

ΛΕΠΤΟΜΕΡΗΣ ΕΚΘΕΣΗ
ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗΣ ΜΕ ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗ
(κατ' εφαρμογή του άρθρου 9 Ν.4601/2019)

Του Διοικητικού Συμβουλίου της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «**ΕΚΤΕΡ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ - ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ - ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» και με το διακριτικό τίτλο «**ΕΚΤΕΡ Α.Ε.**», η οποία εδρεύει στην Αθήνα, επί της οδού Νίκης, αριθ. 15, Τ.Κ. 10557, εγγεγραμμένης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 000285201000 και Α.Φ.Μ.: 094040882, ΚΕΦΟΔΕ Αττικής.

ΠΡΟΣ

τη Γενική Συνέλευση των Εταίρων

1. Εισαγωγή

Κύριοι Μέτοχοι,

Τα Διοικητικά Συμβούλια της εταιρείας «**ΕΚΤΕΡ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ - ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ - ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**», με το διακριτικό τίτλο «**ΕΚΤΕΡ Α.Ε.**», η οποία εδρεύει στην Αθήνα, επί της οδού Νίκης, αριθ. 15, Τ.Κ. 10557, με αριθ. Γ.Ε.ΜΗ. 000285201000, με Α.Φ.Μ.: 094040882 και με αρμόδιο το ΚΕΦΟΔΕ Αττικής (εφεξής η «**Απορροφώσα**») και της εταιρείας «**ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟΣ ΚΟΜΒΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ - ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ - ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**», με το διακριτικό τίτλο «**ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟΣ ΚΟΜΒΟΣ Α.Ε.**», η οποία εδρεύει στην Αθήνα, επί της οδού Καρνεάδου, αρ. 21, Τ.Κ. 10675, με αριθ. Γ.Ε.ΜΗ. 131245301000, με Α.Φ.Μ. 800594440 και με αρμόδιο το ΚΕΦΟΔΕ Αττικής (εφεξής η «**Απορροφώμενη**») (από κοινού η Απορροφώμενη με την Απορροφώσα «**οι Συγχωνευόμενες Εταιρείες**»), στις από 26/9/2024 συνεδριάσεις τους αποφάσισαν την έναρξη διαδικασίας συγχώνευσης με απορρόφηση της Απορροφώμενης από την Απορροφώσα (εφεξής «**Συγχώνευση**»), σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 6-21 και 30-38 του Ν. 4601/2019 σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013 και τις διατάξεις του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών (ο «**Κανονισμός ΧΑ**») και τη νομοθεσία της Κεφαλαιαγοράς.

Κατά τις άνω συνεδριάσεις, τα Διοικητικά Συμβούλια των Συγχωνευόμενων Εταιρειών όρισαν ως ημερομηνία σύνταξης της λογιστικής κατάστασης μετασηματισμού της Απορροφώμενης την 31/07/2024, η οποία θα συνταχθεί σύμφωνα με τις ίδιες μεθόδους και την ίδια διάταξη και εμφάνιση όπως οι τελευταίες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2023. Επίσης, διόρισαν από κοινού την ανεξάρτητη ελεγκτική εταιρεία με την επωνυμία «**IG AUDIT ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» με Α.Μ. ΣΟΕΛ 180 που εδρεύει στη Λεωφόρο Κηφισίας 294, Χαλάνδρι 152 32, η οποία πληροί της προϋποθέσεις ανεξαρτησίας του άρθρου 21 του Ν. 4449/2017 και της παρ. 4 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, για τρία (3) τουλάχιστον συνεχόμενα έτη πριν τη από την ημερομηνία του σχεδίου σύμβασης συγχώνευσης για την αποτίμηση της Απορροφώμενης, σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 3 του Ν. 4548/2018, την εξέταση του σχεδίου σύμβασης συγχώνευσης και τη σύνταξη γραπτής έκθεσης της παραγράφου 1 του άρθρου 10 του Ν. 4601/2019, στην οποία δηλώνει αν, κατά τη γνώμη της, η προτεινόμενη σχέση ανταλλαγής των μετοχών,

ήτοι ανταλλαγή κάθε μίας (1) κοινής ονομαστικής μετοχής της Απορροφώμενης με 8,6415 νέες κοινές ονομαστικές μετοχές της Απορροφώσας, είναι δίκαιη και λογική.

Σύμφωνα με το άρθρο 7 του Ν. 4601/2019 συντάχθηκε σχέδιο σύμβασης συγχώνευσης (στο εξής το «**Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης**») το οποίο εγκρίθηκε από τα Διοικητικά Συμβούλια των Συγχωνευομένων Εταιριών σε συνεδριάσεις τους της 30/9/2024.

Το Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης, η παρούσα Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου και οι εκθέσεις της «IG AUDIT ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» καθώς και τα υπόλοιπα έγγραφα που προβλέπονται από την νομοθεσία θα τεθούν στην διάθεση των μετόχων των Συγχωνευόμενων Εταιριών σύμφωνα με το άρθρο 11 σε συνδ. με το άρθρο 31 του Ν. 4601/2019. Το Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης θα υποβληθεί στην κατά νόμον προβλεπόμενη δημοσιότητα (άρθρο 8 του Ν. 4601/2019).

Η παρούσα έκθεση αποσκοπεί στην επεξήγηση και αιτιολόγηση, από νομική και οικονομική άποψη, του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης που συνέταξαν από κοινού τα εξουσιοδοτημένα στελέχη της Απορροφώσας και της Απορροφώμενης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 του Ν. 4601/2019 και ειδικότερα τη σχέση ανταλλαγής των κοινών μετοχών στην Απορροφώμενη προς τις κοινές μετοχές της Απορροφώσας, σύμφωνα και με τις από 30/9/2024 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Απορροφώσας και της Απορροφώμενης.

Ενόψει των ανωτέρω, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας επιθυμεί να θέσει υπόψη της Γενικής Συνέλευσης τα ακόλουθα:

1. Επεξήγηση & πλεονεκτήματα της Συγχώνευσης από οικονομική και νομική άποψη

Τόσο η Απορροφώσα όσο και η Απορροφώμενη αποτελούν εταιρείες που δραστηριοποιούνται, μεταξύ άλλων, στην ανάληψη και εκτέλεση, πάσης φύσεως και μορφής τεχνικών έργων, κάθε είδους συναφών μελετών και ερευνών, στην αγορά ακινήτων με σκοπό τη μεταπώληση, στην ανέγερση ή/και αγορά ή/και εκμίσθωση ξενοδοχείων, τουριστικών εγκαταστάσεων και συναφών επιχειρήσεων εν γένει, καθώς και στην άσκηση κάθε συναφούς τεχνικής, ξενοδοχειακής και τουριστικής επιχείρησης, στην Ελλάδα ή το εξωτερικό.

Η Συγχώνευση κρίνεται απαραίτητη και συμφέρουσα, καθώς η κίνηση αυτή έχει στρατηγική σημασία για τις Συγχωνευόμενες Εταιρείες. Αφενός για την Απορροφώσα καθώς: (α) δημιουργείται μία ισχυρή εταιρεία στον κατασκευαστικό και τουριστικό κλάδο ικανή να αντιμετωπίσει τόσο τον εγχώριο όσο και τον διεθνή ανταγωνισμό, (β) εξασφαλίζεται η καλύτερη αξιοποίηση των διαθέσιμων ανθρώπινων πόρων, (γ) προκύπτει η δυνατότητα αξιοποίησης στο μέγιστο δυνατό βαθμό των περιουσιακών στοιχείων τόσο της Απορροφώσας όσο και της Απορροφώμενης, και (δ) η Απορροφώσα μετά τη συγχώνευση, λόγω μεγέθους, θα μπορεί να εκμεταλλευτεί αποδοτικότερα και με μεγαλύτερη ευελιξία τυχόν επιχειρηματικές ευκαιρίες και να πετύχει καλύτερους όρους συνεργασίας. Αφετέρου για την Απορροφώμενη, δεδομένου ότι τα περιουσιακά της στοιχεία θα αξιοποιηθούν αποτελεσματικότερα σε μια οργανωμένη αγορά, θα έχει καλύτερες προοπτικές για ανάπτυξη στον κατασκευαστικό και τουριστικό κλάδο, αλλά και περισσότερες επιχειρηματικές ευκαιρίες για να προσελκύσει καλύτερους όρους συνεργασίας και λειτουργίας. Με τη έγκριση, καταχώριση και ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, κάθε ένας εκ των εργαζομένων που απασχολείται στην Απορροφώμενη μεταφέρεται αυτοδίκαια στην Απορροφώσα, η οποία υπεισέρχεται αυτοδικαίως στη θέση της Απορροφώμενης, ως εργοδότης. Οι όροι εργασίας των εργαζομένων στην

Απορροφώμενη θα παραμείνουν ως έχουν και δεν θα λάβει χώρα καμία δυσμενής μεταβολή για τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των εργαζομένων. Οι εν λόγω εργαζόμενοι έχουν ενημερωθεί εγκαίρως και προσηκόντως για τη Συγχώνευση, όπως προβλέπεται από τη σχετική νομοθεσία (π.δ. 178/2002).

Η Συγχώνευση θα υλοποιηθεί σύμφωνα με τα άρθρα 6-21 και 30-38 του Ν. 4601/2019 για τους εταιρικούς μετασχηματισμούς, συμπληρωματικά με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 για τις ανώνυμες εταιρείες και με παράλληλη εφαρμογή του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013 ως προς τις φορολογικές απαλλαγές και τα φορολογικά ευεργετήματα όπως ισχύουν.

Συγκεκριμένα, ως προς τα φορολογικά ευεργετήματα σημειώνεται ότι (α) η Συγχώνευση δεν συνεπάγεται κατά το χρόνο της Συγχώνευσης, καμία φορολογία των υπεραξιών οι οποίες υπολογίζονται βάσει της διαφοράς μεταξύ της αγοραίας αξίας των μεταβιβαζόμενων στοιχείων ενεργητικού και παθητικού και της φορολογητέας αξίας τους, (β) η Συγχώνευση και οι σχετικές αυτής πράξεις απαλλάσσονται από κάθε φόρο, τέλος χαρτοσήμου ή οποιοδήποτε άλλο τέλος υπέρ του Δημοσίου, καθώς και από κάθε τέλος, εισφορά ή δικαίωμα υπέρ οποιουδήποτε τρίτου (με την επιφύλαξη του φόρου συγκέντρωσης κεφαλαίων), (γ) η Απορροφώσα μπορεί να μεταφέρει τα αποθεματικά και τις προβλέψεις που σχηματίστηκαν από την Απορροφώμενη, με τις φορολογικές απαλλαγές και τους όρους που θα ίσχυαν για την Απορροφώμενη Εταιρία, εάν η μεταβίβαση δεν είχε λάβει χώρα, αναλαμβάνοντας τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της Απορροφώμενης ως προς τα εν λόγω αποθεματικά και προβλέψεις, (δ) η Απορροφώσα μπορεί να μεταφέρει τις ζημιές της Απορροφώμενης, υπό τους ίδιους όρους που θα ίσχυαν για την Απορροφώμενη, εάν η Συγχώνευση δεν είχε λάβει χώρα, (ε) οι μέτοχοι της Απορροφώμενης δεν υπόκεινται σε φόρο για την υπεραξία που αποκτούν λόγω της Συγχώνευσης, και (στ) οι μέτοχοι δεν αποδίδουν στους τίτλους που λαμβάνουν ως αντάλλαγμα, μεγαλύτερη αξία από τη λογιστική αξία που είχαν οι τίτλοι αμέσως πριν τη Συγχώνευση.

Η Συγχώνευση θα ολοκληρωθεί μετά την ικανοποίηση των προϋποθέσεων και την πάροδο των προθεσμιών που προβλέπονται από την οικεία νομοθεσία. Από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της Συγχώνευσης, η Απορροφώσα θα καταστεί αποκλειστική κυρία, νομέας, κάτοχος και δικαιούχος κάθε περιουσιακού στοιχείου της Απορροφώμενης και θα υποκατασταθεί σε όλες τις έννομες σχέσεις της.

2. Σχέση Ανταλλαγής

Η αξία των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού της Απορροφώμενης όπως εμφανίζονται στην από 31/7/2024 Λογιστική Κατάσταση αποτιμήθηκε από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Ιωάννη Αρκουλή της ελεγκτικής εταιρίας «IG AUDIT ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», ο οποίος συνέταξε και τη σχετική Έκθεση αποτίμησης της Απορροφώμενης κατά την 31/7/2024 σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 (εφεξής «Αποτίμηση Απορροφώμενης»).

Η σχέση ανταλλαγής των κοινών μετοχών της Απορροφώμενης προς τις κοινές μετοχές που θα λάβει από την Απορροφώσα έναντι της απορρόφησής της, καθορίστηκε σύμφωνα με τη μέθοδο της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης. Η επιλογή αυτής της μεθόδου προκρίνεται καθώς πρόκειται για ενδοομιλικό μετασχηματισμό, αφού η Απορροφώσα κατέχει το 56% στην Απορροφώμενη.

Σύμφωνα με την Αποτίμηση, η αναπροσαρμοσμένη καθαρή θέση της Απορροφώμενης ανέρχεται στο ποσό των €11.917.905,18, ενώ σύμφωνα με την από 30/6/2024 Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση της

Απορροφώσας, η καθαρή θέση της Απορροφώσας ανέρχεται στο ποσό των €26.945.840,10.

Λαμβάνοντας υπόψιν την ως άνω Έκθεση Αποτίμησης και την από 30/6/2024 Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση της Απορροφώσας, η σχέση ανταλλαγής είναι 8,6415 νέες κοινές ονομαστικές μετοχές της Απορροφώσας για κάθε μία (1) κοινή ονομαστική μετοχή της Απορροφώμενης.

Δεδομένου ότι η Απορροφώσα κατέχει ήδη το 56% της Απορροφώμενης, οι μετοχές της θα ακυρωθούν λόγω συγχύσεως και επομένως δεν θα λάβει νέες κοινές μετοχές στο πλαίσιο της αύξησης λόγω της Συγχώνευσης. Ως εκ τούτου, η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Απορροφώσας θα είναι κατά το ποσό των 1.138.457,32 ευρώ πλέον ποσού 0,0832 ευρώ με εισφορά σε μετρητά για σκοπούς στρογγυλοποίησης και θα εκδοθούν 4.378.682 νέες κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 0,26 ευρώ έκαστη. Με βάση τα ανωτέρω, κατά την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Απορροφώσας που θα λάβει χώρα στο πλαίσιο της Συγχώνευσης, μόνο ο μέτοχος κ. Αθανάσιος Σίψας θα ανταλλάξει μετοχές που αντιστοιχούν στο 44% του μετοχικού κεφαλαίου της Απορροφώμενης. Οι λοιποί υφιστάμενοι μέτοχοι της Απορροφώσας θα εξακολουθήσουν μετά τη Συγχώνευση να έχουν (1) μία κοινή ονομαστική μετοχή της (ονομαστικής αξίας 0,26 € εκάστη). Η παραπάνω σχέση ανταλλαγής επιβεβαιώθηκε από την έκθεση της ελεγκτικής εταιρίας «IG AUDIT ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ». Σημειώνεται επίσης ότι το υπόλοιπο της εισφερόμενης αξίας της Απορροφώμενης ποσού 4.115.961,08 ευρώ θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Απορροφώσας «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο».

Συνεπώς, το μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας, το οποίο ανέρχεται σήμερα στο ποσό των €5.850.000 διαιρούμενο σε 22.500.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας είκοσι έξι λεπτών (€0,26) εκάστη, θα αυξηθεί κατά το ποσό των 1.138.457,32 ευρώ πλέον ποσού 0,0832 ευρώ με εισφορά σε μετρητά για σκοπούς στρογγυλοποίησης και θα εκδοθούν 4.378.682 νέες κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 0,26 ευρώ έκαστη.

Μετά την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, το μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας θα ανέλθει στο συνολικό ποσό των 6.988.457,32, διαιρούμενο σε 26.878.682 μετοχές, ονομαστικής αξίας 0,26 ευρώ.

Επίσης, σημειώνεται ότι δεν προέκυψαν ειδικές δυσχέρειες κατά την αποτίμηση της αξίας των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού της Απορροφώμενης, η οποία έγινε σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 11 του Ν. 4601/2019 καθώς και ότι δεν έχει μεσολάβησει σημαντική μεταβολή των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων αυτών, από την ημερομηνία κατάρτισης της Αποτίμησης έως σήμερα.

Σημειώνεται ότι η εν λόγω συγχώνευση τελεί υπό την αίρεση της έγκρισής της από τις αρμόδιες αρχές καθώς και από τις γενικές συνελεύσεις των Συγχωνευόμενων Εταιρειών. Η ολοκλήρωσή της εκτιμάται ότι θα λάβει χώρα κατά το τέλος Νοεμβρίου 2024.

Τέλος, δεν απαιτείται να παρασχεθούν επιπρόσθετες πληροφορίες για τη νομική και οικονομική θέση συνδεδεμένων εταιρειών του Ομίλου, δεδομένου ότι η νομική και οικονομική θέση αυτών δεν είναι απαραίτητη για την εξήγηση και τη δικαιολόγηση του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης.

Η τελική απόφαση της Συγχώνευσης θα ληφθεί από τις Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων των Συγχωνευόμενων Εταιρειών σύμφωνα με το άρθρο 14 του Ν. 4601/2019.

Αμέσως μετά την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, το Διοικητικό Συμβούλιο της Απορροφώσας θα προβεί σε κάθε αναγκαία ενέργεια, ώστε οι νέες κοινές μετοχές της Απορροφώσας που θα προκύψουν από τη

Συγχώνευση και θα εκδοθούν σε λογιστική μορφή, να πιστωθούν σύμφωνα με την προσδιορισθείσα σχέση ανταλλαγής και το νόμο σε λογαριασμό του μετόχου κ. Αθανασίου Σίψα στο Σύστημα Άυλων Τίτλων του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Η Απορροφώσα θα προβεί σε κάθε αναγκαία τροποποίηση του καταστατικού της προκειμένου να λάβουν χώρα οι μεταβολές που προβλέπονται στο Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης, ώστε αυτό να ανταποκρίνεται στις μεταβολές που επέρχονται με αυτό. Παράλληλα και με την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, οι υφιστάμενες μετοχές της Απορροφώσας στην Απορροφώμενη θα ακυρωθούν λόγω συγχύσεως ενώ οι μετοχές της Απορροφώμενης θα ακυρωθούν, ως μη έχουσες πλέον καμία αξία.

Κύριοι Μέτοχοι,

Για όλους τους παραπάνω οικονομικούς και νομικούς λόγους, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας μας, θεωρεί ότι η Συγχώνευση είναι απολύτως δικαιολογημένη και πιστεύοντας ότι έλαβε κατά τη δεδομένη χρονική στιγμή την καλύτερη δυνατή επιχειρηματική απόφαση, υποβάλλει προς τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας μας την παρούσα έκθεση και εισηγείται τη λήψη σχετικής απόφασης για την έγκριση του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης που κατήρτισε το Διοικητικό Συμβούλιο και της προτεινόμενης Συγχώνευσης εν γένει.

Η παρούσα Έκθεση θα καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ., θα δημοσιευθεί στο διαδικτυακό του τόπο, θα αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Απορροφώσας έτσι ώστε να τεθεί υπόψη των μετόχων ένα (1) τουλάχιστον μήνα πριν από τη συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων και θα υποβληθεί στις Γενικές Συνελεύσεις των Μετόχων της Απορροφώσας και των Μετόχων της Απορροφώμενης, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4601/2019.

Αθήνα, 30/9/2024

ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ