Ε.Β.Ε.Θ.
Ψηφιακά υπογεγραμμένο απο
ZINOVIA ANASTASIADOU
2024.12.17 14:49:55 EET

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ
Δ/ΝΣΗ ΓΕΜΗ & ΥΜΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ
Δ/νση: Τσιμισκή 29, Τ.Κ.: 54624
Πληροφορίες: Ζ. Αναστασιάδου
Τηλέφωνο: 2310370140
E-mail: z.anastasiadou@ebeth.gr

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

Θεσσαλονίκη, 17/12/2024
Αριθ.Πρωτ.: 3514957

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο, στοιχείων της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία **THERMI ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ, ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ, ΕΡΕΥΝΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ**, τον διακριτικό τίτλο **THERMI Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **58662604000**, (που είχε Αρ. ΜΑΕ. **20953/62/Β/90/0049**).

Στις **17/12/2024** καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **(Κ.Α.Κ.) 5030813,** η από **01/11/2024** Έκθεση Εμπειρογνωμόνων, **κατ' άρθρο 10 του ν. 4601/2019**, επί του σχεδίου σύμβασης συγχώνευσης της ανώνυμης εταιρείας **THERMI ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ, ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ, ΕΡΕΥΝΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ**, τον διακριτικό τίτλο **THERMI Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **58662604000**.

Η ως άνω Έκθεση είναι συνημμένη και αποτελεί **αναπόσπαστο μέρος** της παρούσας Ανακοίνωσης.

Η καταχώριση έγινε κατόπιν διενέργειας τυπικού ελέγχου (ελέγχου πληρότητας) του άρθρου 3 στοιχ. ιη' του ν. 4919/2022 (ΦΕΚ Α' 71/07.04.2022).

Η Προϊσταμένη της Δ/νσης ΓΕΜΗ & ΥΜΣ

Χριστίνα Δερμεντζόγλου

Κοινοποίηση:
THERMI ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ,
ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ, ΕΡΕΥΝΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ
9ο ΧΛΜ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ-ΘΕΡΜΗΣ, ΤΚ 57001

TÜV AUSTRIA
EN ISO 9001:2015
No.: 01012583

Η γνησιότητα της παρούσας μπορεί να ελεγχθεί στην ηλ. δ/νση:
https://www.businessregistry.gr – επιλογή «Δημοσιότητα»

MAGROWTH Ανώνυμη Ελεγκτική & Συμβουλευτική Εταιρεία
Α.Μ. Ε.Λ.Τ.Ε. : 64 | Α.Μ. ΣΟΕΛ: 193

Έκθεση Γνωμοδότησης

επί του εύλογου, δίκαιου και λογικού της συναλλαγής
σύμφωνα με τις διατάξεις
του άρθρου 10 του Ν.4601/2019,

στο πλαίσιο συγχώνευσης δια απορρόφησης
των εταιρειών
«i 2 e ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΛΥΣΕΩΝ»,
«ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και
«ΒΑΛΚΑΝΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»
με ημερομηνία αναφοράς 31.12.2023,
από την
«THERMI ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ, ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ, ΈΡΕΥΝΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ».

Νοέμβριος 2024

Περιεχόμενα

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ 3

2. ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ 4

3. ΜΕΘΟΔΟΙ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ 5

4. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ 7

5. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ 8

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 10

Magrowth & Co

Θεσσαλονίκη, 01 Νοεμβρίου 2024
Ref No : MagCo/Thess/24304

T: +30 2310 474200
E: contact@magrowth.gr
W: www.magrowthco.com

Αθήνα
Σκουφά 11
Κολωνάκι
ΤΚ10673

Θεσσαλονίκη
Τσιαπάνου Δημ. 36-38
& Γρ. Λαμπράκη,
ΤΚ 54352

Προς τις Διοικήσεις των εταιρειών:

- THERMI ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ,ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ, ΈΡΕΥΝΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ
- i 2 e ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΛΥΣΕΩΝ
- ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ
- ΒΑΛΚΑΝΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ

Έκθεση γνωμοδότησης επί του εύλογου, δίκαιου και λογικού της προτεινόμενης σχέσης ανταλλαγής των μετοχών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 του Ν.4601/2019, στο πλαίσιο συγχώνευσης δια απορρόφησης των εταιρειών «i 2 e ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΛΥΣΕΩΝ», «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και «ΒΑΛΚΑΝΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» με ημερομηνία αναφοράς 31.12.2023, από την «THERMI ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ, ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ, ΈΡΕΥΝΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ».

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Οι Διοικήσεις των εταιρειών:

i. «i 2 e ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΛΥΣΕΩΝ» (εφεξής «i 2 e Α.Ε.» ή «Απορροφώμενη Εταιρεία»)
ii. «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» (εφεξής «INDEV Α.Ε.» ή «Απορροφώμενη Εταιρεία»)
iii. «ΒΑΛΚΑΝΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» (εφεξής «BALKAN REAL ESTATE P.C.» ή «Απορροφώμενη Εταιρεία»)
iv. «THERMI ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ, ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ, ΈΡΕΥΝΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ» (εφεξής «THERMI Α.Ε.» ή «Απορροφώσα Εταιρεία»)

(εφεξής θα αναφέρονται από κοινού ως οι «Εταιρείες»), κατήρτισαν το Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης, σύμφωνα με το οποίο προτείνεται η συγχώνευση με απορρόφηση των: α) «i 2 e ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΛΥΣΕΩΝ», β) «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», γ) «ΒΑΛΚΑΝΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», από την «THERMI ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ, ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ, ΈΡΕΥΝΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ» (εφεξής η «Συγχώνευση» ή η «Συναλλαγή»).

Η συγχώνευση θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019, του Ν. 4548/2018 και του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013, σε συνδυασμό με το άρθρο 61 του Ν. 4438/2016, όπως ισχύουν.

Στο πλαίσιο της ανωτέρω διαδικασίας, οι Διοικήσεις της απορροφώσας εταιρείας και των απορροφούμενων εταιρειών ανέθεσαν στην MAGROWTH Ανώνυμη Ελεγκτική & Συμβουλευτική Εταιρεία, την αποτίμηση των εταιρειών, καθώς και την γνωμοδότηση επί του εύλογου, δίκαιου και λογικού της σχέσεως ανταλλαγής μετοχών μεταξύ τους.

Σε εκτέλεση των ανωτέρω και σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 του Ν.4601/2019, διενεργήσαμε ειδική μελέτη προκειμένου να επιβεβαιώσουμε το εύλογο, δίκαιο και λογικό της προτεινόμενης, από τα Διοικητικά Συμβούλια και τον Διαχειριστή των προς συγχώνευση εταιρειών, σχέσης ανταλλαγής μετοχών.

Επισημαίνεται πως τόσο η MAGROWTH Ανώνυμη Ελεγκτική & Συμβουλευτική Εταιρεία όσο και ο υπογράφων την παρούσα γνωμοδότηση, ορκωτός ελεγκτής λογιστής κος. Αναστάσιος Κ. Μούδιος είναι

ανεξάρτητος τόσο σε σχέση με την απορροφώσα εταιρεία όσο και με τις απορροφούμενες εταιρείες, ήτοι δεν συντρέχουν στο πρόσωπο τους, για τρία (3) τουλάχιστον συνεχόμενα έτη πριν από την ημερομηνία του σχεδίου σύμβασης συγχώνευσης, οι απαιτήσεις ανεξαρτησίας του άρθρου 21 του Ν. 4449/2017, καθώς και της παρ. 4 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018.

2. ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ

Προς το σκοπό αυτό, εξετάσαμε μεταξύ άλλων τα παρακάτω στοιχεία:

- Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης.
- Δημοσιευμένες, μη ελεγμένες από ορκωτό ελεγκτή, οικονομικές καταστάσεις των Απορροφούμενων Εταιρειών για τη χρήση 2022, που έχουν συνταχθεί με βάση τα ΕΛΠ.
- Δημοσιευμένες, μη ελεγμένες από ορκωτό ελεγκτή, οικονομικές καταστάσεις των Απορροφούμενων Εταιρειών για τη χρήση 2023, που έχουν συνταχθεί με βάση τα ΕΛΠ.
- Δημοσιευμένες, ελεγμένες από ορκωτό ελεγκτή, οικονομικές καταστάσεις της Απορροφώσας Εταιρείας για τη χρήση 2022, που έχουν συνταχθεί με βάση τα ΕΛΠ.
- Δημοσιευμένες, ελεγμένες από ορκωτό ελεγκτή, οικονομικές καταστάσεις της Απορροφώσας Εταιρείας για τη χρήση 2023, που έχουν συνταχθεί με βάση τα ΕΛΠ.
- Pro-forma, μη ελεγμένες από ορκωτό ελεγκτή, οικονομικές καταστάσεις της Απορροφώμενης Εταιρείας «i 2 e ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΛΥΣΕΩΝ» για τη χρήση 2024 που έχουν συνταχθεί με βάση τα ΕΛΠ.
- Pro-forma, μη ελεγμένες από ορκωτό ελεγκτή, οικονομικές καταστάσεις της Απορροφώμενης Εταιρείας «i 2 e ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΛΥΣΕΩΝ» για τη χρήση 2025 που έχουν συνταχθεί με βάση τα ΕΛΠ.
- Pro-forma, μη ελεγμένες από ορκωτό ελεγκτή, οικονομικές καταστάσεις της Απορροφώμενης Εταιρείας «i 2 e ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΛΥΣΕΩΝ» για τη χρήση 2026 που έχουν συνταχθεί με βάση τα ΕΛΠ.
- «Μελέτη Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας Ακινήτων» που πραγματοποιήθηκε από την Π. ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. «an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE», για λογαριασμό της Απορροφώμενης Εταιρείας «i 2 e ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΛΥΣΕΩΝ» κατά την 01.11.2024.
- «Μελέτη Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας Ακινήτων» που πραγματοποιήθηκε από την Π. ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. «an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE», για λογαριασμό της Απορροφώμενης Εταιρείας «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» κατά την 01.11.2024.
- «Μελέτη Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας Ακινήτων» που πραγματοποιήθηκε από την Π. ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. «an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE», για λογαριασμό της Απορροφώμενης Εταιρείας «ΒΑΛΚΑΝΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» κατά την 01.11.2024.
- «Μελέτη Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας Ακινήτων» που πραγματοποιήθηκε από την Π. ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. «an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE», για λογαριασμό της Απορροφώμενης Εταιρείας «THERMI ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ, ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ, ΈΡΕΥΝΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ» κατά την 01.11.2024.
- Έκθεση Αποτίμησης της αξίας των στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού της Απορροφώμενης Εταιρείας «i 2 e ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΛΥΣΕΩΝ» που πραγματοποιήθηκε από την MAGROWTH Ανώνυμη Ελεγκτική & Συμβουλευτική Εταιρεία κατά την 01.11.2024.
- Έκθεση Αποτίμησης της αξίας των στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού της Απορροφώμενης Εταιρείας «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» που πραγματοποιήθηκε από την MAGROWTH Ανώνυμη Ελεγκτική & Συμβουλευτική Εταιρεία κατά την 01.11.2024.

- Έκθεση Αποτίμησης της αξίας των στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού της Απορροφώμενης Εταιρείας «ΒΑΛΚΑΝΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» που πραγματοποιήθηκε από την MAGROWTH Ανώνυμη Ελεγκτική & Συμβουλευτική Εταιρεία κατά την 01.11.2024.
- Έκθεση Αποτίμησης της αξίας των στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού της Απορροφώσας Εταιρείας «THERMI ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ, ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ, ΈΡΕΥΝΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ» που πραγματοποιήθηκε από την MAGROWTH Ανώνυμη Ελεγκτική & Συμβουλευτική Εταιρεία κατά την 01.11.2024, όπως παρατίθεται στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ, στο τέλος της παρούσας Έκθεσης.
- Ιστορικά στοιχεία της Απορροφώσας Εταιρείας και των Απορροφούμενων Εταιρειών.
- Κυριότεροι παράγοντες και σχετικές τάσεις που επηρέασαν τα ιστορικά οικονομικά στοιχεία και μεγέθη των συγχωνευόμενων Εταιρειών.
- Προβλεπόμενα οικονομικά στοιχεία των συγχωνευόμενων Εταιρειών, τα οποία μας παρασχέθηκαν από τις διοικήσεις των ως άνω Εταιρειών (εφεξής θα αναφέρονται από κοινού ως οι «Διοικήσεις»).
- Στοιχεία από δημοσιευμένες ή μη πηγές, καθώς και λοιπές πληροφορίες που μας χορήγησαν οι Διοικήσεις.
- Συζητήσεις που είχαμε με στελέχη της Απορροφώσας Εταιρείας και των Απορροφούμενων Εταιρειών, σχετικά με τη θέση και τις προοπτικές τους στον κλάδο στον οποίο αυτές δραστηριοποιούνται.
- Στοιχεία από σχετικές μελέτες που μας προσκομίστηκαν από τις Διοικήσεις.
- Οικονομικά στοιχεία, μακροοικονομικά μεγέθη και πληροφορίες από ιστοσελίδες και βάσεις δεδομένων που χρησιμοποιούνται ευρέως για σκοπούς αποτίμησης εταιρειών.
- Γενικό Εμπορικό Μητρώο.
- Δημοσιευμένα στοιχεία και εμπειρία της MAGROWTH Ανώνυμη Ελεγκτική & Συμβουλευτική Εταιρεία, αναφορικά με τον κλάδο που δραστηριοποιούνται τόσο η Απορροφώσα Εταιρεία, όσο και οι Απορροφούμενες Εταιρείες.

3. ΜΕΘΟΔΟΙ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

Για τον καθορισμό της σχέσης ανταλλαγής των μετοχών των Απορροφούμενων Εταιρειών και της Απορροφώσας Εταιρείας προβήκαμε σε εκτίμηση της αξίας των ανωτέρω εταιρειών.

Η αποτίμηση των συγχωνευόμενων Εταιρειών πραγματοποιήθηκε με βάση τις ακόλουθες κοινώς αποδεκτές μεθόδους:

Μέθοδοι αποτίμησης	i 2 e A.E.	INDEV A.E.	BALKAN REAL ESTATE P.C.	THERMI A.E.
Προεξόφληση Ταμειακών Ροών (DCF)	✓			
Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση (“Adjusted Net Asset Value”)	✓	✓	✓	✓

Στη συνέχεια αναλύονται οι εν λόγω μεθοδολογίες, καθώς επίσης και οι παραδοχές που τις συνοδεύουν κατά την εφαρμογή τους.

Προεξόφληση Ελεύθερων Ταμειακών Ροών (Discounted Free Cash Flows)

Η μέθοδος των Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών (Discounted Free Cash Flows – DFCF) αποτελεί την πιο διαδεδομένη μέθοδο εκτίμησης αξίας εταιρειών παγκοσμίως. Το μοντέλο εξετάζει την επιχείρηση

«δυναμικά» και όχι «στατικά», αναλύοντας την απόδοση της κατά τη διάρκεια των χρόνων και εξετάζοντας τη δυνατότητά της να δημιουργεί «ταμειακά πλεονάσματα».

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

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

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

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

Οι προβλέψεις που χρησιμοποιήθηκαν για την εφαρμογή της εν λόγω μεθόδου μας δόθηκαν από τις Διοικήσεις των Εταιρειών κι εξετάστηκαν για το εύλογο τους σε σχέση με τα ιστορικά στοιχεία και την περιουσιακή κατάσταση των Εταιρειών, καθώς και το ανταγωνιστικό περιβάλλον και τις μελλοντικές προοπτικές των κλάδων στους οποίους αυτές δραστηριοποιούνται.

<u>Μέθοδος Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης («Adjusted Net Asset Value»)</u>

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

Ο αποτιμητής εφαρμόζοντας επαγγελματική κρίση, ενσωματώνει στην ανάλυση 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 εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη τα στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων της εταιρείας που έχουν αναπροσαρμοσθεί σε εύλογες αξίες.

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

4. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

4.1. Εύρος Σχέσης Αξιών και Ανταλλαγής μετόχων μεταξύ των Απορροφούμενων Εταιρειών και της Απορροφώσας Εταιρείας

Η αξία των μετοχών των Εταιρειών προσδιορίστηκε σύμφωνα με όσα αναφέρθηκαν ανωτέρω και στη συνέχεια, αξιολογήθηκε η καταλληλόλητα της κάθε μεθόδου. Κατά τη γνώμη μας, οι μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν κρίνονται ενδεδειγμένες και κατάλληλες.

Μετά από την εφαρμογή αποδεκτών μεθόδων αποτίμησης επί τη βάση των ισολογισμών μετασχηματισμού της 31.12.2023, η εισφερόμενη καθαρή θέση των συγχωνευόμενων εταιρειών έχει ως εξής:

- η εισφερόμενη καθαρή θέση της Πρώτης Απορροφώμενης «i 2 e ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΛΥΣΕΩΝ», ανέρχεται σε δεκαεπτά εκατομμύρια εκατόν ογδόντα τέσσερις χιλιάδες εξακόσια έξι ευρώ (€17.184.606)
- η εισφερόμενη καθαρή θέση της Δεύτερης Απορροφώμενης «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», ανέρχεται σε δύο εκατομμύρια εξακόσιες εβδομήντα χιλιάδες τριακόσια σαράντα εννέα ευρώ (€2.670.349)
- η εισφερόμενη καθαρή θέση της Τρίτης Απορροφώμενης «ΒΑΛΚΑΝΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», ανέρχεται σε ένα εκατομμύριο εκατό σαράντα επτά χιλιάδες εννιακόσια εβδομήντα ένα ευρώ (€1.147.971)
- η εισφερόμενη καθαρή θέση της Απορροφώσας Εταιρείας «THERMI ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ, ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ, ΈΡΕΥΝΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ», ανέρχεται σε επτά εκατομμύρια πεντακόσιες τριάντα τρείς χιλιάδες σαράντα τρία ευρώ (€7.533.043)

Σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 4601/2019 όπως ισχύει, ως δίκαιη και λογική σχέση ανταλλαγής των μετοχών των απορροφούμενων εταιρειών και των παλαιών μετόχων της απορροφώσας εταιρείας προς τις νέες μετοχές της απορροφώσας εταιρείας, κρίνεται από τα Διοικητικά Συμβούλια των Συγχωνευόμενων Εταιρειών κατ' εφαρμογή των ανωτέρω, ως ακολούθως:

- το Ποσοστό συμμετοχής της Πρώτης Απορροφώμενης «i 2 e ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΛΥΣΕΩΝ», ανέρχεται σε 60,2209% (€17.184.606/€28.535.968)
- το Ποσοστό συμμετοχής της Δεύτερης Απορροφώμενης «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», ανέρχεται σε 9,3578% (€2.670.349/€28.535.968)
- το Ποσοστό συμμετοχής της Τρίτης Απορροφώμενης «ΒΑΛΚΑΝΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», ανέρχεται σε 4,0229% (€1.147.971/€28.535.968)
- το Ποσοστό συμμετοχής της Απορροφώσας Εταιρείας «THERMI ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ, ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ, ΈΡΕΥΝΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ», ανέρχεται σε 26,3984% (€7.533.043/€28.535.968)

Με βάση τα παραπάνω η σχέση ανταλλαγής προτείνεται να έχει ως εξής:

- για τους μετόχους της Πρώτης Απορροφώμενης **«i 2 e ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΛΥΣΕΩΝ»**, οι μέτοχοι της εταιρείας αυτής θα ανταλλάσσουν 0,0361 μετοχές τους στην απορροφώμενη εταιρεία προς μία νέα μετοχή της απορροφώσας και θα λάβουν συνολικά 230.286 μετοχές της απορροφώσας εταιρείας ήτοι ποσοστό 60,2209% επί του συνόλου του νέου μετοχικού κεφαλαίου της απορροφώσας εταιρείας.
- για τους μετόχους της Δεύτερης Απορροφώμενης **«ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»**, οι μέτοχοι της εταιρείας αυτής θα ανταλλάσσουν 4,0799 μετοχές τους στην απορροφώμενη εταιρεία προς μία νέα μετοχή της απορροφώσας και θα λάβουν συνολικά 35.785 μετοχές της απορροφώσας εταιρείας ήτοι ποσοστό 9,3578% επί του συνόλου του νέου μετοχικού κεφαλαίου της απορροφώσας εταιρείας.

- για τους μετόχους της Τρίτης Απορροφώμενης **«ΒΑΛΚΑΝΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»**, οι εταίροι της εταιρείας αυτής θα ανταλλάσσουν 8,1258 εταιρικά μερίδια τους στην απορροφώμενη εταιρεία προς μία νέα μετοχή της απορροφώσας και θα λάβουν συνολικά 15.383 μετοχές της απορροφώσας εταιρείας ήτοι ποσοστό 4,0229% επί του συνόλου του νέου μετοχικού κεφαλαίου της απορροφώσας εταιρείας.
- για τους μετόχους της Απορροφώσας Εταιρείας **«THERMI ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ, ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ, ΈΡΕΥΝΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ»,** οι μέτοχοι της εταιρείας αυτής θα ανταλλάσσουν 3,2725 παλαιές μετοχές τους στην απορροφώσα εταιρεία προς μία νέα μετοχή της απορροφώσας και θα λάβουν συνολικά 100.948 νέες μετοχές της απορροφώσας εταιρείας (με ακύρωση των 330.357 παλαιών μετοχών) ήτοι ποσοστό 26,3984% επί του συνόλου του νέου μετοχικού κεφαλαίου της απορροφώσας εταιρείας.

4.2. Σύνοψη αποτελεσμάτων

Η σχέση ανταλλαγής που προτείνεται από τα Διοικητικά Συμβούλια των συγχωνευόμενων Εταιρειών, εμπίπτει στο εύρος της αντίστοιχης σχέσης ανταλλαγής μετοχών που προέκυψε από τις αποτιμήσεις των Εταιρειών και παρουσιάζεται ανωτέρω (Παράγραφος 4).

Συμπεραίνουμε επομένως, ότι η προτεινόμενη σχέση κρίνεται ως εύλογη, δίκαιη και λογική σύμφωνα με τις διατάξεις που διέπουν τη Συναλλαγή, ήτοι του άρθρου 10 του Ν. 4601/2019 και του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας ποσού Ευρώ τριών εκατομμυρίων τριακοσίων τριών χιλιάδων πεντακοσίων επτά ευρώ (€3.303.570,00) θα αυξηθεί συνεπεία της Συγχώνευσης κατά το ποσό των Ευρώ πεντακοσίων είκοσι χιλιάδων τετρακοσίων πενήντα ευρώ (€520.450,00) που αποτελεί μέρος της εισφερόμενης καθαρής θέσης των Απορροφούμενων Εταιρειών, με την έκδοση τριακοσίων ογδόντα δύο χιλιάδων τετρακοσίων δύο (382.402) νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας εκάστης δέκα Ευρώ (€10) που θα δοθούν στους μετόχους της Απορροφώμενης με την ταυτόχρονη ακύρωση των τριακοσίων τριάντα χιλιάδων τριακοσίων πενήντα επτά (330.357) παλαιών, κοινών, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας εκάστης δέκα Ευρώ (€10) μετοχών της Απορροφώσας.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας μετά τη Συγχώνευση και αύξηση αυτού κατά τα ανωτέρω, θα ανέλθει στο ποσό των Ευρώ τριών εκατομμυρίων οκτακοσίων είκοσι τεσσάρων χιλιάδων και είκοσι ευρώ (€3.824.020,00), διαιρούμενο σε τριακόσιες ογδόντα δύο χιλιάδες τετρακόσιες δύο (382.402) κοινές, ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης δέκα Ευρώ (€10,00).

Το υπολειπόμενο ποσό των Ευρώ δεκαεννέα εκατομμυρίων εννιακοσίων ενενήντα τεσσάρων χιλιάδων τριακοσίων σαράντα δύο ευρώ (€19.994.342) εκ της συνολικής εισφερόμενης καθαρής θέσης των Απορροφούμενων Εταιρειών που συνίσταται στην διαφορά της αξίας των εισφερόμενων στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού των Απορροφούμενων, Εταιρειών όπως εκτιμήθηκε από την «**MAGROWTH ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**», σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο από υπεραξία συγχώνευσης».

ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Σημειώνεται ότι οι μέθοδοι οι οποίες εφαρμόσθηκαν για να καταλήξουμε στο συμπέρασμα μας κρίνονται κατάλληλες για τη συγκεκριμένη περίπτωση, ενώ κατά την εφαρμογή των μεθόδων αυτών δεν παρουσιάστηκαν ιδιαίτερες δυσχέρειες ή δυσκολίες.

Το μεγαλύτερο μέρος των πληροφοριών που χρησιμοποιήθηκαν βασίστηκε στα διαθέσιμα στοιχεία τα οποία μας παρασχέθηκαν από τους Εντολείς. Οι πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν θεωρήσαμε ότι είναι ακριβείς, χωρίς να διενεργήσουμε περαιτέρω ανεξάρτητο έλεγχο. Κατά συνέπεια, η MAGROWTH Ανώνυμη Ελεγκτική & Συμβουλευτική Εταιρεία δεν μπορεί να εγγυηθεί σε κάποιον που θα διαβάσει την παρούσα για την ακρίβεια και την αξιοπιστία των εγγράφων και στοιχείων που μας παρασχέθηκαν.

Επιπλέον, η MAGROWTH Ανώνυμη Ελεγκτική & Συμβουλευτική Εταιρεία δεν αναλαμβάνει καμία ευθύνη ή υποχρέωση σε περίπτωση που κάποια πληροφορία ή γεγονός που παρουσιάζεται στην παρούσα, αποδειχθεί ανακριβής ή λανθασμένη ή παραπλανητική ή μη αποδεκτή, ακόμη και στην περίπτωση που έχει αποδειχθεί ότι παρακρατήθηκαν σημαντικά έγγραφα και γεγονότα.

Επιπρόσθετα, το μεγαλύτερο μέρος των πληροφοριών που χρησιμοποιήθηκαν για την εφαρμογή των παραπάνω μεθόδων βασίσθηκε στα τελευταία και επίκαιρα στοιχεία. Ο καθορισμός της τελικής εκτίμησης της συγκριτικής αξίας των Εταιρειών, βασίσθηκε στην αντικειμενική αλλά και την ποιοτική αξιολόγηση των μεγεθών, τα οποία αξιολογήθηκαν με βάση την εμπειρία και τη γνώση μας.

Η μελέτη μας δεν εξέτασε και ούτε και είχε σκοπό να εξετάσει, την επιχειρηματική ορθότητα της απόφασης συγχώνευσης.

Η έκφραση γνώμης βασίζεται στις επιχειρηματικές, οικονομικές και άλλες συνθήκες της αγοράς που επικρατούν κατά την ημερομηνία της παρούσας. 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 ως άνω εταιρειών.

Προτείνεται πως ο οποιοσδήποτε ενδιαφερόμενος για την παρούσα μελέτη θα πρέπει να εκτιμήσει, στηριζόμενος στην κρίση του, τα σχετικά οικονομικά στοιχεία και δεδομένα. Συνίσταται η περαιτέρω ανάλυση από ειδικούς, οικονομικούς, νομικούς ή χρηματοοικονομικούς αναλυτές έτσι ώστε η λήψη οποιασδήποτε επιχειρηματικής απόφασης να μη βασίζεται μόνο στην παρούσα έκθεση.

Η μελλοντική εξέλιξη διαφόρων μεγεθών ενδέχεται να είναι διαφορετική από αυτήν που λάβαμε υπ' όψιν μας στην παρούσα εργασία, λόγω αλλαγών των οικονομικών, επιχειρηματικών και άλλων συνθηκών της αγοράς εν γένει. Επισημαίνεται ότι αν είχε ληφθεί υπ' όψιν η διαφορετική αυτή εξέλιξη των μεγεθών, θα είχαν μεταβληθεί και τα σχετικά αποτελέσματα της γνωμοδότησής μας, μεταβολή η οποία θα μπορούσε να είναι σημαντική και ουσιώδης.

Παρέχουμε τη συναίνεση μας για την δημοσιοποίηση της παρούσας έκθεσης σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 17 του Ν. 4548/2018 και στο άρθρο 10 του Ν.4601/2019.

Με εκτίμηση,

Θεσσαλονίκη 1/11/2024
Ο Ορκωτός Ελενκτής Λονιστής



Αναστάσιος Κ. Μούδιος
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 41391

MAGROWTH Ανώνυμη Ελεγκτική & Συμβουλευτική Εταιρεία
Τσιαπάνου Δημ. 36-38 & Γρ. Λαμπράκη, ΤΚ 54352
Α.Μ. Ε.Λ.Τ.Ε. Ελεγκτικής Εταιρείας: 64
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. Ελεγκτικής Εταιρείας: 193

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

MAGROWTH Ανώνυμη Ελεγκτική & Συμβουλευτική Εταιρεία
Α.Μ. Ε.Λ.Τ.Ε. : 64 | Α.Μ. ΣΟΕΛ: 193

Ε Κ Θ Ε Σ Η Α Π Ο Τ Ι Μ Η Σ Η Σ

κατά την 31.12.2023
της αξίας των στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού της απορροφώσας εταιρείας «THERMI ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ, ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ, ΈΡΕΥΝΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ»
κατ' εφαρμογή του Ν. 4601/2019, του Ν. 4548/2018 και του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013 σε συνδυασμό με το άρθρο 61 του Ν. 4438/2016, όπως ισχύουν
στο πλαίσιο συγχώνευσης, με απορρόφηση των εταιρειών «i 2 e ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΛΥΣΕΩΝ», «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και «ΒΑΛΚΑΝΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» με ημερομηνία αναφοράς 31.12.2023.

Νοέμβριος 2024

Περιεχόμενα

1. Εντολή και σκοπός ανάθεσης της εργασίας....4
2. Στοιχεία της απορροφώσας εταιρείας «THERMI ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ, ΈΡΕΥΝΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ» 4
3. Ημερομηνία αναφοράς της εργασίας μας....5
4. Στοιχεία στα οποία βασίσθηκε η εργασία μας/περιορισμοί....5
4.1. Ισολογισμός Μετασχηματισμού 6
5. Ευθύνη της διοίκησης 7
6. Μέθοδος αποτίμησης περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων 7
7. Εκτίμηση αξίας περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων 7
7.1. Ενσώματα πάγια στοιχεία 7
7.2. Άυλα πάγια στοιχεία 7
7.3. Δάνεια και απαιτήσεις 8
7.4. Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες....8
7.5. Εμπορικές απαιτήσεις 8
7.6. Λοιπές απαιτήσεις....8
7.7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 9
7.8. Κρατικές επιχορηγήσεις 9
7.9. Τραπεζικά Δάνεια....9
7.10. Εμπορικές υποχρεώσεις....10
7.11. Λοιποί φόροι και τέλη 10
7.12. Λοιπές υποχρεώσεις....10
7.13. Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης....10
8. Συμπεράσματα 10

Magrowth & Co

T: +30 2310 474200
E: contact@magrowth.gr
W: www.magrowthco.com

Αθήνα
Σκουφά 11
Κολωνάκι
ΤΚ10673

Θεσσαλονίκη
Τσιαπάνου Δημ. 36-38
& Γρ. Λαμπράκη,
ΤΚ 54352

Θεσσαλονίκη, 01 Νοεμβρίου 2024
Ref No : MagCo/Thess/24304

Προς τη διοίκηση της. THERMI ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ, ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ, ΈΡΕΥΝΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ
Διεύθυνση: 9Ο ΧΛΜ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ-ΘΕΡΜΗΣ
ΤΚ: 57001, Πυλαία Θεσσαλονίκης

Θέμα: Έκθεση αποτίμησης της αξίας των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων της εταιρείας με την επωνυμία «THERMI ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ, ΈΡΕΥΝΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ» με ΑΦΜ 999718327 (απορροφώσα εταιρεία) στο πλαίσιο της συγχώνευσης με απορρόφηση , των εταιρειών «i 2 e ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΛΥΣΕΩΝ», «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και «ΒΑΛΚΑΝΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» (απορροφούμενες εταιρείες), κατ' εφαρμογή του Ν. 4601/2019, του Ν. 4548/2018, και του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013, σε συνδυασμό με το άρθρο 61 του Ν. 4438/2016, όπως ισχύουν.

Η αποτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της εταιρείας πραγματοποιήθηκε βάσει της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, από την οποία ορίζεται ότι «Για την εκτίμηση της αξίας των εισφορών σε είδος κατά τη σύσταση της εταιρείας, καθώς και σε κάθε αύξηση του κεφαλαίου της, συντάσσεται έκθεση αποτίμησης από δύο ορκωτούς ελεγκτές λογιστές ή ελεγκτική εταιρεία ή, κατά περίπτωση, από δύο ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές. Επιτρέπεται η πρόσληψη από τους ελεγκτές ή τους πιστοποιημένους εκτιμητές ειδικών εκτιμητών, ημεδαπών ή αλλοδαπών, για την εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων που απαιτούν εξειδικευμένες γνώσεις ή διεθνή εμπειρία» (« Έκθεση Αποτίμησης »).

Για το περιεχόμενο της Έκθεσης Αποτίμησης εφαρμόστηκαν οι διατάξεις των παραγράφων 5 και 6 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, από τις οποίες ορίζεται ότι:

«5. Η έκθεση αποτίμησης πρέπει να περιέχει την περιγραφή κάθε εισφοράς σε είδος, να αναφέρει τις μεθόδους αποτίμησης που εφαρμόστηκαν και να εκφέρει άποψη για την αξία της κάθε εισφοράς. Σε περίπτωση που η αποτίμηση καταλήγει σε εύρος τιμών, η έκθεση οφείλει να υποδεικνύει μια τελική τιμή. 6.Ειδικότερα, για την εκτίμηση των πάγιων περιουσιακών στοιχείων πρέπει να λαμβάνονται υπόψη η πραγματική και νομική κατάσταση αυτών και τα τυχόν βάρη, καθώς και: α) προκειμένου περί ακινήτων, η αξία και οι τίτλοι κτήσης, η εμπορικότητα της περιοχής, οι προοπτικές ανάπτυξης, οι πραγματικές τρέχουσες τιμές, η άδεια οικοδομής και αντίστοιχη τεχνική έκθεση μηχανικού, β) προκειμένου περί μηχανημάτων, μεταφορικών μέσων και επίπλων, η χρονολογία και η αξία κτήσης, ο βαθμός χρησιμοποίησης, συντήρησης και εμπορευσιμότητάς τους, η ενδεχόμενη τεχνολογική απαξίωσή τους και οι τρέχουσες τιμές για ίδια ή παρεμφερή πάγια στοιχεία.».

Σημειώνεται ότι για τον υπογράφοντα της παρούσας έκθεσης και την ελεγκτική εταιρεία, δεν συντρέχουν κωλύματα ή ασυμβίβαστα, που θα απέκλειαν τη διενέργεια τακτικού ελέγχου της απορροφούμενης ή της απορροφώσας από τα πρόσωπα αυτά, ούτε τα τελευταία έχουν αναλάβει τον τακτικό έλεγχο της απορροφούμενης ή της απορροφώσας ή συνδεδεμένης με αυτές εταιρείας κατά την έννοια του άρθρου 32 του Ν. 4308/2014 κατά την τελευταία τριετία.

Επιπρόσθετα, ο υπογράφων δεν είναι το πρόσωπο που προβαίνει στη συγχώνευση, μέλος του διοικητικού

συμβουλίου της απορροφώσας, πρόσωπο που διατηρεί επιχειρηματική ή άλλη επαγγελματική σχέση με την απορροφώσα, ούτε είναι συγγενής με τα πρόσωπα αυτά μέχρι δεύτερου βαθμού ή σύζυγος αυτών.

1. Εντολή και σκοπός ανάθεσης της εργασίας

Η παρούσα εργασία μας ανατέθηκε από τη διοίκηση της εταιρείας «THERMI ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ, ΈΡΕΥΝΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ», (απορροφώσα εταιρεία), με ΑΡ. ΓΕΜΗ. 058662604000 και αφορά στην εκτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της, στο πλαίσιο της συγχώνευσης με απορρόφηση , των εταιρειών «i 2 e ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΛΥΣΕΩΝ», «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και «ΒΑΛΚΑΝΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» (απορροφούμενες εταιρείες), κατ' εφαρμογή του Ν. 4601/2019, του Ν. 4548/2018, και του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013, σε συνδυασμό με το άρθρο 61 του Ν. 4438/2016, όπως ισχύουν.

2. Στοιχεία της απορροφώσας εταιρείας «THERMI ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ, ΈΡΕΥΝΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ»

Επωνυμία, Ίδρυση, Έδρα της Εταιρείας

Επωνυμία: «THERMI ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ, ΈΡΕΥΝΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ»
ΑΡ.ΓΕΜΗ : 058662604000
ΑΦΜ: 999718327
Έναρξη σε Δ.Ο.Υ.: 23/07/2003

Έδρα της Εταιρείας:

Έδρα της επιχείρησης ορίζεται στο 9Ο ΧΛΜ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ-ΘΕΡΜΗΣ, στη Πυλαία Θεσσαλονίκης, με Τ.Κ. 57001, όπου ασκεί η εταιρεία τη δραστηριότητα της.

Σκοπός της Εταιρείας:

Σκοποί της εταιρείας είναι:

- Η παροχή συμβουλών σε θέματα επενδύσεων, η προετοιμασία, υποβολή, εκπόνηση και αξιοποίηση γενικότερα αναπτυξιακών ιδιωτικών, εθνικών και ευρωπαϊκών προγραμμάτων, η διαχείριση και αξιολόγηση προγραμμάτων, η εκπόνηση μελετών και επίβλεψη έργων, η διοργάνωση εκπαιδευτικών προγραμμάτων και σεμιναρίων, καθώς επίσης και η εκπόνηση μελετών μηχανοργάνωσης και πληροφορικής, σε συνδυασμό με τη λειτουργία ιδιαίτερων γραφείων συμβούλων επιχειρήσεων.
- Η παροχή τεχνολογίας και τεχνογνωσίας σε θέματα: α) Εκμετάλλευση διπλωμάτων ευρεσιτεχνίας και πιστοποιητικών υποδείγματος χρησιμότητας. β)Μεταβίβαση διπλωμάτων ευρεσιτεχνίας και πιστοποιητικών υποδείγματος χρησιμότητας. γ)Η από κοινού έρευνα ή ανάπτυξη νέας τεχνολογίας, επιδεικτικών ή πειραματικών προγραμμάτων ή έργων. δ)Η παροχή τεχνικής βοήθειας με την μορφή ενημέρωσης, καθοδήγησης και κατάρτισης προσωπικού.
- Η παροχή υπηρεσιών οργάνωσης και διοίκησης, καθώς και εξειδικευμένων συμβουλευτικών υπηρεσιών ή υπηρεσιών παρακολούθησης και ελέγχου. Η παροχή υπηρεσιών επιχειρηματικού και χρηματοοικονομικού σχεδιασμού, επιχειρηματικής και τεχνολογικής διάγνωσης, αξιολόγησης επιχειρηματικών σχεδίων, αναζήτησης spin-offs από τον ακαδημαϊκό ή ερευνητικό χώρο και διαδικτύωσης με καινοτόμες επιχειρήσεις διεθνώς.
- Ο σχεδιασμός λογισμικού, συστημάτων μηχανογράφησης και λύσεων πληροφορικής και η συναρμολόγηση, πώληση, αποθήκευση και εμπορία ηλεκτρονικών υπολογιστών και αναλωσίμων αυτών (Hardware – Software).
- Η βιοτεχνική παραγωγή και εμπορία παντός τύπου διαδραστικών δίσκων (CD-ROM), καθώς και η

αντιπροσώπευση ελληνικών και ξένων οίκων απασχολούμενων με οποιοδήποτε τρόπο με τα είδη αυτά.

- Η ίδρυση και εκμετάλλευση θερμοκοιτίδων επιχειρήσεων .
- Προς επίτευξη του εταιρικού της σκοπού η εταιρεία μπορεί: α) Να συμμετέχει σε οποιαδήποτε επιχείρηση με όμοιο, παρεμφερή ή άλλο σκοπό, οποιουδήποτε εταιρικού τύπου. β) Να συγχωνεύεται με άλλες επιχειρήσεις, να αποσχίζει κλάδους και να ιδρύει θυγατρικές. γ) Να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο που επιδιώκει όμοιο, παρεμφερή ή άλλο σκοπό. δ) Να ιδρύει υποκαταστήματα ή πρακτορεία ή γραφεία οπουδήποτε, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό. ε) Να αντιπροσωπεύει οποιαδήποτε επιχείρηση ημεδαπή ή αλλοδαπή με όμοιο, παρεμφερή ή άλλο σκοπό Η δημιουργία περιβαλλοντικών καινοτόμων λύσεων.

Για την επίτευξη των σκοπών της η εταιρεία μπορεί: α) Να συμμετέχει σε οποιαδήποτε επιχείρηση με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό, οποιουδήποτε εταιρικού τύπου ή να συγχωνεύεται με άλλες εταιρείες, να απορροφά άλλες επιχειρήσεις, να ιδρύει θυγατρικές στην ημεδαπή και την αλλοδαπή, να διασπάται σε δύο ή περισσότερες εταιρείες, να αποσχίζει κλάδους ή τμήματά της κ.λπ.., β) Να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο με οποιονδήποτε τρόπο, γ) Να ιδρύει υποκαταστήματα, εργαστήρια ή γραφεία οπουδήποτε, δ) Να αντιπροσωπεύει οποιαδήποτε επιχείρηση ημεδαπή ή αλλοδαπή, με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό ή να μεσιτεύει μεταξύ αυτών.

3. Ημερομηνία αναφοράς της εργασίας μας

Η ημερομηνία αναφοράς της εργασίας μας είναι η 31.12.2023, κατά την οποία η διοίκηση της απορροφούμενης εταιρείας συνέταξε και μας παρέδωσε τον Ισολογισμό μετασχηματισμού βάσει των Ε.Λ.Π. (Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα).

4. Στοιχεία στα οποία βασίσθηκε η εργασία μας/περιορισμοί

Η εργασία μας για την εκτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της απορροφούμενης Εταιρείας βασίσθηκε:

α. Στον Ισολογισμό μετασχηματίσου της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2023

β. Στα λογιστικά αρχεία (βιβλία) της εταιρείας για την περίοδο 01.01.2023 - 31.12.2023

γ. Σε διάφορα στοιχεία και πληροφορίες που τέθηκαν υπόψη μας από τη διοίκηση.

Η εργασία μας απευθύνεται στη διοίκηση της εταιρείας «THERMI ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ, ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ, ΈΡΕΥΝΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ», στο πλαίσιο της συγχώνευσης με απορρόφηση των εταιρειών «i 2 e ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΛΥΣΕΩΝ», «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και «ΒΑΛΚΑΝΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» (απορροφούμενες εταιρείες) και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για άλλους σκοπούς.

Οι διαδικασίες που διενεργήθηκαν, δεν αποτελούν έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης και ως εκ τούτου δεν εκφράζουμε γνώμη ή άλλη μορφή διαβεβαίωσης πέραν των όσων αναφέρουμε στην παρούσα έκθεση.

4.1. Ισολογισμός Μετασχηματισμού

Ποσά σε €	**Υπόλοιπο 31.12.2023**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Ενσώματα πάγια	
Ακίνητα	1.728.206,36
Λοιπός εξοπλισμός	60.427,16
Σύνολο	**1.788.633,52**
Άυλα πάγια στοιχεία	
Λοιπά άυλα	210,77
Σύνολο	**210,77**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	
Δάνεια και απαιτήσεις	4.000,00
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες	1.137.817,61
Σύνολο	**1.141.817,61**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**2.930.661,90**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές	
Εμπορικές απαιτήσεις	366.037,57
Λοιπές απαιτήσεις	76.705,66
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	46.742,08
Σύνολο	**489.485,31**
Σύνολο κυκλοφορούντων	**489.485,31**
Σύνολο ενεργητικού	**3.420.147,21**
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ	
Καταβλημένα κεφάλαια	
Κεφάλαιο	3.303.570,00
Σύνολο	**3.303.570,00**
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο	
Αποτελέσματα εις νέο	(986.321,13)
Σύνολο	**(986.321,13)**
Σύνολο καθαρής θέσης	**2.317.248,87**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Κρατικές επιχορηγήσεις	675.802,88
Σύνολο	**675.802,88**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Τραπεζικά δάνεια	257.261,74
Εμπορικές υποχρεώσεις	40.792,73
Λοιποί φόροι και τέλη	44.972,36
Λοιπές υποχρεώσεις	84.061,95
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	6,68
Σύνολο	**427.095,46**
Σύνολο υποχρεώσεων	**1.102.898,34**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	**3.420.147,21**

5. Ευθύνη της διοίκησης

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την απογραφή και την κατάρτιση του Ισολογισμού μετασχηματισμού που συντάχθηκε με ημερομηνία αναφοράς 31.12.2023 και τέθηκε υπόψη μας, ώστε να είναι ακριβής και απαλλαγμένος από ουσιώδη σφάλματα που οφείλονται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

6. Μέθοδος αποτίμησης περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

Η αποτίμηση των στοιχείων του Ενεργητικού και του Παθητικού της απορροφούμενης εταιρείας βασίστηκε στην αναπροσαρμοσμένη λογιστική αξία τους, βάσει των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων (ΕΛΠ), η οποία για τα περισσότερα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις ταυτίζεται με το ιστορικό τους κόστος.

Σύμφωνα με την ανωτέρω μέθοδο, η αξία των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων αναπροσαρμόζεται εάν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν ανταποκρίνεται στην τρέχουσα εμπορική τους αξία κατά την ημερομηνία αποτίμησης.

7. Εκτίμηση αξίας περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

7.1. Ενσώματα πάγια στοιχεία

Το κονδύλι «Ενσώματα πάγια στοιχεία» αναλύεται ως εξής:

Ενσώματα πάγια στοιχεία	Αξία κτήσης	Σωρευμένες αποσβέσεις	Αναπόσβεστη αξία 31.12.2023	Αξία Αποτίμησης 31.12.2023
Οικόπεδα	746.903,28	0,00	746.903,28	6.944.000,00
Κτίρια - Εγκαταστάσεις κτιρίων	5.436.628,56	4.455.325,48	981.303,08	
Μεταφορικά μέσα	24.771,52	16.675,53	8.095,99	8.095,99
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	296.577,94	244.246,77	52.331,17	52.331,17
Σύνολο	**6.504.881,30**	**4.716.247,78**	**1.788.633,52**	**7.004.427,16**

Τα Οικόπεδα και τα Κτίρια - Εγκαταστάσεις κτιρίων αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία, βάσει της από 01/11/2024 έκθεσης εκτίμησης, η οποία εκπονήθηκε από την Ευφροσύνη Πασχαλίδου, REV, διευθύντρια του γραφείου Θεσσαλονίκης, της Π. ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. (Alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE).

Τα λοιπά ενσώματα πάγια αποτιμήθηκαν αποσβέσιμο κόστος όπως αυτή προκύπτει με βάση τα Ε.Λ.Π, η οποία αντιπροσωπεύει τις τρέχουσες αξίες των εν λόγω στοιχείων. Από την επισκόπηση του Μητρώου Παγίων προέκυψε ότι η επιχείρηση διενεργεί κατ' έτος τις απαιτούμενες αποσβέσεις βάσει των φορολογικών συντελεστών.

Στα κτήρια συμπεριλαμβάνονται 50 χώροι οριζόντιες ιδιοκτησίες – γραφεία στο συγκρότημα ΘΕΡΜΗ.

Στα μεταφορικά μέσα συμπεριλαμβάνονται:

- Το Ε.Ι.Χ. SMART με αριθμό πλαισίου: NKB 9280
- Φορτηγά-Ρυμούλκες

Στα έπιπλα και λοιπό εξοπλισμό συμπεριλαμβάνονται κυρίως έπιπλα γραφείου και παρεμφερής εξοπλισμός.

7.2. Άυλα πάγια στοιχεία

Το κονδύλι «Άυλα πάγια στοιχεία» αποτιμήθηκε στο αποσβέσιμο κόστος το οποίο αντιπροσωπεύει τις τρέχουσες αξίες των εν λόγω στοιχείων και αναλύεται κατά την 31.12.2023 ως εξής:

Άυλα πάγια στοιχεία	Αξία κτήσης	Σωρευμένες αποσβέσεις	Αναπόσβεστη αξία 31.12.2023	Αξία Αποτίμησης 31.12.2023
Λοιπά άυλα	400.944,50	400.733,73	210,77	210,77
Σύνολο	**400.944,50**	**400.733,73**	**210,77**	**210,77**

7.3. Δάνεια και απαιτήσεις

Το υπόλοιπο του κονδυλίου «Δάνεια και απαιτήσεις», αποτιμήθηκε στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία του κατά την 31.12.2023, και αναλύεται ως εξής:

Δάνεια και απαιτήσεις	Υπόλοιπο 31.12.2023	Αξία Αποτίμησης 31.12.2023
Δοσμένες εγγυήσεις σε ΔΕΗ	4.000,00	4.000,00
Σύνολο	**4.000,00**	**4.000,00**

7.4. Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες

Το κονδύλι αυτό αποτιμήθηκε στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία του και αφορά συμμετοχές σε συνδεδεμένες εταιρείες, όπως αναλύεται και στον πίνακα παρακάτω:

Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες	Υπόλοιπο 31.12.2023	Αξία Αποτίμησης 31.12.2023
AGROSENSE AE	328.431,66	328.431,66
DIVERSA AE	13.625,01	13.625,01
RETHINK A.E.	112.500,00	112.500,00
THE SECOND METHOD AE	97.025,39	97.025,39
VIDAVO AE	191.821,40	191.821,40
BIOTEX AE	206.000,00	206.000,00
ΔΙΗΝΕΚΗΣ Α.Ε.	1.558,15	1.558,15
ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΜΑΥΡΟΜΑΤΙΟΥ	145.400,00	145.400,00
ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ	41.456,00	41.456,00
Σύνολο	**1.137.817,61**	**1.137.817,61**

7.5. Εμπορικές απαιτήσεις

Το υπόλοιπο του κονδυλίου «Εμπορικές απαιτήσεις» ποσού € 366.037,57 την 31.12.2023, αποτιμήθηκε στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία του και αναλύεται ως εξής:

Εμπορικές απαιτήσεις	Υπόλοιπο 31.12.2023	Αξία Αποτίμησης 31.12.2023
Πελάτες εσωτερικού	354.137,57	354.137,57
Επιταγές εισπρακτέες	11.900,00	11.900,00
Σύνολο	**366.037,57**	**366.037,57**

7.6. Λοιπές απαιτήσεις

Το υπόλοιπο του κονδυλίου «Λοιπές απαιτήσεις» αποτιμήθηκε στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία του και αναλύεται ως εξής:

Λοιπές απαιτήσεις	Υπόλοιπο 31.12.2023	Αξία Αποτίμησης 31.12.2023
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	211,25	211,25
Προκαταβολές από προμηθευτές	25.740,06	25.740,06
Λοιποί χρεώστες διάφοροι	50.754,35	50.754,35
Σύνολο	**76.705,66**	**76.705,66**

7.7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Το υπόλοιπο του κονδυλίου κατά την 31.12.2023, αποτιμήθηκε στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία του και αναλύεται ως εξής:

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	Υπόλοιπο 31.12.2023	Αξία Αποτίμησης 31.12.2023
Ταμείο	8.567,86	8.567,86
Καταθέσεις όψεως-Τράπεζα Πειραιώς-896	12,85	12,85
Καταθέσεις όψεως-Τράπεζα Πειραιώς-100	7.004,73	7.004,73
Καταθέσεις όψεως-Εθνική Τράπεζα-737	1.228,94	1.228,94
Καταθέσεις όψεως-Τράπεζα Πειραιώς-430	10.480,26	10.480,26
Καταθέσεις όψεως-Τράπεζα Πειραιώς-256	0,02	0,02
Καταθέσεις όψεως-Eurobank-219	7.054,67	7.054,67
Καταθέσεις όψεως-Procredit-301	12.205,25	12.205,25
Καταθέσεις όψεως-Τράπεζα Κεντρικής Μακεδονίας-008	187,50	187,50
Σύνολο	**46.742,08**	**46.742,08**

7.8. Κρατικές επιχορηγήσεις

Το κονδύλι «Κρατικές Επιχορηγήσεις» κατά την 31.12.2023 αναλύεται ως εξής:

Κρατικές επιχορηγήσεις	Αξία ληφθείσας επιχορήγησης	Σωρευμένες αποσβέσεις επιχορηγήσεων	Αναπόσβεστη αξία 31.12.2023	Αξία Αποτίμησης 31.12.2023
ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ	373.792,29	0,00	373.792,29	373.792,29
ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ ΚΤΙΡΙΩΝ	2.028.736,70	1.726.726,11	302.010,59	302.010,59
Σύνολο	**2.402.528,99**	**1.726.726,11**	**675.802,88**	**675.802,88**

Οι επιχορηγήσεις περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και μεταφέρονται ως έσοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων με τη σταθερή μέθοδο και με ετήσιους συντελεστές ανάλογους με τους συντελεστές απόσβεσης των περιουσιακών στοιχείων για τα οποία λήφθηκαν. Η αξία του κονδυλίου αποτιμήθηκε στο ποσό € 675.802,88 κατά την 31.12.2023.

7.9. Τραπεζικά Δάνεια

Το κονδύλι «Τραπεζικά δάνεια» αποτιμήθηκε στα οφειλόμενα ποσά κατά την 31.12.2023 και αναλύεται ως εξής:

Τραπεζικά δάνεια	Υπόλοιπο 31.12.2023	Αξία Αποτίμησης 31.12.2023
Τράπεζα Πειραιώς - ΤΕΠΙΧ	43.361,65	43.361,65
Αλληλόχρεος λογαριασμός - Procredit	213.900,00	213.900,00
Τράπεζα Πειραιώς - 521	0,09	0,09
Σύνολο	**257.261,74**	**257.261,74**

7.10. Εμπορικές υποχρεώσεις

Το κονδύλι «Εμπορικές υποχρεώσεις» αποτιμήθηκε στα οφειλόμενα ποσά κατά την 31.12.2023 και αναλύεται ως εξής:

Εμπορικές υποχρεώσεις	Υπόλοιπο 31.12.2023	Αξία Αποτίμησης 31.12.2023
Προμηθευτές εσωτερικού	40.792,73	40.792,73
Σύνολο	**40.792,73**	**40.792,73**

7.11. Λοιποί φόροι και τέλη

Το κονδύλι «Λοιποί φόροι και τέλη» αποτιμήθηκε στα οφειλόμενα ποσά κατά την 31.12.2023 και αναλύεται ως εξής:

Λοιποί φόροι και τέλη	Υπόλοιπο 31.12.2023	Αξία Αποτίμησης 31.12.2023
Φόροι - τέλη αμοιβών τρίτων	1.400,00	1.400,00
Χαρτόσημο και εισφορά υπέρ ΟΓΑ από εκμίσθωση ακινήτων	10.859,86	10.859,86
ΕΝΦΙΑ	4.313,58	4.313,58
Φόρος προστιθέμενης αξίας	15.119,74	15.119,74
Φόρος εισοδήματος προηγούμενων χρήσεων	3.317,19	3.317,19
Ρύθμιση αυθαιρέτων Ν. 4178/2013 & Ν. 4495/2017	9.961,99	9.961,99
Σύνολο	**44.972,36**	**44.972,36**

7.12. Λοιπές υποχρεώσεις

Το κονδύλι «Λοιπές υποχρεώσεις» αποτιμήθηκε στα οφειλόμενα ποσά κατά την 31.12.2023 και αναλύεται ως εξής:

Λοιπές υποχρεώσεις	Υπόλοιπο 31.12.2023	Αξία Αποτίμησης 31.12.2023
Προκαταβολές πελατών	42.240,56	42.240,56
Δικαιούχοι χρηματικών εγγυήσεων	35.122,09	35.122,09
Πιστωτές διάφοροι	6.699,30	6.699,30
Σύνολο	**84.061,95**	**84.061,95**

7.13. Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης

Το κονδύλι «Λοιπές υποχρεώσεις» αποτιμήθηκε στα οφειλόμενα ποσά κατά την 31.12.2023 και αναλύεται ως εξής:

Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	Υπόλοιπο 31.12.2023	Αξία Αποτίμησης 31.12.2023
Υποχρεώσεις ΕΦΚΑ	6,68	6,68
Σύνολο	**6,68**	**6,68**

8. Συμπεράσματα

Από την εκτίμηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της απορροφούμενης εταιρείας που διενεργήθηκε ανωτέρω, προκύπτει η εξής συνοπτική εικόνα των λογιστικών αξιών του Ισολογισμού της κατά την 31.12.2023:

Ποσά σε €	**Υπόλοιπο 31.12.2023**	**Αξία Αποτίμησης 31.12.2023**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Ενσώματα πάγια		
Ακίνητα	1.728.206,36	6.944.000,00
Λοιπός εξοπλισμός	60.427,16	60.427,16
Σύνολο	**1.788.633,52**	**7.004.427,16**
Άυλα πάγια στοιχεία		
Λοιπά άυλα	210,77	210,77
Σύνολο	**210,77**	**210,77**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		
Δάνεια και απαιτήσεις	4.000,00	4.000,00
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες	1.137.817,61	1.137.817,61
Σύνολο	**1.141.817,61**	**1.141.817,61**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**2.930.661,90**	**8.146.455,54**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές		
Εμπορικές απαιτήσεις	366.037,57	366.037,57
Λοιπές απαιτήσεις	76.705,66	76.705,66
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	46.742,08	46.742,08
Σύνολο	**489.485,31**	**489.485,31**
Σύνολο κυκλοφορούντων	**489.485,31**	**489.485,31**
Σύνολο ενεργητικού	**3.420.147,21**	**8.635.940,85**
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ		
Καταβλημένα κεφάλαια		
Κεφάλαιο	3.303.570,00	3.303.570,00
Σύνολο	**3.303.570,00**	**3.303.570,00**
Διαφορές εύλογης αξίας		
Διαφορές αξίας ενσωμάτων παγίων	0,00	5.215.793,64
Σύνολο	**0,00**	**5.215.793,64**
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο		
Αποτελέσματα εις νέο	(986.321,13)	(986.321,13)
Σύνολο	**(986.321,13)**	**(986.321,13)**
Σύνολο καθαρής θέσης	**2.317.248,87**	**7.533.042,51**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Κρατικές επιχορηγήσεις	675.802,88	675.802,88
Σύνολο	**675.802,88**	**675.802,88**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Τραπεζικά δάνεια	257.261,74	257.261,74
Εμπορικές υποχρεώσεις	40.792,73	40.792,73
Λοιποί φόροι και τέλη	44.972,36	44.972,36
Λοιπές υποχρεώσεις	84.061,95	84.061,95
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	6,68	6,68
Σύνολο	**427.095,46**	**427.095,46**
Σύνολο υποχρεώσεων	**1.102.898,34**	**1.102.898,34**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	**3.420.147,21**	**8.635.940,85**

Βάσει των ανωτέρω, η αναμορφωμένη καθαρή θέση της απορροφούμενης εταιρείας «THERMI ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ, ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ, ΕΡΕΥΝΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ» κατά την 31.12.2023, ανέρχεται σε ποσό **€ 7.533.042,51 και η αξία ανά μετοχή διαμορφώνεται σε € 20,80 (€ 7.533.042,51 / 330.357).**

Αναμορφωμένη καθαρή θέση	Αξία αποτίμησης 31.12.2023
Σύνολο ενεργητικού	8.635.940,85
μείον: Υποχρεώσεις	(1.102.898,34)
Καθαρή θέση	**7.533.042,51**

Η ανωτέρω «Καθαρή Θέση» αναλύεται σε :

Καθαρή Θέση	Αξία αποτίμησης 31.12.2023
Μετοχικό κεφάλαιο	3.303.570,00
Αποτελέσματα εις νέο	(986.321,13)
Διαφορές αξίας ενσωμάτων παγίων	5.215.793,64
Σύνολο	**7.533.042,51**

Θεσσαλονίκη 1/11/2024
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής



Αναστάσιος Κ. Μούδιος
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 41391

MAGROWTH Ανώνυμη Ελεγκτική & Συμβουλευτική Εταιρεία
Τσιαπάνου Δημ. 36-38 & Γρ. Λαμπράκη, ΤΚ 54352
Α.Μ. Ε.Λ.Τ.Ε. Ελεγκτικής Εταιρείας: 64
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. Ελεγκτικής Εταιρείας: 193