Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2026.06.26 14:27:12 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

Ελληνική Δημοκρατία

Κεντρική Ένωση Επιμελητηρίων

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

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΡΕΘΥΜΝΗΣ
Τηλέφωνο: 2831022214
E-mail: manager@eber.gr

Ρέθυμνο,26/06/2026
Αριθ. Πρωτ.:4132159

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Εταιρείας με την επωνυμία **ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ**, το διακριτικό τίτλο **ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ** και αριθμό ΓΕΜΗ **021907750000**.

Την **26/06/2026** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **6094955**, η από 25/06/2026 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Αύξηση μετοχικού/εταιρικού κεφαλαίου (άρθρο 17 ν.4548/18) ».

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.

COMPASS
Ορκωτοί Ελεγκτές και Σύμβουλοι
Επιχειρήσεων Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε.

ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ

Συνολική Έκθεση Αποτίμησης για τους σκοπούς του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, αναφορικά με την εισφορά σε είδος και ανταλλαγή τίτλων, ήτοι με εισφορά του 100,00% των εταιρικών συμμετοχών (μετοχών/εταιρικών μεριδίων, κατά περίπτωση) των εταιρειών «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με το διακριτικό τίτλο «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΑΒΕΕ» (ΑΡ.ΓΕΜΗ: 000833101000), «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» με το διακριτικό τίτλο «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΕΠΕ» (ΑΡ.ΓΕΜΗ: 021907750000), «ΤΟΠ ΚΡΑΦΤ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με το διακριτικό τίτλο «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ NORTH ΑΕ» (ΑΡ.ΓΕΜΗ: 057530404000) και «ΧΡΥΣΗ ΧΗΝΑ ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με το διακριτικό τίτλο «MEDITERRANEAN LIFE» (ΑΡ.ΓΕΜΗ: 007414201000), στην εταιρεία «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ» με το διακριτικό τίτλο ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING» (ΑΡ.ΓΕΜΗ:189797901000).

Ιούνιος 2026

COMPASS
Ορκωτοί Ελεγκτές και Σύμβουλοι
Επιχειρήσεων Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε.

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της

ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ
ΑΡ.ΓΕΜΗ:189797901000
Α.Φ.Μ. 803113087
ΑΣΚΛΗΠΙΟΥ 7, Κρυονέρι Αττικής
14 568, Διόνυσος

25 Ιουνίου 2026

Θέμα: Έκθεση Αποτίμησης για τους σκοπούς του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, αναφορικά με την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» με την εισφορά σε είδος και ανταλλαγή τίτλων, ήτοι με εισφορά του 100,00% των εταιρικών συμμετοχών (μετοχών/εταιρικών μεριδίων, κατά περίπτωση) των εταιρειών ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΑΒΕΕ, ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΕΠΕ, ΤΟΠ ΚΡΑΦΤ ΑΕ και ΧΡΥΣΗ ΧΗΝΑ ΑΕ, στην εταιρεία ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ

Σε εκτέλεση της σχετικής Σύμβασης Συνεργασίας μεταξύ της «COMPASS Ορκωτοί Ελεγκτές και Σύμβουλοι Επιχειρήσεων Ι.Κ.Ε.», με ΑΡ.ΓΕΜΗ: 162483603000 (η «**COMPASS**») και της Διοίκησης της «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ» με το διακριτικό τίτλο ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING» (ΑΡ.ΓΕΜΗ:189797901000, Α.Φ.Μ. 803113087), η COMPASS διενήργησε, με ημερομηνία αναφοράς **την 31/12/2025**, αποτίμηση της εύλογης αξίας του συνόλου (100,00%) των εταιρικών συμμετοχών (μετοχών ή/και εταιρικών μεριδίων, κατά περίπτωση) των εταιρειών ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΑΒΕΕ, ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΕΠΕ, ΤΟΠ ΚΡΑΦΤ ΑΕ και ΧΡΥΣΗ ΧΗΝΑ ΑΕ, για τους σκοπούς αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Λήπτριας με εισφορά σε είδος και ανταλλαγή τίτλων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018 και των σχετικών διατάξεων του Μέρους Δ (άρθρα 47-59) του Ν.5162/2024. Οι επιμέρους εκθέσεις που ακολουθούν αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας συνολικής τελικής έκθεσης

Δηλώνουμε ότι, κατά τη σύνταξη της παρούσας, δεν συντρέχουν στο πρόσωπό μας κωλύματα ή ασυμβίβαστα, κατά την έννοια του άρθρου 17 παράγραφος 4 του ν. 4548/2018. Περαιτέρω, δηλώνουμε ότι δεν έχουμε αναλάβει τον τακτικό έλεγχο της «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» ή των εταιρειών των οποίων οι εταιρικές συμμετοχές αποτιμώνται, ούτε άλλης συνδεδεμένης με αυτές εταιρείας, κατά την έννοια του άρθρου 32 του ν. 4308/2014, κατά την τελευταία τριετία.
Η παρούσα Έκθεση σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 9 του ν. 4548/2018 δύναται να χρησιμοποιηθεί για την καταβολή της εισφοράς σε είδος εντός εξαμήνου από την ημερομηνία υπογραφής της.
Είμαστε στη διάθεσή σας για κάθε διευκρίνιση ή/και περαιτέρω συνεργασία σχετικά.

Με ιδιαίτερη εκτίμηση,
Για την «COMPASS Ορκωτοί Ελεγκτές και Σύμβουλοι Επιχειρήσεων Ι.Κ.Ε.» [Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 198]
Κωνσταντίνος Κουτρουλός

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής [Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 25701]/ Νόμιμος Εκπρόσωπος της Ελεγκτικής Εταιρείας

Περιεχόμενα

Εισαγωγή - Σύνοψη 4

1.ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ 6

2.ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ 13

3.ΤΟΠ ΚΡΑΦΤ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ 21

4.ΧΡΥΣΗ ΧΗΝΑ ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ 28

Εισαγωγή - Σύνοψη

Η Διοίκηση της «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ» με το διακριτικό τίτλο «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING», ΑΡ.ΓΕΜΗ 189797901000 και ΑΦΜ 803113087 (ο «**Εντολέας**» ή η «**ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING**» ή η «**Λήπτρια**») ανέθεσε στην «COMPASS Ορκωτοί Ελεγκτές και Σύμβουλοι Επιχειρήσεων Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε.» (η «COMPASS») και αυτή ανέλαβε τη σύνταξη ανεξάρτητων εκθέσεων αποτίμησης (οι «**Εκθέσεις**») της αξίας των μετοχών/ εταιρικών μεριδίων ανά περίπτωση των εταιρειών με τις επωνυμίες «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ», «ΤΟΠ ΚΡΑΦΤ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και «ΧΡΥΣΗ ΧΗΝΑ ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (από κοινού οι «**Εταιρείες**» ή οι «**Εισφέρουσες**»), με ημερομηνία αναφοράς **την 31/12/2025**, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Μέρους Δ' (άρθρα 47-59) του Ν.5162/2024, στο πλαίσιο πράξης αύξησης μετοχικού κεφαλαίου με εισφορά σε είδος και με ανταλλαγή τίτλων (η «**Συναλλαγή**»).

Ως «**Ανταλλαγή Τίτλων**» νοείται η πράξη με την οποία η Λήπτρια εταιρεία («**ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING**») αποκτά τις εταιρικές συμμετοχές (μετοχές ή/και εταιρικά μερίδια, κατά περίπτωση) των Εισφερουσών Εταιρειών, έναντι έκδοσης νέων μετοχών της Λήπτριας υπέρ των μετόχων ή εταίρων των Εισφερουσών, με αποτέλεσμα, μετά την ολοκλήρωση της Συναλλαγής, η Λήπτρια να κατέχει πλέον το σύνολο (100%) των δικαιωμάτων ψήφου εκάστης εξ αυτών. Συνακόλουθα, με την ολοκλήρωση της Συναλλαγής, η Λήπτρια θα καταστεί μοναδική μέτοχος ή εταίρος (κατά περίπτωση) των Εισφερουσών, των οποίων οι μετοχές ή/και τα εταιρικά μερίδια εισφέρονται, ενώ οι υφιστάμενοι μέτοχοι ή εταίροι των Εισφερουσών θα καταστούν μέτοχοι της Λήπτριας, σύμφωνα με τη σχέση ανταλλαγής που θα εγκριθεί τελικώς από τα αρμόδια εταιρικά όργανα και θα αποτυπωθεί στις σχετικές εταιρικές αποφάσεις και στις προβλεπόμενες διατυπώσεις δημοσιότητας.Η Ανταλλαγή Τίτλων θα υλοποιηθεί μέσω της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Λήπτριας («ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING») η οποία θα καλυφθεί αποκλειστικά με την εισφορά σε είδος του συνόλου (100%) των εταιρικών συμμετοχών στις Εισφέρουσες από τους υφιστάμενους μετόχους/εταίρους τους, έναντι έκδοσης νέων κοινών ονομαστικών μετοχών της Λήπτριας υπέρ των εισφερόντων. Ο αριθμός των νέων μετοχών, η ονομαστική αξία αυτών, η τιμή διάθεσης, καθώς και ο τυχόν σχηματισμός ποσού σε λογαριασμό «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο» θα καθορισθούν με απόφαση του αρμόδιου εταιρικού οργάνου της Λήπτριας, βάσει της δίκαιης και εύλογης σχέσης ανταλλαγής που θα εγκριθεί, λαμβάνοντας υπόψη τα αποτελέσματα των παρούσων Εκθέσεων.

Για τους σκοπούς της ανωτέρω εισφοράς, συντάχθηκαν επιμέρους εκθέσεις αποτίμησης για κάθε εταιρεία, σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν.4548/2018 και τις σχετικές διατάξεις του Μέρους Δ (άρθρα 47-59) του Ν.5162/2024, με ημερομηνία αναφοράς **την 31/12/2025**, αναφορικά με την εύλογη αξία του του συνόλου (100%) των μετοχών ή εταιρικών μεριδίων, κατά περίπτωση, εκάστης εισφερόμενης εταιρείας. Οι εν λόγω εκθέσεις αποτίμησης ενσωματώνονται στην παρούσα και αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής. Ειδικότερα, στο πλαίσιο της Συναλλαγής προβλέπεται η εισφορά σε είδος προς τη Λήπτρια εταιρεία («ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING») του συνόλου (100%) των ακόλουθων εταιρικών συμμετοχών:

1. 2.000.000 κοινές ονομαστικές μετοχές της «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» («ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΑΒΕΕ»), ονομαστικής αξίας € 0,30 εκάστη.
2. 8.020 εταιρικά μερίδια της «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» («ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΕΠΕ»), ονομαστικής αξίας € 30,00 έκαστο.
3. 10.574 κοινές και προνομιούχες ονομαστικές μετοχές της «ΤΟΠ ΚΡΑΦΤ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» («ΤΟΠ ΚΡΑΦΤ ΑΕ»), ονομαστικής αξίας € 29,35 εκάστη.

4. 19.800 κοινές ονομαστικές μετοχές της «ΧΡΥΣΗ ΧΗΝΑ ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» («ΧΡΥΣΗ ΧΗΝΑ ΑΕ»), ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστη.

Διευκρινίζεται ότι, η παρούσα αποτίμηση διενεργείται αποκλειστικά στο πλαίσιο της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Λήπτριας με εισφορά σε είδος εταιρικών συμμετοχών (μετοχών ή εταιρικών μεριδίων) και της έκδοσης νέων μετοχών υπέρ των εισφερόντων στο πλαίσιο της Ανταλλαγής Τίτλων. Η συναλλαγή αυτή δεν συνεπάγεται λύση, συγχώνευση, απορρόφηση, διάσπαση ή άλλη μορφή εταιρικού μετασχηματισμού, ούτε μεταβίβαση στοιχείων ενεργητικού ή παθητικού των συμμετεχουσών εταιρειών, οι οποίες διατηρούν τη νομική προσωπικότητα, την αυτοτέλειά τους και τη συνέχιση της λειτουργίας τους. Ως εκ τούτου, η εν λόγω συναλλαγή δεν συνιστά εταιρικό μετασχηματισμό κατά την έννοια του ν. 4601/2019 και δεν υπάγεται στις διατάξεις του, αλλά πραγματοποιείται σύμφωνα με τις εφαρμοστέες διατάξεις της εταιρικής νομοθεσίας περί ανωνύμων εταιρειών και, κατά περίπτωση, περί εταιρειών περιορισμένης ευθύνης, καθώς και στις διατάξεις του ν. 5261/2024 και ιδίως του Κεφαλαίου Δ΄ αυτού.

Για τον προσδιορισμό της αξίας των εισφερόμενων συμμετοχών, εφαρμόστηκαν οι πλέον ενδεδειγμένες και διεθνώς αναγνωρισμένες μέθοδοι αποτίμησης, οι οποίες κρίθηκαν κατάλληλες για τη φύση και τη δραστηριότητα των Εισφερουσών Εταιρειών. Συγκεκριμένα, χρησιμοποιήθηκαν:

Η Μέθοδος Προεξόφλησης Μελλοντικών Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flows – DCF): Για την αποτύπωση της ικανότητας των εταιρειών να παράγουν πλεονάσματα στο μέλλον.

Η Μέθοδος των Πολλαπλάσιων Χρηματιστηριακών Δεικτών (Comparable Companies' Multiples): Για τη συγκριτική αξιολόγηση με ομοειδείς επιχειρήσεις.

Η Μέθοδος των Συγκρίσιμων συναλλαγών (Comparable Transactions): Για τη συγκριτική αποτίμηση με βάση στοιχεία πρόσφατων συναλλαγών σε συγκρίσιμες επιχειρήσεις.

Οι ως άνω μέθοδοι εφαρμόστηκαν συνδυαστικά, με τη χρήση των απαραίτητων παραδοχών και προσαρμογών, όπως αναλύεται στις επιμέρους Εκθέσεις που ακολουθούν, ώστε η τελική μέση αξία να αντιπροσωπεύει την εύλογη αξία (fair value) των συμμετοχών κατά την ημερομηνία αναφοράς (31/12/2025).

Οι εφαρμοσθείσες μέθοδοι αποτίμησης κρίνονται κατάλληλες, εύλογες και σύμφωνες με τα διεθνώς αποδεκτά πρότυπα αποτίμησης.

Έτσι, βάσει των επιμέρους Εκθέσεων Αποτίμησης με ημερομηνία αναφοράς την 31/12/2025, η συνολική μέση αξία των εισφερόμενων εταιρικών συμμετοχών (100%), όπως προέκυψε από τις εφαρμοσθείσες μεθόδους αποτίμησης και αποτυπώνει τη συνολική αποτίμηση της Συναλλαγής για τους σκοπούς της εισφοράς σε είδος στη Λήπτρια, συνοψίζεται ως ακολούθως:

Όνομα Εταιρείας	Μονάδες	Αξία Ιδίων Κεφαλαίων Εταιρείας
ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΑΒΕΕ	€	78.880.992
ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΕΠΕ	€	12.276.498
ΤΟΠ ΚΡΑΦΤ ΑΕ	€	13.423.873
ΧΡΥΣΗ ΧΗΝΑ ΑΕ	€	7.277.027
ΣΥΝΟΛΟ	**€**	**111.858.390**

Κατά συνέπεια, η συνολική μέση αξία των εισφερόμενων μετοχών που προέκυψε βάση των μεθόδων αποτίμησης ανέρχεται σε **€ 111.858.390**, η οποία αποτυπώνει τη συνολική αποτίμηση της συναλλαγής για τους σκοπούς της αύξησης με εισφορά σε είδοςστη «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING» με ανταλλαγή μετοχών κατά την έννοια του Μέρους Δ' (άρθρα 47-59) του Ν.5162/2024.

Βεβαιώνεται ότι, η συνολική μέση αξία της εισφοράς σε είδος, όπως αυτή προσδιορίζεται στην παρούσα Έκθεση Αποτίμησης με ημερομηνία αναφοράς 31/12/2025, καλύπτει πλήρως τη συνολική ονομαστική αξία των νέων κοινών ονομαστικών μετοχών που θα εκδοθούν από την «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» στο πλαίσιο της αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου που θα καλυφθεί με την εν λόγω εισφορά σε είδος. Βεβαιώνεται επίσης ότι τυχόν θετική διαφορά μεταξύ της ως άνω εύλογης αξίας της εισφοράς σε είδος και της συνολικής ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών που θα εκδοθούν, θα αχθεί σε λογαριασμό «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο», σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 35 παρ. 3 του ν. 4548/2018. Η καταβολή της εισφοράς σε είδος και η ολοκλήρωση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου τελούν υπό την έγκριση των αρμοδίων εταιρικών οργάνων της Λήπτριας, τον καθορισμό του αριθμού, της ονομαστικής αξίας και της τιμής διάθεσης των νέων μετοχών, καθώς και την τήρηση των προβλεπόμενων διατυπώσεων δημοσιότητας και καταχωρίσεων.

Σημειώνεται ότι, στο πλαίσιο της ανωτέρω εταιρικής αναδιοργάνωσης και αποκλειστικά για λόγους τεχνικής ευθυγράμμισης της κεφαλαιακής διάρθρωσης και διευκόλυνσης της υλοποίησης της συναλλαγής, ενδέχεται να αποφασισθούν μεταγενέστερες εταιρικές πράξεις, όπως ενδεικτικά προσαρμογές της ονομαστικής αξίας μετοχών ή εταιρικών μεριδίων και οι αντίστοιχες προσαρμογές του μετοχικού ή εταιρικού κεφαλαίου. Η παρούσα Έκθεση εκπονείται αποκλειστικά για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης και δεν εξετάζει ούτε αξιολογεί τις ανωτέρω πράξεις ή τη νομιμότητα και τις προϋποθέσεις υλοποίησής τους. Τυχόν μεταγενέστερες μεταβολές στη νομική ή/και κεφαλαιακή δομή των εισφερουσών εταιρειών κατά τα ανωτέρω, δεν επηρεάζουν την εκτιμηθείσα εύλογη αξία κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης, δύνανται όμως να ληφθούν υπόψη αποκλειστικά για τον καθορισμό των οριστικών όρων της αύξησης κεφαλαίου της λήπτριας εταιρείας και της τελικής σχέσης ανταλλαγής, όπως θα εγκριθούν από τα αρμόδια εταιρικά όργανα.

Η COMPASS και οι συντάκτες των Εκθέσεων δηλώνουν ότι ενεργούν ως ανεξάρτητοι αποτιμητές για τους σκοπούς της παρούσας εργασίας, ότι δεν τελούν υπό οποιαδήποτε σχέση ή συνθήκη που θα μπορούσε να επηρεάσει την αντικειμενικότητα της κρίσης τους και ότι η αμοιβή της COMPASS για την παρούσα εργασία δεν συνδέεται με το αποτέλεσμα της αποτίμησης.Αμαρούσιο, 25/ 06/ 2026Για την «COMPASS Ορκωτοί Ελεγκτές και Σύμβουλοι Επιχειρήσεων Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε.» [Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.]

Για την «COMPASS Ορκωτοί Ελεγκτές και Σύμβουλοι Επιχειρήσεων Ι.Κ.Ε.» [Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.198]
Κωνσταντίνος Κουτρουλός



Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής [Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.25701]/ Νόμιμος Εκπρόσωπος της Ελεγκτικής Εταιρείας

1. ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (με το δ.τ. ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΑΒΕΕ)

Έκθεση Αποτίμησης για τους σκοπούς του άρθρου 17 του Ν.4548/2018 και του Μέρους Δ΄ (άρθρα 47-59) του Ν.5162/2024, αναφορικά με την εισφορά σε είδος του συνόλου (100,00%) των μετοχών της εταιρείας «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με το διακριτικό τίτλο «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΑΒΕΕ» (ΑΡ.ΓΕΜΗ: 000833101000, ΑΦΜ 094360042), στην εταιρεία «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ» με το διακριτικό τίτλο «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING» (ΑΡ.ΓΕΜΗ: 189797901000, Α.Φ.Μ. 803113087), στο πλαίσιο αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της τελευταίας, με εισφορά σε είδος και ανταλλαγή τίτλων.

Εισαγωγή

Η Διοίκηση της «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ» με το διακριτικό τίτλο «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING» (ο «**Εντολέας**» ή η «**ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING**» ή η «**Λήπτρια**») ανέθεσε στην «COMPASS Ορκωτοί Ελεγκτές και Σύμβουλοι Επιχειρήσεων Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε.» (η «COMPASS») τη σύνταξη ανεξάρτητης έκθεσης αποτίμησης (η «**Έκθεση**») της εύλογης αξίας των μετοχών της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΑΒΕΕ» (η «**Εταιρεία**» ή η «**ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΑΒΕΕ**») σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, και τις διατάξεις του Μέρους Δ' (άρθρα 47-59) του Ν.5162/2024, στο πλαίσιο πράξης αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Λήπτριας με εισφορά σε είδος και ανταλλαγή τίτλων (η «**Συναλλαγή**»).

Η Συναλλαγή θα υλοποιηθεί μέσω αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING» με εισφορά σε είδος, συνιστάμενη στην εισφορά του συνόλου των μετοχών της «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΑΒΕΕ» (καθώς και λοιπών εταιρειών που συμμετέχουν στη Συναλλαγή) από τους υφιστάμενους μετόχους τους, έναντι έκδοσης νέων μετοχών της «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING» υπέρ αυτών, σύμφωνα με τη σχέση ανταλλαγής που θα εγκριθεί τελικώς από τα αρμόδια εταιρικά όργανα κατ' εφαρμογή του Μέρους Δ΄ (άρθρα 47–59) του Ν. 5162/2024. Η παρούσα αποτελεί (αυτοτελές) επιμέρους τμήμα της Συνολικής Έκθεσης Αποτίμησης που αφορά τη Συναλλαγή.

Κατόπιν ολοκλήρωσης της Συναλλαγής, η «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING» θα καταστεί μοναδική μέτοχος της «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΑΒΕΕ» (και των λοιπών συμμετεχουσών εταιρειών), ενώ οι υφιστάμενοι μέτοχοι των τελευταίων θα καταστούν μέτοχοι της «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING», σύμφωνα με την εγκριθείσα σχέση ανταλλαγής. Διευκρινίζεται ότι , η πράξη για τους σκοπούς της οποίας γίνεται η παρούσα εκτίμηση, συνίσταται αποκλειστικά σε εισφορά μετοχών και ανταλλαγή τίτλων κατά τα ανωτέρω, και δεν συνεπάγεται λύση, απορρόφηση ή μεταβίβαση περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων των συμμετεχουσών εταιρειών, οι οποίες διατηρούν τη νομική τους οντότητα και αυτοτέλεια.

Συγκεκριμένα, οι μέτοχοι της «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΑΒΕΕ» (οι «**Μέτοχοι**») κατέχουν συνολικά 2.000.000 κοινές, ονομαστικές μετοχές της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας € 0,30, οι οποίες αντιπροσωπεύουν το 100,00% του συνολικού Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας ποσού € 600.000 (οι «**Εισφερόμενες Μετοχές**»).

Στο πλαίσιο της Συναλλαγής:

- οι μέτοχοι της ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΑΒΕΕ (και οι μέτοχοι των λοιπών συμμετεχουσών εταιρειών), θα εισφέρουν το σύνολο των μετοχών τους στην «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING»,

- η «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING» θα προβεί σε αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου, η οποία θα καλυφθεί μέσω της ως άνω εισφοράς σε είδος. Η τυχόν διαφορά μεταξύ της αξίας αποτίμησης των Εισφερόμενων Μετοχών και της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών που θα εκδοθούν, θα αχθεί σε λογαριασμό «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο»,
- θα εκδοθούν νέες κοινές ονομαστικές μετοχές υπέρ των εισφερόντων,
- η σχέση ανταλλαγής των τίτλων θα καθορισθεί βάσει των αποτελεσμάτων της αποτίμησης και κρίνεται δίκαιη και εύλογη (fair and reasonable).

Η εν λόγω εταιρική πράξη τελεί υπό την έγκριση των αρμοδίων εταιρικών οργάνων και την τήρηση των προβλεπόμενων διατυπώσεων δημοσιότητας του Ν. 4548/2018.

Στο πλαίσιο αυτό, η COMPASS διενέργησε αποτίμηση της αξίας των Εισφερόμενων μετοχών, με ημερομηνία αναφοράς την 31/12/2025 (η «**Ημερομηνία Αποτίμησης**»), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 περί εισφορών σε είδος, με χρήση διεθνώς αποδεκτών μεθόδων αποτίμησης, με σκοπό τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας αυτών κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης. Η παρούσα Συναλλαγή εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του Μέρους Δ΄ (άρθρα 47–59) του ν. 5162/2024.

Όσον αφορά την παρουσίαση των Εταιρειών, η παρούσα έκθεση περιορίζεται στην παράθεση βασικών στοιχείων ταυτοποίησης των εταιρειών. Δεν περιλαμβάνει αναλυτική παρουσίαση της εταιρικής δομής, της διοικητικής οργάνωσης ή της μετοχικής σύνθεσης. Τυχόν στοιχεία διοικητικής φύσεως (όπως η σύνθεση των ΔΣ) ισχύουν ως έχουν δημοσιευθεί κατά την ημερομηνία αναφοράς της έκθεσης, ενώ στοιχεία που δεν υπόκεινται σε υποχρέωση δημοσίευσης, όπως η μετοχική σύνθεση, δεν εξετάζονται, δεν επαληθεύονται και δεν παρατίθενται στο παρόν, θεωρούνται ότι ισχύουν όπως αυτά αποτυπώνονται στα τηρούμενα εταιρικά βιβλία και στοιχεία κατά την ημερομηνία αναφοράς της έκθεσης.

Πηγές πληροφόρησης

Κατά την εργασία μας, εξετάσθηκαν όλοι οι παράγοντες που απαιτούνται από τη διεθνή πρακτική αποτιμήσεων, στο βαθμό που αυτό ήταν εφικτό, και οι οποίοι περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων:

- Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις και ισοζύγια της ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΑΒΕΕ για τις χρήσεις 01/01/2022-31/12/2022, 01/01/2023-31/12/2023, 01/01/2024-31/12/2024, καθώς και για την περίοδο 01/01-31/12/2025.
- Επιχειρηματικό Σχέδιο της ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΑΒΕΕ που καταρτίστηκε από τη Διοίκηση και ενσωματώνει τις παραδοχές της.
- Δημοσιευμένα στοιχεία αναφορικά με τον κλάδο στον οποίο δραστηριοποιείται η ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΑΒΕΕ.
- Αναλύσεις και επεξηγήσεις οι οποίες μας παρασχέθηκαν από τη Διοίκηση αυτής.
- Γενικό Εμπορικό Μητρώο.
- Διεθνείς βάσεις δεδομένων.

Παρουσίαση Εντολέα

Η ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ είναι μονοπρόσωπη ανώνυμη εταιρεία, η οποία συστάθηκε την 22/12/2025, είναι καταχωρημένη στο ΓΕΜΗ με αριθμό 189797901000 και εδρεύει στον Δήμο Διονύσου Αττικής, επί της οδού Ασκληπιού 7, ΤΚ 14568, στο Κρυονέρι.

Σύμφωνα με το καταστατικό της, κύριος σκοπός της εταιρείας είναι οι υπηρεσίες εταιρειών χαρτοφυλακίου (holding), ενώ στο αντικείμενό της περιλαμβάνονται επίσης υπηρεσίες παροχής συμβουλών σε θέματα μάρκετινγκ, προώθησης πωλήσεων, οργάνωσης παραγωγής και διαχείρισης επιχειρηματικών διαδικασιών.

Παρουσίαση Εταιρείας (Λήπτριας Εταιρείας)

Η εταιρεία με την επωνυμία επωνυμία «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΑΒΕΕ» είναι ανώνυμη βιομηχανική και εμπορική εταιρεία ελληνικού δικαίου, με αρ. Γεμη: 000833101000 και Α.Φ.Μ. 094360042, υπαγόμενη στη Δ.Ο.Υ. ΚΕΦΟΔΕ Αττικής. Η Εταιρεία ιδρύθηκε στις 17 Αυγούστου 1992 και εδρεύει στο Κρυονέρι Αττικής, επί της οδού Ασκληπιού 7, Τ.Κ. 14568.

Η Γευσήνους ΑΒΕΕ δραστηριοποιείται στον κλάδο της μαζικής εστίασης και αποτελεί μία από τις μεγαλύτερες εταιρείες του χώρου στην Ελλάδα. Καλύπτει επισιτιστικές ανάγκες βιομηχανικών μονάδων, εταιρειών παροχής υπηρεσιών, νοσηλευτικών ιδρυμάτων, στρατιωτικών εγκαταστάσεων, εκπαιδευτικών οργανισμών και γενικότερα χώρων όπου δημιουργούνται ανάγκες οργανωμένης μαζικής εστίασης. Οι δραστηριότητές της περιλαμβάνουν παραγωγή γευμάτων σε κεντρική μονάδα παραγωγής και καθημερινή διανομή στα σημεία εστίασης, καθώς και σχεδιασμό, δημιουργία και λειτουργία κυλικείων και εστιατορίων με “live” υπηρεσίες, αλλά και οργάνωση εταιρικών events.

Στο πλαίσιο της αναπτυξιακής της πορείας, η Γευσήνους ΑΒΕΕ έχει επενδύσει σε υπερσύγχρονες παραγωγικές εγκαταστάσεις στο Κρυονέρι Αττικής συνολικής έκτασης περίπου 10.000 τ.μ., με 24ωρη λειτουργία και υψηλή παραγωγική δυναμικότητα, ενώ τα τελευταία έτη έχει ενισχύσει την παρουσία της στη Βόρεια Ελλάδα μέσω επενδύσεων σε νέα παραγωγική μονάδα στη Σίνδο Θεσσαλονίκης. Η Εταιρεία εξυπηρετεί πλέον ευρύ πελατολόγιο άνω των 100 πελατών και απασχολεί σημαντικό αριθμό εργαζομένων, επιδεικνύοντας διαχρονικά ισχυρή αναπτυξιακή δυναμική και υγιή χρηματοοικονομική βάση.

Μεθοδολογία Αποτίμησης

Η αποτίμηση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με διεθνώς αποδεκτές μεθόδους αποτίμησης, βάσει των οποίων καταλήξαμε σε εκτίμηση της εύλογης αξίας των Εισφερόμενων Μετοχών με ημερομηνία αναφοράς την 31/12/2025. Η καταλληλότητα κάθε μεθόδου αξιολογήθηκε, διενεργήθηκαν αναλύσεις ευαισθησίας, και εφαρμόστηκαν συντελεστές στάθμισης στα αποτελέσματα κάθε μεθόδου. Μέσω αυτής της διαδικασίας, καταλήξαμε σε εκτίμηση της εύλογης αξίας των Εισφερόμενων Μετοχών κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης (ήτοι ημερομηνία αναφοράς 31/12/2025).

Κατά τη γνώμη μας, τόσο οι μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν, όσο και η βαρύτητα που αποδόθηκε σε κάθε μία από αυτές, κρίνονται ενδεδειγμένες και κατάλληλες.

Συγκεκριμένα, για την αποτίμηση των Εισφερόμενων Μετοχών χρησιμοποιήθηκαν οι παρακάτω μέθοδοι αποτίμησης:

- **Προεξοφλημένες Ταμειακές Ροές (Discounted Cash Flows)**
- **Πολλαπλάσια Χρηματιστηριακών Δεικτών (Comparable Companies' Multiples)**
- **Συγκρίσιμες συναλλαγές (Comparable Transactions)**

Προεξοφλημένες Ταμειακές Ροές (Discounted Cash Flows)

Η μέθοδος των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flows - DCF) αναγνωρίζεται ευρέως ως μία από τις πλέον αξιόπιστες μεθόδους αποτίμησης. Το μοντέλο εξετάζει την επιχείρηση δυναμικά, αναλύοντας την ιστορική της απόδοση και εκτιμώντας την ικανότητά της να παράγει μελλοντικές ταμειακές ροές («ταμειακά πλεονάσματα»).

Η μέθοδος DCF αποτιμά μια εταιρεία υπολογίζοντας την παρούσα αξία (Present Value - PV) των μελλοντικών Ελεύθερων Ταμειακών Ροών (Free Cash Flows - FCF), οι οποίες μπορούν να αξιοποιηθούν για την αποπληρωμή χρέους και τη δημιουργία αποδόσεων για τους μετόχους. Οι ταμειακές ροές προβλέπονται για μια προκαθορισμένη χρονική περίοδο, ενώ η μελλοντική αξία της εταιρείας μετά το τέλος αυτής της περιόδου εκτιμάται στο διηνεκές.

Η παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών περιλαμβάνει:

- την παρούσα αξία που αντιστοιχεί σε μια περίοδο για την οποία μπορούν να γίνουν προβλέψεις. Αυτή η περίοδος ορίζεται ως ο χρόνος που απαιτείται για την υλοποίηση του επιχειρηματικού σχεδίου της εταιρείας, και
- την αξία της εταιρείας εις το διηνεκές.

Για να ληφθεί υπόψη η χρονική αξία του χρήματος, η μέθοδος DCF εφαρμόζει ένα προεξοφλητικό επιτόκιο προσαρμοσμένο στον κίνδυνο, το οποίο συνήθως είναι το Σταθμισμένο Μέσο Κόστος Κεφαλαίου (Weighted Average Cost of Capital - WACC), προκειμένου να προεξοφλήσει τις προβλεπόμενες ταμειακές ροές, αντικατοπτρίζοντας τόσο τη χρονική αξία του χρήματος όσο και τον κίνδυνο που σχετίζεται με αυτές τις ταμειακές ροές.

Πολλαπλάσια Χρηματιστηριακών Δεικτών (Comparable Companies' Multiples)

Η μέθοδος των Πολλαπλάσιων Χρηματιστηριακών Δεικτών βασίζεται στην παραδοχή ότι η αξία μιας εταιρείας θα πρέπει να ισούται με το ποσό που θα ήταν διατεθειμένοι να πληρώσουν για το μετοχικό της κεφάλαιο καλώς πληροφορημένοι και ορθολογικοί επενδυτές. Αυτή η μεθοδολογία ευθυγραμμίζει την αξία της εταιρείας με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς, αποτυπώνοντας το επενδυτικό κλίμα, τις προσδοκίες των επενδυτών και τις γενικότερες τάσεις που επικρατούν στον κλάδο.

Στο πλαίσιο αυτής της προσέγγισης, η αποτίμηση πραγματοποιείται μέσω της εφαρμογής πολλαπλασιαστών που προκύπτουν από τις κεφαλαιοποιήσεις εισηγμένων εταιρειών που είναι συγκρίσιμες με την υπό αποτίμηση εταιρεία. Αυτοί οι πολλαπλασιαστές βασίζονται συνήθως σε χρηματοοικονομικούς δείκτες, όπως EBITDA, EBIT ή κύκλο εργασιών. Συγκρίνοντας τους πολλαπλασιαστές με τα αντίστοιχα χρηματοοικονομικά στοιχεία της υπό αποτίμηση εταιρείας, προκύπτει η αξία της εταιρείας, η οποία αντικατοπτρίζει τον τρόπο με τον οποίο η αγορά αποτιμά συγκρίσιμες επιχειρήσεις στον κλάδο.

Η μέθοδος απαιτεί τον εντοπισμό ενός επαρκούς δείγματος ομοειδών εταιρειών. Οι εταιρείες αυτές πρέπει να διαθέτουν παρόμοια χαρακτηριστικά με την υπό αποτίμηση εταιρεία, όπως ο κλάδος, η αγορά δραστηριοποίησης, το μέγεθος και οι προοπτικές ανάπτυξης.

Συγκρίσιμες συναλλαγές (Comparable Transactions)

Βάσει της μεθόδου των Συγκρίσιμων συναλλαγών (Comparable transactions) η εκτίμηση της αξίας μιας επιχείρησης προκύπτει λαμβάνοντας υπόψη δείκτες που προκύπτουν χρησιμοποιώντας στοιχεία από συναλλαγές επί εταιρειών ομοειδούς αντικειμένου οι οποίες έχουν πραγματοποιηθεί κατά το πρόσφατο παρελθόν.

Για κάθε συναλλαγή, τα σχετικά πολλαπλάσια υπολογίζονται βάσει του οριστικού τιμήματος, του ποσοστού των μετοχών που εξαγοράστηκε και τα σχετικά οικονομικά μεγέθη που ήταν διαθέσιμα πριν την ανακοίνωση της συμφωνίας κάθε συναλλαγής. Στη συνέχεια, τα υπολογισμένα πολλαπλάσια εφαρμόζονται στα χρηματοοικονομικά μεγέθη της επιχείρησης που εξετάζεται.

Αποτελέσματα Αποτίμησης

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, ο ακόλουθος πίνακας συνοψίζει τα αποτελέσματα της αποτίμησης των Εισφερόμενων Μετοχών.

Ενδεικτικό εύρος αξιών Εισφερόμενων Μετοχών

Μεθοδολογία Αποτίμησης	Μονάδες	Κατώτερη Τιμή	Μέση Τιμή	Ανώτερη Τιμή
Αξία Ιδίων Κεφαλαίων Εταιρείας (100%)	**€**	**75.156.735,00**	**78.880.992,00**	**82.755.268,00**

Με βάση την ανωτέρω αποτίμηση, η συνολική εύλογη αξία του συνόλου των (2.000.000) κοινών, ονομαστικών μετοχών της «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΑΒΕΕ», οι οποίες αντιπροσωπεύουν το εκατό τοις εκατό (100%) του μετοχικού της κεφαλαίου και εισφέρονται σε είδος στην ανώνυμη εταιρεία «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», εκτιμάται ότι κυμαίνεται μεταξύ € 75.156.735 και € 82.755.268 με μέση τιμή **€ 78.880.992**.

Θεωρούμε ότι οι ανωτέρω τιμές αντικατοπτρίζουν την πραγματική αξία των Εισφερόμενων Μετοχών, με βάση τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη μας από την Διοίκηση.

Για την κάλυψη της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» θα εκδοθούν νέες κοινές ονομαστικές μετοχές, η συνολική ονομαστική αξία των οποίων θα καθορισθεί με απόφαση του αρμόδιου εταιρικού οργάνου της Λήπτριας. Η ονομαστική αξία του εισφερόμενου μετοχικού κεφαλαίου της «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΑΒΕΕ» ανέρχεται σε ποσό € 600.000, ενώ η εύλογη αξία αυτού, όπως προσδιορίστηκε στην παρούσα Έκθεση, ανέρχεται σε € 78.880.992. Η τυχόν θετική διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας της εισφοράς και της συνολικής ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών που θα εκδοθούν θα αχθεί σε λογαριασμό «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο», σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 35 παρ. 3 του ν. 4548/2018, και δύναται να αξιοποιηθεί, με μεταγενέστερη απόφαση των αρμοδίων εταιρικών οργάνων, είτε με κεφαλαιοποίηση είτε με συμψηφισμό προς απόσβεση ζημιών, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στον νόμο. Οι νέες μετοχές θα διατεθούν υπέρ των εισφερόντων μετόχων, σύμφωνα με τη σχέση

ανταλλαγής που θα εγκριθεί από τα αρμόδια εταιρικά όργανα, λαμβανομένων υπόψη των αποτιμήσεων της παρούσας Έκθεσης και με γνώμονα την ίση μεταχείριση και την προστασία των εταιρικών και μετοχικών συμφερόντων.

Βεβαιώνεται ρητά, ότι η ως άνω εκτιμηθείσα αξία των € 78.880.992 καλύπτει πλήρως την ονομαστική αξία των νέων μετοχών που θα εκδοθούν από την «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING» στο πλαίσιο της αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου που αντιστοιχεί στην παρούσα εισφορά, καθώς και κάθε τυχόν αναλογούσα διαφορά υπέρ το άρτιο.

Σημαντικές παρατηρήσεις

Για τα αποτελέσματα της εργασίας μας εφιστούμε την προσοχή σας στις παρακάτω γενικές σημαντικές παρατηρήσεις:

- Το μεγαλύτερο μέρος των πληροφοριών που χρησιμοποιήθηκαν βασίστηκε στα διαθέσιμα στοιχεία, τα οποία μας παρασχέθηκαν από τον Εντολέα. Το ίδιο ισχύει και για τις εκτιμήσεις σχετικά με τη μελλοντική εξέλιξη των μεγεθών της Εταιρείας. Οι πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν θεωρήσαμε ότι είναι ακριβείς, χωρίς να διενεργήσουμε περαιτέρω ανεξάρτητο έλεγχο. Κατά συνέπεια, η COMPASS Ορκωτοί Ελεγκτές και Σύμβουλοι Επιχειρήσεων Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε. 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 COMPASS Ορκωτοί Ελεγκτές και Σύμβουλοι Επιχειρήσεων Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε. 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.
- Το μεγαλύτερο μέρος των πληροφοριών που χρησιμοποιήθηκαν για την εφαρμογή των μεθόδων αποτίμησης βασίσθηκε στα τελευταία και επίκαιρα στοιχεία. Ο καθορισμός της αξίας των Εισφερόμενων Μετοχών βασίστηκε στην αντικειμενική αλλά και την ποιοτική αξιολόγηση των μεγεθών, τα οποία αξιολογήθηκαν με βάση την εμπειρία και τη γνώση μας.
- Η έκφραση γνώμης βασίζεται επίσης στις επιχειρηματικές, οικονομικές και άλλες συνθήκες της αγοράς που επικρατούν κατά την ημερομηνία της παρούσας Έκθεσης, στις τρέχουσες συνθήκες αλλά και σε μακροοικονομικά στοιχεία. 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 τον Εντολέα.
- Σημειώνεται ότι οι εκτιμήσεις για τη μελλοντική εξέλιξη διαφόρων μεγεθών ενδέχεται να μεταβληθούν στο μέλλον λόγω αλλαγών των οικονομικών, επιχειρηματικών και άλλων συνθηκών της αγοράς εν γένει, με συνέπεια τη μεταβολή των σχετικών αποτελεσμάτων της Έκθεσής μας, μεταβολή η οποία μπορεί να είναι σημαντική και ουσιώδης.
- Η παρούσα Έκθεση υπόκειται σε δημοσιότητα με βάση τα όσα ορίζονται στο Ν.4548/2018. Σημειώνεται ότι οποιοσδήποτε, εκτός από τον Εντολέα και την COMPASS Ορκωτοί Ελεγκτές και Σύμβουλοι Επιχειρήσεων Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε., έχει στη διάθεσή του την παρούσα, δεν μπορεί να τη χρησιμοποιήσει για σκοπό διαφορετικό από αυτόν που αναφέρεται στην παράγραφο «Εισαγωγή» ανωτέρω.

- Παρότι μπορεί να υπάρχουν μέρη πλην του Εντολέα που να ενδιαφέρονται να λάβουν αντίγραφο της Έκθεσής μας, τονίζουμε ότι, στον μέγιστο βαθμό που επιτρέπεται από το νόμο, δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη σε σχέση με οποιαδήποτε απόφαση που μπορεί να πάρουν τα μέρη αυτά για την Εταιρεία ή/και τις Εισφερόμενες Μετοχές βασιζόμενα στην εργασία μας. Δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη ή υποχρέωση για ενδεχόμενη απώλεια ή ζημιά που προκύπτει από χρήση της παρούσας Έκθεσης από τον αποδέκτη για σκοπό διαφορετικό από αυτόν που αναφέρεται στην παρούσα.
- Βεβαιώνεται ότι από την Ημερομηνία Αποτίμησης (31/12/2025) έως και την ημερομηνία υπογραφής της παρούσας, δεν έχουν επέλθει ουσιώδεις μεταβολές που να επηρεάζουν την εκτιμηθείσα αξία της «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΑΒΕΕ». Τυχόν τεχνικής φύσεως προσαρμογές, οι οποίες ενδέχεται να αποφασισθούν και να υλοποιηθούν αποκλειστικά για λόγους ευθυγράμμισης της κεφαλαιακής διάρθρωσης και διευκόλυνσης της εφαρμογής της συναλλαγής (όπως, ενδεικτικά, προσαρμογές της ονομαστικής αξίας μετοχών ή εταιρικών μεριδίων και οι συνακόλουθες προσαρμογές του μετοχικού ή εταιρικού κεφαλαίου), δεν μεταβάλλουν την εκτιμηθείσα εύλογη αξία κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης, αλλά δύνανται να επηρεάσουν μόνο τη μηχανική απεικόνιση/διάρθρωση της συναλλαγής και, συνακόλουθα, να συνεκτιμηθούν αποκλειστικά για την οριστικοποίηση των όρων της αύξησης κεφαλαίου της λήπτριας και της τελικής σχέσης ανταλλαγής, υπό την επιφύλαξη των προβλεπομένων εταιρικών εγκρίσεων και της πλήρωσης των τυχόν απαιτούμενων δημοσιότητας και καταχωρίσεων.
- Η COMPASS και οι συντάκτες της παρούσας δηλώνουν ότι είναι ανεξάρτητοι από την «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΑΒΕΕ» και την «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING» και η αμοιβή τους δεν συνδέεται με το αποτέλεσμα της αποτίμησης.

Αμαρούσιο, 25/ 06/ 2026

Για την «COMPASS Ορκωτοί Ελεγκτές και Σύμβουλοι Επιχειρήσεων Ι.Κ.Ε.» [Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 198]
Κωνσταντίνος Κουτρουλός



Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής [Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 25701]/ Νόμιμος Εκπρόσωπος της Ελεγκτικής Εταιρείας

2. ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ (με το δ.τ. ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΕΠΕ)

Έκθεση Αποτίμησης για τους σκοπούς του άρθρου 17 του Ν.4548/2018 και του Μέρους Δ΄ (άρθρα 47-59) του Ν.5162/2024, αναφορικά με την εισφορά σε είδος του συνόλου (100,00%) των εταιρικών μεριδίων της εταιρείας «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» με το διακριτικό τίτλο «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΕΠΕ» (ΑΡ.ΓΕΜΗ: 021907750000, ΑΦΜ 099983302), στην εταιρεία «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ» με το διακριτικό τίτλο «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING» (ΑΡ.ΓΕΜΗ: 189797901000, Α.Φ.Μ. 803113087), στο πλαίσιο αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της τελευταίας, με εισφορά σε είδος και ανταλλαγή τίτλων.

Εισαγωγή

Η Διοίκηση της «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ» με το διακριτικό τίτλο «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING» (ο «**Εντολέας**» ή η «**ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING**» ή η «**Λήπτρια**») ανέθεσε στην «COMPASS Ορκωτοί Ελεγκτές και Σύμβουλοι Επιχειρήσεων Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε.» (η «COMPASS») τη σύνταξη ανεξάρτητης έκθεσης αποτίμησης (η «**Έκθεση**») της εύλογης αξίας των εταιρικών μεριδίων της εταιρείας περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» και το διακριτικό τίτλο «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΕΠΕ» (η «**Εταιρεία**» ή η «**ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΕΠΕ**») σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, και τις διατάξεις του Μέρους Δ' (άρθρα 47-59) του Ν.5162/2024, στο πλαίσιο πράξης αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Λήπτριας με εισφορά σε είδος και ανταλλαγή τίτλων (η «**Συναλλαγή**»).

Η Συναλλαγή θα υλοποιηθεί μέσω αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING» με εισφορά σε είδος, συνιστάμενη στην εισφορά του συνόλου των εταιρικών μεριδίων της «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΕΠΕ» (καθώς και λοιπών εταιρειών που συμμετέχουν στη Συναλλαγή) από τους υφιστάμενους εταίρους τους, έναντι έκδοσης νέων μετοχών της «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING» υπέρ αυτών, σύμφωνα με τη σχέση ανταλλαγής που θα εγκριθεί τελικώς από τα αρμόδια εταιρικά όργανα κατ' εφαρμογή του Μέρους Δ΄ (άρθρα 47–59) του Ν. 5162/2024. Η παρούσα αποτελεί (αυτοτελές) επιμέρους τμήμα της Συνολικής Έκθεσης Αποτίμησης που αφορά τη Συναλλαγή.

Κατόπιν ολοκλήρωσης της Συναλλαγής, η «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING» θα καταστεί μοναδική εταίρος της «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΕΠΕ» (και των λοιπών συμμετεχουσών εταιρειών), ενώ οι υφιστάμενοι εταίροι/ μέτοχοι των τελευταίων θα καταστούν μέτοχοι της «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING», σύμφωνα με την εγκριθείσα σχέση ανταλλαγής.

Διευκρινίζεται ότι , η πράξη για τους σκοπούς της οποίας γίνεται η παρούσα εκτίμηση, συνίσταται αποκλειστικά σε εισφορά εταιρικών μεριδίων και ανταλλαγή τίτλων κατά τα ανωτέρω, και δεν συνεπάγεται λύση, απορρόφηση ή μεταβίβαση περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων των συμμετεχουσών εταιρειών, τα οποία διατηρούν τη νομική τους οντότητα και αυτοτέλεια.

Συγκεκριμένα, οι εταίροι της «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΕΠΕ» (οι «**Εταίροι**») κατέχουν συνολικά 8.020 εταιρικά μερίδια της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας € 30,00, τα οποία αντιπροσωπεύουν το 100,00% του συνολικού Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας ποσού € 240.600 (τα «**Εισφερόμενα Εταιρικά Μερίδια**»).

Στο πλαίσιο της Συναλλαγής:

- οι εταίροι της ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΕΠΕ (και οι μέτοχοι των λοιπών συμμετεχουσών εταιρειών) θα εισφέρουν το σύνολο των εταιρικών μεριδίων/ μετοχών τους, ανά περίπτωση, στην «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING»,
- η «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING» θα προβεί σε αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά το συνολικό ποσό αποτίμησης της συναλλαγής, η οποία θα καλυφθεί μέσω της ως άνω εισφοράς σε είδος. Η τυχόν διαφορά μεταξύ της αξίας αποτίμησης των Εισφερόμενων Εταιρικών Μεριδίων και της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών που θα εκδοθούν, θα αχθεί σε λογαριασμό «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο»,
- θα εκδοθούν νέες κοινές ονομαστικές μετοχές υπέρ των εισφερόντων,
- η σχέση ανταλλαγής των τίτλων θα καθορισθεί βάσει των αποτελεσμάτων της αποτίμησης και κρίνεται δίκαιη και εύλογη (fair and reasonable).

Η εν λόγω εταιρική πράξη τελεί υπό την έγκριση των αρμοδίων εταιρικών οργάνων και την τήρηση των προβλεπόμενων διατυπώσεων δημοσιότητας του Ν. 4548/2018.

Στο πλαίσιο αυτό, η COMPASS διενέργησε αποτίμηση της αξίας των Εισφερόμενων Εταιρικών Μεριδίων, με ημερομηνία αναφοράς την 31/12/2025 (η «**Ημερομηνία Αποτίμησης**»), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 περί εισφορών σε είδος, με χρήση διεθνώς αποδεκτών μεθόδων αποτίμησης, με σκοπό τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας αυτών κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης. Η παρούσα Συναλλαγή εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του Μέρους Δ΄ (άρθρα 47–59) του ν. 5162/2024.

Όσον αφορά την παρουσίαση των Εταιρειών, η παρούσα έκθεση περιορίζεται στην παράθεση βασικών στοιχείων ταυτοποίησης των εταιρειών. Δεν περιλαμβάνει αναλυτική παρουσίαση της εταιρικής δομής, της διοικητικής οργάνωσης ή της μετοχικής σύνθεσης. Τυχόν στοιχεία διοικητικής φύσεως (όπως η σύνθεση των ΔΣ) ισχύουν ως έχουν δημοσιευθεί κατά την ημερομηνία αναφοράς της έκθεσης, ενώ στοιχεία που δεν υπόκεινται σε υποχρέωση δημοσίευσης, όπως η μετοχική σύνθεση, δεν εξετάζονται, δεν επαληθεύονται και δεν παρατίθενται στο παρόν, θεωρούνται ότι ισχύουν όπως αυτά αποτυπώνονται στα τηρούμενα εταιρικά βιβλία και στοιχεία κατά την ημερομηνία αναφοράς της έκθεσης.

Πηγές πληροφόρησης

Κατά την εργασία μας, εξετάσθηκαν όλοι οι παράγοντες που απαιτούνται από τη διεθνή πρακτική αποτιμήσεων, στο βαθμό που αυτό ήταν εφικτό, και οι οποίοι περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων:

- Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις και ισοζύγια της ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΕΠΕ για τις χρήσεις 01/01/2022-31/12/2022, 01/01/2023-31/12/2023, 01/01/2024-31/12/2024, καθώς και για την περίοδο 01/01-31/12/2025.
- Επιχειρηματικό Σχέδιο της ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΕΠΕ που καταρτίστηκε από τη Διοίκηση και ενσωματώνει τις παραδοχές της.
- Δημοσιευμένα στοιχεία αναφορικά με τον κλάδο στον οποίο δραστηριοποιείται η ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΕΠΕ.
- Αναλύσεις και επεξηγήσεις οι οποίες μας παρασχέθηκαν από τη Διοίκηση αυτής.

- Γενικό Εμπορικό Μητρώο.
- Διεθνείς βάσεις δεδομένων.

Παρουσίαση Εντολέα (Λήπτριας Εταιρείας)

Η ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ είναι μονοπρόσωπη ανώνυμη εταιρεία, η οποία συστάθηκε την 22/12/2025, είναι καταχωρημένη στο ΓΕΜΗ με αριθμό 189797901000 και εδρεύει στον Δήμο Διονύσου Αττικής, επί της οδού Ασκληπιού 7, ΤΚ 14568, στο Κρυονέρι. Σύμφωνα με το καταστατικό της, κύριος σκοπός της εταιρείας είναι οι υπηρεσίες εταιρειών χαρτοφυλακίου (holding), ενώ στο αντικείμενό της περιλαμβάνονται επίσης υπηρεσίες παροχής συμβουλών σε θέματα μάρκετινγκ, προώθησης πωλήσεων, οργάνωσης παραγωγής και διαχείρισης επιχειρηματικών διαδικασιών.

Παρουσίαση Εταιρείας

Η εταιρεία με την επωνυμία «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» και τον διακριτικό τίτλο «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΕΠΕ» είναι εταιρεία περιορισμένης ευθύνης ελληνικού δικαίου, με αρ. ΓΕΜΗ 021907750000 και ΑΦΜ 099983302, υπαγόμενη στη ΔΟΥ Ρεθύμνου. Η Εταιρεία εδρεύει στο Ρέθυμνο Κρήτης, επί της οδού Αποστολάκη 29.

Η ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΕΠΕ δραστηριοποιείται στον κλάδο των τροφοδοσιών (catering) και των υπηρεσιών μαζικής εστίασης, με αντικείμενο, μεταξύ άλλων, την παραγωγή και εμπορία έτοιμων φαγητών και προϊόντων ζύμης, καθώς και την εκμετάλλευση κυλικείων και χώρων εστίασης. Στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων της, η Εταιρεία αναλαμβάνει υπηρεσίες σίτισης για φορείς του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, όπως εκπαιδευτικά ιδρύματα, κοινωνικές δομές και λοιπούς οργανισμούς που απαιτούν οργανωμένες λύσεις μαζικής εστίασης.

Μεθοδολογία Αποτίμησης

Η αποτίμηση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με διεθνώς αποδεκτές μεθόδους αποτίμησης, βάσει των οποίων καταλήξαμε σε εκτίμηση της εύλογης αξίας των Εισφερόμενων Εταιρικών Μεριδίων με ημερομηνία αναφοράς την 31/12/2025. Η καταλληλότητα κάθε μεθόδου αξιολογήθηκε, διενεργήθηκαν αναλύσεις ευαισθησίας, και εφαρμόστηκαν συντελεστές στάθμισης στα αποτελέσματα κάθε μεθόδου. Μέσω αυτής της διαδικασίας, καταλήξαμε σε εκτίμηση της εύλογης αξίας των Εισφερόμενων Εταιρικών Μεριδίων κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης (ήτοι ημερομηνία αναφοράς 31/12/2025).

Κατά τη γνώμη μας, τόσο οι μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν, όσο και η βαρύτητα που αποδόθηκε σε κάθε μία από αυτές, κρίνονται ενδεδειγμένες και κατάλληλες.

Συγκεκριμένα, για την αποτίμηση των Εισφερόμενων Εταιρικών Μεριδίων χρησιμοποιήθηκαν οι παρακάτω μέθοδοι αποτίμησης:

- **Προεξοφλημένες Ταμειακές Ροές (Discounted Cash Flows)**
- **Πολλαπλάσια Χρηματιστηριακών Δεικτών (Comparable Companies' Multiples)**
- **Συγκρίσιμες συναλλαγές (Comparable Transactions)**

Προεξοφλημένες Ταμειακές Ροές (Discounted Cash Flows)

Η μέθοδος των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flows - DCF) αναγνωρίζεται ευρέως ως μία από τις πλέον αξιόπιστες μεθόδους αποτίμησης. Το μοντέλο εξετάζει την επιχείρηση δυναμικά, αναλύοντας την ιστορική της απόδοση και εκτιμώντας την ικανότητά της να παράγει μελλοντικές ταμειακές ροές («ταμειακά πλεονάσματα»).

Η μέθοδος DCF αποτιμά μια εταιρεία υπολογίζοντας την παρούσα αξία (Present Value - PV) των μελλοντικών Ελεύθερων Ταμειακών Ροών (Free Cash Flows - FCF), οι οποίες μπορούν να αξιοποιηθούν για την αποπληρωμή χρέους και τη δημιουργία αποδόσεων για τους μετόχους. Οι ταμειακές ροές προβλέπονται για μια προκαθορισμένη χρονική περίοδο, ενώ η μελλοντική αξία της εταιρείας μετά το τέλος αυτής της περιόδου εκτιμάται στο διηνεκές.

Η παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών περιλαμβάνει:

- την παρούσα αξία που αντιστοιχεί σε μια περίοδο για την οποία μπορούν να γίνουν προβλέψεις. Αυτή η περίοδος ορίζεται ως ο χρόνος που απαιτείται για την υλοποίηση του επιχειρηματικού σχεδίου της εταιρείας, και
- την αξία της εταιρείας εις το διηνεκές.

Για να ληφθεί υπόψη η χρονική αξία του χρήματος, η μέθοδος DCF εφαρμόζει ένα προεξοφλητικό επιτόκιο προσαρμοσμένο στον κίνδυνο, το οποίο συνήθως είναι το Σταθμισμένο Μέσο Κόστος Κεφαλαίου (Weighted Average Cost of Capital - WACC), προκειμένου να προεξοφλήσει τις προβλεπόμενες ταμειακές ροές, αντικατοπτρίζοντας τόσο τη χρονική αξία του χρήματος όσο και τον κίνδυνο που σχετίζεται με αυτές τις ταμειακές ροές.

Πολλαπλάσια Χρηματιστηριακών Δεικτών (Comparable Companies' Multiples)

Η μέθοδος των Πολλαπλάσιων Χρηματιστηριακών Δεικτών βασίζεται στην παραδοχή ότι η αξία μιας εταιρείας θα πρέπει να ισούται με το ποσό που θα ήταν διατεθειμένοι να πληρώσουν για το μετοχικό της κεφάλαιο καλώς πληροφορημένοι και ορθολογικοί επενδυτές. Αυτή η μεθοδολογία ευθυγραμμίζει την αξία της εταιρείας με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς, αποτυπώνοντας το επενδυτικό κλίμα, τις προσδοκίες των επενδυτών και τις γενικότερες τάσεις που επικρατούν στον κλάδο.

Στο πλαίσιο αυτής της προσέγγισης, η αποτίμηση πραγματοποιείται μέσω της εφαρμογής πολλαπλασιαστών που προκύπτουν από τις κεφαλαιοποιήσεις εισηγμένων εταιρειών που είναι συγκρίσιμες με την υπό αποτίμηση εταιρεία. Αυτοί οι πολλαπλασιαστές βασίζονται συνήθως σε χρηματοοικονομικούς δείκτες, όπως EBITDA, EBIT ή κύκλο εργασιών. Συγκρίνοντας τους πολλαπλασιαστές με τα αντίστοιχα χρηματοοικονομικά στοιχεία της υπό αποτίμηση εταιρείας, προκύπτει η αξία της εταιρείας, η οποία αντικατοπτρίζει τον τρόπο με τον οποίο η αγορά αποτιμά συγκρίσιμες επιχειρήσεις στον κλάδο.

Η μέθοδος απαιτεί τον εντοπισμό ενός επαρκούς δείγματος ομοειδών εταιρειών. Οι εταιρείες αυτές πρέπει να διαθέτουν παρόμοια χαρακτηριστικά με την υπό αποτίμηση εταιρεία, όπως ο κλάδος, η αγορά δραστηριοποίησης, το μέγεθος και οι προοπτικές ανάπτυξης.

Συγκρίσιμες συναλλαγές (Comparable Transactions)

Βάσει της μεθόδου των Συγκρίσιμων συναλλαγών (Comparable transactions) η εκτίμηση της αξίας μιας επιχείρησης προκύπτει λαμβάνοντας υπόψη δείκτες που προκύπτουν χρησιμοποιώντας

στοιχεία από συναλλαγές επί εταιρειών ομοειδούς αντικειμένου οι οποίες έχουν πραγματοποιηθεί κατά το πρόσφατο παρελθόν.

Για κάθε συναλλαγή, τα σχετικά πολλαπλάσια υπολογίζονται βάσει του οριστικού τιμήματος, του ποσοστού των μετοχών που εξαγοράστηκε και τα σχετικά οικονομικά μεγέθη που ήταν διαθέσιμα πριν την ανακοίνωση της συμφωνίας κάθε συναλλαγής. Στη συνέχεια, τα υπολογισμένα πολλαπλάσια εφαρμόζονται στα χρηματοοικονομικά μεγέθη της επιχείρησης που εξετάζεται.

Αποτελέσματα Αποτίμησης

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, ο ακόλουθος πίνακας συνοψίζει τα αποτελέσματα της αποτίμησης των Εισφερόμενων Εταιρικών Μεριδίων.

Ενδεικτικό εύρος αξιών Εισφερόμενων Εταιρικών Μεριδίων

Μεθοδολογία Αποτίμησης	Μονάδες	Κατώτερη Τιμή	Μέση Τιμή	Ανώτερη Τιμή
Αξία Ιδίων Κεφαλαίων Εταιρείας (100%)	**€**	**10.988.802,00**	**12.276.498,00**	**13.179.987,00**

Με βάση την ανωτέρω αποτίμηση, η συνολική εύλογη αξία του συνόλου των (8.020) εταιρικών μεριδίων της «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΕΠΕ», τα οποία αντιπροσωπεύουν το εκατό τοις εκατό (100%) του εταιρικού της κεφαλαίου και εισφέρονται σε είδος στην ανώνυμη εταιρεία «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», εκτιμάται ότι κυμαίνεται μεταξύ € 10.988.802 και € 13.179.987 με μέση τιμή **€ 12.276.498**.

Θεωρούμε ότι, οι ανωτέρω τιμές αντικατοπτρίζουν την πραγματική αξία των Εισφερόμενων Εταιρικών Μεριδίων, με βάση τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη μας από την Διοίκηση.

Για την κάλυψη της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» θα εκδοθούν νέες κοινές ονομαστικές μετοχές, η συνολική ονομαστική αξία των οποίων θα καθορισθεί με απόφαση του αρμόδιου εταιρικού οργάνου της Λήπτριας. Η ονομαστική αξία του εισφερόμενου εταιρικού κεφαλαίου της «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΕΠΕ» ανέρχεται σε ποσό € 240.600, ενώ η εύλογη αξία αυτού, όπως προσδιορίστηκε στην παρούσα Έκθεση, ανέρχεται σε € 12.276.498. Η τυχόν θετική διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας της εισφοράς και της συνολικής ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών που θα εκδοθούν θα αχθεί σε λογαριασμό «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο», σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 35 παρ. 3 του ν. 4548/2018, και δύναται να αξιοποιηθεί, με μεταγενέστερη απόφαση των αρμοδίων εταιρικών οργάνων, είτε με κεφαλαιοποίηση είτε με συμψηφισμό προς απόσβεση ζημιών, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στον νόμο. Οι νέες μετοχές θα διατεθούν υπέρ των εισφερόντων μετόχων, σύμφωνα με τη σχέση ανταλλαγής που θα εγκριθεί από τα αρμόδια εταιρικά όργανα, λαμβανομένων υπόψη των αποτιμήσεων της παρούσας Έκθεσης και με γνώμονα την ίση μεταχείριση και την προστασία των εταιρικών και μετοχικών συμφερόντων.

Βεβαιώνεται ρητά, ότι η ως άνω εκτιμηθείσα αξία των € 12.276.498 καλύπτει πλήρως την ονομαστική αξία των νέων μετοχών που θα εκδοθούν από την «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING» για την κάλυψη της αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου που αντιστοιχεί στην παρούσα εισφορά, καθώς και κάθε τυχόν αναλογούσα διαφορά υπέρ το άρτιο.

Σημαντικές παρατηρήσεις

Για τα αποτελέσματα της εργασίας μας εφιστούμε την προσοχή σας στις παρακάτω γενικές σημαντικές παρατηρήσεις:

- Το μεγαλύτερο μέρος των πληροφοριών που χρησιμοποιήθηκαν βασίστηκε στα διαθέσιμα στοιχεία, τα οποία μας παρασχέθηκαν από τον Εντολέα. Το ίδιο ισχύει και για τις εκτιμήσεις σχετικά με τη μελλοντική εξέλιξη των μεγεθών της Εταιρείας. Οι πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν θεωρήσαμε ότι είναι ακριβείς, χωρίς να διενεργήσουμε περαιτέρω ανεξάρτητο έλεγχο. Κατά συνέπεια, η COMPASS Ορκωτοί Ελεγκτές και Σύμβουλοι Επιχειρήσεων Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε. 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 COMPASS Ορκωτοί Ελεγκτές και Σύμβουλοι Επιχειρήσεων Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε. 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.
- Το μεγαλύτερο μέρος των πληροφοριών που χρησιμοποιήθηκαν για την εφαρμογή των μεθόδων αποτίμησης βασίσθηκε στα τελευταία και επίκαιρα στοιχεία. Ο καθορισμός της αξίας των Εισφερόμενων Εταιρικών Μεριδίων βασίστηκε στην αντικειμενική αλλά και την ποιοτική αξιολόγηση των μεγεθών, τα οποία αξιολογήθηκαν με βάση την εμπειρία και τη γνώση μας.
- Η έκφραση γνώμης βασίζεται επίσης στις επιχειρηματικές, οικονομικές και άλλες συνθήκες της αγοράς που επικρατούν κατά την ημερομηνία της παρούσας Έκθεσης, στις τρέχουσες συνθήκες αλλά και σε μακροοικονομικά στοιχεία. 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 τον Εντολέα.
- Σημειώνεται ότι οι εκτιμήσεις για τη μελλοντική εξέλιξη διαφόρων μεγεθών ενδέχεται να μεταβληθούν στο μέλλον λόγω αλλαγών των οικονομικών, επιχειρηματικών και άλλων συνθηκών της αγοράς εν γένει, με συνέπεια τη μεταβολή των σχετικών αποτελεσμάτων της Έκθεσής μας, μεταβολή η οποία μπορεί να είναι σημαντική και ουσιώδης.
- Η παρούσα Έκθεση υπόκειται σε δημοσιότητα με βάση τα όσα ορίζονται στο Ν.4548/2018. Σημειώνεται ότι οποιοσδήποτε, εκτός από τον Εντολέα και την COMPASS Ορκωτοί Ελεγκτές και Σύμβουλοι Επιχειρήσεων Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε., έχει στη διάθεσή του την παρούσα, δεν μπορεί να τη χρησιμοποιήσει για σκοπό διαφορετικό από αυτόν που αναφέρεται στην παράγραφο «Εισαγωγή» ανωτέρω.
- Παρότι μπορεί να υπάρχουν μέρη πλην του Εντολέα που να ενδιαφέρονται να λάβουν αντίγραφο της Έκθεσής μας, τονίζουμε ότι, στον μέγιστο βαθμό που επιτρέπεται από το νόμο, δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη σε σχέση με οποιαδήποτε απόφαση που μπορεί να πάρουν τα μέρη αυτά για την Εταιρεία ή/και τα Εισφερόμενα Εταιρικά Μερίδια βασιζόμενα στην εργασία μας. Δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη ή υποχρέωση για ενδεχόμενη απώλεια ή ζημιά που προκύπτει από χρήση της παρούσας Έκθεσης από τον αποδέκτη για σκοπό διαφορετικό από αυτόν που αναφέρεται στην παρούσα.

- Βεβαιώνεται ότι από την Ημερομηνία Αποτίμησης (31/12/2025) έως και την ημερομηνία υπογραφής της παρούσας, δεν έχουν επέλθει ουσιώδεις μεταβολές που να επηρεάζουν την εκτιμηθείσα αξία της «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΕΠΕ». Τυχόν τεχνικής φύσεως προσαρμογές, οι οποίες ενδέχεται να αποφασισθούν και να υλοποιηθούν αποκλειστικά για λόγους ευθυγράμμισης της κεφαλαιακής διάρθρωσης και διευκόλυνσης της εφαρμογής της συναλλαγής (όπως, ενδεικτικά, προσαρμογές της ονομαστικής αξίας μετοχών ή εταιρικών μεριδίων και οι συνακόλουθες προσαρμογές του μετοχικού ή εταιρικού κεφαλαίου), δεν μεταβάλλουν την εκτιμηθείσα εύλογη αξία κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης, αλλά δύνανται να επηρεάσουν μόνο τη μηχανική απεικόνιση/διάρθρωση της συναλλαγής και, συνακόλουθα, να συνεκτιμηθούν αποκλειστικά για την οριστικοποίηση των όρων της αύξησης κεφαλαίου της λήπτριας και της τελικής σχέσης ανταλλαγής, υπό την επιφύλαξη των προβλεπομένων εταιρικών εγκρίσεων και της πλήρωσης των τυχόν απαιτούμενων δημοσιότητας και καταχωρίσεων.

  Η COMPASS και οι συντάκτες της παρούσας δηλώνουν ότι είναι ανεξάρτητοι από την «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΕΠΕ» και την «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING» και η αμοιβή τους δεν συνδέεται με το αποτέλεσμα της αποτίμησης.

Αμαρούσιο, 25/ 06/ 2026

Για την «COMPASS Ορκωτοί Ελεγκτές και Σύμβουλοι Επιχειρήσεων Ι.Κ.Ε.» [Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 198]
Κωνσταντίνος Κουτρουλός



Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής [Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 25701]/ Νόμιμος Εκπρόσωπος της Ελεγκτικής Εταιρείας

3. ΤΟΠ ΚΡΑΦΤ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (με το δ.τ. ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ NORTH ΑΕ)

Έκθεση Αποτίμησης για τους σκοπούς του άρθρου 17 του Ν.4548/2018 και του Μέρους Δ΄ (άρθρα 47-59) του Ν.5162/2024, αναφορικά με την ανταλλαγή μετοχών και την εισφορά σε είδος του του συνόλου (100,00%) των μετοχών της εταιρείας «ΤΟΠ ΚΡΑΦΤ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με το διακριτικό τίτλο «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ NORTH ΑΕ» (ΑΡ.ΓΕΜΗ: 057530404000, ΑΦΜ 094296120), στην εταιρεία «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ» με το διακριτικό τίτλο «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING» (ΑΡ.ΓΕΜΗ: 189797901000, Α.Φ.Μ. 803113087), στο πλαίσιο αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της τελευταίας, με εισφορά σε είδος και ανταλλαγή τίτλων.

Εισαγωγή

Η Διοίκηση της «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ» με το διακριτικό τίτλο «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING» (ο «**Εντολέας**» ή η «**ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING**» ή η «**Λήπτρια**») ανέθεσε στην «COMPASS Ορκωτοί Ελεγκτές και Σύμβουλοι Επιχειρήσεων Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε.» (η «COMPASS») τη σύνταξη ανεξάρτητης έκθεσης αποτίμησης (η «**Έκθεση**») της εύλογης αξίας των μετοχών της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΤΟΠ ΚΡΑΦΤ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ NORTH ΑΕ» (η «**Εταιρεία**» ή η «**ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ NORTH ΑΕ**») σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, και τις διατάξεις του Μέρους Δ' (άρθρα 47-59) του Ν.5162/2024, στο πλαίσιο πράξης αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Λήπτριας με εισφορά σε είδος με ανταλλαγή τίτλων (η «**Συναλλαγή**»).

Η Συναλλαγή θα υλοποιηθεί μέσω αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING» με εισφορά σε είδος, συνιστάμενη στην εισφορά του συνόλου των μετοχών της «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ NORTH ΑΕ» (καθώς και λοιπών εταιρειών που συμμετέχουν στη Συναλλαγή) από τους υφιστάμενους μετόχους τους, έναντι έκδοσης νέων μετοχών της «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING» υπέρ αυτών, σύμφωνα με τη σχέση ανταλλαγής που θα εγκριθεί τελικώς από τα αρμόδια εταιρικά όργανα κατ' εφαρμογή του Μέρους Δ΄ (άρθρα 47–59) του Ν. 5162/2024. Η παρούσα αποτελεί (αυτοτελές) επιμέρους τμήμα της Συνολικής Έκθεσης Αποτίμησης που αφορά τη Συναλλαγή.

Κατόπιν ολοκλήρωσης της Συναλλαγής, η «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING» θα καταστεί μοναδική μέτοχος της «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ NORTH ΑΕ» (και των λοιπών συμμετεχουσών εταιρειών), ενώ οι υφιστάμενοι μέτοχοι των τελευταίων θα καταστούν μέτοχοι της «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING», σύμφωνα με την εγκριθείσα σχέση ανταλλαγής.

Διευκρινίζεται ότι , η πράξη για τους σκοπούς της οποίας γίνεται η παρούσα εκτίμηση, συνίσταται αποκλειστικά σε εισφορά μετοχών και ανταλλαγή τίτλων κατά τα ανωτέρω, και δεν συνεπάγεται λύση, απορρόφηση ή μεταβίβαση περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων των συμμετεχουσών εταιρειών, οι οποίες διατηρούν τη νομική τους οντότητα και αυτοτέλεια.

Συγκεκριμένα, οι μέτοχοι της «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ NORTH ΑΕ» (οι «**Μέτοχοι**») κατέχουν συνολικά 10.574 ονομαστικές μετοχές της Εταιρείας, εκ των οποίων οι 6.344 είναι κοινές και οι 4.230 προνομιούχες, ονομαστικής αξίας € 29,35, οι οποίες αντιπροσωπεύουν το 100,00% του συνολικού Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας ποσού € 310.347 (οι «**Εισφερόμενες Μετοχές**»).
Στο πλαίσιο της Συναλλαγής:

- οι μέτοχοι της ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ NORTH ΑΕ (και οι μέτοχοι των λοιπών συμμετεχουσών εταιρειών), θα εισφέρουν το σύνολο των μετοχών τους στην «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING»,
- η «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING» θα προβεί σε αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά το συνολικό ποσό αποτίμησης της συναλλαγής, η οποία θα καλυφθεί μέσω της ως άνω εισφοράς σε είδος. Η τυχόν διαφορά μεταξύ της αξίας αποτίμησης των Εισφερόμενων Μετοχών και της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών που θα εκδοθούν, θα αχθεί σε λογαριασμό «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο»,
- θα εκδοθούν νέες κοινές ονομαστικές μετοχές υπέρ των εισφερόντων,
- η σχέση ανταλλαγής των τίτλων θα καθορισθεί βάσει των αποτελεσμάτων της αποτίμησης και κρίνεται δίκαιη και εύλογη (fair and reasonable).
- Στην Εταιρεία υφίστανται δύο κατηγορίες μετοχών, κοινές και προνομιούχες, με ιδιαίτερα δικαιώματα όπως προβλέπονται στο καταστατικό της. Η παρούσα αποτίμηση έχει λάβει υπόψη, κατά τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των εισφερόμενων συμμετοχών, τα οικονομικά χαρακτηριστικά και τα δικαιώματα που συνδέονται με κάθε κατηγορία μετοχών. Τυχόν ειδικότερες ρυθμίσεις αναφορικά με τα δικαιώματα των μετόχων στο πλαίσιο της προτεινόμενης συναλλαγής αποτελούν αντικείμενο των οριστικών εταιρικών εγγράφων και των σχετικών εταιρικών αποφάσεων και δεν εμπίπτουν στο αντικείμενο της παρούσας έκθεσης.

Η εν λόγω εταιρική πράξη τελεί υπό την έγκριση των αρμοδίων εταιρικών οργάνων και την τήρηση των προβλεπόμενων διατυπώσεων δημοσιότητας του Ν. 4548/2018.

Στο πλαίσιο αυτό, η COMPASS διενέργησε αποτίμηση της αξίας των Εισφερόμενων Μετοχών, με ημερομηνία αναφοράς την 31/12/2025 (η «**Ημερομηνία Αποτίμησης**»), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, περί εισφορών σε είδος, με χρήση διεθνώς αποδεκτών μεθόδων αποτίμησης, με σκοπό τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας αυτών κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης. Η παρούσα Συναλλαγή εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του Μέρους Δ΄ (άρθρα 47–59) του ν. 5162/2024.

Όσον αφορά την παρουσίαση των Εταιρειών, η παρούσα έκθεση περιορίζεται στην παράθεση βασικών στοιχείων ταυτοποίησης των εταιρειών. Δεν περιλαμβάνει αναλυτική παρουσίαση της εταιρικής δομής, της διοικητικής οργάνωσης ή της μετοχικής σύνθεσης. Τυχόν στοιχεία διοικητικής φύσεως (όπως η σύνθεση των ΔΣ) ισχύουν ως έχουν δημοσιευθεί κατά την ημερομηνία αναφοράς της έκθεσης, ενώ στοιχεία που δεν υπόκεινται σε υποχρέωση δημοσίευσης, όπως η μετοχική σύνθεση, δεν εξετάζονται, δεν επαληθεύονται και δεν παρατίθενται στο παρόν, θεωρούνται ότι ισχύουν όπως αυτά αποτυπώνονται στα τηρούμενα εταιρικά βιβλία και στοιχεία κατά την ημερομηνία αναφοράς της έκθεσης.

Πηγές πληροφόρησης

Κατά την εργασία μας, εξετάσθηκαν όλοι οι παράγοντες που απαιτούνται από τη διεθνή πρακτική αποτιμήσεων, στο βαθμό που αυτό ήταν εφικτό, και οι οποίοι περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων:

- Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις και ισοζύγια της ΤΟΠ ΚΡΑΦΤ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ για τη χρήση 01/01/2024-31/12/2024, καθώς και για την περίοδο 01/01-31/12/2025.

- Επιχειρηματικό Σχέδιο της ΤΟΠ ΚΡΑΦΤ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ που καταρτίστηκε από τη Διοίκηση και ενσωματώνει τις παραδοχές της.
- Δημοσιευμένα στοιχεία αναφορικά με τον κλάδο στον οποίο δραστηριοποιείται η ΤΟΠ ΚΡΑΦΤ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.
- Αναλύσεις και επεξηγήσεις οι οποίες μας παρασχέθηκαν από τη Διοίκηση αυτής.
- Γενικό Εμπορικό Μητρώο.
- Διεθνείς βάσεις δεδομένων.

Παρουσίαση Εντολέα (Λήπτριας Εταιρείας)

Η ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ είναι μονοπρόσωπη ανώνυμη εταιρεία, η οποία συστάθηκε την 22/12/2025, είναι καταχωρημένη στο ΓΕΜΗ με αριθμό 189797901000 και εδρεύει στον Δήμο Διονύσου Αττικής, επί της οδού Ασκληπιού 7, ΤΚ 14568, στο Κρυονέρι. Σύμφωνα με το καταστατικό της, κύριος σκοπός της εταιρείας είναι οι υπηρεσίες εταιρειών χαρτοφυλακίου (holding), ενώ στο αντικείμενό της περιλαμβάνονται επίσης υπηρεσίες παροχής συμβουλών σε θέματα μάρκετινγκ, προώθησης πωλήσεων, οργάνωσης παραγωγής και διαχείρισης επιχειρηματικών διαδικασιών.

Παρουσίαση Εταιρείας

Η εταιρεία με την επωνυμία «ΤΟΠ ΚΡΑΦΤ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» είναι ανώνυμη εταιρεία ελληνικού δικαίου, με αρ. ΓΕΜΗ 057530404000 και ΑΦΜ 094296120. Η Εταιρεία εδρεύει στη Βιομηχανική Περιοχή Θεσσαλονίκης (ΒΙΠΕ Θεσσαλονίκης), στο ΟΤ 61 22, θέση «Α2 και 2», Νεοχωρούδα, Δήμος Ωραιοκάστρου, ΤΚ 57022, Θεσσαλονίκη.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στον κλάδο της μαζικής εστίασης, με κύριες δραστηριότητες την εισαγωγή, επεξεργασία και εμπορία τροφίμων, καθώς και την εκμετάλλευση και λειτουργία χώρων εστίασης και την παροχή υπηρεσιών τροφοδοσίας (catering). Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία αναλαμβάνει, μεταξύ άλλων, υπηρεσίες σίτισης για φοιτητές ανώτατων εκπαιδευτικών ιδρυμάτων και λοιπούς φορείς του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, έχοντας αναπτύξει ισχυρή παρουσία στον χώρο της οργανωμένης μαζικής εστίασης.

Μεθοδολογία Αποτίμησης

Η αποτίμηση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με διεθνώς αποδεκτές μεθόδους αποτίμησης, βάσει των οποίων καταλήξαμε σε εκτίμηση της εύλογης αξίας των Εισφερόμενων Μετοχών με ημερομηνία αναφοράς την 31/12/2025. Η καταλληλότητα κάθε μεθόδου αξιολογήθηκε, διενεργήθηκαν αναλύσεις ευαισθησίας, και εφαρμόστηκαν συντελεστές στάθμισης στα αποτελέσματα κάθε μεθόδου. Μέσω αυτής της διαδικασίας, καταλήξαμε σε εκτίμηση της εύλογης αξίας των Εισφερόμενων Μετοχών κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης (ήτοι ημερομηνία αναφοράς 31/12/2025).

Κατά τη γνώμη μας, τόσο οι μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν, όσο και η βαρύτητα που αποδόθηκε σε κάθε μία από αυτές, κρίνονται ενδεδειγμένες και κατάλληλες.

Συγκεκριμένα, για την αποτίμηση των Εισφερόμενων Μετοχών χρησιμοποιήθηκαν οι παρακάτω μέθοδοι αποτίμησης:

- **Προεξοφλημένες Ταμειακές Ροές (Discounted Cash Flows)**
- **Πολλαπλάσια Χρηματιστηριακών Δεικτών (Comparable Companies' Multiples)**
- **Συγκρίσιμες συναλλαγές (Comparable Transactions)**

Προεξοφλημένες Ταμειακές Ροές (Discounted Cash Flows)

Η μέθοδος των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flows - DCF) αναγνωρίζεται ευρέως ως μία από τις πλέον αξιόπιστες μεθόδους αποτίμησης. Το μοντέλο εξετάζει την επιχείρηση δυναμικά, αναλύοντας την ιστορική της απόδοση και εκτιμώντας την ικανότητά της να παράγει μελλοντικές ταμειακές ροές («ταμειακά πλεονάσματα»).

Η μέθοδος DCF αποτιμά μια εταιρεία υπολογίζοντας την παρούσα αξία (Present Value - PV) των μελλοντικών Ελεύθερων Ταμειακών Ροών (Free Cash Flows - FCF), οι οποίες μπορούν να αξιοποιηθούν για την αποπληρωμή χρέους και τη δημιουργία αποδόσεων για τους μετόχους. Οι ταμειακές ροές προβλέπονται για μια προκαθορισμένη χρονική περίοδο, ενώ η μελλοντική αξία της εταιρείας μετά το τέλος αυτής της περιόδου εκτιμάται στο διηνεκές.

Η παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών περιλαμβάνει:

- την παρούσα αξία που αντιστοιχεί σε μια περίοδο για την οποία μπορούν να γίνουν προβλέψεις. Αυτή η περίοδος ορίζεται ως ο χρόνος που απαιτείται για την υλοποίηση του επιχειρηματικού σχεδίου της εταιρείας, και
- την αξία της εταιρείας εις το διηνεκές.

Για να ληφθεί υπόψη η χρονική αξία του χρήματος, η μέθοδος DCF εφαρμόζει ένα προεξοφλητικό επιτόκιο προσαρμοσμένο στον κίνδυνο, το οποίο συνήθως είναι το Σταθμισμένο Μέσο Κόστος Κεφαλαίου (Weighted Average Cost of Capital - WACC), προκειμένου να προεξοφλήσει τις προβλεπόμενες ταμειακές ροές, αντικατοπτρίζοντας τόσο τη χρονική αξία του χρήματος όσο και τον κίνδυνο που σχετίζεται με αυτές τις ταμειακές ροές.

Πολλαπλάσια Χρηματιστηριακών Δεικτών (Comparable Companies' Multiples)

Η μέθοδος των Πολλαπλάσιων Χρηματιστηριακών Δεικτών βασίζεται στην παραδοχή ότι η αξία μιας εταιρείας θα πρέπει να ισούται με το ποσό που θα ήταν διατεθειμένοι να πληρώσουν για το μετοχικό της κεφάλαιο καλώς πληροφορημένοι και ορθολογικοί επενδυτές. Αυτή η μεθοδολογία ευθυγραμμίζει την αξία της εταιρείας με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς, αποτυπώνοντας το επενδυτικό κλίμα, τις προσδοκίες των επενδυτών και τις γενικότερες τάσεις που επικρατούν στον κλάδο.

Στο πλαίσιο αυτής της προσέγγισης, η αποτίμηση πραγματοποιείται μέσω της εφαρμογής πολλαπλασιαστών που προκύπτουν από τις κεφαλαιοποιήσεις εισηγμένων εταιρειών που είναι συγκρίσιμες με την υπό αποτίμηση εταιρεία. Αυτοί οι πολλαπλασιαστές βασίζονται συνήθως σε χρηματοοικονομικούς δείκτες, όπως EBITDA, EBIT ή κύκλο εργασιών. Συγκρίνοντας τους πολλαπλασιαστές με τα αντίστοιχα χρηματοοικονομικά στοιχεία της υπό αποτίμηση εταιρείας, προκύπτει η αξία της εταιρείας, η οποία αντικατοπτρίζει τον τρόπο με τον οποίο η αγορά αποτιμά συγκρίσιμες επιχειρήσεις στον κλάδο.

Η μέθοδος απαιτεί τον εντοπισμό ενός επαρκούς δείγματος ομοειδών εταιρειών. Οι εταιρείες αυτές πρέπει να διαθέτουν παρόμοια χαρακτηριστικά με την υπό αποτίμηση εταιρεία, όπως ο κλάδος, η αγορά δραστηριοποίησης, το μέγεθος και οι προοπτικές ανάπτυξης.

Συγκρίσιμες συναλλαγές (Comparable Transactions)

Βάσει της μεθόδου των Συγκρίσιμων συναλλαγών (Comparable transactions) η εκτίμηση της αξίας μιας επιχείρησης προκύπτει λαμβάνοντας υπόψη δείκτες που προκύπτουν χρησιμοποιώντας στοιχεία από συναλλαγές επί εταιρειών ομοειδούς αντικειμένου οι οποίες έχουν πραγματοποιηθεί κατά το πρόσφατο παρελθόν.

Για κάθε συναλλαγή, τα σχετικά πολλαπλάσια υπολογίζονται βάσει του οριστικού τιμήματος, του ποσοστού των μετοχών που εξαγοράστηκε και τα σχετικά οικονομικά μεγέθη που ήταν διαθέσιμα πριν την ανακοίνωση της συμφωνίας κάθε συναλλαγής. Στη συνέχεια, τα υπολογισμένα πολλαπλάσια εφαρμόζονται στα χρηματοοικονομικά μεγέθη της επιχείρησης που εξετάζεται.

Αποτελέσματα Αποτίμησης

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, ο ακόλουθος πίνακας συνοψίζει τα αποτελέσματα της αποτίμησης των Εισφερόμενων Μετοχών.

Ενδεικτικό εύρος αξιών Εισφερόμενων Μετοχών

Μεθοδολογία Αποτίμησης	Μονάδες	Κατώτερη Τιμή	Μέση Τιμή	Ανώτερη Τιμή
Αξία Ιδίων Κεφαλαίων Εταιρείας (100%)	**€**	**11.831.122,00**	**13.423.873,00**	**15.339.406,00**

Με βάση την ανωτέρω αποτίμηση, η συνολική εύλογη αξία του συνόλου των (10.574) κοινών και προνομιούχων, ονομαστικών μετοχών της «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ NORTH ΑΕ», οι οποίες αντιπροσωπεύουν το εκατό τοις εκατό (100%) του μετοχικού της κεφαλαίου και εισφέρονται σε είδος στην ανώνυμη εταιρεία «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», εκτιμάται ότι κυμαίνεται μεταξύ € 11.831.122 και € 15.339.406 με μέση τιμή **€ 13.423.873**.

Θεωρούμε ότι οι ανωτέρω τιμές αντικατοπτρίζουν την πραγματική αξία των Εισφερόμενων Μετοχών, με βάση τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη μας από την Διοίκηση.

Για την κάλυψη της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» θα εκδοθούν νέες κοινές ονομαστικές μετοχές, η συνολική ονομαστική αξία των οποίων θα καθορισθεί με απόφαση του αρμόδιου εταιρικού οργάνου της Λήπτριας. Η ονομαστική αξία του εισφερόμενου εταιρικού κεφαλαίου της «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ NORTH ΑΕ» ανέρχεται σε ποσό €310.347 , ενώ η εύλογη αξία αυτού, όπως προσδιορίστηκε στην παρούσα Έκθεση, ανέρχεται σε €13.423.873. Η τυχόν θετική διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας της εισφοράς και της συνολικής ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών που θα εκδοθούν θα αχθεί σε λογαριασμό «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο», σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 35 παρ. 3 του ν. 4548/2018, και δύναται να αξιοποιηθεί, με μεταγενέστερη απόφαση των αρμοδίων εταιρικών οργάνων, είτε με κεφαλαιοποίηση είτε με συμψηφισμό προς απόσβεση ζημιών, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στον νόμο. Οι νέες μετοχές θα διατεθούν υπέρ των εισφερόντων μετόχων, σύμφωνα με τη σχέση ανταλλαγής που θα εγκριθεί από τα αρμόδια εταιρικά όργανα, λαμβανομένων υπόψη των

αποτιμήσεων της παρούσας Έκθεσης και με γνώμονα την ίση μεταχείριση και την προστασία των εταιρικών και μετοχικών συμφερόντων.

Βεβαιώνεται ρητά, ότι η ως άνω εκτιμηθείσα αξία των € 13.423.873 καλύπτει πλήρως την ονομαστική αξία των νέων μετοχών που θα εκδοθούν από την «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING» για την κάλυψη της αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου που αντιστοιχεί στην παρούσα εισφορά, καθώς και της τυχόν αναλογούσας διαφοράς υπέρ το άρτιο.

Σημαντικές παρατηρήσεις

Για τα αποτελέσματα της εργασίας μας εφιστούμε την προσοχή σας στις παρακάτω γενικές σημαντικές παρατηρήσεις:

- Το μεγαλύτερο μέρος των πληροφοριών που χρησιμοποιήθηκαν βασίστηκε στα διαθέσιμα στοιχεία, τα οποία μας παρασχέθηκαν από τον Εντολέα. Το ίδιο ισχύει και για τις εκτιμήσεις σχετικά με τη μελλοντική εξέλιξη των μεγεθών της Εταιρείας. Οι πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν θεωρήσαμε ότι είναι ακριβείς, χωρίς να διενεργήσουμε περαιτέρω ανεξάρτητο έλεγχο. Κατά συνέπεια, η COMPASS Ορκωτοί Ελεγκτές και Σύμβουλοι Επιχειρήσεων Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε. 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 COMPASS Ορκωτοί Ελεγκτές και Σύμβουλοι Επιχειρήσεων Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε. 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.
- Το μεγαλύτερο μέρος των πληροφοριών που χρησιμοποιήθηκαν για την εφαρμογή των μεθόδων αποτίμησης βασίσθηκε στα τελευταία και επίκαιρα στοιχεία. Ο καθορισμός της αξίας των Εισφερόμενων Μετοχών βασίστηκε στην αντικειμενική αλλά και την ποιοτική αξιολόγηση των μεγεθών, τα οποία αξιολογήθηκαν με βάση την εμπειρία και τη γνώση μας.
- Η έκφραση γνώμης βασίζεται επίσης στις επιχειρηματικές, οικονομικές και άλλες συνθήκες της αγοράς που επικρατούν κατά την ημερομηνία της παρούσας Έκθεσης, στις τρέχουσες συνθήκες αλλά και σε μακροοικονομικά στοιχεία. 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 τον Εντολέα.
- Σημειώνεται ότι οι εκτιμήσεις για τη μελλοντική εξέλιξη διαφόρων μεγεθών ενδέχεται να μεταβληθούν στο μέλλον λόγω αλλαγών των οικονομικών, επιχειρηματικών και άλλων συνθηκών της αγοράς εν γένει, με συνέπεια τη μεταβολή των σχετικών αποτελεσμάτων της Έκθεσής μας, μεταβολή η οποία μπορεί να είναι σημαντική και ουσιώδης.
- Η παρούσα Έκθεση υπόκειται σε δημοσιότητα με βάση τα όσα ορίζονται στο Ν.4548/2018. Σημειώνεται ότι οποιοσδήποτε, εκτός από τον Εντολέα και την COMPASS Ορκωτοί Ελεγκτές και Σύμβουλοι Επιχειρήσεων Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε., έχει στη διάθεσή του την παρούσα, δεν μπορεί να τη χρησιμοποιήσει για σκοπό διαφορετικό από αυτόν που αναφέρεται στην παράγραφο «Εισαγωγή» ανωτέρω.

- Παρότι μπορεί να υπάρχουν μέρη πλην του Εντολέα που να ενδιαφέρονται να λάβουν αντίγραφο της Έκθεσής μας, τονίζουμε ότι, στον μέγιστο βαθμό που επιτρέπεται από το νόμο, δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη σε σχέση με οποιαδήποτε απόφαση που μπορεί να πάρουν τα μέρη αυτά για την Εταιρεία ή/και τις Εισφερόμενες Μετοχές βασιζόμενα στην εργασία μας. Δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη ή υποχρέωση για ενδεχόμενη απώλεια ή ζημιά που προκύπτει από χρήση της παρούσας Έκθεσης από τον αποδέκτη για σκοπό διαφορετικό από αυτόν που αναφέρεται στην παρούσα.
- Βεβαιώνεται ότι από την Ημερομηνία Αποτίμησης (31/12/2025) έως και την ημερομηνία υπογραφής της παρούσας, δεν έχουν επέλθει ουσιώδεις μεταβολές που να επηρεάζουν την εκτιμηθείσα αξία της «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ NORTH ΑΕ». Τυχόν τεχνικής φύσεως προσαρμογές, οι οποίες ενδέχεται να αποφασισθούν και να υλοποιηθούν αποκλειστικά για λόγους ευθυγράμμισης της κεφαλαιακής διάρθρωσης και διευκόλυνσης της εφαρμογής της συναλλαγής (όπως, ενδεικτικά, προσαρμογές της ονομαστικής αξίας μετοχών ή εταιρικών μεριδίων και οι συνακόλουθες προσαρμογές του μετοχικού ή εταιρικού κεφαλαίου), δεν μεταβάλλουν την εκτιμηθείσα εύλογη αξία κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης, αλλά δύνανται να επηρεάσουν μόνο τη μηχανική απεικόνιση/διάρθρωση της συναλλαγής και, συνακόλουθα, να συνεκτιμηθούν αποκλειστικά για την οριστικοποίηση των όρων της αύξησης κεφαλαίου της λήπτριας και της τελικής σχέσης ανταλλαγής, υπό την επιφύλαξη των προβλεπομένων εταιρικών εγκρίσεων και της πλήρωσης των τυχόν απαιτούμενων δημοσιότητας και καταχωρίσεων.
- Η COMPASS και οι συντάκτες της παρούσας δηλώνουν ότι είναι ανεξάρτητοι από την «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ NORTH ΑΕ» και την «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING» και η αμοιβή τους δεν συνδέεται με το αποτέλεσμα της αποτίμησης.

Αμαρούσιο, 25/ 06/ 2026

Για την «COMPASS Ορκωτοί Ελεγκτές και Σύμβουλοι Επιχειρήσεων Ι.Κ.Ε.» [Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.198]
Κωνσταντίνος Κουτρουλός



Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής [Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 25701]/ Νόμιμος Εκπρόσωπος της Ελεγκτικής Εταιρείας

4. ΧΡΥΣΗ ΧΗΝΑ ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (με το δ.τ. MEDITERRANEAN LIFE)

Έκθεση Αποτίμησης για τους σκοπούς του άρθρου 17 του Ν.4548/2018 και του Μέρους Δ΄ (άρθρα 47-59) του Ν.5162/2024, αναφορικά με την ανταλλαγή μετοχών και την εισφορά σε είδος του συνόλου (100,00%) των μετοχών της εταιρείας «ΧΡΥΣΗ ΧΗΝΑ ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με το διακριτικό τίτλο «MEDITERRANEAN LIFE» (ΑΡ.ΓΕΜΗ: 007414201000, ΑΦΜ 998647180), στην εταιρεία «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ» με το διακριτικό τίτλο «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING» (ΑΡ.ΓΕΜΗ: 189797901000, Α.Φ.Μ. 803113087), στο πλαίσιο αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της τελευταίας, με εισφορά σε είδος και ανταλλαγή τίτλων.

Εισαγωγή

Η Διοίκηση της «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ» με το διακριτικό τίτλο «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING» (ο «**Εντολέας**» ή η «**ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING**» ή η «**Λήπτρια**») ανέθεσε στην «COMPASS Ορκωτοί Ελεγκτές και Σύμβουλοι Επιχειρήσεων Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε.» (η «COMPASS») τη σύνταξη ανεξάρτητης έκθεσης αποτίμησης (η «Έκθεση») της εύλογης αξίας των μετοχών της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΧΡΥΣΗ ΧΗΝΑ ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «MEDITERRANEAN LIFE» (η «**Εταιρεία**» ή η «**MEDITERRANEAN LIFE**») σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, και τις διατάξεις του Μέρους Δ' (άρθρα 47-59) του Ν.5162/2024, στο πλαίσιο πράξης αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Λήπτριας με εισφορά σε είδος με ανταλλαγή τίτλων (η «Ανταλλαγή Τίτλων» ή η «**Συναλλαγή**»).

Η Συναλλαγή θα υλοποιηθεί μέσω αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING» με εισφορά σε είδος, συνιστάμενη στην εισφορά του συνόλου των μετοχών της «MEDITERRANEAN LIFE» (καθώς και λοιπών εταιρειών που συμμετέχουν στη Συναλλαγή) από τους υφιστάμενους μετόχους τους, έναντι έκδοσης νέων μετοχών της «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING» υπέρ αυτών, σύμφωνα με τη σχέση ανταλλαγής που θα εγκριθεί τελικώς από τα αρμόδια εταιρικά όργανα κατ' εφαρμογή του Μέρους Δ΄ (άρθρα 47–59) του Ν. 5162/2024. Η παρούσα αποτελεί (αυτοτελές) επιμέρους τμήμα της Συνολικής Έκθεσης Αποτίμησης που αφορά τη Συναλλαγή.

Κατόπιν ολοκλήρωσης της Συναλλαγής, η «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING» θα καταστεί μοναδική μέτοχος της «MEDITERRANEAN LIFE» (και των λοιπών συμμετεχουσών εταιρειών), ενώ οι υφιστάμενοι μέτοχοι των τελευταίων θα καταστούν μέτοχοι της «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING», σύμφωνα με την εγκριθείσα σχέση ανταλλαγής.

Διευκρινίζεται ότι , η πράξη για τους σκοπούς της οποίας γίνεται η παρούσα εκτίμηση, συνίσταται αποκλειστικά σε εισφορά μετοχών και ανταλλαγή τίτλων κατά τα ανωτέρω, και δεν συνεπάγεται λύση, απορρόφηση ή μεταβίβαση περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων των συμμετεχουσών εταιρειών, οι οποίες διατηρούν τη νομική τους οντότητα και αυτοτέλεια.

Συγκεκριμένα, οι μέτοχοι της «MEDITERRANEAN LIFE» (οι «**Μέτοχοι**») κατέχουν συνολικά 19.800 κοινές, ονομαστικές μετοχές της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας € 30,00, οι οποίες αντιπροσωπεύουν το 100,00% του συνολικού Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας ποσού € 594.000 (οι «**Εισφερόμενες Μετοχές**»). Στο πλαίσιο της Συναλλαγής:

- οι μέτοχοι της MEDITERRANEAN LIFE (και οι μέτοχοι των λοιπών συμμετεχουσών εταιρειών), θα εισφέρουν το σύνολο των μετοχών τους στην «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING»,

- η «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING» θα προβεί σε αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά το συνολικό ποσό αποτίμησης της συναλλαγής, η οποία θα καλυφθεί μέσω της ως άνω εισφοράς σε είδος. Η τυχόν διαφορά μεταξύ της αξίας αποτίμησης των Εισφερόμενων Μετοχών και της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών που θα εκδοθούν, θα αχθεί σε λογαριασμό «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο»,
- θα εκδοθούν νέες κοινές ονομαστικές μετοχές υπέρ των εισφερόντων,
- η σχέση ανταλλαγής των τίτλων θα καθορισθεί βάσει των αποτελεσμάτων της αποτίμησης και κρίνεται δίκαιη και εύλογη (fair and reasonable).

Η εν λόγω εταιρική πράξη τελεί υπό την έγκριση των αρμοδίων εταιρικών οργάνων και την τήρηση των προβλεπόμενων διατυπώσεων δημοσιότητας του Ν. 4548/2018.

Στο πλαίσιο αυτό, η COMPASS διενέργησε αποτίμηση της αξίας των Εισφερόμενων Μετοχών, με ημερομηνία αναφοράς την 31/12/2025 (η «**Ημερομηνία Αποτίμησης**»), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 περί εισφορών σε είδος, με χρήση διεθνώς αποδεκτών μεθόδων αποτίμησης, με σκοπό τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας αυτών κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης. Η παρούσα Συναλλαγή εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του Μέρους Δ΄ (άρθρα 47–59) του ν. 5162/2024.

Όσον αφορά την παρουσίαση των Εταιρειών, η παρούσα έκθεση περιορίζεται στην παράθεση βασικών στοιχείων ταυτοποίησης των εταιρειών. Δεν περιλαμβάνει αναλυτική παρουσίαση της εταιρικής δομής, της διοικητικής οργάνωσης ή της μετοχικής σύνθεσης. Τυχόν στοιχεία διοικητικής φύσεως (όπως η σύνθεση των ΔΣ) ισχύουν ως έχουν δημοσιευθεί κατά την ημερομηνία αναφοράς της έκθεσης, ενώ στοιχεία που δεν υπόκεινται σε υποχρέωση δημοσίευσης, όπως η μετοχική σύνθεση, δεν εξετάζονται, δεν επαληθεύονται και δεν παρατίθενται στο παρόν, θεωρούνται ότι ισχύουν όπως αυτά αποτυπώνονται στα τηρούμενα εταιρικά βιβλία και στοιχεία κατά την ημερομηνία αναφοράς της έκθεσης.

Πηγές πληροφόρησης

Κατά την εργασία μας, εξετάσθηκαν όλοι οι παράγοντες που απαιτούνται από τη διεθνή πρακτική αποτιμήσεων, στο βαθμό που αυτό ήταν εφικτό, και οι οποίοι περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων:

- Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις και ισοζύγια της ΧΡΥΣΗ ΧΗΝΑ ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ για τις χρήσεις 01/01/2023-31/12/2023, 01/01/2024-31/12/2024, καθώς και για την περίοδο 01/01-31/12/2025.
- Επιχειρηματικό Σχέδιο της ΧΡΥΣΗ ΧΗΝΑ ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ που καταρτίστηκε από τη Διοίκηση και ενσωματώνει τις παραδοχές της.
- Δημοσιευμένα στοιχεία αναφορικά με τον κλάδο στον οποίο δραστηριοποιείται η ΧΡΥΣΗ ΧΗΝΑ ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.
- Αναλύσεις και επεξηγήσεις οι οποίες μας παρασχέθηκαν από τη Διοίκηση αυτής.
- Γενικό Εμπορικό Μητρώο.
- Διεθνείς βάσεις δεδομένων.

Παρουσίαση Εντολέα (Λήπτριας Εταιρείας)

Η ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ είναι μονοπρόσωπη ανώνυμη εταιρεία, η οποία συστάθηκε την 22/12/2025, είναι καταχωρημένη στο ΓΕΜΗ με αριθμό 189797901000 και εδρεύει στον Δήμο Διονύσου Αττικής, επί της οδού Ασκληπιού 7, ΤΚ 14568, στο Κρυονέρι. Σύμφωνα με το καταστατικό της, κύριος σκοπός της εταιρείας είναι οι υπηρεσίες εταιρειών χαρτοφυλακίου (holding), ενώ στο αντικείμενό της περιλαμβάνονται επίσης υπηρεσίες παροχής συμβουλών σε θέματα μάρκετινγκ, προώθησης πωλήσεων, οργάνωσης παραγωγής και διαχείρισης επιχειρηματικών διαδικασιών.

Παρουσίαση Εταιρείας

Η εταιρεία με την επωνυμία «ΧΡΥΣΗ ΧΗΝΑ ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» είναι ανώνυμη εταιρεία ελληνικού δικαίου, με αρ. ΓΕΜΗ 074142010000 και ΑΦΜ 998647180, υπαγόμενη στη ΔΟΥ ΚΕΦΟΔΕ Αττικής. Η Εταιρεία ιδρύθηκε στις 29 Δεκεμβρίου 2023 και εδρεύει στο Κρυονέρι Αττικής, επί της οδού Ασκληπιού 7, ΤΚ 14568.

Η ΧΡΥΣΗ ΧΗΝΑ ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ ΑΕ δραστηριοποιείται στον κλάδο της μαζικής εστίασης και ειδικότερα στην παροχή υπηρεσιών εστίασης και catering προς τρίτους, συμπεριλαμβανομένης της οργάνωσης και υποστήριξης εκδηλώσεων και δεξιώσεων, καθώς και της λειτουργίας εστιατορίων, καφετεριών, κυλικείων και λοιπών καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος. Παράλληλα, η Εταιρεία έχει ως σκοπό το χονδρικό εμπόριο και την προμήθεια ευρέος φάσματος προϊόντων (ιδίως τροφίμων, ποτών και συναφών ειδών) προς ιδιώτες, το Δημόσιο, Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου, Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης, νοσοκομεία, ιδρύματα και λοιπούς φορείς.

Μεθοδολογία Αποτίμησης

Η αποτίμηση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με διεθνώς αποδεκτές μεθόδους αποτίμησης, βάσει των οποίων καταλήξαμε σε εκτίμηση της εύλογης αξίας των Εισφερόμενων Μετοχών με ημερομηνία αναφοράς την 31/12/2025. Η καταλληλότητα κάθε μεθόδου αξιολογήθηκε, διενεργήθηκαν αναλύσεις ευαισθησίας, και εφαρμόστηκαν συντελεστές στάθμισης στα αποτελέσματα κάθε μεθόδου. Μέσω αυτής της διαδικασίας, καταλήξαμε σε εκτίμηση της εύλογης αξίας των Εισφερόμενων Μετοχών κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης (ήτοι ημερομηνία αναφοράς 31/12/2025).

Κατά τη γνώμη μας, τόσο οι μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν, όσο και η βαρύτητα που αποδόθηκε σε κάθε μία από αυτές, κρίνονται ενδεδειγμένες και κατάλληλες.

Συγκεκριμένα, για την αποτίμηση των Εισφερόμενων Μετοχών χρησιμοποιήθηκαν οι παρακάτω μέθοδοι αποτίμησης:

- **Προεξοφλημένες Ταμειακές Ροές (Discounted Cash Flows)**
- **Πολλαπλάσια Χρηματιστηριακών Δεικτών (Comparable Companies' Multiples)**
- **Συγκρίσιμες συναλλαγές (Comparable Transactions)**

Προεξοφλημένες Ταμειακές Ροές (Discounted Cash Flows)

Η μέθοδος των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flows - DCF) αναγνωρίζεται ευρέως ως μία από τις πλέον αξιόπιστες μεθόδους αποτίμησης. Το μοντέλο εξετάζει την επιχείρηση δυναμικά, αναλύοντας την ιστορική της απόδοση και εκτιμώντας την ικανότητά της να παράγει μελλοντικές ταμειακές ροές («ταμειακά πλεονάσματα»).

Η μέθοδος DCF αποτιμά μια εταιρεία υπολογίζοντας την παρούσα αξία (Present Value - PV) των μελλοντικών Ελεύθερων Ταμειακών Ροών (Free Cash Flows - FCF), οι οποίες μπορούν να αξιοποιηθούν για την αποπληρωμή χρέους και τη δημιουργία αποδόσεων για τους μετόχους. Οι ταμειακές ροές προβλέπονται για μια προκαθορισμένη χρονική περίοδο, ενώ η μελλοντική αξία της εταιρείας μετά το τέλος αυτής της περιόδου εκτιμάται στο διηνεκές.

Η παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών περιλαμβάνει:

- την παρούσα αξία που αντιστοιχεί σε μια περίοδο για την οποία μπορούν να γίνουν προβλέψεις. Αυτή η περίοδος ορίζεται ως ο χρόνος που απαιτείται για την υλοποίηση του επιχειρηματικού σχεδίου της εταιρείας, και
- την αξία της εταιρείας εις το διηνεκές.

Για να ληφθεί υπόψη η χρονική αξία του χρήματος, η μέθοδος DCF εφαρμόζει ένα προεξοφλητικό επιτόκιο προσαρμοσμένο στον κίνδυνο, το οποίο συνήθως είναι το Σταθμισμένο Μέσο Κόστος Κεφαλαίου (Weighted Average Cost of Capital - WACC), προκειμένου να προεξοφλήσει τις προβλεπόμενες ταμειακές ροές, αντικατοπτρίζοντας τόσο τη χρονική αξία του χρήματος όσο και τον κίνδυνο που σχετίζεται με αυτές τις ταμειακές ροές.

Πολλαπλάσια Χρηματιστηριακών Δεικτών (Comparable Companies' Multiples)

Η μέθοδος των Πολλαπλάσιων Χρηματιστηριακών Δεικτών βασίζεται στην παραδοχή ότι η αξία μιας εταιρείας θα πρέπει να ισούται με το ποσό που θα ήταν διατεθειμένοι να πληρώσουν για το μετοχικό της κεφάλαιο καλώς πληροφορημένοι και ορθολογικοί επενδυτές. Αυτή η μεθοδολογία ευθυγραμμίζει την αξία της εταιρείας με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς, αποτυπώνοντας το επενδυτικό κλίμα, τις προσδοκίες των επενδυτών και τις γενικότερες τάσεις που επικρατούν στον κλάδο.

Στο πλαίσιο αυτής της προσέγγισης, η αποτίμηση πραγματοποιείται μέσω της εφαρμογής πολλαπλασιαστών που προκύπτουν από τις κεφαλαιοποιήσεις εισηγμένων εταιρειών που είναι συγκρίσιμες με την υπό αποτίμηση εταιρεία. Αυτοί οι πολλαπλασιαστές βασίζονται συνήθως σε χρηματοοικονομικούς δείκτες, όπως EBITDA, EBIT ή κύκλο εργασιών. Συγκρίνοντας τους πολλαπλασιαστές με τα αντίστοιχα χρηματοοικονομικά στοιχεία της υπό αποτίμηση εταιρείας, προκύπτει η αξία της εταιρείας, η οποία αντικατοπτρίζει τον τρόπο με τον οποίο η αγορά αποτιμά συγκρίσιμες επιχειρήσεις στον κλάδο.

Η μέθοδος απαιτεί τον εντοπισμό ενός επαρκούς δείγματος ομοειδών εταιρειών. Οι εταιρείες αυτές πρέπει να διαθέτουν παρόμοια χαρακτηριστικά με την υπό αποτίμηση εταιρεία, όπως ο κλάδος, η αγορά δραστηριοποίησης, το μέγεθος και οι προοπτικές ανάπτυξης.

Συγκρίσιμες συναλλαγές (Comparable Transactions)

Βάσει της μεθόδου των Συγκρίσιμων συναλλαγών (Comparable transactions) η εκτίμηση της αξίας μιας επιχείρησης προκύπτει λαμβάνοντας υπόψη δείκτες που προκύπτουν χρησιμοποιώντας

στοιχεία από συναλλαγές επί εταιρειών ομοειδούς αντικειμένου οι οποίες έχουν πραγματοποιηθεί κατά το πρόσφατο παρελθόν.

Για κάθε συναλλαγή, τα σχετικά πολλαπλάσια υπολογίζονται βάσει του οριστικού τιμήματος, του ποσοστού των μετοχών που εξαγοράστηκε και τα σχετικά οικονομικά μεγέθη που ήταν διαθέσιμα πριν την ανακοίνωση της συμφωνίας κάθε συναλλαγής. Στη συνέχεια, τα υπολογισμένα πολλαπλάσια εφαρμόζονται στα χρηματοοικονομικά μεγέθη της επιχείρησης που εξετάζεται.

Αποτελέσματα Αποτίμησης

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, ο ακόλουθος πίνακας συνοψίζει τα αποτελέσματα της αποτίμησης των Εισφερόμενων Μετοχών.

Ενδεικτικό εύρος αξιών Εισφερόμενων Μετοχών

Μεθοδολογία Αποτίμησης	Μονάδες	Κατώτερη Τιμή	Μέση Τιμή	Ανώτερη Τιμή
Αξία Ιδίων Κεφαλαίων Εταιρείας (100%)	**€**	**6.688.629,00**	**7.277.027,00**	**7.951.433,00**

Με βάση την ανωτέρω αποτίμηση, η συνολική εύλογη αξία του συνόλου των (19.800) κοινών, ονομαστικών μετοχών της «MEDITERRANEAN LIFE», οι οποίες αντιπροσωπεύουν το εκατό τοις εκατό (100%) του μετοχικού της κεφαλαίου και εισφέρονται σε είδος στην ανώνυμη εταιρεία «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», εκτιμάται ότι κυμαίνεται μεταξύ € 6.688.629 και € 7.951.433 με μέση τιμή **€ 7.277.027**.

Θεωρούμε ότι οι ανωτέρω τιμές αντικατοπτρίζουν την πραγματική αξία των Εισφερόμενων Μετοχών, με βάση τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη μας από την Διοίκηση.

Για την κάλυψη της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» θα εκδοθούν νέες κοινές ονομαστικές μετοχές, η συνολική ονομαστική αξία των οποίων θα καθορισθεί με απόφαση του αρμόδιου εταιρικού οργάνου της Λήπτριας. Η ονομαστική αξία του εισφερόμενου εταιρικού κεφαλαίου της «MEDITERRANEAN LIFE» ανέρχεται σε ποσό € 594.000, ενώ η εύλογη αξία αυτού, όπως προσδιορίστηκε στην παρούσα Έκθεση, ανέρχεται σε € 7.277.027. Η τυχόν θετική διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας της εισφοράς και της συνολικής ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών που θα εκδοθούν θα αχθεί σε λογαριασμό «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο», σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 35 παρ. 3 του ν. 4548/2018, και δύναται να αξιοποιηθεί, με μεταγενέστερη απόφαση των αρμοδίων εταιρικών οργάνων, είτε με κεφαλαιοποίηση είτε με συμψηφισμό προς απόσβεση ζημιών, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στον νόμο. Οι νέες μετοχές θα διατεθούν υπέρ των εισφερόντων μετόχων, σύμφωνα με τη σχέση ανταλλαγής που θα εγκριθεί από τα αρμόδια εταιρικά όργανα, λαμβανομένων υπόψη των αποτιμήσεων της παρούσας Έκθεσης και με γνώμονα την ίση μεταχείριση και την προστασία των εταιρικών και μετοχικών συμφερόντων.

Βεβαιώνεται ρητά, ότι η ως άνω εκτιμηθείσα αξία των € 7.277.027 καλύπτει πλήρως την ονομαστική αξία των νέων μετοχών που θα εκδοθούν από την «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING» για την κάλυψη της αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου που αντιστοιχεί στην παρούσα εισφορά, καθώς και της τυχόν αναλογούσας διαφοράς υπέρ το άρτιο.

Σημαντικές παρατηρήσεις

Για τα αποτελέσματα της εργασίας μας εφιστούμε την προσοχή σας στις παρακάτω γενικές σημαντικές παρατηρήσεις:

- Το μεγαλύτερο μέρος των πληροφοριών που χρησιμοποιήθηκαν βασίστηκε στα διαθέσιμα στοιχεία, τα οποία μας παρασχέθηκαν από τον Εντολέα. Το ίδιο ισχύει και για τις εκτιμήσεις σχετικά με τη μελλοντική εξέλιξη των μεγεθών της Εταιρείας. Οι πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν θεωρήσαμε ότι είναι ακριβείς, χωρίς να διενεργήσουμε περαιτέρω ανεξάρτητο έλεγχο. Κατά συνέπεια, η COMPASS Ορκωτοί Ελεγκτές και Σύμβουλοι Επιχειρήσεων Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε. 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 COMPASS Ορκωτοί Ελεγκτές και Σύμβουλοι Επιχειρήσεων Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε. 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.
- Το μεγαλύτερο μέρος των πληροφοριών που χρησιμοποιήθηκαν για την εφαρμογή των μεθόδων αποτίμησης βασίσθηκε στα τελευταία και επίκαιρα στοιχεία. Ο καθορισμός της αξίας των Εισφερόμενων Μετοχών βασίστηκε στην αντικειμενική αλλά και την ποιοτική αξιολόγηση των μεγεθών, τα οποία αξιολογήθηκαν με βάση την εμπειρία και τη γνώση μας.
- Η έκφραση γνώμης βασίζεται επίσης στις επιχειρηματικές, οικονομικές και άλλες συνθήκες της αγοράς που επικρατούν κατά την ημερομηνία της παρούσας Έκθεσης, στις τρέχουσες συνθήκες αλλά και σε μακροοικονομικά στοιχεία. 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 τον Εντολέα.
- Σημειώνεται ότι οι εκτιμήσεις για τη μελλοντική εξέλιξη διαφόρων μεγεθών ενδέχεται να μεταβληθούν στο μέλλον λόγω αλλαγών των οικονομικών, επιχειρηματικών και άλλων συνθηκών της αγοράς εν γένει, με συνέπεια τη μεταβολή των σχετικών αποτελεσμάτων της Έκθεσής μας, μεταβολή η οποία μπορεί να είναι σημαντική και ουσιώδης.
- Η παρούσα Έκθεση υπόκειται σε δημοσιότητα με βάση τα όσα ορίζονται στο Ν.4548/2018. Σημειώνεται ότι οποιοσδήποτε, εκτός από τον Εντολέα και την COMPASS Ορκωτοί Ελεγκτές και Σύμβουλοι Επιχειρήσεων Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε., έχει στη διάθεσή του την παρούσα, δεν μπορεί να τη χρησιμοποιήσει για σκοπό διαφορετικό από αυτόν που αναφέρεται στην παράγραφο «Εισαγωγή» ανωτέρω.
- Παρότι μπορεί να υπάρχουν μέρη πλην του Εντολέα που να ενδιαφέρονται να λάβουν αντίγραφο της Έκθεσής μας, τονίζουμε ότι, στον μέγιστο βαθμό που επιτρέπεται από το νόμο, δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη σε σχέση με οποιαδήποτε απόφαση που μπορεί να πάρουν τα μέρη αυτά για την Εταιρεία ή/και τις Εισφερόμενες Μετοχές βασιζόμενα στην εργασία μας. Δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη ή υποχρέωση για ενδεχόμενη απώλεια ή ζημιά που προκύπτει από χρήση της παρούσας Έκθεσης από τον αποδέκτη για σκοπό διαφορετικό από αυτόν που αναφέρεται στην παρούσα.

- Βεβαιώνεται ότι από την Ημερομηνία Αποτίμησης (31/12/2025) έως και την ημερομηνία υπογραφής της παρούσας, δεν έχουν επέλθει ουσιώδεις μεταβολές που να επηρεάζουν την εκτιμηθείσα αξία της «MEDITERRANEAN LIFE». Τυχόν τεχνικής φύσεως προσαρμογές, οι οποίες ενδέχεται να αποφασισθούν και να υλοποιηθούν αποκλειστικά για λόγους ευθυγράμμισης της κεφαλαιακής διάρθρωσης και διευκόλυνσης της εφαρμογής της συναλλαγής (όπως, ενδεικτικά, προσαρμογές της ονομαστικής αξίας μετοχών ή εταιρικών μεριδίων και οι συνακόλουθες προσαρμογές του μετοχικού ή εταιρικού κεφαλαίου), δεν μεταβάλλουν την εκτιμηθείσα εύλογη αξία κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης, αλλά δύνανται να επηρεάσουν μόνο τη μηχανική απεικόνιση/διάρθρωση της συναλλαγής και, συνακόλουθα, να συνεκτιμηθούν αποκλειστικά για την οριστικοποίηση των όρων της αύξησης κεφαλαίου της λήπτριας και της τελικής σχέσης ανταλλαγής, υπό την επιφύλαξη των προβλεπομένων εταιρικών εγκρίσεων και της πλήρωσης των τυχόν απαιτούμενων δημοσιότητας και καταχωρίσεων.
- Η COMPASS και οι συντάκτες της παρούσας δηλώνουν ότι είναι ανεξάρτητοι από την «MEDITERRANEAN LIFE» και την «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ HOLDING» και η αμοιβή τους δεν συνδέεται με το αποτέλεσμα της αποτίμησης.

Αμαρούσιο, 25/ 06/ 2026

Για την «COMPASS Ορκωτοί Ελεγκτές και Σύμβουλοι Επιχειρήσεων Ι.Κ.Ε.» [Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.198]



Κωνσταντίνος Κουτρουλός

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Νόμιμος Εκπρόσωπος της Ελεγκτικής Εταιρείας [Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 25701]

COMPASS
Ορκωτοί Ελεγκτές και Σύμβουλοι
Επιχειρήσεων Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε.