

ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ – ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ – ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ ΚΑΙ ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Ο
ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε

Παρασκευή, 8 Αυγούστου 2025

Αξιότιμες κυρίες και αξιότιμοι κύριοι,

Εισαγωγή

Συντάσσουμε την παρούσα έκθεση (εφεξής Έκθεση) κατόπιν ανάθεσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας «ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ – ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ – ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ ΚΑΙ ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Ο ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε.» (εφεξής Εταιρεία ή ΚΕΚΡΟΨ) σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 100 και 101 του νόμου 4548/2018.

Η Εταιρεία προτίθεται να αποκτήσει συνολικά 73.551 μετοχές της «ΕΥΡΩΑΚ Α.Ε.» (εφεξής Συναλλαγή) ως εξής:

- Από ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε.: 33.623 μετοχές έναντι ποσού €406.838,30
- Από INTRADEVELOPMENT Α.Ε.: 27.892 μετοχές έναντι ποσού €337.493,20
- Από INTRACOM HOLDINGS Α.Ε.: 12.036 μετοχές έναντι ποσού €145.635,60
- Συνολικό τίμημα: €889.967,10 (Μέση τιμή €12,10 ανά μετοχή).

Η Συναλλαγή πραγματοποιείται με αντισυμβαλλόμενους που θεωρούνται συνδεδεμένα μέρη με την Εταιρεία κατά την έννοια που ορίζει το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24, καθώς και τα νομικά πρόσωπα που ελέγχονται από αυτά, σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 27.

Σκοπός της έκθεσης είναι:

- Να αξιολογηθεί αν η Συναλλαγή είναι δίκαιη και εύλογη για την Εταιρεία και τους μετόχους που δεν αποτελούν συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας.
- Να παρουσιαστούν οι παραδοχές, τα δεδομένα και οι μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήσαμε.

Ευθύνη Διοίκησης

Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη για την τήρηση των υποχρεώσεων της, που απορρέουν από τις διατάξεις του νόμου 4548/2018, και ειδικότερα για τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη και την διασφάλιση των συμφερόντων της Εταιρείας και των μετόχων που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας της Εταιρείας.

www.hlb.gr

184 A, Kifissias Avenue, Halandri, GR – 152 31, Greece

TEL: +30 210 67 72 981 FAX: +30 210 67 72 982 EMAIL: mailbox@hlb.gr

HLB Hellas SA is a member of HLB International, the global advisory and accounting network.

Ευθύνη Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη περιορίζεται στην έκδοση της παρούσας Έκθεσης, που βασίζεται στην εργασία που πραγματοποιήσαμε, για να κρίνουμε κατά πόσο η Συναλλαγή είναι δίκαιη και εύλογη για την Εταιρεία και τους μετόχους που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας της Εταιρείας, όπως προβλέπεται από την παράγραφο 1 του άρθρου 101 του νόμου 4548/2018.

Δεν συντρέχουν κωλύματα ή ασυμβίβαστα, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 1 του άρθρου 101 του νόμου 4548/2018 για τον υπογράφοντα Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή και για την ελεγκτική εταιρεία HLB HELLAS A.E.

Εύρος Εργασίας

Με βάση την ανάθεση που λάβαμε από την διοίκηση της Εταιρείας, διενεργήσαμε διαδικασίες προκειμένου να αξιολογήσουμε αν η Συναλλαγή είναι δίκαιη και εύλογη για την Εταιρεία και τους μετόχους που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας της Εταιρείας όπως προβλέπεται από την παράγραφο 1 του άρθρου 101 του Ν. 4548/2018. Στην συνέχεια συνοψίζουμε τις διαδικασίες που πραγματοποιήσαμε:

Συγκριτικές Συναλλαγές

Εντός του 2024, η εταιρεία «ΑΣΠΙΣ ΠΡΟΝΟΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΕΙΩΝ ΥΠΟ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ» προχώρησε σε πώληση 177.498 κοινών ονομαστικών μετοχών της ΕΥΡΩΑΚ, με αντίτιμο €2.147.000 ήτοι €12,10 ανά μετοχή.

Ενημερωθήκαμε για την αξία και τους όρους μεταβίβασης μετοχικών τίτλων της ΕΥΡΩΑΚ, που πραγματοποιήθηκε με ανοιχτό πλειοδοτικό διαγωνισμό μεταξύ τρίτων μερών.

Συγκρίναμε τους όρους μεταβίβασης του πλειοδοτικού διαγωνισμού με τους όρους της Συναλλαγής.

Συγκρίναμε την αξία κατοχύρωσης του πλειοδοτικού διαγωνισμού με την αξία της Συναλλαγής.

Εντοπίσαμε και αξιολογήσαμε την πιθανή μεταβολή στις παραδοχές και το επενδυτικό περιβάλλον κατά τον χρόνο πραγματοποίησης του πλειοδοτικού διαγωνισμού και στο χρόνο πραγματοποίησής της Συναλλαγής.

Αξιολογήσαμε την μεταβίβαση μέσω του πλειοδοτικού διαγωνισμού ως συγκριτικό στοιχείο με αυξημένη βαρύτητα δεδομένου ότι αφορά σε πραγματοποιημένη συναλλαγή με το ίδιο ακριβώς αντικείμενο με την Συναλλαγή, έλαβε χώρα μέσω ανοιχτής και οργανωμένης διαδικασίας με εποπτεία από συγκροτημένο και αυστηρό μηχανισμό και συμμετείχαν ανεξάρτητα μέρη και δεν έχει παρέλθει σημαντικό χρονικό διάστημα.

Αποτίμηση Μετοχικών Τίτλων ΕΥΡΩΑΚ

Λάβαμε αποτιμήσεις από ανεξάρτητους εκτιμητές για τους μετοχικούς τίτλους της ΕΥΡΩΑΚ.

Αξιολογήσαμε την επάρκεια, την ανεξαρτησία και τα προσόντα των εκτιμητών.

Αξιολογήσαμε τις παραδοχές και την καταλληλότητα των μεθόδων εκτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές και την εταιρεία.

Επικαιροποιήσαμε και επιβεβαιώσαμε ότι οι παραδοχές των αποτιμήσεων εξακολουθούν να έχουν εφαρμογή.

Επιβεβαιώσαμε ότι η αξία της συναλλαγής είναι εντός του αποδεκτού εύρους των τιμών της αποτίμησης.

Οι αποτιμήσεις των μετοχικών τίτλων της ΕΥΡΩΑΚ πραγματοποιήθηκαν με την χρήση των μεθόδων της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης και την μέθοδο της προεξόφλησης ταμειακών ροών.

Πηγές Πληροφόρησης

Για την εκτέλεση της εργασίας μας λάβαμε υπόψη μας και χρησιμοποιήσαμε τα παρακάτω:

1. Προκήρυξη διενέργειας πλειοδοτικού διαγωνισμού της εταιρείας με την επωνυμία «ΑΣΠΙΣ ΠΡΟΝΟΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΕΙΩΝ ΥΠΟ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ» (Α.Φ.Μ. 094006538) για την πώληση κοινών ονομαστικών μετοχών εκδόσεως της εταιρείας με την επωνυμία «ΕΥΡΩΑΚ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» με ημερομηνία Νοέμβριος 2023.
2. Ενημέρωση από την Διοίκηση της Εταιρείας για την κατάληξη του πλειοδοτικού διαγωνισμού στο προηγούμενο σημείο.
3. Εκθέσεις εκτίμησης των μετοχών της επιχείρησης «ΕΥΡΩΑΚ Α.Ε. ΑΚΙΝΗΤΩΝ» από πιστοποιημένους εκτιμητές με ημερομηνία Νοέμβριος 2023
4. Δημοσιευμένες και ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΕΥΡΩΑΚ Α.Ε. ΑΚΙΝΗΤΩΝ» με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2024.
5. Δημοσιευμένες και ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «EUROTERRA Α.Ε. ΑΚΙΝΗΤΩΝ» με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2024.
6. Δημοσιευμένες και ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «REBIKAT Α.Ε. ΑΚΙΝΗΤΩΝ» με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2024.
7. Προσχέδιο ιδιωτικού συμφωνητικού πώλησης και μεταβίβασης μετοχών στο πλαίσιο της Συναλλαγής.
8. Ενημέρωση από την Διοίκηση της Εταιρείας για τις συμμετοχές της ΕΥΡΩΑΚ στις εταιρείες EUROTERRA και REBIKAT.

Εφιστούμε την προσοχή του αναγνώστη στα παρακάτω:

- Η Διοίκηση της Εταιρείας μας χορήγησε όλα τα έγγραφα, τα ιστορικά στοιχεία και τις πληροφορίες που χρησιμοποιήσαμε στο πλαίσιο της εργασίας. Στηριχθήκαμε σε διαβεβαιώσεις της Διοίκησης για την ακρίβεια και αξιοπιστία των στοιχείων που η Διοίκηση έθεσε υπόψη μας.
- Δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη ή υποχρέωση σε περίπτωση που κάποια πληροφορία ή γεγονός που έθεσε υπόψη μας η Διοίκηση, αποδειχθεί ανακριβής ή λανθασμένη ή παραπλανητική ή μη αποδεκτή. Δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη ή υποχρέωση ακόμη και στην περίπτωση που αποδειχθεί ότι η Διοίκηση απέκρυψε ή παραποίησε σημαντικά έγγραφα και γεγονότα.
- Η γνώμη που εκφράζουμε βασίστηκε σε επιχειρηματικές, οικονομικές και άλλες συνθήκες της αγοράς που επικρατούν κατά την ημερομηνία της Έκθεσης. Δεν έχουμε υποχρέωση αναθεώρησης της γνώμης μας σε περίπτωση αλλαγής των συνθηκών στο μέλλον.
- Οι εκτιμήσεις για τη μελλοντική εξέλιξη διαφόρων μεγεθών ενδέχεται να μην επιβεβαιωθούν λόγω αλλαγών των οικονομικών, επιχειρηματικών και άλλων συνθηκών της αγοράς εν γένει, με συνέπεια τη μεταβολή των σχετικών αποτελεσμάτων της αποτίμησής μας, μεταβολή η οποία μπορεί να είναι σημαντική και ουσιώδης.

Συμπέρασμα

Με βάση την εργασία που διενεργήσαμε, όπως την συνοψίζουμε στην παρούσα Έκθεση, κρίνουμε ότι η Συναλλαγή είναι δίκαιη και εύλογη για την Εταιρεία και τους μετόχους που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας της Εταιρείας, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 101 του νόμου 4548/2018.

Περιορισμός χρήσης

Η εργασία που πραγματοποιήσαμε δεν αποτελεί έλεγχο οικονομικών καταστάσεων, αλλά περιορίζεται στις διαδικασίες που συνοψίζουμε στην Έκθεση μας και συνεπώς δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε διασφάλιση σχετικά με τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Χορηγούμε την Έκθεση μας αποκλειστικά στο πλαίσιο των υποχρεώσεων της Εταιρείας, σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο άρθρο 101 παράγραφος 1 του νόμου 4548/2018, και ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν πρέπει να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο σκοπό.

Για την HLB Ελλάς Α.Ε.
ΑΜ ΣΟΕΛ: 161



Γιάννης Κ. Μαλισόβας
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 40481