

**ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ**

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: Δ/ση Εταιρειών (Γενική Γραμματεία
Εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή)
Τηλέφωνο: 210-3893525
E-mail:

Αθήνα, 13/12/2023
Αριθ. Πρωτ.: 3175724

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΕΚΤΕΡ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ - ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ - ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **ΕΚΤΕΡ Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **000285201000**.

Την **13/12/2023** καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **3938842**, η από 29/11/2023 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Δημοσιότητα των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη (άρθρο 101 ν.4548/18) ».

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

**Ειδική έκθεση αξιολόγησης ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή
λογιστή βάσει του Ν.4548/2018 Άρθρο 101 Παράγραφος 1**

Νοέμβριος 2023

Ελεγκτική εταιρεία:

IG AUDIT ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ - ΣΚΟΠΟΣ

1.1 Εντολή και σκοπός ανάθεσης της εργασίας

Αξιότιμοι Κύριοι,

Κατόπιν σχετικού αιτήματός του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας **«ΕΚΤΕΡ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ - ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ - ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»** (εφεξής «η Εταιρεία», «ΕΚΤΕΡ»), η IG Audit Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε. εκπόνησε μελέτη για την αποτίμηση της μετοχικής αξίας της εταιρείας **«ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟΣ ΚΟΜΒΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ - ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ - ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**, (εφεξής «ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟΣ ΚΟΜΒΟΣ») βάσει του επιχειρηματικού σχεδίου και των εκτιμήσεων στις οποίες έχει προβεί σχετικά με την μελλοντική απόδοση του ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟΥ ΚΟΜΒΟΥ, σε χρονικό ορίζοντα τετραετίας και που συνέταξε η Διοίκηση του ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟΥ ΚΟΜΒΟΥ.

Σκοπός της παρούσης είναι η κατάρτιση μελέτης αποτίμησης για το δίκαιο και εύλογο συναλλαγής με συνδεδεμένα μέρη βάσει του Ν.4548/2018 Άρθρο 101 Παράγραφος 1 και συγκεκριμένα της εξαγοράς από την ΕΚΤΕΡ πλειοψηφικού πακέτου μετοχών, ήτοι του 56%, του ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟΥ ΚΟΜΒΟΥ, βάσει των παρασχεθέντων στοιχείων και παραδοχών (η «Ανάθεση»). Η μελέτη δεν έχει κανένα απολύτως άλλο σκοπό.

Στην έκθεση παρατίθεται μια σύνοψη της μελέτης αποτίμησης, καθώς και περιγραφή της μεθοδολογίας και των διαδικασιών που θεωρήσαμε κατάλληλες για τους σκοπούς της Έκθεσης και των παραγόντων που λάβαμε υπόψη μας προκειμένου να καταλήξουμε σε γνώμη για το δίκαιο και εύλογο της προτεινόμενης συναλλαγής.

Προκειμένου να καταλήξουμε στο εύρος αξιών, στο οποίο κυμαίνεται η αξία του ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟΥ ΚΟΜΒΟΥ, συζητήσαμε με την διοίκηση και τα ανώτατα στελέχη την παρούσα κατάσταση και τις προοπτικές του. Κατά τις συναντήσεις αυτές συζητήθηκαν και συμφωνήθηκαν περαιτέρω οι εκτιμήσεις και προβλέψεις σχετικά με την εξέλιξη των οικονομικών μεγεθών, τα μελλοντικά αποτελέσματα και χρηματοροές καθώς και οι παραδοχές που υποστηρίζουν τις συγκεκριμένες προβλέψεις.

Για την διενέργεια της αποτίμησης αξιολογήθηκαν διεθνώς αναγνωρισμένες μέθοδοι.

Η παρούσα έκθεση υπόκειται σε όλους τους περιορισμούς, τους όρους και τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στο κεφάλαιο 10 «Παραδοχές και Περιοριστικοί Όροι» και έχει συνταχθεί αποκλειστικά για το Διοικητικό Συμβούλιο της ΕΚΤΕΡ και μόνο για το σκοπό της Ανάθεσης και θα δημοσιοποιηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 101 παρ. 3 του Ν. 4548/2018

Επιστούμε την προσοχή στο γεγονός ότι, οι αποτιμήσεις εταιρειών διέπονται από το στοιχείο της υποκειμενικότητας και κατά συνέπεια τα αποτελέσματα μιας αποτίμησης δύναται να διαφέρουν μεταξύ διαφορετικών εκτιμητών. Για το λόγω αυτό δεν υπάρχει μια μοναδική αδιαμφισβήτητη αξία και άλλοι εκτιμητές ακόμα και με τις ίδιες παραμέτρους μπορεί να κατέληγαν σε διαφορετικά αποτελέσματα.

Η «IG AUDIT ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.» δεν φέρει καμία ευθύνη για τις συνέπειες των αποφάσεων ή πράξεων της Εταιρείας ή τρίτων, οι οποίες αποφάσεις ή πράξεις έχουν σαν αιτία τους την παρούσα αποτίμηση καθώς βασιστήκαμε, χωρίς να αναλαμβάνουμε ευθύνη για ανεξάρτητη εξακρίβωση, στην αλήθεια, ακρίβεια, πληρότητα και εγκυρότητα των οικονομικών καταστάσεων, πληροφοριών και στοιχείων του ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟΥ ΚΟΜΒΟΥ καθώς και στις απόψεις και προβλέψεις της διοίκησης.

Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας και σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για επαγγελματίες ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας προκειμένου να αξιολογήσουμε τον εύλογο χαρακτήρα της συναλλαγής και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας

υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και το προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας.

1.2 Ημερομηνία αναφοράς της εργασίας μας

Η ημερομηνία αναφοράς της εργασίας μας είναι η 31/10/2023.

1.3 Στοιχεία στα οποία βασίσθηκε η εργασία μας

Η εργασία μας βασίστηκε στα κάτωθι στοιχεία:

- Ισολογισμό του ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟΥ ΚΟΜΒΟΥ κατά την 31/12/2022 και οικονομικές καταστάσεις διοίκησης Οκτωβρίου 2023
- Έκθεση Εκτίμησης του Ξενοδοχείου Summer Senses του ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟΥ ΚΟΜΒΟΥ που διενεργήθηκε από την εταιρεία εκτιμήσεων ακινήτων ΑΞΙΕΣ Α.Ε.
- Πρόβλεψη οικονομικών καταστάσεων και χρηματοροών της τριετίας 2023-2025,
- Στοιχεία του ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟΥ ΚΟΜΒΟΥ για την Καθαρή παρούσα λογιστική αξία (Net Asset Position)
- Συζητήσεις με την διοίκηση του ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟΥ ΚΟΜΒΟΥ.

2. ΕΥΘΥΝΗ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη για την τήρηση των υποχρεώσεων της, που απορρέουν από το άρθρο 99 παρ. 3 του Ν. 4548/2018 σχετικά με το γεγονός ότι η εξαγορά του ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟΥ ΚΟΜΒΟΥ ως συνδεδεμένης εταιρείας από την ΕΚΤΕΡ, υπηρετεί το συμφέρον της Εταιρείας, του ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟΥ ΚΟΜΒΟΥ καθώς και των μετόχων της Εταιρείας που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων της μειοψηφίας της Εταιρείας.

3. ΕΥΘΥΝΗ ΕΛΕΓΚΤΗ

Η δική μας ευθύνη ως πρόσωπα της παρ. 1 του άρθρου 101 του Ν.4548/2018 περιορίζεται στην έκδοση της παρούσας Έκθεσης, σύμφωνα με το αντικείμενο της Ανάθεσης, για την αξιολόγηση του δίκαιου και εύλογου της εξαγοράς από την ΕΚΤΕΡ του 56% του ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟΥ ΚΟΜΒΟΥ και επομένως, κατά πόσο υπάρχει επαρκής προστασία των συμφερόντων της ΕΚΤΕΡ, του ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟΥ ΚΟΜΒΟΥ καθώς και των μετόχων της ΕΚΤΕΡ και των μετόχων που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 99 παρ.3. περ. στ' του Ν.4548/2018. Η εργασία μας καλύπτει περιοριστικά τα αντικείμενα που σχετίζονται με την συγκεκριμένη Ανάθεση.

4. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ ΚΑΙ ΟΡΟΙ ΠΛΗΡΩΜΗΣ

Η ΕΚΤΕΡ θα εξαγοράσει το 56% των μετοχών του ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟΥ ΚΟΜΒΟΥ ως εξής: το 44% από το μέτοχο Κωνσταντίνο Στούμπο και το 12% από το μέτοχο Κωνσταντίνο Α. Σίψα - Μπούζα, με συνολικό τίμημα εξαγοράς το ποσό των €2.482.849,60.

Όροι Πληρωμής:

Η πληρωμή του τιμήματος θα γίνει ως εξής:

Για τον Κωνσταντίνο Στούμπο το ποσό που αντιστοιχεί στο 44% των πωλούμενων μετοχών ανέρχεται σε €1.950.810,40 και θα είναι καταβλητέο σε 3 δόσεις:

€501.610,40 μέχρι 31/12/2023,

€949.200,00 μέχρι 30/6/2024 και

€500.000,00 μέχρι 30/6/2025

Για τον Κωνσταντίνο Σίψα Μπούζα το ποσό που αντιστοιχεί στο 12% των πωλούμενων μετοχών ανέρχεται σε €532.039,20 και θα είναι καταβλητέο σε 3 δόσεις:

€140.439,20 μέχρι 31/12/2023,

€261.600,00 μέχρι 30/6/2024 και

€130.000,00 μέχρι 30/6/2025

5. ΕΥΡΟΣ ΔΙΕΝΕΡΓΗΘΕΙΣΑΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Με βάση την εντολή που λάβαμε από την διοίκηση της Εταιρείας, διενεργήσαμε διαδικασίες προκειμένου να κρίνουμε κατά πόσο η συναλλαγή είναι δίκαια και εύλογη για την ίδια την Εταιρεία, του μετόχους της που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας όπως προβλέπεται από την παράγραφο 1 του άρθρου 101 του Ν.4548/2018. Οι διαδικασίες που εκθέσαμε συνοψίζονται κάτωθι και παρουσιάζονται λεπτομερώς στην έκθεση αποτίμησης που επισυνάπτεται στο παράρτημα.

- Ελέγξαμε τις παραδοχές και μεθοδολογίες αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν από την εταιρεία εκτιμήσεων ακινήτων Αξίες Α.Ε. για την αποτίμηση της Αξίας του ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟΥ ΚΟΜΒΟΥ.
- Για την διασφάλιση της δίκαιης και εύλογης αξίας προβήκαμε εκ νέου σε αποτίμηση των μετοχών του ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟΥ ΚΟΜΒΟΥ με επιπλέον μεθοδολογίες αποτίμησης πέραν αυτών που χρησιμοποιήθηκαν από την εταιρεία εκτιμήσεων ακινήτων Αξίες Α.Ε.

6. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟ ΚΟΜΒΟ

6.1 Η Ελληνική Οικονομία και οι προοπτικές της

Η επίδραση του μακροοικονομικού περιβάλλοντος στην πορεία των μεγεθών του κλάδου θεωρείται ιδιαιτέρως σημαντική και πολύπλευρη.

Η οικονομική ύφεσή που έπληξε την χώρα το 2009 και έπειτα επηρέασε σε μεγάλο βαθμό το σύνολο των κλάδων της ελληνικής οικονομίας. Στο διάγραμμα παρακάτω παρουσιάζεται η ανάπτυξη του ΑΕΠ στην Ελλάδα από την περίοδο 2010 έως και σήμερα. Με βάση αυτό το ΑΕΠ της χώρας ήταν σε συνεχή πτώση από το 2010 έως το 2013, αυξήθηκε ελαφρώς το 2014 κατά 0,7% και μειώθηκε εν νέου το 2015-2016 (0,4% και 0,5% αντίστοιχα).

Από το 2017 η ελληνική οικονομία επέστρεψε στους θετικούς ρυθμούς μεταβολής του ΑΕΠ σημειώνοντας αύξηση 1,3% το 2017 και 1,6% το 2018. το 2019 το ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 1,9% κυρίως λόγω των εξαγωγών και υπηρεσιών. Η ΕΚΤ εκτιμούσε ότι το ΑΕΠ της χώρας θα παρουσίαζε αύξηση της τάξης του 2,3% το 2020 όμως όλες οι προβλέψεις ανατράπηκαν πλήρως λόγω της πανδημίας που οδήγησε σε μείωση του ΑΕΠ κατά 8,2% το 2020.

6.2 Γενικές Πληροφορίες για τον ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟ ΚΟΜΒΟ

Η εταιρεία Ενεργειακός Κόμβος ΑΕ ιδρύθηκε το 2014 και έχει έδρα στο Δήμο Αθηναίων στην οδό Κορνεάδου 21. Ο αριθμός ΓΕΜΗ είναι 131245301000. Η εταιρεία δραστηροποιείται στο χώρο των τουριστικών και ξενοδοχειακών επιχειρήσεων και διαθέτει ξενοδοχειακή μονάδα στην Περιοχή της Πούντας του Δήμου Πάρου.

Σκοπό της εταιρείας είναι

- Η μελέτη και εκτέλεση πάσης φύσεως τεχνικών έργων και εγκαταστάσεων εν γένει, αναλαμβανόμενων παρά του δημοσίου, οργανισμών και οποιωνδήποτε νομικής μορφής επιχειρήσεων καθώς και παρά ιδιωτών.
- Η απόκτηση ακινήτου ή ακινήτων και η ανέγερση σε αυτά τουριστικών και ξενοδοχειακών επιχειρήσεων καθώς και η εκμετάλλευσή τους.
- Η αγορά πώληση και εκμετάλλευση πλοίων πάσης κατηγορίας
- Η εισαγωγή, αντιπροσώπευση και εμπορία πάσης φύσεως οικοδομικών υλικών παραγωγής ή εμπορίας οικων εξωτερικού. Η Εμπορία τέτοιων υλικών ελληνικής παραγωγής. Η εισαγωγή και εμπορία αυτοκινήτων και μηχανημάτων.
- Η ανέγερση πολυόροφων οικοδομών και γενικά συγκροτημάτων κατοικιών ή γραφείων, καταστημάτων, και η εκμετάλλευση ή πώληση τούτων σε τρίτους καθώς και αντιπαροχές
- Η κατασκευή, εγκατάσταση, λειτουργία και εκμετάλλευση μονάδων παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και όπως αυτές τροποποιηθούν στο μέλλον.

Καθώς η εταιρεία διαχειρίζεται την ξενοδοχειακή μονάδα στην Πούντα του Δήμου Πάρου η αποτίμηση της εταιρείας γίνεται βάσει της αξίας του ακινήτου όπως παρουσιάζεται παρακάτω.

6.3 Παρουσίαση Ακινήτου του ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟΣ ΚΟΜΒΟΣ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται στην περιοχή της Πούντας, του Δήμου Πάρου, εντός της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου. Η Πάρος είναι το τρίτο σε μέγεθος νησί των Κυκλάδων και βρίσκεται δυτικά της Νάξου.

Η ειδικότερη θέση του ακινήτου θεωρείται πλεονεκτική λόγω της μικρής απόστασης από τη θάλασσα και της παρεχόμενης θέας προς αυτήν. Στην εγγύς του ακινήτου περιοχή συναντώνται ως επί το πλείστον τουριστικές αναπτύξεις, εστιατόρια – καφετέριες αλλά και κενές οικοπεδικές εκτάσεις. Τέλος, η περιοχή τη Πούντας αποτελεί δημοφιλή προορισμό του νησιού λόγω της οργανωμένης παραλίας «Punda Beach».

Το ακίνητο αποτελεί ξενοδοχειακή μονάδα, η κατασκευή της οποίας ολοκληρώθηκε το 2019, όταν και ξεκίνησε η λειτουργία της και έχει αναπτυχθεί επί αγροτεμαχίου συνολικού εμβαδού 26.768,32 τ.μ....

Η μονάδα είναι πέντε αστέρων (5*), δυναμικότητας 100 δωματίων και αποτελείται από ένα κεντρικό κτίριο και δέκα κτίρια δωματίων, ήτοι έντεκα συνολικά κτίρια. Διαθέτει εκατό δωμάτια, επαρκείς παροχές προς τους επισκέπτες και βοηθητικούς χώρους.

Αναλυτικά η ξενοδοχειακή μονάδα αποτελείται από τα κάτωθι:

ΣΥΝΟΛΟ	ΚΩΔΙΚΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΜΕΤΡΟ (τ.μ.)	ΕΠΙΜΕΤΡΟ (τ.μ.)	ΕΠΙΜΕΤΡΟ (τ.μ.)	ΕΠΙΜΕΤΡΟ (τ.μ.)	ΕΠΙΜΕΤΡΟ (τ.μ.)	ΕΠΙΜΕΤΡΟ (τ.μ.)
1	ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ	488,18	488,18	449,17				700 θάλασσες
2	ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ	488,18	488,18	449,17				700 θάλασσες
2.1	ΕΣΩΤΕΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΙΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ	466,10						
2.1.1	GAIA RESTAURANT (ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ)	170,00						
2.1.2	ΚΑΦΕΤΕΡΙΑ	85,00						
2.1.3	ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΙΣΟΔΟΣ - ΥΠΟΔΟΧΗ LOBBY	140,00						
2.1.4	ΓΡΑΦΕΙΟ 1	12,00						
2.1.5	ΓΡΑΦΕΙΟ 2	8,00						
2.1.6	COMPUTER ROOM	14,00						
2.1.7	ΑΠΟΚΕΥΣΕΙΣ	6,00						
2.1.8	ΔΙΑΔΡΟΜΕΣ - ΚΑΛΩΣΙΑ - ASC	59,10						
2.2	ΥΠΟΓΕΙΟ ΚΕΝΤΡΙΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ			449,17				
2.2.1	ΧΩΡΟΣ SPA			51,50				
2.2.2	ΧΩΡΟΣ GYM			25,00				
2.2.3	ΥΠΟΔΟΧΗ ΑΠΟΔΕΥΤΗΡΗΣ SPA			56,00				
2.2.4	ΠΑΥΣΗΤΗΡΙΑ			51,50				
2.2.5	ΑΠΟΧΡΕΜΑΤΟΧΩΡΟΙ - ΦΑΚΤΙΚΟΙ ΦΑΡΜΑΚΟΙ			24,60				
2.2.6	ΑΠΟΔΕΥΤΗΡΙΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ			25,00				
2.2.7	ΥΠΟΔΟΧΗ ΚΑΛΩΣΙΑΣ			80,00				
2.2.8	ΔΙΑΔΡΟΜΕΣ - ΚΟΡΙΝΘΙΑΣΤΑ W.C. - ASC			117,17				
3	ΚΤΙΡΙΟ ΔΙΟΧΕΙΡΙΣΗΣ	92,00						
3.1	ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟ	18,00						
3.2	ΠΡΟΛΗΨΕΙΣ	18,00						
3.3	ΣΥΣΤΗΜΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ 1	18,00						
3.4	ΣΥΣΤΗΜΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ 2	18,00						
3.5	ΔΙΑΔΡΟΜΕΣ - W.C.	10,00						
4	ΥΠΟΓΕΙΟ ΑΣΤΥΝΟΜΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ	31,50		31,50				
4.1	GAIA RESTAURANT (ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ)					2.178,50		120 θάλασσες
4.2	IRIDA LOUNGE BAR					188,50		40 θάλασσες
4.3	YCOR POOL BAR	31,50				165,00		40 θάλασσες
4.4	GAIA LOUNGE			31,50		240,00		40 θάλασσες
4.5	ΠΕΡΙΟΧΗ ΣΑΠΑΣΤΡΟΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ					1.400,00		64 θάλασσες
4.6	ΧΩΡΟΣ ΥΠΟΓΕΙΟΥ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ (W.C.)					280,00		
5	ΠΙΣΙΝΕΣ - ΔΕΣΛΑΜΙΝΕΣ				1.808,10	331,07	400,92	
5.1	ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΠΙΣΙΝΑ				754,12	87,78	328,16	
5.2	ΠΙΣΙΝΑ ΠΙΣΙΝΑ				484,48	21,70	32,00	
5.3	ΙΔΙΩΤΙΚΕΣ ΠΙΣΙΝΕΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 5 (8 ΔΩΜΑΤΙΑ)				287,77	30,04	15,04	
5.4	ΙΔΙΩΤΙΚΕΣ ΠΙΣΙΝΕΣ ΚΤΙΡΙΟΥ 4 (4 ΔΩΜΑΤΙΑ)				80,91	21,13	34,57	
5.5	ΔΕΣΛΑΜΙΝΗ ΟΜΟΙΟΤΗΤΑ				00,31	340,44		
ΣΥΝΟΛΟ		4.479,24	514,72	480,67	1.408,10	381,07	400,92	2.438,50

Σημειώνεται ότι το σύνολο των μετοχών του ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟΥ ΚΟΜΒΟΥ, και επομένως του εξαγοραζόμενου 56%, είναι ενεχυρασμένο υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς προς εξασφάλιση των από 31/7/2020 και 23/9/2022 Προγραμμάτων Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου, μετά Συμβάσεως Καλύψεως και Πρωτογενούς Διαθέσεως και Ορισμού Διαχειριστή Πληρωμών και Εκπροσώπου Ομολογιούχων, μεταξύ της Εταιρείας και της Τράπεζας Πειραιώς, ποσών €2.500.000 και €13.000.000 αντίστοιχα, και ότι έχουν ληφθεί οι από 30/11/2023 επιστολές συναίνεσης από την Τράπεζα Πειραιώς για τη μεταβίβαση του 56% χωρίς απόσβεση του ενεχύρου. Ως εκ τούτου, οι εξαγοραζόμενες μετοχές από την Εταιρεία θα παραμείνουν ενεχυρασμένες υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς.

7. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΕΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ΤΟΥ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟΥ ΚΟΜΒΟΥ

Από την οικονομική θεωρία και πρακτική προτείνονται διάφορες παραδεκτές μέθοδοι προσδιορισμού της συνολικής αξίας μιας επιχείρησης και κατ' επέκταση της εσωτερικής αξίας της μετοχής της.

Καθεμιά από τις μεθόδους αυτές παρουσιάζει πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα, καμία όμως δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι είναι η ορθολογικότερη, το δε τελικό αποτέλεσμα κάθε μεθόδου δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι έχει απόλυτη έννοια ή ισχύ.

Οι τρεις βασικές προσεγγίσεις που χρησιμοποιούνται προκειμένου να καθοριστεί η αξία μιας οντότητας είναι οι:

- Μέθοδος του Εισοδήματος (Income Approach),
- Μέθοδος της Αγοράς (Market Approach),
- Μέθοδος Περιουσιακών Στοιχείων (Net Asset / Asset Approach)

Με βάση αυτές τις τρεις βασικές προσεγγίσεις, πολλές διαφορετικές μέθοδοι μπορούν να χρησιμοποιηθούν προκειμένου να γίνει μια εκτίμηση αξίας.

8. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ

8.1 Αποτίμηση του ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟΥ ΚΟΜΒΟΥ βάσει Μεθοδολογίας προεξοφλημένων ελεύθερων ταμειακών ροών - DCF

DCF - Βασικές Παραδοχές

- Για την αποτίμηση μέσω DCF στηριχθήκαμε στις οικονομικές καταστάσεις του ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟΥ ΚΟΜΒΟΥ την 31 Δεκεμβρίου 2022 και τις οικονομικές καταστάσεις της διοίκησης Οκτωβρίου 2023, στην μελέτη του ανεξάρτητου εκτιμητή ακινήτων «Αξίες Α.Ε.» και τις προβλέψεις τους (Δανεισμός ταμειακά διαθέσιμα και Μόχλευση).
- Παραδοχή Προεξοφλητικού επιτοκίου – 9,88% βάσει δεδομένων έως 31.03.2023. Θεωρούμε ότι βάσει των οικονομικών συνθηκών της αγοράς δεν υπήρχε σημαντική διακύμανση στο προεξοφλητικό επιτόκιο με ημερομηνία 31.10.2023 καθώς το επικαιροποιημένο επιτόκιο βρίσκεται εντός του εύλογου ενδεικτικού εύρους επιτοκίων.
- Ρυθμός Ανάπτυξης στο διηνεκές – Δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος από τον πληθωρισμό μιας χώρας. Βάσει της Ελληνικής Κυβέρνησης και της Κεντρικής Τράπεζας της Ελλάδος ο πληθωρισμός για το 2025 υπολογίζεται σε 1,7%.

Για σκοπούς αποτίμησης με την μεθοδολογία DCF η ενδεικτική, εύλογη αξία του ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟΥ ΚΟΜΒΟΥ (Enterprise Value) είναι μεταξύ €17,68 εκ. και €23,92 εκ. - με ενδεικτική αξία τα €20,8 εκ.

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΥΠΟΘΕΣΕΩΝ ΜΟΝΤΕΛΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΡΡΟΗΣ

Γενικές Υποθέσεις

Ημερομηνία Έναρξης Προβλέψεων	01-Ιαν-23
Διάρκεια Προβλέψεων	10 Έτη
Βάση	Οικονομικό Έτος

Growth Rate Assumptions

Income Growth	2,00%
Expense Growth	2,00%

Υποθέσεις Εσόδων

Μέση Τιμή Δωματίου (ADR) Έτους Βάσης	398,74
Σταθεροποιημένη Μέση Τιμή Δωματίου (ADR)	450,23

Υποθέσεις Πληρότητας

Έτος Βάσης (2022) Ετήσια Πληρότητα	24,71%
Έτος Βάσης (2022) Εποχική Πληρότητα (157 Ημέρες)	57,45%
Σταθεροποιημένη Ετήσια Πληρότητα	27,93%
Σταθεροποιημένη Εποχική Πληρότητα (165 Ημέρες)	61,78%
Εκτιμώμενο Έτος Σταθεροποίησης	01-Ιαν-25

Οικονομικές Υποθέσεις

Ποσοστό Δανειακών Κεφαλαίων προς Αξία (LTV)	65%
Απόδοση Ίδιων Κεφαλαίων	18,00%
Επιτόκιο Δανεισμού	5,50%
Συντελεστής Προεξόφλησης	9,88%
Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης	7,50%

Άλλες Υποθέσεις

Κόστη Πώλησης	1,5%
---------------	------

ΑΕΙΕΣ ΑΕ

8.2 Τελική αποτίμηση βάσει των μεθοδολογιών DCF (100%)

Η τελική αποτίμηση της εταιρείας στηρίχθηκε 100% στις Προ-εξοφλημένες ταμειακές ροές (DCF Discounted Cash Flows).

Να τονίσουμε ότι δεν λάβαμε καθόλου υπόψη τους δείκτες CCM (EV / EBITDA & EV / Sales) και CTM (EV / EBITDA & EV / Sales) παρόμοιων συναλλαγών όμοιων εταιρειών στην παγκόσμια αγορά καθώς λόγω του υψηλού δανεισμού της εταιρείας, η μεθοδολογία δεν κρίθηκε αξιόπιστη για την αποτίμησή μας. Για τον λόγο αυτό η αποτίμηση μας στηρίχθηκε στην μέθοδο DCF. Η μετοχική αξία του ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟΥ ΚΟΜΒΟΥ υπολογίζεται αφαιρώντας τον καθαρό δανεισμό του από την εύλογη αξία του. Πιο συγκεκριμένα, ο καθαρός δανεισμός του την 31.10.2023 είναι €12,907 εκ.

Βάσει των παραπάνω η ενδεικτική μετοχική αξία του συνόλου των μετοχών του ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟΥ ΚΟΜΒΟΥ κατά την 30^η Οκτωβρίου 2023 ορίζεται από €6,700 εκ. έως €8,700 εκ. με μέση τιμή €7,900 εκ.

9. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Από την διενεργηθείσα εργασία μας, όπως περιγράφεται στην παρούσα Έκθεση, προκύπτει ότι η υπό εξέταση συναλλαγή για την εξαγορά του 56% των μετοχών του ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟΥ ΚΟΜΒΟΥ από την ΕΚΤΕΡ με συνολικό τίμημα εξαγοράς το ποσό των €2.482.849,60 είναι δίκαιη και εύλογη για την ΕΚΤΕΡ, του μετόχους της που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας της εταιρείας όπως προβλέπεται από την παράγραφο 1 του άρθρου 101 του Ν.4548/2018.

10. ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

1. Η Εργασία μας δεν αποτελεί έλεγχο οικονομικών καταστάσεων αλλά περιορίζεται στην διενέργεια των ανωτέρω διαδικασιών και ως εκ τούτου με την παρούσα έκθεση δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε διασφάλιση σχετικά με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας. Η παρούσα Έκθεση χορηγείται αποκλειστικά για το σκοπό που αναφέρθηκε ανωτέρω, σύμφωνα με του όρους των άρθρων 99 παρ. περ. στ' και 101 παρ.1 του Ν.4548/2018 και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο σκοπό.
2. Εξ' όσων γνωρίζουμε και πιστεύουμε, οι δηλώσεις των γεγονότων που περιέχονται στο παρόν έγγραφο, επί του οποίου βασίζεται η ανάλυση και τα συμπεράσματα που εκφράζονται, είναι αληθείς και ορθές. Πληροφορίες, εκτιμήσεις και απόψεις που δόθηκαν σε μας και που περιέχονται στο παρόν έγγραφο ή χρησιμοποιήθηκαν στη διαμόρφωση των συμπερασμάτων της αποτίμησης, ελήφθησαν από πηγές που θεωρούνται αξιόπιστες και πιστεύεται ότι είναι αληθείς και ακριβείς. Ωστόσο, δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη και δεν παρέχουμε καμία εγγύηση για την ακρίβεια αυτών των στοιχείων, τα οποία μπορεί να υπόκεινται σε διορθώσεις ή απόσυρση, χωρίς προγενέστερη προειδοποίηση.
3. Η αποτίμηση δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί σε συνδυασμό με οποιαδήποτε άλλη εκτίμηση ή μελέτη καθώς αποτελεί εμπιστευτικό έγγραφο. Τα συμπεράσματα που αναφέρονται στο έγγραφο αυτό, είναι προς χρήση σύμφωνα με τους όρους που περιγράφονται στο παρόν, και δεν μπορούν να διαχωριστούν σε τμήματα. Η αποτίμηση καταρτίζεται αποκλειστικά για το σκοπό, τη λειτουργία και τους ενδιαφερόμενους που καταγράφονται στην παρούσα έκθεση. Η έκθεση αυτή δεν μπορεί να αναπαραχθεί, εν όλω ή εν μέρει, και τα συμπεράσματα του εγγράφου αυτού δεν μπορεί να χρησιμοποιηθούν από οποιονδήποτε τρίτο για οποιονδήποτε σκοπό, χωρίς τη ρητή έγγραφη συγκατάθεση της IG AUDIT ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
4. Καμία αλλαγή οποιουδήποτε στοιχείου, σε οποιοδήποτε σημείο αυτού του εγγράφου, δεν μπορεί να γίνει από οποιονδήποτε άλλον εκτός από τη IG AUDIT ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε., και δεν φέρουμε καμία ευθύνη για οποιαδήποτε τέτοια, μη εξουσιοδοτημένη αλλαγή.
5. Τα φύλλα εργασίας για αυτήν την εργασία αποτελούν ιδιοκτησία της IG AUDIT ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε., διατηρούνται στο αρχείο μας. Θα είμαστε στη διάθεσή σας να υποστηρίξουμε τα συμπεράσματά της αποτίμησης, εφόσον αυτό απαιτηθεί.
6. Ούτε το σύνολο, ούτε μέρος του περιεχομένου του παρόντος τελικού εγγράφου μπορεί να διαδίδεται ή να αναφέρεται στο κοινό μέσω διαφήμισης, δημοσίων σχέσεων, ειδήσεων ή μέσων πώλησης, ή οποιοδήποτε άλλο δημόσιο μέσο επικοινωνίας ή να αναφέρεται σε οποιαδήποτε δημοσίευση, συμπεριλαμβανομένης και οποιασδήποτε ιδιωτικής ή δημόσιας προσφοράς που περιλαμβάνει - αλλά δεν περιορίζεται - σε αυτές που κατατίθενται στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς ή άλλο οργανισμό, χωρίς την προηγούμενη γραπτή συγκατάθεση και έγκριση και επανεξέταση από τη IG AUDIT ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
7. Δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη για τυχόν γεγονότα, καταστάσεις ή περιστάσεις που μπορεί να επηρεάσουν τη γνώμη μας σχετικά με την αποτίμηση, τα οποία λαμβάνουν χώρα μετά την ημερομηνία αποτίμησης.
8. Η παρούσα αποτίμηση βασίζεται σε ιστορικά και μελλοντικά οικονομικά στοιχεία. Ορισμένες υποθέσεις ή προβλέψεις αναπόφευκτα δεν θα υλοποιηθούν και απρόβλεπτα γεγονότα και καταστάσεις μπορεί να συμβούν κατά τη διάρκεια της περιόδου πρόβλεψης. Τα γεγονότα αυτά θα μπορούσαν να συνεπάγονται σημαντικές αλλαγές στις οικονομικές συνθήκες, σημαντικές αυξήσεις ή μειώσεις στα τρέχοντα επιτόκια ή/και τους όρους ή τη διαθεσιμότητα της χρηματοδότησης γενικώς, την αποτίμηση ακινήτων, ή/και σημαντικές αναθεωρήσεις στη φορολογία ή το ρυθμιστικό πλαίσιο. Ως εκ τούτου, τα πραγματικά αποτελέσματα που θα επιτευχθούν στο μέλλον και οι απαιτήσεις των επενδυτών σε σχέση με την

αναμενόμενη ετήσια και τη συνολική απόδοση, μπορεί να διαφέρουν από την πρόβλεψη. Συνεπώς, οι διακυμάνσεις υπάρχει ενδεχόμενο να είναι ουσιώδεις και να έχουν αντίκτυπο στα συμπεράσματα της αποτίμησης, όπως αυτά καταγράφονται στην παρούσα.

9. Οι προϋπολογισμοί/προβλέψεις/προβολές αφορούν σε μελλοντικά γεγονότα και βασίζονται σε υποθέσεις που δεν είναι απαραίτητο να παραμείνουν σε ισχύ καθ' όλη τη διάρκεια της υπό ανάλυση περιόδου. Δεν εκφράζουμε καμία γνώμη ως προς το πόσο κοντά στις προβλέψεις της Διοίκησης θα βρίσκονται τα πραγματικά μεγέθη.
10. Δεν φέρουμε καμία ευθύνη και δεν θα προβούμε σε καμία παράσταση αναφορικά με την ακρίβεια ή την πληρότητα των πληροφοριών που παρέχονται από και για λογαριασμό της Διοίκησης.
11. Η εργασία μας σε σχέση με τη μελλοντική οικονομική πληροφόρηση δεν αποτελεί εξέταση, κατάρτιση, ή σύνταξη προσυμφωνημένων διαδικασιών μελλοντικής πληροφόρησης σύμφωνα με τα πρότυπα της IFAC και δεν θα εκφράσουμε κανενός είδους τέτοια διασφάλιση.
12. Δεν είμαστε υποχρεωμένοι να δώσουμε μαρτυρία ή να είμαστε παρόντες σε οποιαδήποτε δικαστική ή διοικητική διαδικασία σε σχέση με την παρούσα εκτίμηση.
13. Δεν φέρουμε καμία ευθύνη για την κατάσταση των νομικών τίτλων ή υποχρεώσεων της επιχείρησης και δεν θα εκφράσουμε καμία γνώμη ως προς την κυριότητα της επιχείρησης ή την κατάσταση των τίτλων της.
14. Τα συμπεράσματα της παρούσας μελέτης είναι αποτέλεσμα επιστημονικής ανάλυσης και η ανάθεση και ανάληψη της αποτίμησης δεν έγινε με γνώμονα τη λήψη προκαθορισμένων συμπερασμάτων. Διευκρινίζεται ότι, αντίθετα με άλλους (πχ. τους νομικούς συμβούλους και δικηγόρους) που έχουν την ηθική υποχρέωση να υπερασπιστούν τα συμφέροντα των πελατών τους, ο εκτιμητής είναι αμερόληπτος και ανεξάρτητος, με μόνη υποχρέωση να τεκμηριώσει σωστά και αναλυτικά τα αποτελέσματα της έκθεσης αποτίμησης που έχει εκπονήσει, ώστε να ελαχιστοποιηθεί οποιαδήποτε υπόνοια μεροληψίας.

11. ΑΝΑΦΟΡΑ ΕΠΙ ΛΟΙΠΩΝ ΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ

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

Αθήνα, 29 Νοεμβρίου 2023
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ιωάννης Μιχ. Αρκουλης
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 33851



IG AUDIT ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.

Αρ. ΓΕΜΗ 143104703000
Λεωφόρος Κηφισίας 294, 152 32
Χαλάνδρι, Αθήνα
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 180

IG AUDIT A.E.
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ
ΑΜ ΕΛΤΕ 51 ΑΜ ΣΟΕΛ 180