

ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

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

Δευτέρα, 5 Ιανουαρίου 2026

Αξιότιμες κυρίες και αξιότιμοι κύριοι,

Εισαγωγή

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

Η Εταιρεία προτίθεται να πραγματοποιήσει τις κάτωθι πωλήσεις ακινήτων (εφεξής η Συναλλαγή):

- Οικόπεδο επιφάνειας 1.001,22 τ.μ. έναντι ποσού €1.800.000
- Οικόπεδο επιφάνειας 1.001,14 τ.μ. έναντι ποσού €1.800.000

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:

1. Λάβαμε αποτίμηση από πιστοποιημένη εκτιμητική εταιρεία για την εύλογη αξία των ακινήτων της Εταιρείας.
2. Αξιολογήσαμε την επάρκεια, την ανεξαρτησία και τα προσόντα των εκτιμητών.
3. Αξιολογήσαμε τις παραδοχές και την καταλληλότητα των μεθόδων εκτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν από την εκτιμητική εταιρεία.
4. Καταγράψαμε τους προβλεπόμενους όρους μεταβίβασης των ακινήτων όπως προκύπτουν από τα προσύμφωνα πώλησης.
5. Συγκρίναμε μεταξύ τους τις αξίες και τους όρους πώλησης των ακινήτων που προβλέπονται από τα δύο προσύμφωνα πώλησης και επιβεβαιώσαμε ότι είναι κοινοί.
6. Προσαρμόσαμε το τίμημα πώλησης των ακινήτων όπως προκύπτει από τα προσύμφωνα πώλησης και την εύλογη αξία όπως προκύπτει από την εκτιμητική έκθεση ώστε να είναι συγκρίσιμα.
7. Συγκρίναμε την εύλογη αξία των ακινήτων όπως προκύπτει από την έκθεση της εκτιμητικής εταιρείας με την αξία μεταβίβασης που προβλέπουν τα προσύμφωνα της πώλησης των ακινήτων.
8. Επιβεβαιώσαμε ότι η αξία μεταβίβασης που προβλέπουν τα προσύμφωνα της πώλησης των ακινήτων είναι εντός του αποδεκτού εύρους διακύμανσης της εύλογης αξίας.

Πηγές Πληροφόρησης

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

1. Εκτίμηση εύλογης αξίας ακινήτων της Εταιρείας από πιστοποιημένη εκτιμητική εταιρεία με ημερομηνία έκθεσης Απρίλιος 2025.
2. Συμβολαιογραφικά προσύμφωνα αγοραπωλησίας ακινήτων μεταξύ της Εταιρείας και των αντισυμβαλλόμενων αγοραστών.
3. Ενημέρωση από την Διοίκηση της Εταιρείας.

Εφιστούμε την προσοχή του αναγνώστη στα παρακάτω:

- Η Διοίκηση της Εταιρείας έθεσε υπόψη μας όλα τα στοιχεία που χρησιμοποιήσαμε στο πλαίσιο της εργασίας μας.
- 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