριο εταιρίες.

Οι Δείκτες/ Πολλαπλασιαστές που καταρτίζονται στις ως άνω μεθόδους είναι συνήθως οι ακόλουθοι:

- ΑΕ/ Κύκλος Εργασιών
- ΑΕ/ ΚΠΦΤΑ
- ΑΕ/ ΚΠΦΤ

Για τους σκοπούς της άσκησης μας βασιστήκαμε αποκλειστικά στον δείκτη ΑΕ/ ΚΠΦΤΑ, καθώς οι λοιποί δείκτες (ΑΕ/ Κύκλος Εργασιών και ΑΕ/ ΚΠΦΤ) δεν οδήγησαν σε εύλογα αποτελέσματα.

Από την συνολική υπολογισθείσα αξία σε επίπεδο εταιρίας αφαιρείται ο καθαρός δανεισμός κατά την ημερομηνία αποτίμησης προκειμένου να υπολογιστεί η αξία των Ιδίων Κεφαλαίων της εταιρίας ενώ παράλληλα προστίθεται η αξία των μη-λειτουργικών περιουσιακών στοιχείων (εφόσον αυτά υφίστανται).

4.2.5. Μέθοδος Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης («Adjusted Net Asset Value»)

Η μεθοδολογία της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης («Adjusted Net Asset Value») επικεντρώνεται στα στοιχεία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης μιας εταιρίας και χρησιμοποιείται προκειμένου να εκτιμηθεί η διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας του ενεργητικού και των υποχρεώσεων μιας εταιρίας.

Ο αποτιμητής εφαρμόζοντας επαγγελματική κρίση, ενσωματώνει στην ανάλυσή του μια σειρά από διαδοχικές διαδικασίες αποτίμησης στοιχείων ενεργητικού και παθητικού έχοντας ως αφετηρία την Καθαρή Θέση (Σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων). Το αποτέλεσμα αυτών των διαδικασιών αποτίμησης είναι μια τρέχουσα εκτίμηση αναφορικά με την αξία των Ιδίων Κεφαλαίων μιας εταιρίας λαμβάνοντας υπόψη τα στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων της εταιρίας που έχουν αναπροσαρμοσθεί σε εύλογες αξίες.

Κατά την διάρκεια της ανάλυσης ο αποτιμητής μπορεί να προβεί στις παρακάτω τροποποιήσεις:

α. Προσαρμογή των παγίων στοιχείων του ενεργητικού όπως εγκαταστάσεις και ακίνητα στη τρέχουσα αγοραία αξία προ φοροαπαλλαγών. Στην εν προκειμένου περίπτωση, προσαρμογή στην αξία του στόλου των πλοίων των Συγχωνευόμενων Εταιριών

β. Παρούσα αξία των λογαριασμών αναβαλλόμενης φορολογίας

γ. Επενδύσεις/Παράγωγα αποτιμώμενα στην τιμή αγοράς («mark-to-market»)

δ. Μη καταλογισμένοι φόροι που αναλογούν σε μη πραγματοποιηθέντα κέρδη κεφαλαίου

ε. Ανακτήσιμη αξία των ασώματων ακινητοποιήσεων

στ. Μη καταγεγραμμένες υποχρεώσεις προς το προσωπικό

ζ. Κόστη/ φόροι ρευστοποίησης όπου υπάρχουν

η. Αφορολόγητα αποθεματικά/ παρακρατηθέντα κέρδη (όπου προβλέπονται)

Αξίζει να σημειωθεί ότι η εν λόγω μεθοδολογία κυρίως εφαρμόζεται σε εταιρίες οι οποίες δραστηριοποιούνται στον κλάδο ακίνητης περιουσίας, στον κλάδο της ναυτιλίας, καθώς και στον κλάδο των χρηματοοικονομικών υπηρεσιών (πιστωτικά ιδρύματα/ασφαλιστικές).

4.3. Συντελεστές Στάθμισης

ATTICA		
Μεθοδολογία	**Εφαρμογή και Στάθμιση**	**Σχόλια**
Μέθοδος Προεξόφλησης Μελλοντικών Ταμειακών Ροών (DCF)	**Εφαρμόστηκε με βάρος 50%**	**Η μέθοδος DCF επελέγη ως η βασική μέθοδος αποτίμησης εφόσον ενσωματώνει την δυναμική, τις προοπτικές αλλά και τους κίνδυνους ανάπτυξης της εταιρίας καθώς και θεμελιώδεις παράγοντες της επιχείρησης (περιθώρια κερδοφορίας, ρυθμοί ανάπτυξης, το κόστος δανεισμού, κτλ.)**
Χρηματιστηριακής Αξίας (Κεφαλαιοποίησης)	**Εφαρμόστηκε με βάρος 15%**	**Η συγκεκριμένη μέθοδος επελέγη με χαμηλότερο συγκριτικά προς την βασική μέθοδο συντελεστή λαμβάνοντας υπόψη την χαμηλή ελεύθερη διασπορά μετοχών, τον χαμηλό όγκο συναλλαγών και κατά συνέπεια την μειωμένη εμπορευσιμότητα των μετοχών της ATTICA**
Μέθοδος Συγκρίσιμων Εισηγμένων Εταιριών/ Δεικτών Κεφαλαιαγοράς	**Εφαρμόστηκε με βάρος 15%**	**Η συγκεκριμένη μέθοδος λειτουργεί ως συμπληρωματική μέθοδο της Προεξόφλησης Μελλοντικών Ταμειακών Ροών για να επιβεβαιώσει το εύρος των αποτελεσμάτων και για αυτό ευλόγως χρησιμοποιήθηκε με συγκριτικά χαμηλότερη στάθμιση σε σχέση με την βασική μέθοδο**
Μέθοδος Συγκρίσιμων Συναλλαγών	**Εφαρμόστηκε με βάρος 15%**	**Η συγκεκριμένη μέθοδος λειτουργεί ως συμπληρωματική μέθοδο της Προεξόφλησης Μελλοντικών Ταμειακών Ροών για να επιβεβαιώσει το εύρος των αποτελεσμάτων και για αυτό ευλόγως χρησιμοποιήθηκε με συγκριτικά χαμηλότερη στάθμιση σε σχέση με την βασική μέθοδο**
Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση ("Adjusted Net Asset Value")	**Εφαρμόστηκε με βάρος 5%**	**Η συγκεκριμένη μέθοδος επελέγη με χαμηλότερο, συγκριτικά με τις υπόλοιπες μεθόδους, συντελεστή καθώς κρίνεται αρκετά στατική και δεν λαμβάνει υπόψη δυναμικά στοιχεία όπως η τρέχουσα και μελλοντική κερδοφορία, καθώς και η πιθανή μελλοντική ανάπτυξη**

ΑΝΕΚ

Μεθοδολογία	Εφαρμογή και Στάθμιση	Σχόλια
Μέθοδος Προεξόφλησης Μελλοντικών Ταμειακών Ροών (DCF)	Εφαρμόστηκε με βάρος 50%	Η μέθοδος DCF επελέγη ως η βασική μέθοδος αποτίμησης εφόσον ενσωματώνει την δυναμική, τις προοπτικές αλλά και τους κίνδυνους ανάπτυξης της εταιρίας καθώς και θεμελιώδεις παράγοντες της επιχείρησης (περιθώρια κερδοφορίας, ρυθμοί ανάπτυξης, το κόστος δανεισμού, κτλ.)
Χρηματιστηριακής Αξίας (Κεφαλαιοποίησης)	Εφαρμόστηκε με βάρος 15%	Η συγκεκριμένη μέθοδος επελέγη με χαμηλότερο συγκριτικά προς την βασική μέθοδο συντελεστή λαμβάνοντας υπόψη την χαμηλή ελεύθερη διασπορά μετοχών, τον χαμηλό όγκο συναλλαγών και κατά συνέπεια την μειωμένη εμπορευσιμότητα των μετοχών της ΑΝΕΚ
Μέθοδος Συγκρίσιμων Εισηγμένων Εταιριών/ Δεικτών Κεφαλαιαγοράς	Εφαρμόστηκε με βάρος 15%	Η συγκεκριμένη μέθοδος λειτουργεί ως συμπληρωματική μέθοδο της Προεξόφλησης Μελλοντικών Ταμειακών Ροών για να επιβεβαιώσει το εύρος των αποτελεσμάτων και για αυτό ευλόγως χρησιμοποιήθηκε με συγκριτικά χαμηλότερη στάθμιση σε σχέση με την βασική μέθοδο
Μέθοδος Συγκρίσιμων Συναλλαγών	Εφαρμόστηκε με βάρος 15%	Η συγκεκριμένη μέθοδος λειτουργεί ως συμπληρωματική μέθοδο της Προεξόφλησης Μελλοντικών Ταμειακών Ροών για να επιβεβαιώσει το εύρος των αποτελεσμάτων και για αυτό ευλόγως χρησιμοποιήθηκε με συγκριτικά χαμηλότερη στάθμιση σε σχέση με την βασική μέθοδο
Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση ("Adjusted Net Asset Value")	Εφαρμόστηκε με βάρος 5%	Η συγκεκριμένη μέθοδος επελέγη με χαμηλότερο, συγκριτικά με τις υπόλοιπες μεθόδους, συντελεστή καθώς κρίνεται αρκετά στατική και δεν λαμβάνει υπόψη δυναμικά στοιχεία όπως η τρέχουσα και μελλοντική κερδοφορία, καθώς και η πιθανή μελλοντική ανάπτυξη

5. Εύρος Αποτίμησης & Συμπέρασμα

5.1. Εύρος Αποτίμησης

Βάσει των ανωτέρω μεθόδων που περιγράφηκαν στην Ενότητα 4, προέκυψαν τα ακόλουθα εύρη αξιών ανά εταιρία:

Εταιρίες	Εύρος Αποτίμησης (εκ.)	Εύρος αξίας ανά μετοχή
ATTICA – Σταθμισμένη Αξία	€559,2 – €634,5	2,59 – 2,94
ΑΝΕΚ – Σταθμισμένη Αξία	€71,4 – €82,1	0,32 – 0,37
Σχέση ανταλλαγής μετοχών (: 1 ΑΝΕΚ)		**0,1080 – 0,1409**

Για τον προσδιορισμό του εύρους σχέσης ανταλλαγής μετοχών των Συγχωνευόμενων Εταιριών χρησιμοποιήθηκε η ανώτατη και η κατώτατη τιμή του εύρους σχέσης αξίας ανά μετοχή της κάθε εταιρίας. Πιο συγκεκριμένα, για τον προσδιορισμό του ανώτατου ορίου του εύρους της σχέσης ανταλλαγής μετοχών της ΑΝΕΚ με την ATTICA, συνδυάστηκε το ανώτατο άκρο της ΑΝΕΚ με το κατώτατο άκρο της ATTICA, ενώ για τον προσδιορισμό του κατώτατου ορίου συνδυάστηκε το κατώτατο άκρο της ΑΝΕΚ με το ανώτατο άκρο της ATTICA.

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, και ειδικότερα ότι οι μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν είναι κατάλληλες για την συγκεκριμένη περίπτωση, καθώς και ότι η συμφωνία για την συγχώνευση με απορρόφηση της ΑΝΕΚ από την ATTICA μέσω σχέσης ανταλλαγής μία (1) κοινή ή προνομιούχο μετοχή της ΑΝΕΚ προς 0,1217 νέες κοινές ονομαστικές μετοχές της ATTICA (ενώ οι μέτοχοι της Attica θα εξακολουθήσουν να κατέχουν τον ίδιο αριθμό κοινών μετοχών Attica που κατείχαν πριν από την επέλευση των αποτελεσμάτων της Συγχώνευσης)**, βρίσκεται εντός του αντίστοιχου εύρους ανταλλαγής μετοχών που προσδιορίσαμε, θεωρούμε ότι η εν λόγω σχέση ανταλλαγής μετοχών είναι δίκαιη και λογική από χρηματοοικονομική άποψη.**

5.2. Έλεγχος επί του προτεινόμενου από τα Δ.Σ. Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης

Κατόπιν εξετάσεως του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης, δεν προέκυψαν διαφορές μεταξύ των αναφερομένων στην ανωτέρω έκθεση σχετικά με την σχέση ανταλλαγής, τον προσδιορισμό του μετοχικού κεφαλαίου της Απορροφώσας που προκύπτει κατόπιν της Συγχώνευσης και όσων αναφέρονται στο Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης στο παράρτημα της παρούσης.

Με εκτίμηση,

ΔΕΣΠΟΙΝΑ ΜΑΡΙΝΟΥ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 17681

ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ ΒΕΝΙΖΕΛΟΣ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 39891

6. Παράρτημα

6.1. Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης

ΣΧΕΔΙΟ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗΣ
ΜΕ ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗ ΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ
«ΑΝΩΝΥΜΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.»
ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ
«ATTICA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»

Σήμερα την 23.10.2023, μεταξύ

(α) της ανώνυμης εταιρίας με την επωνυμία «ATTICA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» και τον διακριτικό τίτλο «ATTICA GROUP», η οποία εδρεύει στο Δήμο Καλλιθέας Αττικής, οδός Λυσικράτους αρ. 1-7 & Ευριπίδου, τ.κ. 17674, έχει Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 5780001000 και εκπροσωπείται νόμιμα στο παρόν από τους Κυριάκο Μάγειρα, Πρόεδρο Δ.Σ., και Παναγιώτη Δικαίο, Διευθύνοντα Σύμβουλο,, δυνάμει ειδικής εντολής και πληρεξουσιότητος που παρεσχέθη σε αυτούς για την υπογραφή του παρόντος από το Διοικητικό Συμβούλιο της ως άνω εταιρίας κατά τη συνεδρίασή του της 23.10.2023, (στο εξής «η Απορροφώσα Εταιρία») αφενός, και

(β) της ανώνυμης εταιρίας με την επωνυμία «ΑΝΩΝΥΜΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.» και τον διακριτικό τίτλο «ΑΝΕΚ», η οποία εδρεύει στο Δήμο Χανίων Κρήτης, Λεωφ. Κ. Καραμανλή 148, τ.κ. 73100, έχει Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 121557860000 και εκπροσωπείται νόμιμα στο παρόν από τον Σπυρίδωνα Πρωτοπαπαδάκη, Αντιπρόεδρο Δ.Σ., και Ιωάννη Βαρδινογιάννη, Διευθύνοντα Σύμβουλο, δυνάμει ειδικής εντολής και πληρεξουσιότητος που παρεσχέθη σε αυτούς για την υπογραφή του παρόντος από το Διοικητικό Συμβούλιο της ως άνω εταιρίας κατά τη συνεδρίασή του της 23.10.2023, (στο εξής «η Απορροφώμενη Εταιρία») αφετέρου,

(η Απορροφώσα Εταιρία και η Απορροφώμενη Εταιρία στο εξής από κοινού «οι Συγχωνευόμενες Εταιρίες»)

συμφωνήθηκαν τα ακόλουθα:

1. Αντικείμενο.

1.1 Οι Συγχωνευόμενες Εταιρίες συγχωνεύονται με απορρόφηση της Απορροφώμενης Εταιρίας από την Απορροφώσα Εταιρία (στο εξής «η Συγχώνευση»).

1.2 Η Συγχώνευση πραγματοποιείται σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 (ιδίως των άρθρων 6-21 και 30-38), του Ν. 4548/2018 (ιδίως του άρθρου 17), του Ν.Δ. 1297/1972, ως ισχύουν σήμερα, καθώς και εν γένει της ελληνικής νομοθεσίας, στους όρους και διατυπώσεις των οποίων υποβάλλεται.

2. Διαδικασία.

2.1 Τα Διοικητικά Συμβούλια των Συγχωνευομένων Εταιριών σε συνεδριάσεις τους της 26.9.2022 αποφάσισαν την έναρξη της διαδικασίας Συγχώνευσης. Με νεώτερες αποφάσεις που ελήφθησαν σε συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Απορροφώσας Εταιρίας της 28.9.2023 και του Διοικητικού Συμβουλίου της Απορροφωμένης Εταιρίας της 29.9.2023 ορίσθηκε ως ημερομηνία μετασχηματισμού η 30.9.2023, με ημερομηνία αναφοράς την οποία θα καταρτισθεί ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού.

2.2 Το παρόν σχέδιο σύμβασης συγχώνευσης συντάχθηκε σύμφωνα με το άρθρο 7 του Ν. 4601/2019 (στο εξής «το Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης») και εγκρίθηκε από τα Διοικητικά Συμβούλια των Συγχωνευομένων Εταιριών σε συνεδριάσεις της 23.10.2023. Το Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης δημοσιεύεται όπως ορίζεται στο άρθρο 8 του Ν. 4601/2019 και υποβάλλεται προς έγκριση από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων εκάστης των Συγχωνευόμενων Εταιριών και την Ιδιαίτερη Συνέλευση των Προνομιούχων Μετόχων της Απορροφώμενης Εταιρίας.

2.3 Οι Συγχωνευόμενες Εταιρίες έχουν αναθέσει την αποτίμηση της αξίας των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού της Απορροφώμενης Εταιρίας σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4548/2018 στην ελεγκτική εταιρία «PricewaterhouseCoopers Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία», η οποία (αποτίμηση) υποβάλλεται στην προβλεπόμενη δημοσιότητα.

2.4 Οι Συγχωνευόμενες Εταιρίες διόρισαν από κοινού την ελεγκτική εταιρία «PricewaterhouseCoopers Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία» για να εξετάσει το Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης και να συντάξει γραπτή έκθεση για το αν, κατά τη γνώμη της, η προτεινόμενη σχέση ανταλλαγής των εταιρικών συμμετοχών είναι δίκαιη και λογική σύμφωνα με το άρθρο 10 του Ν. 4601/2019, η οποία (έκθεση) υποβάλλεται στην προβλεπόμενη δημοσιότητα.

2.5 Οι αποφάσεις των συνελεύσεων των μετόχων των Συγχωνευόμενων Εταιριών (άρθρα 14 και 32 του Ν. 4601/2019) μαζί με τη σύμβαση συγχώνευσης, η οποία θα περιβληθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου (άρθρο 15 του Ν. 4601/2019, στο εξής «η Σύμβαση Συγχώνευσης»), και την εγκριτική απόφαση της Συγχώνευσης (άρθρο 17 παρ. 4 του Ν. 4601/2019) θα υποβληθούν στις διατυπώσεις δημοσιότητας που προβλέπονται στην κείμενη νομοθεσία (άρθρο 16 παρ. 2 του Ν. 4601/2019).

2.6 Η Συγχώνευση θεωρείται συντελεσθείσα με μόνη την καταχώριση στο Γ.Ε.ΜΗ. της Σύμβασης Συγχώνευσης ως προς την Απορροφώσα Εταιρία, ακόμα και πριν από τη διαγραφή από το Γ.Ε.ΜΗ. της Απορροφώμενης Εταιρίας, σύμφωνα με το άρθρο 18 παρ. 1 του Ν. 4601/2019.

3. Σχέση Ανταλλαγής των μετοχών της Απορροφώμενης Εταιρίας με νέες μετοχές της Απορροφώσας Εταιρίας.

3.1 Το μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας Εταιρίας ανέρχεται συνολικά σε εξήντα τέσσερα εκατομμύρια επτακόσιες σαράντα μία χιλιάδες επτακόσια πενήντα δύο ευρώ και ενενήντα λεπτά του ευρώ (€64.741.752,90), διαιρούμενο σε διακόσια δεκαπέντε εκατομμύρια οκτακόσιες πέντε χιλιάδες οκτακόσιες σαράντα τρεις (215.805.843) άυλες, κοινές, ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης τριάντα λεπτών του ευρώ (€0,30). Το σύνολο των μετοχών της Απορροφώσας Εταιρίας είναι εισηγμένο προς διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

3.2 Το μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώμενης Εταιρίας ανέρχεται στο ποσό των εξήντα επτά εκατομμυρίων τετρακοσίων σαράντα χιλιάδων τετρακοσίων εξήντα επτά ευρώ και δέκα λεπτών του ευρώ (€67.440.467,10) και διαιρείται σε:
α) διακόσια είκοσι ένα εκατομμύρια πεντακόσιες δεκαεννέα χιλιάδες εξακόσιες ογδόντα μία (221.519.681) κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης τριάντα λεπτών του ευρώ (€0,30), και
β) τριακόσιες δώδεκα χιλιάδες εκατόν εξήντα τρεις (312.163) προνομιούχες ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, εκδόσεως 1990, και δύο εκατομμύρια εννιακόσιες εξήντα εννέα χιλιάδες επτακόσιες δεκατρείς (2.969.713) προνομιούχες ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, εκδόσεως 1996, ονομαστικής αξίας εκάστης τριάντα λεπτών του ευρώ (€0,30).
Το σύνολο των μετοχών (κοινών και προνομιούχων) της Απορροφώμενης Εταιρίας είναι εισηγμένο προς διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

3.3 Σύμφωνα με την Έκθεση ημερ. 23.10.2023 που συνέταξε η ελεγκτική εταιρία «PricewaterhouseCoopers Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία» σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4548/2018 (Εκτίμηση στο πλαίσιο του Άρθρου 17 Ν. 4548/2018 των περιουσιακών στοιχείων της ανώνυμης εταιρίας «ΑΝΩΝΥΜΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε.» στο πλαίσιο της απορρόφησης της τελευταίας από την «ATTICA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» κατά την 30η Σεπτεμβρίου 2023) η εισφερόμενη καθαρή θέση της Απορροφώμενης Εταιρίας την 30.9.2023 ανέρχεται σε ευρώ εκατόν έξι εκατομμύρια οκτακόσιες εξήντα τέσσερις χιλιάδες δεκαπέντε και επτά λεπτά του ευρώ (€106.864.015,07).

3.4 Οι υφιστάμενες κοινές και προνομιούχες (ονομαστικές) μετοχές έκδοσης της Απορροφώμενης Εταιρίας θα ανταλλαγούν με νέες κοινές (ονομαστικές) μετοχές τις οποίες θα εκδώσει η Απορροφώσα Εταιρία. Οι μέτοχοι της Απορροφώμενης Εταιρίας θα λάβουν 0,1217 νέες κοινές ονομαστικές μετοχές της Απορροφώσας Εταιρίας, ονομαστικής αξίας εκάστης μετοχής τριάντα λεπτών του ευρώ (€0,30), για κάθε μία (1) παλαιά, κοινή ή προνομιούχα, ονομαστική μετοχή

της Απορροφώμενης Εταιρίας, ονομαστικής αξίας εκάστης τριάντα λεπτών του ευρώ (€0,30). Οι μέτοχοι της Απορροφώσας Εταιρίας θα εξακολουθήσουν να κατέχουν τον ίδιο αριθμό κοινών μετοχών της Απορροφώσας Εταιρίας, που κατείχαν πριν από την επέλευση των αποτελεσμάτων της Συγχώνευσης. Η σχέση ανταλλαγής των μετοχών των Συγχωνευόμενων Εταιριών αποφασίσθηκε από τα Διοικητικά Συμβούλια των Συγχωνευομένων Εταιριών, αφού ελήφθησαν υπόψιν τα οικονομικά στοιχεία και οι προοπτικές των Συγχωνευομένων Εταιριών τόσον σε περίπτωση αυτόνομης πορείας όσον και σε περίπτωση συνένωσης των δραστηριοτήτων τους καθώς και οι γνώμες των οικονομικών συμβούλων αυτών. Τα Διοικητικά Συμβούλια των Συγχωνευόμενων Εταιριών θεωρούν ότι η σχέση ανταλλαγής που προσδιορίσθηκε με τον ανωτέρω τρόπο είναι δίκαιη και λογική.

3.5 Επομένως, ο αριθμός των νέων κοινών μετοχών της Απορροφώσας Εταιρίας που δικαιούνται οι μέτοχοι της Απορροφώμενης Εταιρίας ανέρχεται συνολικά κατόπιν στρογγυλοποιήσεως σε είκοσι επτά εκατομμύρια τριακόσιες πενήντα οκτώ χιλιάδες τριακόσιες πενήντα (27.358.350) κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης μετοχής τριάντα λεπτών του ευρώ (€0,30). Πλην των νέων μετοχών της Απορροφώσας Εταιρίας οι οποίες θα αποδοθούν στους μετόχους της Απορροφωμένης Εταιρίας δεν θα καταβληθεί σε αυτούς οιοδήποτε χρηματικό ποσό σε μετρητά προς συμψηφισμό μετοχών τις οποίες δικαιούνται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

3.6 Με βάση τα παραπάνω το μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας Εταιρίας θα αυξηθεί συνεπεία της Συγχώνευσης κατά το ποσό των ευρώ οκτώ εκατομμυρίων διακοσίων επτά χιλιάδων πεντακοσίων πέντε (€8.207.505) με την έκδοση είκοσι επτά εκατομμυρίων τριακοσίων πενήντα οκτώ χιλιάδων τριακοσίων πενήντα (27.358.350) νέων άυλων, κοινών, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας εκάστης τριάντα λεπτών του ευρώ (€0,30), που θα διατεθούν στους μετόχους της Απορροφωμένης Εταιρίας σύμφωνα με την ως άνω σχέση ανταλλαγής. Τυχόν προκύπτοντα κλασματικά υπόλοιπα θα τακτοποιηθούν δυνάμει σχετικών αποφάσεων των συνελεύσεων, στην έγκριση των οποίων υπόκεινται οι όροι του παρόντος, σύμφωνα με το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο.

3.7 Σύμφωνα με τα ανωτέρω, οι μέτοχοι της Απορροφώσας Εταιρίας θα συμμετέχουν κατά ποσοστό 88,75% περίπου στο νέο μετοχικό κεφάλαιο που θα σχηματισθεί συνεπεία της Συγχώνευσης και οι μέτοχοι της Απορροφώμενης Εταιρίας θα συμμετέχουν κατά ποσοστό 11,25% περίπου στο νέο κεφάλαιο που θα σχηματισθεί συνεπεία της Συγχώνευσης.

3.8 Από την επέλευση των αποτελεσμάτων της Συγχώνευσης, το μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας Εταιρίας θα ανέρχεται στο ποσό των ευρώ εβδομήντα δύο εκατομμύρια εννιακόσιες σαράντα εννέα χιλιάδες διακόσια πενήντα οκτώ (€72.949.258) διαιρούμενο σε διακόσια σαράντα τρία εκατομμύρια εκατόν

εξήντα τέσσερις χιλιάδες εκατόν ενενήντα τρεις (243.164.193) άυλες, κοινές, ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης τριάντα λεπτών του ευρώ (€0,30).

3.9 Η διαφορά μεταξύ της καθαρής θέσης της Απορροφώμενης Εταιρίας η οποία ανέρχεται σε ευρώ εκατόν έξι εκατομμύρια οκτακόσιες εξήντα τέσσερις χιλιάδες δεκαπέντε και επτά λεπτά του ευρώ (€106.864.015,07) και α) του ποσού των ευρώ οκτώ εκατομμυρίων διακοσίων επτά χιλιάδων πεντακοσίων πέντε (€8.207.505) που θα κεφαλαιοποιηθεί, β) του Αποθεματικού ειδικών διατάξεων Ν.4389/2016 που ανέρχεται στο ποσό των ευρώ δεκαπέντε εκατομμυρίων πεντακοσίων χιλιάδων δύο και είκοσι δύο λεπτών του ευρώ (€15.500.002,22) και θα μεταφερθεί αυτούσιο σε κονδύλιο της καθαρής θέσης της Απορροφώσας Εταιρίας, ήτοι το ποσό των ευρώ ογδόντα τριών εκατομμυρίων εκατό πενήντα έξι χιλιάδων πεντακοσίων επτά και ογδόντα πέντε λεπτών του ευρώ (€83.156.507,85) θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού «Αποθεματικά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιον από υπεραξία συγχώνευσης».

3.10 Η πίστωση των λογαριασμών άυλων τίτλων των μετόχων της Απορροφώμενης Εταιρίας με τις νέες μετοχές της Απορροφώσας Εταιρίας θα διενεργηθεί σύμφωνα με διαδικασίες και διατυπώσεις που θα οριστούν από τα αρμόδια όργανα της Απορροφώσας Εταιρίας, τηρουμένων των υφισταμένων νομίμων προθεσμιών σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

4. Ημερομηνία συμμετοχής των νέων μετόχων στα κέρδη της Απορροφώσας Εταιρίας.

Από την επέλευση των αποτελεσμάτων της Συγχώνευσης οι μέτοχοι της Απορροφώμενης Εταιρίας θα έχουν δικαίωμα συμμετοχής στα κέρδη της Απορροφώσας Εταιρίας σε κάθε οικονομική της χρήση, περιλαμβανομένης και της χρήσεως η οποία άρχισε την 1.1.2023, υπό την αυτονόητη προϋπόθεση ότι η διανομή θα αποφασισθεί και πραγματοποιηθεί μετά την επέλευση των αποτελεσμάτων της Συγχώνευσης.

5. Ημερομηνία από την οποία οι πράξεις της Απορροφώμενης Εταιρίας θεωρούνται, από λογιστική άποψη, ότι γίνονται για λογαριασμό της Απορροφώσας Εταιρίας.

Οι πράξεις της Απορροφώμενης Εταιρίας από την επομένη ημέρα της ημερομηνίας μετασχηματισμού, ήτοι από την επομένη της 30.9.2023, και μέχρι την επέλευση των αποτελεσμάτων της Συγχώνευσης των Συγχωνευομένων Εταιριών, θεωρούνται από λογιστική άποψη ότι γίνονται για λογαριασμό της Απορροφώμενης Εταιρίας, τα δε οικονομικά αποτελέσματα της Απορροφώμενης Εταιρίας που θα προκύψουν από την ημερομηνία αυτή και μέχρι την επέλευση των αποτελεσμάτων της Συγχώνευσης θα

θεωρούνται ως αποτελέσματα της Απορροφώμενης Εταιρίας. Κατά συνέπειαν, οι πράξεις της Απορροφώμενης Εταιρίας θεωρούνται, από λογιστική άποψη, ότι γίνονται για λογαριασμό της Απορροφώσας Εταιρίας από την επέλευση των αποτελεσμάτων της Συγχώνευσης. Τα οικονομικά αποτελέσματα της Απορροφώμενης Εταιρίας μέχρι την επέλευση των αποτελεσμάτων της Συγχώνευσης δεν γεννούν δικαιώματα ή υποχρεώσεις των μετόχων της Απορροφώμενης Εταιρίας.

6. Ειδικά δικαιώματα Μετόχων και δικαιούχων άλλων δικαιωμάτων.

6.1 Με την επιφύλαξη των όρων 6.2 και 6.3 του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης δεν υπάρχουν μέτοχοι ή δικαιούχοι άλλων τίτλων των Συγχωνευομένων Εταιριών που να έχουν ειδικά δικαιώματα.

6.2 Το μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώμενης Εταιρίας διαιρείται σήμερα, κατόπιν αλλεπάλληλων εταιρικών γεγονότων, και σε τριακόσιες δώδεκα χιλιάδες εκατόν εξήντα τρεις (312.163) προνομιούχες ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, εκδόσεως 1990, και δύο εκατομμύρια εννιακόσιες εξήντα εννέα χιλιάδες επτακόσιες δεκατρείς (2.969.713) προνομιούχες ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, εκδόσεως 1996, ονομαστικής αξίας εκάστης τριάντα λεπτών του ευρώ (€0,30), οι οποίες δεν έχουν πλέον το προνόμιο απόληψης ειδικού μερίσματος το οποίο είχε χορηγηθεί κατά την έκδοσή τους. Η Απορροφώμενη Εταιρία θα συγκαλέσει Ιδιαίτερη Συνέλευση των Προνομιούχων Μετόχων για την έγκριση της Συγχώνευσης και την ανταλλαγή των προνομιούχων μετοχών έκδοσης 1990 και 1996 με νέες κοινές μετόχες της Απορροφώσας Εταιρίας σύμφωνα με τα άρθρα 14 παρ. 2 και 32 του Ν. 4601/2019.

6.3 Η Απορροφώμενη Εταιρία εξέδωσε την 29.3.2017 σειρά μετατρέψιμων ομολογιών ως μέρος της Σύμβασης Αγοράς Ομολογιών και Προγράμματος (Bond Purchase Agreement and Programme) της 29.3.2017, το ανεξόφλητο υπόλοιπο του κεφαλαίου των οποίων ανέρχεται σε ευρώ ένδεκα εκατομμύρια εκατόν πενήντα έξι χιλιάδες (€11.156.000) διαιρούμενο σε ένδεκα εκατομμύρια εκατόν πενήντα έξι χιλιάδες (11.156.000) ομολογίες ονομαστικής αξίας εκάστης ευρώ ενός (€1). Για τους κατόχους των μετατρέψιμων, όπως και των κοινών, ομολογιών της Απορροφώμενης Εταιρίας εφαρμόζεται το άρθρο 33 του Ν. 4601/2019. Η Απορροφώσα Εταιρία έχει συμφωνήσει με τους κατόχους των μετατρέψιμων, όπως και των κοινών, ομολογιών δυνάμει του ιδιωτικού συμφωνητικού (Private Agreement) της 23.9.2022, ως αυτό τροποποιηθέν ισχύει σήμερα, την αγορά του συνόλου των ομολογιών. Κατά συνέπεια μετά την επέλευση των αποτελεσμάτων της Συγχώνευσης οι δανειακές απαιτήσεις που ενσωματώνονται στις μετατρέψιμες όπως και στις κοινές ομολογίες της Απορροφώμενης Εταιρίας θα αποσβεσθούν λόγω συγχύσεως (άρθρο 453 ΑΚ) και το συνολο των κοινών και μετατρέψιμων ομολογιών εκδόσεως της Απορροφώμενης Εταιρίας θα ακυρωθεί.

7. Ιδιαίτερα πλεονεκτήματα εμπειρογνωμόνων, μελών των διοικητικών συμβουλίων, διαχειριστών και εσωτερικών ελεγκτών.

Δεν παρέχονται ιδιαίτερα πλεονεκτήματα στους εμπειρογνώμονες που εξετάζουν το Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης, τα μέλη των Διοικητικών συμβουλίων, τους διαχειριστές και τους εσωτερικούς ελεγκτές των Συγχωνευομένων Εταιριών.

8. Αποτελέσματα της Συγχώνευσης

8.1 Με την επέλευση των αποτελεσμάτων της Συγχώνευσης, η Απορροφώμενη Εταιρία λύεται και παύει να υπάρχει, χωρίς να επακολουθήσει η θέση της υπό εκκαθάριση. Οι μετοχές της Απορροφώμενης Εταιρίας ακυρώνονται και το σύνολο της περιουσίας της (ενεργητικό και παθητικό), όπως αυτό προκύπτει από τα βιβλία της και περιλαμβάνεται στον καταρτισθέντα Ισολογισμό Μετασχηματισμού και όπως θα διαμορφωθεί μέχρι την επέλευση των αποτελεσμάτων της Συγχώνευσης, σε συνδυασμό και με την Έκθεση του Ανεξάρτητου Εμπειρογνώμονα, θα μεταφερθούν ως στοιχεία ενεργητικού και παθητικού της Απορροφώσας Εταιρίας, η οποία θα προκύψει από την Συγχώνευση.

8.2 Η Απορροφώσα Εταιρία υποκαθίσταται αυτοδίκαια και χωρίς καμία άλλη διατύπωση, σύμφωνα με το Νόμο, σε όλα τα δικαιώματα, υποχρεώσεις διοικητικές άδειες ή εγκρίσεις και έννομες σχέσεις της Απορροφώμενης Εταιρίας ακόμη και αν δεν κατονομάζονται ρητά στο παρόν Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης ή στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού – με την επιφύλαξη των ιδιαιτέρων διατυπώσεων που απαιτούνται για τη μεταβίβαση ορισμένων περιουσιακών στοιχείων (π.χ. πλοίων, ακινήτων, οχημάτων, ονομαστικών μετοχών, σημάτων κλπ.) ή του κατά περίπτωσιν αμεταβιβάστου των διοικητικών αδειών, της μεταβιβάσεως αυτής εξομοιουμένης με καθολική διαδοχή, οι δε δίκες της Απορροφώμενης Εταιρίας συνεχίζονται αυτοδίκαια και χωρίς άλλη διατύπωση από την Απορροφώσα Εταιρία, μη επερχόμενης βίαιης διακοπής αυτών λόγω της Συγχώνευσης και χωρίς να απαιτείται δήλωση για την επανάληψή τους.

9. Τελικές διατάξεις.

9.1 Επί των όρων του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης συμφώνησαν τα συμβαλλόμενα μέρη, κατόπιν αποφάσεων των Διοικητικών Συμβουλίων των Συγχωνευόμενων Εταιριών. Οι όροι του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης τελούν υπό την έγκριση των συνελεύσεων των μετόχων τους.

9.2 Τα συμβαλλόμενα μέρη δηλώνουν ότι παραιτούνται, χωρίς καμία επιφύλαξη από κάθε είδους δικαίωμά τους να προσβάλλουν την παρούσα σύμβαση, για οποιοδήποτε τυπικό ή ουσιαστικό λόγο και αιτία.

9.3 Οι Συγχωνευόμενες Εταιρίες θα προβούν σε κάθε αναγκαία ενέργεια για την ενημέρωση ή/και κατά περίπτωση την χορήγηση των κατά νόμον προβλεπόμενων αδειών ή εγκρίσεων των αρμοδίων αρχών και φορέων, ιδίως της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Χρηματιστηρίου Αθηνών, περιλαμβανομένης της δημοσίευσης έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου της Απορροφώσας Εταιρίας, η οποία θα περιλαμβάνει και έκθεση ανεξάρτητου εμπειρογνώμονα για το εύλογο και δίκαιο των σχέσεων ανταλλαγής, σύμφωνα με τις παραγράφους 4.1.3.13.1 και 3. του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών και της διάθεσης στο κοινό του εγγράφου του άρθρου 1 παρ. 4 ζ) και 5 στ) Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, το οποίο θα περιέχει πληροφορίες που περιγράφουν τη συναλλαγή και την επίπτωσή της στην Απορροφώσα Εταιρία.

Σε πίστωση των ανωτέρω συνετάγη το παρόν Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης σε δέκα (10) πρωτότυπα και υπογράφεται από τους νομίμους εκπροσώπους των Συγχωνευόμενων Εταιριών, εκάστη των οποίων λαμβάνει από πέντε (5) πρωτότυπα.

Για την Απορροφώσα Εταιρία

Καλλιθέα, 23.10.2023

_____	_____
Κυριάκος Μάγειρας	Παναγιώτης Δικαίος
Πρόεδρος Δ.Σ.	Διευθύνων Σύμβουλος

Για την Απορροφώμενη Εταιρία

Χανιά, 23.10.2023

_____	_____
Σπυρίδων Πρωτοπαπαδάκης	Ιωάννης Βαρδινογιάννης
Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	Διευθύνων Σύμβουλος