



Έκθεση της Euroxx Χρηματιστηριακής Α.Ε.Π.Ε.Υ.

Προς τον κ. Γεώργιο Γεράρδο

22 Δεκεμβρίου 2022

Αναφορικά με την αποτίμηση των μετοχών της εταιρείας με την επωνυμία «ΠΛΑΙΣΙΟ COMPUTERS ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΩΝ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΩΝ ΚΑΙ ΕΙΔΩΝ ΒΙΒΛΙΟΧΑΡΤΟΠΩΛΕΙΟΥ», βάσει των διατάξεων των παρ. 6 και 7 του άρθρου 9 του Ν. 3461/2006, που προστέθηκαν με την παράγραφο 2 του άρθρου 108 του Ν. 4514/2018), στο πλαίσιο της επικείμενης υποβολής προαιρετικής Δημόσιας Πρότασης Αγοράς Κινητών Αξιών από τον κ. Γεώργιο Γεράρδο





Περιεχόμενα

- 01 Εισαγωγή
 - 02 Σύνομη Περιγραφή της Συναλλαγής
 - 03 Μεθοδολογία
 - 04 Σύνοψη Αποτελεσμάτων
 - 05 Ρήτρα μη Ευθύνης
 - A ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ
-

| | |
|---|--|
| Δημόσια Πρόταση | Η επικείμενη υποβολή προαιρετικής δημόσιας πρότασης αγοράς κινητών αξιών |
| Έκθεση Αποτίμησης ή Αποτίμηση ή Έκθεση | Η έκθεση του Συμβούλου αναφορικά με την αποτίμηση των μετοχών της Εταιρείας |
| Εταιρεία | Η εταιρεία ΠΛΑΙΣΙΟ COMPUTERS ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΩΝ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΩΝ ΚΑΙ ΕΙΔΩΝ ΒΙΒΛΙΟΧΑΡΤΟΠΩΛΕΙΟΥ ή ΠΛΑΙΣΙΟ COMPUTERS Α.Ε.Β.Ε. |
| Μετοχές | Οι συνολικά 22.075.665 κοινές, ονομαστικές μετά ψήφου, άυλες μετοχές της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας €0,33 εκάστης |
| Νόμος | Ο νόμος 3461 του 2006 |
| Προτείνων | Ο κ. Γεώργιος Γεράρδος |
| Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος ή Σύμβουλος | Euroxx Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ. |



Εισαγωγή

Εισαγωγικές Δηλώσεις (1/2)

Κατόπιν σχετικής εντολής που μας δόθηκε από τον Προτείνοντα, προβήκαμε στην αποτίμηση των μετοχών της Εταιρείας στο πλαίσιο επικείμενης προαιρετικής Δημόσιας Πρότασης, που προβλέπεται να υποβληθεί από τον Προτείνοντα.

Στο πλαίσιο της εργασίας αποτίμησης, ο Σύμβουλος επισημαίνει τα ακόλουθα:

I. Προκειμένου να καταλήξουμε στις απόψεις μας, οι οποίες περιλαμβάνονται στην παρούσα Έκθεση Αποτίμησης, μελετήσαμε τις δημόσια διαθέσιμες επιχειρηματικές και οικονομικές πληροφορίες που σχετίζονται με την Εταιρεία. Επιπλέον, μελετήσαμε πρόσθετες διαθέσιμες πληροφορίες σχετικά με το πλαίσιο λειτουργίας της Εταιρείας και το επενδυτικό της σχέδιο.

II. Συγκρίναμε την Εταιρεία με ελληνικές και διεθνείς εισηγμένες εταιρείες με παρόμοιες δραστηριότητες. Λάβαμε υπόψη μας χρηματοοικονομικές μελέτες, οικονομικά κριτήρια και κριτήρια αγοράς, καθώς και άλλες πληροφορίες που κρίναμε σχετικές. Για την αποτίμηση των μετοχών που αποτελούν αντικείμενο της Δημόσιας Πρότασης, χρησιμοποιήσαμε διάφορες επιστημονικές μεθόδους, ενδέχεται, όμως, από τη χρήση άλλων μεθόδων, έναντι αυτών που χρησιμοποιήσαμε, το αποτέλεσμα να διαφέρει.

III. Η εργασία αποτίμησης εταιρειών/δραστηριοτήτων δε μπορεί να θεωρηθεί ακριβής επιστήμη και τα συμπεράσματα στα οποία η εργασία αυτή καταλήγει είναι, σε πολλές περιπτώσεις, υποκειμενικά και εξαρτώνται από την κρίση εκείνου που διενεργεί την αποτίμηση.

Οι γνωματεύσεις μπορεί να διαφέρουν λόγω των διαφόρων ιδιαίτερων εκτιμήσεων που πρέπει να γίνουν, ακόμα και αν χρησιμοποιηθούν τα ίδια δεδομένα και οι ίδιες παραδοχές. Συνεπώς, δεν υπάρχει μία μοναδική μέθοδος για τον προσδιορισμό μίας αδιαμφισβήτητης αξίας, αν και οι κοινώς αποδεκτές μέθοδοι είναι απαραίτητες για τον καθορισμό του εύλογου των συμπερασμάτων.

IV. Θεωρήσαμε, για τους σκοπούς της Έκθεσης Αποτίμησης, ότι όλες οι πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν είναι πλήρεις και ακριβείς ως προς τα ουσιώδη στοιχεία τους και δεν έχουμε προβεί σε ανεξάρτητη επιβεβαίωση των πληροφοριών αυτών. Σε σχέση με ιστορικές, επιχειρηματικές, και οικονομικές πληροφορίες που μας χορηγήθηκαν, θεωρήσαμε ότι οι πληροφορίες αυτές έχουν συγκεντρωθεί κατά εύλογο τρόπο σύμφωνα με αδιαλείπτως εφαρμοζόμενα πρότυπα και απεικονίζουν με ακρίβεια την πραγματική επιχειρηματική και οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την ημερομηνία στην οποία αναφέρονται. Σχετικά με πληροφορίες που αναφέρονται στο μέλλον, θεωρήσαμε ότι αυτές έχουν συγκεντρωθεί κατά εύλογο τρόπο επί τη βάση των καλύτερων διαθέσιμων εκτιμήσεων και κρίσεων της παρούσας διοίκησης της Εταιρείας κατά τη σημερινή ημερομηνία ως προς τη μελλοντική απόδοση της Εταιρείας.

V. Δεν έχουμε προβεί σε αποτίμηση ή σε ανεξάρτητη εκτίμηση των διακριτικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, ούτε μας έχουν παρασχεθεί τέτοιες αποτιμήσεις ή εκτιμήσεις από τη διοίκηση της Εταιρείας.

Εισαγωγικές Δηλώσεις (2/2)

Η παρούσα Έκθεση δεν περιλαμβάνει αποτίμηση ή εκτίμηση οποιαδήποτε περιουσιακού στοιχείου της Εταιρείας και δεν πρέπει να χρησιμοποιηθεί κατά τέτοιο τρόπο. Δεν προχωρήσαμε σε επιτόπια επιθεώρηση περιουσιακών στοιχείων ή εγκαταστάσεων της Εταιρείας στο πλαίσιο της προετοιμασίας της παρούσας. Δεν είχαμε οποιαδήποτε επαφή με συνεργάτες ή συνεργαζόμενες με την Εταιρεία εταιρείες. Δεν έχουμε διενεργήσει οποιανδήποτε οικονομικό ή νομικό έλεγχο της Εταιρείας ή των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων της και δεν έχουμε εκτιμήσει τις επιπτώσεις τυχόν εκκρεμοδικιών στην περιουσιακή της κατάσταση. Δεν έχουμε ερευνήσει ούτε αναλαμβάνουμε οποιαδήποτε ευθύνη σε σχέση με την κυριότητα επί ή με οποιασδήποτε απαίτηση κατά των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας. Αν και έχουμε, κατά περίπτωση, χρησιμοποιήσει διάφορες υποθέσεις, κρίσεις, και εκτιμήσεις, τις οποίες θεωρούμε εύλογες και δέουσες ενόψει των καταστάσεων, δεν είναι δυνατό να βεβαιωθεί η ακρίβεια ή η δυνατότητα επίτευξης των υποθέσεων, κρίσεων και εκτιμήσεων αυτών. Οι υποθέσεις, εκτιμήσεις και κρίσεις αυτές έχουν συζητηθεί με τη διοίκηση της Εταιρείας πριν τη σύνταξη της παρούσας Έκθεσης.

VI. Η Έκθεσή μας βασίζεται στις χρηματοοικονομικές, οικονομικές και πολιτικές συνθήκες και στις συνθήκες αγοράς, όπως υφίστανται και μπορούν να εκτιμηθούν κατά την ημερομηνία της παρούσας και δεν εκφράζουμε γνώμη για το αν οι συνθήκες αυτές θα συνεχίσουν να υφίστανται ή για το ποια τυχόν επίδραση θα είχε η αλλαγή των συνθηκών αυτών στις απόψεις που εκφράζονται στην παρούσα. Οι απόψεις που εκφράζονται στην παρούσα τελούν, επίσης, υπό την επιφύλαξη αβεβαιοτήτων που σχετίζονται με σημαντικούς παράγοντες, όπως μελλοντικές εξελίξεις των δημοσιονομικών

της χώρας δραστηριότητας της Εταιρείας και εξελίξεις στο εποπτικό και νομοθετικό πλαίσιο.

VII. Δεν παρέχουμε γνώμη σχετικά με την πιθανότητα επίτευξης των παρουσιαζόμενων προβλέψεων, ούτε των βασικών παραδοχών. Ως εκ τούτου, δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη σχετικά με την επίτευξη των παρουσιαζόμενων προβλέψεων. Σημειώνεται, ότι η πραγματική αγοραία τιμή μίας εταιρείας είναι πιθανό να διαφέρει από την εκτιμώμενη αγοραία αποτίμησή της. Η απόκλιση μπορεί να προκύψει από διάφορους παράγοντες, όπως οι συνθήκες αγοράς και οι προσδοκίες των συναλλασσόμενων μερών.

VIII. Η παρούσα Έκθεση Αποτίμησης παρέχεται αποκλειστικά προς τον Προτείνοντα, προκειμένου να υποβληθεί στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και να δημοσιοποιηθεί σύμφωνα με το άρθρο 16 του Ν. 3461/2006. Ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος δεν αναλαμβάνει οποιαδήποτε ευθύνη έναντι οποιουδήποτε, πέρα από αυτές που προκύπτουν από την ιδιότητά του ως Χρηματοοικονομικού Συμβούλου.

IX. Σημειώνουμε ότι για τη διενέργεια της παρούσας Αποτίμησης μας παρασχέθηκαν από την Εταιρεία όλα τα αναγκαία οικονομικά στοιχεία που ζητήσαμε. Σημειώνουμε, επίσης, ότι δεν έχουμε ούτε είχαμε ποτέ κατά τα τελευταία πέντε (5) έτη καμία επαγγελματική σχέση ή συνεργασία με τον Προτείνοντα ή με τα πρόσωπα που ενεργούν συντονισμένα με αυτόν ή/και με την Εταιρεία και τα συνδεδεμένα με αυτήν πρόσωπα.



Σύντομη Περιγραφή της Συναλλαγής

Η Συναλλαγή

Ήδη όπως μας γνωστοποίησε στις 24 Νοεμβρίου 2022, ο Προτείνων εξετάζει το ενδεχόμενο υποβάλλει τη Δημόσια Πρόταση για την οποία και διενεργήθηκε η παρούσα Αποτίμηση, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις των παρ. 6 και 7 του άρθρου 9 του Ν. 3461/2006 που προστέθηκαν με την παράγραφο 2 του άρθρου 108 του Ν. 4514/2018.

Κατά την Ημερομηνία της Δημόσιας Πρότασης, ο Προτείνων και τα πρόσωπα που ενεργούν συντονισμένα με τον Προτείνοντα θα κατέχουν άμεσα ή έμμεσα 18.142.713 Μετοχές και δικαιώματα ψήφου της Εταιρείας, οι οποίες θα αντιπροσωπεύουν ποσοστό περίπου 82,18% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Ο Προτείνων απευθύνει τη Δημόσια Πρόταση, σύμφωνα με τις διατάξεις και υπό τις προϋποθέσεις του Νόμου, για την απόκτηση του συνόλου των Μετοχών, την κυριότητα των οποίων δεν κατέχει άμεσα ή έμμεσα, ο Προτείνων και τα πρόσωπα που ενεργούν συντονισμένα με τον Προτείνοντα, ήτοι κατ' ανώτατο 3.932.952 Μετοχές, οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό περίπου 17,82% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων των ιδίων μετοχών που κατέχει η Εταιρεία.

Στην παρούσα Δημόσια Πρόταση συνέτρεξαν οι προϋποθέσεις του άρθρου 9 παρ. 6 (β), εδάφιο β του Νόμου, καθώς κατά τους έξι (6) μήνες που προηγούνται της ημερομηνίας της Δημόσιας Πρότασης, οι πραγματοποιηθείσες συναλλαγές επί των Μετοχών της Εταιρείας δεν υπερέβησαν το 10% του συνόλου των Μετοχών της Εταιρείας και παρ. 6 (γ), καθώς το αντάλλαγμα όπως προκύπτει από τα κριτήρια της παρ. 4 του άρθρου 9 του Νόμου, υπολείπεται του 80% της λογιστικής αξίας ανά μετοχή, με βάση τα στοιχεία του μέσου όρου των τελευταίων δύο δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων του Ν.3556/2007 σε ενοποιημένη βάση.

Ως εκ τούτου, σύμφωνα με το άρθρο 9, παρ. 7 του Νόμου ο Προτείνων όρισε την Euroxx, ως ανεξάρτητο αποτιμητή, για τη διενέργεια αποτίμησης των Μετοχών και σύνταξης της παρούσας για τις κινητές αξίες, οι οποίες αποτελούν αντικείμενο της Δημόσιας Πρότασης.

Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία (1/2)

Η εταιρεία «ΠΛΑΙΣΙΟ COMPUTERS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΩΝ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΩΝ ΚΑΙ ΕΙΔΩΝ ΒΙΒΛΙΟΧΑΡΤΟΠΩΛΕΙΟΥ» και με διακριτικό τίτλο «ΠΛΑΙΣΙΟ COMPUTERS Α.Ε.Β.Ε.», ιδρύθηκε το 1969 και συστήθηκε με τη μορφή ανώνυμης εταιρείας το 1988.

Είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο («Γ.Ε.ΜΗ.») της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου του Υπουργείου Οικονομίας και Ανάπτυξης με αριθμό 121561160000 (πρώην ΑΡ.Μ.Α.Ε. 16601/06/Β/88/13) και η διάρκειά της σύμφωνα με το Καταστατικό της, ορίζεται σε αορίστου χρόνου.

Η Εταιρεία εδρεύει στον δήμο Ελευσίνας Αττικής, στη Δημοτική Ενότητα Μαγούλας, στη θέση Σκλήρη, Τ.Κ. 19018.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα. Οι Μετοχές της Εταιρείας είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών (Χ.Α.) από το 1999 και διαπραγματεύονται στην Κύρια Αγορά.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στις πωλήσεις και στην υποστήριξη και επισκευή προϊόντων. Δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και την Βουλγαρία, εξυπηρετεί περισσότερους από 25.000 καταναλωτές και έχει παρουσία μέσω ενός δικτύου που απαριθμεί 24 σημεία πώλησης πανελλαδικά και 1 κατάστημα στη Βουλγαρία. Σε γεωγραφικό επίπεδο, τα καταστήματα είναι εγκατεστημένα στους νομούς Αττικής, Θεσσαλονίκης, Ηρακλείου, Χανίων, Λάρισας και Αχαΐας.

Ο Όμιλος της Εταιρείας διαθέτει 4 τομείς δραστηριοποίησης: είδη γραφείου, Η/Υ & ψηφιακές εφαρμογές, τηλεφωνία, και λευκές συσκευές.

Ακολούθως παρατίθεται πίνακας με τις θυγατρικές και τις συνδεδεμένες εταιρείες της Εταιρείας:

ΟΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

| A/A | ΕΠΩΝΥΜΙΑ | % ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ |
|-----|-------------------------------------|--------------|
| 1 | PLAISIO COMPUTERS JSC (θυγατρική) | 100,00% |
| 2 | ΠΛΑΙΣΙΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. (συνδεδεμένη) | 20,00% |
| 3 | PLAISIO ESTATE JSC (συνδεδεμένη) | 20,00% |

Η Εταιρεία διοικείται από 6μελές Διοικητικό Συμβούλιο. Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας κατά την ημερομηνία της παρούσης, είναι η ακόλουθη:

| ΟΝΟΜ/ΜΟ | ΘΕΣΗ & ΙΔΙΟΤΗΤΑ |
|--------------------------|---|
| Γεώργιος Γεράρδος | Πρόεδρος, Εκτελεστικό Μέλος |
| Απόστολος Ταμβακάκης | Αντιπρόεδρος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος |
| Κωνσταντίνος Γεράρδος | Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος |
| Αικατερίνη Βασιλάκη | Μέλος, Εκτελεστικό Μέλος |
| Αλέξιος Πιλάβιος | Μέλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος |
| Κωνσταντίνος Μητρόπουλος | Μέλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος |

Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία (2/2)

1969: Ιδρύεται η Πλαίσιο από τον Γεώργιο Γεράρδο και ξεκινάει η λειτουργία του πρώτου καταστήματος επί της οδού Στουρνάρη.

1986: Συναρμολογείται ο πρώτος υπολογιστής TURBO-X στα μέτρα κάθε πελάτη της Εταιρείας.

1995: Πραγματοποιούνται οι πρώτες πωλήσεις προϊόντων μέσω καταλόγων στην ελληνική αγορά, από τους καταλόγους της Πλαίσιο.

1996: Ξεκινά το πρώτο οργανωμένο τμήμα πωλήσεων σε επιχειρήσεις. Κάθε επιχείρηση, πελάτης της Εταιρείας, λαμβάνει πλέον εξατομικευμένη εξυπηρέτηση.

1999: Η Εταιρεία ξεκινά τη λειτουργία του πρώτου ολοκληρωμένου ψηφιακού καταστήματος στην ελληνική αγορά. Ξεκινά η διαπραγμάτευση των μετοχών της Εταιρείας στην Κύρια αγορά του ΧΑ.

2002: Ξεκινά τη λειτουργία του το πρώτο Superstore τεχνολογίας στην Ελλάδα, σε έναν υπερχώρο 2.500 τ.μ. και τριών επιπέδων στην περιοχή της Μεταμόρφωσης.

2005: Ιδρύεται το πρώτο κατάστημα Πλαίσιο στη Βουλγαρία σηματοδοτώντας μια νέα εποχή πολυεθνικής δράσης για την Εταιρεία.

2009: Ξεκινάει τη λειτουργία του το πλέον σύγχρονο κέντρο logistics και διανομής της Εταιρείας σε μία έκταση 22.500 τ.μ. στη Μαγούλα Αττικής.

2017: Ο Turbo-X κλείνει 30 χρόνια παρουσίας στην ελληνική αγορά. Η Εταιρεία διακρίνεται ως ένα από τα δέκα Best Workplace in Greece από τον φορέα Great Place to Work, ενώ δημιουργεί ένα νέο site, που απευθύνεται μόνο σε εταιρικούς πελάτες.

2018: Επαναπροσδιορισμός της ταυτότητας του καταστήματος Πλαίσιο. Η Εταιρεία ανοίγει νέο υπερκατάστημα (μετεγκατάσταση) έκτασης 2.260 τ.μ. στην Αγ. Παρασκευή και επεκτείνει το δίκτυό της με το 23ο κατάστημα στην Ελλάδα, έκτασης 1.400 τ.μ., στα Χανιά.

2019: Η Εταιρεία γιορτάζει τα 50 χρόνια παρουσίας στην ελληνική αγορά. Επιπλέον, ανοίγει το 24ο κατάστημα στην Ελλάδα (νέο υπερκατάστημα), έκτασης 3.000 τ.μ. στην Π. Ράλλη, ενώ παράλληλα ξεκινά τη διάθεση λευκών συσκευών σε επιλεγμένα καταστήματα.



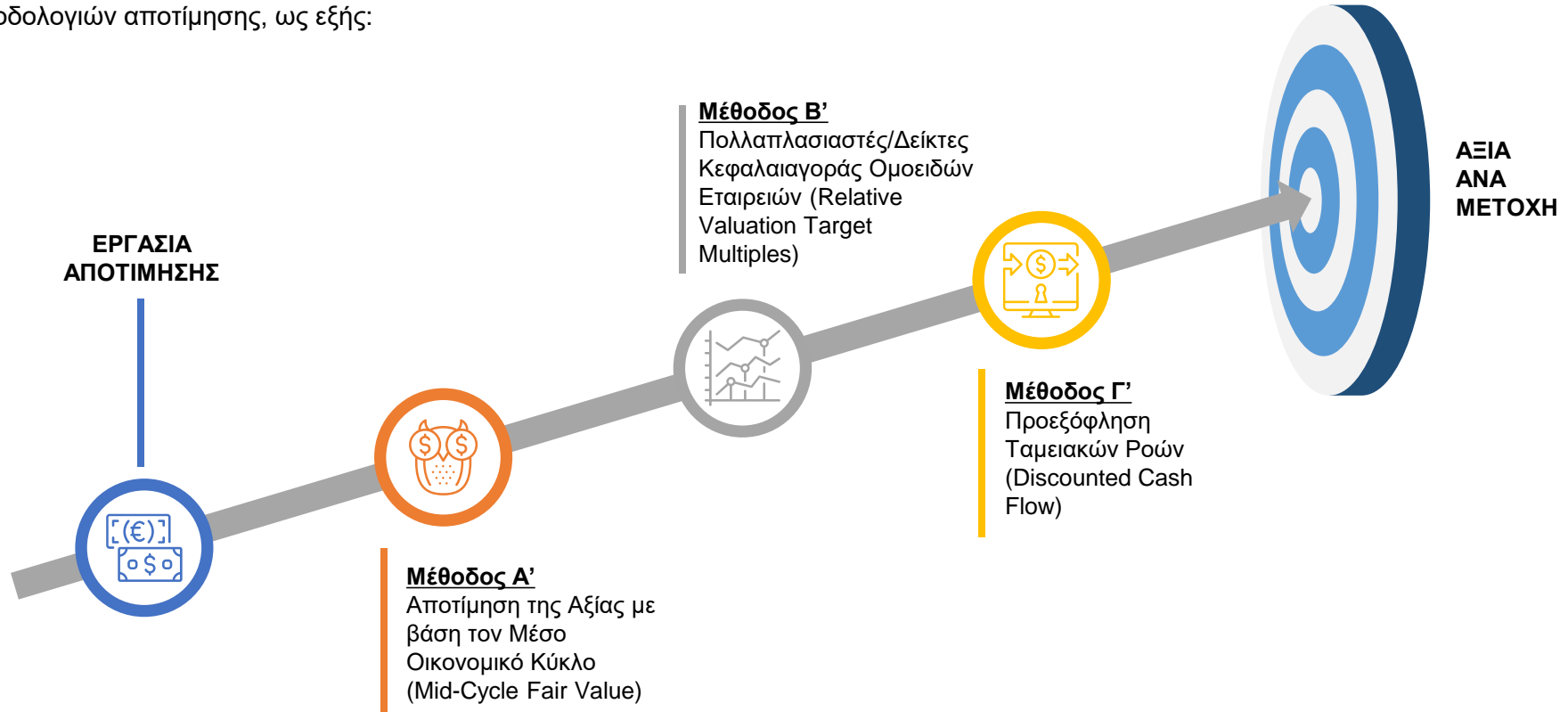
Μεθοδολογία

Μεθοδολογία Αποτίμησης

Η Αποτίμηση διενεργήθηκε σύμφωνα με τις γενικά παραδεκτές αρχές και μεθόδους που ακολουθούνται διεθνώς και το τελικό αποτέλεσμα εξήχθη αφού λήφθηκε υπόψη ο βαθμός καταλληλότητας της κάθε μεθόδου. Τόσο η καταλληλότητα των μεθόδων που υιοθετήθηκαν στη συγκεκριμένη περίπτωση όσο και η στάθμιση που δόθηκε σε κάθε μία από αυτές, θεωρούμε ότι είναι λογικές για την προκειμένη περίπτωση.

Η Έκθεσή μας βασίστηκε στα προαναφερθέντα στοιχεία, καθώς και σε λοιπές πληροφορίες και στοιχεία που ο Προτείνων έθεσε υπόψη μας και, παραλλήλως, μας βεβαίωσε, στο μέγιστο της αντίληψης και γνώσης του, περί της ακριβείας και πληρότητας τους.

Για τη διαμόρφωση του τελικού μας συμπεράσματος χρησιμοποιήθηκε συνδυασμός διαφόρων κοινώς αποδεκτών μεθοδολογιών αποτίμησης, ως εξής:



Μέθοδος Α' - Αποτίμηση της Αξίας με βάση τον Μέσο Οικονομικό Κύκλο

Γενικές Πληροφορίες

Η μέθοδος αποτίμησης με βάση το μέσο οικονομικό κύκλο στηρίζεται στην παραδοχή, ότι μια εταιρεία σε ένα μέσο κύκλο οικονομικής δραστηριότητας αντιπροσωπευτικής διάρκειας π.χ. 10 ετών, στη διάρκεια του οποίου εκτίθεται σε ανοδικές και καθοδικές επιμέρους ταλαντώσεις της δραστηριότητας αυτής, και χρησιμοποιώντας χρηματοοικονομικούς δείκτες μέτρησης της παρελθούσης δραστηριότητας της εταιρείας, τείνει να θεωρείται δίκαια αποτιμημένη.

Εφαρμογή της μεθόδου στην Εταιρεία

Στη συγκεκριμένη μέθοδο του μέσου οικονομικού κύκλου, υπολογίσαμε τον μέσο όρο των δεικτών EV/Sales και EV/EBITDA για την περίοδο των τελευταίων 10 ετών (2012-2021), που θεωρείται ένας πλήρης οικονομικός κύκλος δραστηριότητας και τον μέσο όρο των πωλήσεων και του EBITDA στην ίδια περίοδο. Στην πρώτη περίπτωση (EV/Sales), υπολογίσαμε την αποτίμηση της Εταιρείας ανά Μετοχή, πολλαπλασιάζοντας το μέσο EV/Sales με τις εκτιμώμενες πωλήσεις του 2022 και αφού αφαιρέσαμε τον εκτιμώμενο καθαρό δανεισμό της Εταιρείας για το ίδιο έτος και διαιρέσαμε με το συνολικό αριθμό Μετοχών. Στη δεύτερη περίπτωση (EV/EBITDA) ακολουθήσαμε την ίδια τακτική, πολλαπλασιάζοντας αυτή τη φορά το μέσο EV/EBITDA με το εκτιμώμενο EBITDA για το 2022.

| Αποτίμηση 10ετούς οικονομικού κύκλου | | |
|--|----------------------|-----------------------------|
| Μέση Αξία Μεγεθών 10ετους Κύκλου | | |
| EV/SALES | 0,2x | EV/EBITDA 3,8x |
| SALES (2022E) | €436,89 εκατ. | EBITDA (2022E) €16,00 εκατ. |
| Καθαρός Δανεισμός (2022E) | | €-28,44 εκατ. |
| Αριθμός μετοχών Εταιρείας | | 22,08 (εκατ.) |
| | Κατά EV/SALES | Κατά EV/EBITDA |
| Προκύπτουσα Αξία Εταιρείας (Implied Value of Equity) | €105,74 εκατ. | €88,56 εκατ. |
| Αξία (ανά Μετοχή) | €4,79 | €4,01 |
| Συντελεστής Σταθμισμού Αριθμοδείκτη | 50,0% | 50,0% |
| Σταθμισμένη Αποτίμηση (ανά Μετοχή) | | €4,40 |

Πηγή: Στοιχεία Εταιρείας
Επεξεργασία στοιχείων: Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος

Όπως αποτυπώνεται στον πίνακα, με εξέταση του μέσου οικονομικού κύκλου προκύπτει σταθμισμένη αποτίμηση που υπολογίζεται σε **€4,40** ανά Μετοχή. Η εφαρμογή της συγκεκριμένης μεθόδου, ενδεχομένως, περιορίζεται από παράγοντες, όπως η ορθολογική εξέλιξη των μεγεθών της εταιρείας κατά τη διάρκεια του μέσου οικονομικού κύκλου και οι επικρατούσες συνθήκες στη χώρα ή τις χώρες που δραστηριοποιείται η εταιρεία.

Μέθοδος Β' - Πολλαπλασιαστές/Δείκτες Ομοειδών Εταιρειών (1/4)

Γενικές Πληροφορίες

Η μέθοδος αποτίμησης με αριθμοδείκτες ομοειδών εταιρειών, στηρίζεται στην παραδοχή ότι η αξία μιας εταιρείας είναι εφικτό να προκύψει μέσω της χρήσης συγκεκριμένων χρηματοοικονομικών δεικτών, που προκύπτουν από την αξία που αποδίδουν καλά πληροφορημένοι και ορθολογικοί επενδυτές, σε μετοχές άλλων εταιρειών, οι λειτουργίες των οποίων ενσωματώνουν συναφείς δραστηριότητες. Με τον υπολογισμό των δεικτών αυτών και την εφαρμογή τους στα οικονομικά μεγέθη της αποτιμώμενης εταιρείας δύναται να εκτιμηθεί η αξία της.

Η μέθοδος αυτή θεωρείται σημαντική εφόσον εξευρεθεί ένα δείγμα συγκρίσιμων εταιρειών.

Οι χρηματοοικονομικοί δείκτες, που προκύπτουν από τα οικονομικά μεγέθη και τις χρηματιστηριακές αξίες των εταιρειών που περιλαμβάνονται στο δείγμα των εταιρειών παρεμφερούς δραστηριότητας, πολλαπλασιαζόμενοι με τα αντίστοιχα οικονομικά μεγέθη της εταιρείας δίνουν μια εκτίμηση για την αποτίμησή της.

Στο πλαίσιο της εργασίας αποτίμησης με τη συγκεκριμένη μέθοδο εξετάσαμε ένα δείγμα οκτώ ευρωπαϊκών εταιρειών συναφούς δραστηριότητας με διαθέσιμα στοιχεία εκτιμήσεων για το 2022, που περιλαμβάνει τις εξής εταιρείες:

Στοιχεία Εταιρειών Δείγματος

- **Kjell Group A.B.:** Η Kjell Group A.B. λειτουργεί ηλεκτρονικά και φυσικά καταστήματα λιανικής. Η εταιρεία εμπορεύεται οικιακά ηλεκτρονικά είδη και αξεσουάρ όπως υπολογιστές, κινητά, tablet, προϊόντα δικτύου, μπαταρίες, καλωδιώσεις, εγκαταστάσεις φωτισμού, home cinema, κλπ. Ο Όμιλος Kjell εξυπηρετεί πελάτες στη Σουηδία και τη Νορβηγία.
- **Mobilezone Holding A.G.:** Μια εταιρεία χαρτοφυλακίου με έδρα την Ελβετία, που δραστηριοποιείται στον τομέα των τηλεπικοινωνιών. Η εταιρεία έχει δύο λειτουργικούς τομείς: Εμπόριο και Παροχή Υπηρεσιών.
- **Unieuro S.p.A.:** Ο μεγαλύτερος ιταλικός λιανοπωλητής ηλεκτρονικών ειδών ευρείας κατανάλωσης και οικιακών συσκευών σε αριθμό καταστημάτων, με ένα δίκτυο 460 καταστημάτων σε όλη την Ιταλία.
- **Fnac Darty S.A.:** Λειτουργώντας σε 12 χώρες, αποτελεί μία από τις ηγέτιδες εταιρείες στην Ευρώπη στο λιανικό εμπόριο προϊόντων ψυχαγωγίας και αναψυχής, ηλεκτρονικών ειδών ευρείας κατανάλωσης και οικιακών συσκευών

Μέθοδος Β' - Πολλαπλασιαστές/Δείκτες Ομοειδών Εταιρειών (2/4)

- **Ceconomy A.G.:** Εταιρεία με έδρα τη Γερμανία που ασχολείται κυρίως με το λιανικό εμπόριο ηλεκτρονικών ειδών ευρείας κατανάλωσης. Λειτουργεί μια σειρά από εμπορικά σήματα, συμπεριλαμβανομένων των MediaMarkt, Saturn, RMG, Deutsche Technikberatung και JUKE!, μεταξύ άλλων. Με τις επωνυμίες MediaMarkt και Saturn, η Εταιρεία λειτουργεί αλυσίδες λιανικής πώλησης τηλεοράσεων, προσωπικών υπολογιστών και tablet, smartphone, κονσόλων και παιχνιδιών ηλεκτρονικών υπολογιστών, συσκευών αναπαραγωγής μουσικής, οικιακών συσκευών, μικροσυσκευών κουζίνας, εξοπλισμού εξωτερικού χώρου, drones και συσκευών πλοήγησης, μεταξύ άλλων.
- **Cellularline S.p.A.:** Εταιρεία με έδρα την Ιταλία που σχεδιάζει, διανέμει και εμπορεύεται ένα ευρύ φάσμα προϊόντων που χωρίζονται σε τρεις σειρές προϊόντων: Κόκκινο, Μαύρο και Μπλε. Η σειρά προϊόντων Red ενσωματώνει αξεσουάρ πολυμέσων, όπως θήκες, καλύμματα, θήκες αυτοκινήτου, προστατευτικά οθόνης, καλώδια τροφοδοσίας, φορητούς φορτιστές μπαταριών, καλώδια δεδομένων και φόρτισης, ακουστικά, ακουστικά, ηχεία και προϊόντα τεχνολογίας που φοριούνται. Η σειρά προϊόντων Black καλύπτει όλα τα προϊόντα και αξεσουάρ που σχετίζονται με μοτοσικλέτες και ποδήλατα, συμπεριλαμβανομένων των ενδοεπικοινωνιών και των στηριγμάτων smartphone, μεταξύ άλλων. Η σειρά
- προϊόντων Blue περιλαμβάνει προϊόντα τρίτων κατασκευαστών που διατίθενται στο εμπόριο στην Ιταλία.
- **Midwich Group P.L.C.:** Εταιρεία με έδρα το ΗΒ, η οποία λειτουργεί ως διανομέας τεχνολογικών υπηρεσιών και λύσεων αποκλειστικά για εμπορικούς σκοπούς. Η Εταιρεία παρέχει λύσεις AV και εγγράφων και δραστηριοποιείται σε όλη την Ευρώπη
- **Currys P.L.C.:** Βρετανική πολυεθνική εταιρεία λιανικής πώλησης και υπηρεσιών ηλεκτρικών και τηλεπικοινωνιών με έδρα το Λονδίνο της Αγγλίας. Προήλθε από τη συγχώνευση των Dixons Retail και Carphone Warehouse Group το 2014.

Μέθοδος Β' - Πολλαπλασιαστές/Δείκτες Ομοειδών Εταιρειών (3/4)

Εφαρμογή της μεθόδου στην Εταιρεία

Προκειμένου να εφαρμόσουμε τη συγκεκριμένη μεθοδολογία, συγκεντρώσαμε τα στοιχεία αριθμοδεικτών των οκτώ ομοειδών εταιρειών, αξιολογώντας τρεις βασικούς δείκτες, τη σχέση αξίας επιχείρησης προς πωλήσεις (EV/SALES), τη σχέση αξίας επιχείρησης προς λειτουργικά κέρδη προ αποσβέσεων (EV/EBITDA), και τη σχέση τιμής προς τα κέρδη ανά μετοχή (P/E).

Στη συνέχεια σταθμίσαμε το δείγμα μας με τις εταιρείες και αφού υπολογίσαμε το σταθμισμένο μέσο όρο των εν λόγω δεικτών, καταλήξαμε στην καταρχάς αποτίμηση των Μετοχών της Εταιρείας.

Στο αποτέλεσμα που προέκυψε από την εφαρμογή της συγκεκριμένης μεθόδου, εφαρμόστηκε συντελεστής απομείωσης 10%, καθώς οι εταιρείες του δείγματος δεν είναι αυστηρά συγκρίσιμες με την Εταιρεία είτε λόγω οικονομικών μεγεθών είτε λόγω ύψους κεφαλαιοποίησης είτε λόγω αγορών που δραστηριοποιούνται είτε λόγω διαφορών στο μίγμα στρατηγικής και στο μάντζμεντ.

| Πολλαπλασιαστές/Δείκτες Ομοειδών Εταιρειών | | | | |
|---|--------------------|---------------|--------------------|---------------------|
| Εταιρεία | Κεφαλ/ση (€ εκατ.) | P/E 2022e (x) | EV/Sales 2022e (x) | EV/EBITDA 2022e (x) |
| KJELL GROUP A.B. | 99,8 | 9,7 | 0,6 | 5,1 |
| MOBILEZONE HOLDING A.G. | 732,2 | 11,9 | 0,8 | 8,8 |
| UNIEURO S.P.A. | 267,8 | 11,5 | 0,1 | 1,1 |
| FNAC DARTY S.A. | 957,7 | 7,6 | 0,2 | 3,0 |
| CECONOMY A.G. | 1.131,1 | 6,6 | 0,1 | 2,7 |
| CELLULARLINE S.P.A. | 64,4 | 4,8 | 0,7 | 4,4 |
| MIDWICH GROUP P.L.C. | 470,2 | 12,6 | 0,4 | 8,5 |
| CURRY'S P.L.C. | 1.069,6 | 8,8 | 0,1 | 2,6 |
| Σταθμισμένος μ.ο. δείγματος | | 9,0 | 0,3 | 4,2 |
| Συντελεστής Σταθμίσης Αριθμοδείκτη | | 20% | 40% | 40% |
| Σταθμισμένη Αποτίμηση με Πολλαπλασιαστές (ανά Μετοχή) | | | €4,84 | |
| Συντελεστής απομείωσης | | | 10% | |
| Τελική Αποτίμηση με Πολλαπλασιαστές (ανά Μετοχή) | | | €4,36 | |

Πηγή στοιχείων: Bloomberg
 Ημερομηνία αναφοράς: 29.11.2022
 Επεξεργασία στοιχείων: Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος

Μέθοδος Β' - Πολλαπλασιαστές/Δείκτες Ομοειδών Εταιρειών (4/4)

Συμπεράσματα

Με βάση τα στοιχεία του πίνακα, οι σταθμισμένοι μέσοι όροι του δείγματος μας δίνουν τιμές α) P/E 9,0x, β) EV/Sales 0,3x, και γ) EV/EBITDA 4,2x. Μετατρέποντας τη σχέση των αριθμοδεικτών σε αποτίμηση ανά μετοχή και εφαρμόζοντας συντελεστή απομείωσης 10%, καταλήγουμε σε αξία που ανέρχεται σε **€4,36** ανά Μετοχή.

Η εφαρμογή της συγκεκριμένης μεθόδου ενδεχομένως περιορίζεται από παράγοντες που αφορούν τις εταιρείες του δείγματος, όπως:

- Το εύρος προσφερόμενων προϊόντων και υπηρεσιών και τη διαφοροποίηση των δραστηριοτήτων κάθε εταιρείας,
- Το μέγεθος κάθε εταιρείας,
- Το περιθώριο κέρδους και την κεφαλαιακή της διάρθρωση,
- Τις επικρατούσες συνθήκες στη χώρα ή στις χώρες που δραστηριοποιείται η κάθε εταιρεία, και
- Το χρηματιστήριο στο οποίο είναι εισηγμένη η κάθε εταιρεία.

Μέθοδος Γ' – Προεξόφληση Ταμειακών Ροών (DCF 1/4)

Γενικές Πληροφορίες

Η συγκεκριμένη μέθοδος χρησιμοποιείται ευρέως σε εργασίες αποτίμησης εταιρειών, καθώς τα αποτελέσματα αυτής αντικατοπτρίζουν την προοπτική μιας επιχείρησης βάσει των επιχειρηματικών προβλέψεων της διοίκησης αυτής.

Η αποτίμηση της εταιρείας πραγματοποιείται «ως έχει» (on an as is basis) και με βάση την αρχή της συνέχειας (going concern), χωρίς να λαμβάνει υπόψη οποιοσδήποτε επιπτώσεις που ενδέχεται να προκύψουν από την εφαρμογή των μελλοντικών επιχειρηματικών σχεδίων του υποψήφιου αγοραστή.

Η μέθοδος βασίζεται στην προεξόφληση των καθαρών (ελεύθερων) μελλοντικών λειτουργικών χρηματικών ροών της εταιρείας με σκοπό να υπολογισθεί η αξία που έχει για τους μετόχους της, θεωρώντας την εταιρεία ως μια δυναμική λειτουργική οντότητα. Οι χρηματικές ροές που προέρχονται από τη λειτουργία της επιχείρησης, υπολογίζονται ως η διαφορά μεταξύ των ταμειακών εισροών αφαιρουμένων των ταμειακών εκροών, έχοντας λάβει υπόψη τις εκροές που αφορούν στην καταβολή φόρου, στη χρηματοδότηση του κεφαλαίου κίνησης, καθώς και στις επενδυτικές ανάγκες της εταιρείας. Για την εφαρμογή της μεθόδου απαιτείται:

- Εκτίμηση των ελεύθερων ταμειακών ροών της εταιρείας για συγκεκριμένη περίοδο προβλέψεων (συνήθως 3 έως 10 χρόνια),
- Εκτίμηση της υπολειμματικής αξίας (terminal value) της εταιρείας, η οποία αφορά στην αξία της εταιρείας στο διηνεκές μετά το πέρας της περιόδου προβλέψεων ταμειακών ροών με παραδοχή ομαλών ταμειακών ροών και επενδύσεων, και
- Εκτίμηση του επιτοκίου προεξόφλησης των ταμειακών ροών της εταιρείας, που αντικατοπτρίζει το κόστος ευκαιρίας που αντιπροσωπεύει τη μέση αναμενόμενη απόδοση των χρηματοδοτών της εταιρείας.

Οι περιορισμοί στη συγκεκριμένη μεθοδολογία αποτίμησης, αφορούν κατά κύριο λόγο:

- Στην αβεβαιότητα για την επίτευξη των χρηματοοικονομικών προβλέψεων,
- Στην εξέλιξη του κύκλου εργασιών της επιχείρησης,
- Στην αβεβαιότητα αναφορικά με το βαθμό και την ταχύτητα υλοποίησης νέων επενδύσεων, και
- Στην αβεβαιότητα ως προς τις εξελίξεις της αγοράς στην οποία δραστηριοποιείται η επιχείρηση και τις ευρύτερες μακροοικονομικές συνθήκες της χώρας δραστηριότητας.

Μέθοδος Γ' – Προεξόφληση Ταμειακών Ροών (DCF 2/4)

Εφαρμογή της μεθόδου στην Εταιρεία

Προκειμένου να εφαρμόσουμε τη συγκεκριμένη μεθοδολογία, μελετήσαμε επιχειρηματικές και οικονομικές πληροφορίες που σχετίζονται με την Εταιρεία. Μελετήσαμε επίσης και χρησιμοποιήσαμε πληροφορίες και προβλέψεις που μας παρασχέθηκαν από τον Προτείνοντα και την Εταιρεία μέσω έντυπης και ηλεκτρονικής αλληλογραφίας και συναντηθήκαμε με τα ανώτατα στελέχη της για να συζητήσουμε την παρούσα κατάσταση και τις προοπτικές της Εταιρείας.

Για τους σκοπούς της Έκθεσης, υποθέσαμε ότι όλες οι πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν είναι πλήρεις και ακριβείς και δεν έχουμε προβεί σε ανεξάρτητη επιβεβαίωση των πληροφοριών αυτών. Σε σχέση με τις ιστορικές, επιχειρηματικές και οικονομικές πληροφορίες, υποθέσαμε ότι οι πληροφορίες αυτές απεικονίζουν με ακρίβεια την πραγματική επιχειρηματική και οικονομική θέση της Εταιρείας, κατά την ημερομηνία στην οποία αναφέρονται. Σχετικά με τις πληροφορίες που αναφέρονται στο μέλλον, υποθέσαμε ότι αυτές έχουν συγκεντρωθεί κατά εύλογο τρόπο επί τη βάση των καλύτερων διαθέσιμων εκτιμήσεων και κρίσεων της διοίκησης της Εταιρείας ως προς τη μελλοντική απόδοση της Εταιρείας.

Λαμβάνοντας μια σειρά από παραδοχές για τις μελλοντικές ταμειακές ροές της Εταιρείας σε ορίζοντα 5ετίας και χρησιμοποιώντας τα κατάλληλα μεγέθη ώστε να προεξοφληθούν αυτές στο παρόν, καταλήγουμε στην αξία της επιχείρησης.

Πρέπει να σημειωθεί πως στην ανάλυση του μοντέλου, έχουν ληφθεί παραδοχές με βάση το τρέχον επιχειρησιακό μοντέλο που εφαρμόζει η Εταιρεία. Οποιαδήποτε πιθανά μελλοντικά σχέδια της διοίκησης της Εταιρείας για αλλαγή του επιχειρησιακού μοντέλου λειτουργίας της δεν είναι δυνατόν να συμπεριληφθούν στην παρούσα ανάλυση.

Στη συγκεκριμένη μεθοδολογία, επιλέχθηκε ως ημερομηνία βάσης αποτίμησης η 31.12.2022 (εκτιμώμενα μεγέθη).

Για την καλύτερη δυνατή προσέγγιση της αξίας της Εταιρείας εξετάζουμε το βασικό σενάριο εξέλιξης των μεγεθών της Εταιρείας, πραγματοποιώντας ταυτόχρονα ανάλυση ευαισθησίας ως προς το μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου και το ρυθμό ανάπτυξης της Εταιρείας στο διηνεκές, για τη δημιουργία δύο επιπλέον σεναρίων, ενός αισιόδοξου και ενός απαισιόδοξου.

Στη συνέχεια παρατίθενται τα αποτελέσματα της μεθόδου με βάση την παραπάνω περιγραφή:

Μέθοδος Γ' – Προεξόφληση Ταμειακών Ροών (DCF 3/4)

Προκύπτουσα Αποτίμηση

Αξία σε € ανά μετοχή

2026F

Παρούσα Αξία Μελλοντικών Ταμειακών Ροών
στο Επενδεδυμένο Κεφάλαιο



€79,23 εκατ.



€-28,44 εκατ.

2022E

Καθαρές Δανειακές Υποχρεώσεις



€107,67 εκατ.

ΠΡΟΚΥΠΤΟΥΣΑ ΑΞΙΑ

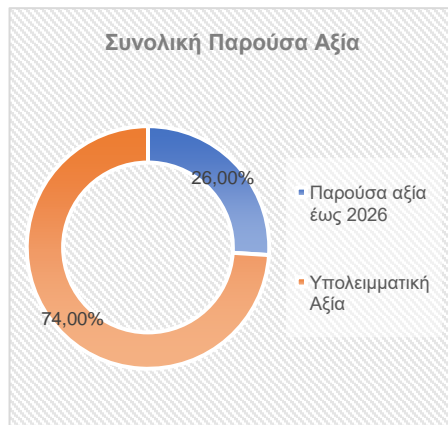
Αξία Μετοχικού Κεφαλαίου



€4,88

ΜΕΤΟΧΗ

Αξία ανά Μετοχή (22,08 εκατ. Μετοχές)



Ανάλυση Ευαισθησίας

Αξία σε € ανά μετοχή

Παραδοχές σχετικά με τη μέθοδο

| Ανάλυση Ευαισθησίας προεξόφλησης Μελλοντικών Ταμειακών Ροών | | | | |
|---|----------------|--------------------------------------|--------------|-------|
| | | Ρυθμός Αύξησης Πωλήσεων στο Διηνεκές | | |
| Μεταβολή ΜΣΚΚ στο Διηνεκές | Βασικό Σενάριο | 1,25% | 1,50% | 1,75% |
| | 13,83% | 4,86 | 4,92 | 4,98 |
| | 14,08% | 4,82 | 4,88 | 4,94 |
| | 14,33% | 4,78 | 4,84 | 4,90 |

Πηγή: Στοιχεία Εταιρείας
Επεξεργασία στοιχείων: Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος

- Οι καθαρές δανειακές υποχρεώσεις είναι αυτές που εκτιμώνται για το τέλος του 2022.
- Στο αισιόδοξο σενάριο, αυξήσαμε το ρυθμό αύξησης πωλήσεων στο διηνεκές στο 1,75% έναντι 1,50% που χρησιμοποιήσαμε στο βασικό σενάριο και μειώσαμε το μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου στο 13,83% από 14,08% αντίστοιχα.
- Στο απαισιόδοξο σενάριο, μειώσαμε το ρυθμό αύξησης πωλήσεων στο διηνεκές στο 1,25% έναντι 1,50% που χρησιμοποιήσαμε στο βασικό σενάριο και αυξήσαμε το μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου στο 14,33% από 14,08% αντίστοιχα.

Συμπεράσματα

Η αποτίμηση της Εταιρείας με βάση τις μελλοντικές ταμειακές της ροές στηρίζεται σε εκτιμήσεις και προβλέψεις, συνεπώς μια σειρά από παράγοντες θα μπορούσαν να επηρεάσουν τη χρηματοοικονομική θέση ή τα αποτελέσματα λειτουργίας της είτε ευμενώς είτε δυσμενώς και ανάλογα να επηρεαστεί η αποτίμηση της.

Σε ένα ιδιαίτερα ρευστό οικονομικό περιβάλλον όπως αυτό το οποίο διανύουμε, είναι τουλάχιστον δύσκολο να πραγματοποιηθούν ασφαλείς χρηματοοικονομικές προβλέψεις, ωστόσο ο Σύμβουλος κατέβαλε τη δέουσα επιμέλεια ώστε να καταλήξει σε μία αποτίμηση, στο βασικό σενάριο, για την Εταιρεία, που ανέρχεται σε **€4,88** ανά μετοχή. Σε κάθε περίπτωση και με δεδομένη την αστάθεια που παρατηρείται, ο Σύμβουλος διατηρεί κάθε επιφύλαξη για οποιαδήποτε μελλοντική αρνητική συγκυρία.



Σύνοψη Αποτελεσμάτων

Συμπεράσματα Εργασιών Αποτίμησης (1/2)

Τα αποτελέσματα της εργασίας της αποτίμησης της Εταιρείας όπως προκύπτουν με βάση την εφαρμογή των μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν, συνοψίζονται ως εξής:

| Μέθοδος | Αποψη Συμβούλου |
|--|--|
| Μέθοδος Α' - Αποτίμηση της Αξίας με βάση τον Μέσο Οικονομικό Κύκλο | Η αποτίμηση της Εταιρείας με τη χρήση της μεθόδου Αποτίμηση της Αξίας με βάση τον Μέσο Οικονομικό Κύκλο, ανήλθε σε €4,40 ανά Μετοχή |
| Μέθοδος Β' - Πολλαπλασιαστές/Δείκτες Ομοειδών Εταιρειών | Η αποτίμηση της Εταιρείας με τη χρήση των Δεικτών Ομοειδών Εταιρειών, ανήλθε σε €4,36 ανά Μετοχή |
| Μέθοδος Γ' – Προεξόφληση Ταμειακών Ροών | Η αποτίμηση της Εταιρείας με τη χρήση της μεθόδου Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών στο βασικό σενάριο, ανήλθε σε €4,88 ανά μετοχή |

Πηγή: Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος

Διενεργώντας συνδυαστική αποτίμηση, χρησιμοποιώντας τα αποτελέσματα ανά Μετοχή όπως προέκυψαν από την εφαρμογή κάθε μεθοδολογίας και εφαρμόζοντας συντελεστές βαρύτητας στα αποτελέσματα αυτών, προκύπτει η τελική αποτίμηση, η οποία ανέρχεται σε **€4,58** ανά Μετοχή, όπως απεικονίζεται στον πίνακα που ακολουθεί:

| ΠΛΑΙΣΙΟ | | |
|--|-------------|-----------------------|
| Μεθοδολογία Αποτίμησης | €/Μετοχή | Συντελεστής Στάθμισης |
| Μέθοδος Α' - Αποτίμηση της Αξίας με βάση τον Μέσο Οικονομικό Κύκλο | 4,40 | 30% |
| Μέθοδος Β' - Πολλαπλασιαστές/Δείκτες Ομοειδών Εταιρειών | 4,36 | 30% |
| Μέθοδος Γ' – Προεξόφληση Ταμειακών Ροών | 4,88 | 40% |
| ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΤΕΛΙΚΗ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ | 4,58 | 100% |

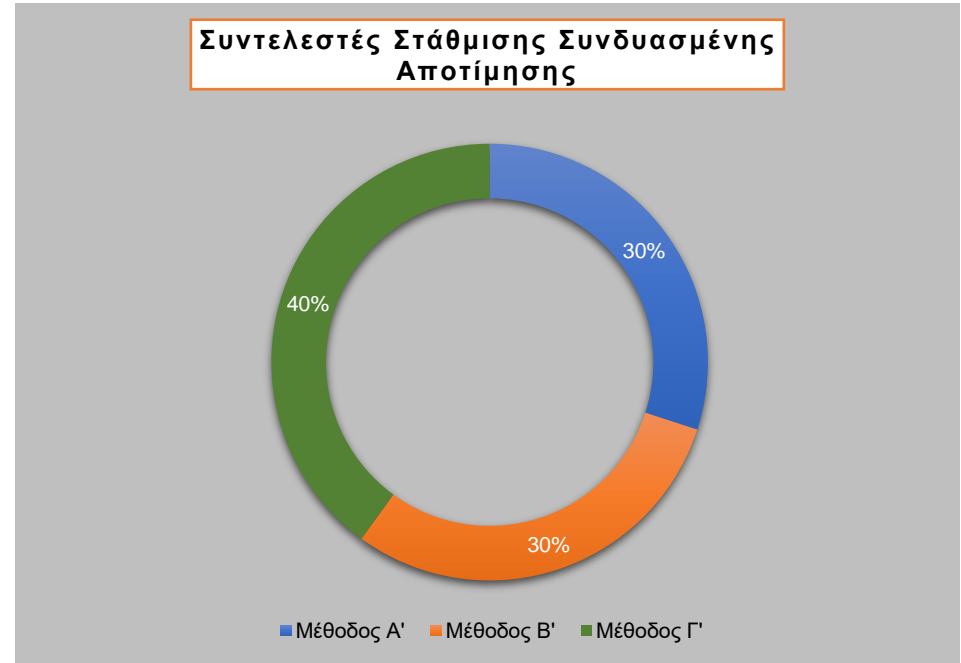
Πηγή: Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος

Συμπεράσματα Εργασιών Αποτίμησης (2/2)

Η σταθμισμένη αξία της Εταιρείας σύμφωνα με την εργασία που προηγήθηκε υπολογίστηκε σε **€4,58** ανά Μετοχή.

Σύμφωνα με τον πίνακα σταθμισμένης αποτίμησης, έχει αποδοθεί μεγαλύτερη βαρύτητα (40%) στα αποτελέσματα της Μεθόδου Γ' (Προεξόφληση Ταμειακών Ροών), καθώς η μεθοδολογία αυτή είναι η μόνη που μπορεί να αποτυπώσει τη δυναμική και τις προοπτικές μίας εταιρείας με τη χρήση θεμελιωδών μεγεθών.

Επιπλέον, έχει αποδοθεί χαμηλότερος συντελεστής βαρύτητας (30%) στη Μέθοδο Α' (Αποτίμηση με βάση τον Μέσο Οικονομικό Κύκλο) και στη Μέθοδο Β' (Δείκτες Κεφαλαιαγοράς Ομοειδών Εταιρειών), καθώς η πρώτη εξ αυτών αφορά κατά κύριο λόγο τα στοιχεία της εταιρείας που αποτιμάται, βασίζεται σε ιστορικά και αναλογιστικά στοιχεία και δέχεται περιορισμένη επιδραστικότητα από τις μεταβολές της αγοράς, ενώ η δεύτερη λαμβάνει υπόψη χρηματοοικονομικά στοιχεία εταιρειών που δραστηριοποιούνται σε αγορές με διαφορετικά χαρακτηριστικά, δυναμική, ανάληψη ρίσκου αλλά και νομικό / ρυθμιστικό πλαίσιο.



Πηγή: Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος



Ρήτρα μη Ευθύνης

Η παρούσα Έκθεση εκπονήθηκε από το Χρηματοοικονομικό Σύμβουλο προκειμένου να κατατεθεί στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και να δημοσιοποιηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις των παρ. 6 και 7 του Ν. 3461/2006 που προστέθηκαν με την παράγραφο 2 του άρθρου 108 του Ν. 4514/2018. Ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος δεν εκφέρει γνώμη για το εύλογο και δίκαιο του προσφερόμενου τιμήματος της επικείμενης Δημόσιας Πρότασης, ούτε ως προς την αιτιολογημένη γνώμη που θα εκφέρει το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για την αποδοχή ή την απόρριψη της επικείμενης Δημόσιας Πρότασης και η Έκθεση δεν θίγει καθ' οιονδήποτε τρόπο το θέμα αυτό. Η Έκθεση δε συνιστά πρόταση ή σύσταση για τη διενέργεια οποιασδήποτε συναλλαγής επί χρηματοπιστωτικών μέσων στα οποία αναφέρεται και έχει συνταχθεί για τον πιο πάνω λόγο και μόνο.

Για τους σκοπούς της Έκθεσης, ελήφθη υπόψη η υπόθεση ότι όλες οι πληροφορίες που παρασχέθηκαν στο Χρηματοοικονομικό Σύμβουλο είναι πλήρεις και ακριβείς ως προς τα ουσιώδη στοιχεία τους και ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος δεν έχει προβεί σε ανεξάρτητη επιβεβαίωση των πληροφοριών αυτών. Σε σχέση με ιστορικές, επιχειρηματικές και οικονομικές πληροφορίες, έγινε η υπόθεση ότι οι πληροφορίες αυτές έχουν συγκεντρωθεί κατά εύλογο τρόπο σύμφωνα με αδιαλείπτως εφαρμοζόμενα πρότυπα και απεικονίζουν με ακρίβεια την πραγματική επιχειρηματική και οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την ημερομηνία στην οποία αναφέρονται. Σχετικά με πληροφορίες που αναφέρονται στο μέλλον, έγινε η υπόθεση ότι αυτές έχουν συγκεντρωθεί κατά εύλογο τρόπο επί τη βάση των καλύτερων διαθέσιμων εκτιμήσεων και κρίσεων της

παρούσας διοίκησης της Εταιρείας κατά τη σημερινή ημερομηνία, ως προς τη μελλοντική οικονομική απόδοση της Εταιρείας.

Η Έκθεση βασίζεται στις χρηματοοικονομικές, οικονομικές και πολιτικές συνθήκες και στις συνθήκες αγοράς, όπως υφίστανται και μπορούν να εκτιμηθούν κατά την ημερομηνία της παρούσας και ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος δεν εκφράζει γνώμη για το αν οι συνθήκες αυτές θα συνεχίσουν να υφίστανται ή για το ποια τυχόν επίδραση θα είχε η αλλαγή των συνθηκών αυτών στις απόψεις που εκφράζονται στην παρούσα. Οι απόψεις, που εκφράζονται στην παρούσα τελούν, επίσης, υπό την επιφύλαξη αβεβαιοτήτων που σχετίζονται με σημαντικούς παράγοντες, όπως μελλοντικές εξελίξεις των δημοσιονομικών της χώρας, εξελίξεις στο εποπτικό και νομοθετικό πλαίσιο και στην ένταση του ανταγωνισμού στους κλάδους που δραστηριοποιείται η Εταιρεία.

Η Έκθεση δεν αποτελεί πρόταση για την οργάνωση, αναδοχή, χρηματοδότηση, επένδυση ή οποιασδήποτε άλλης φύσεως δέσμευση για την παροχή κεφαλαίων στην Εταιρεία ή κάποια συνδεδεμένη της, η οποία δύναται να παρασχεθεί μόνο μετά από επιτυχή ολοκλήρωση εσωτερικών διαδικασιών και εγκρίσεων του Χρηματοοικονομικού Συμβούλου.

Για τον Χρηματοοικονομικό Σύμβουλο,

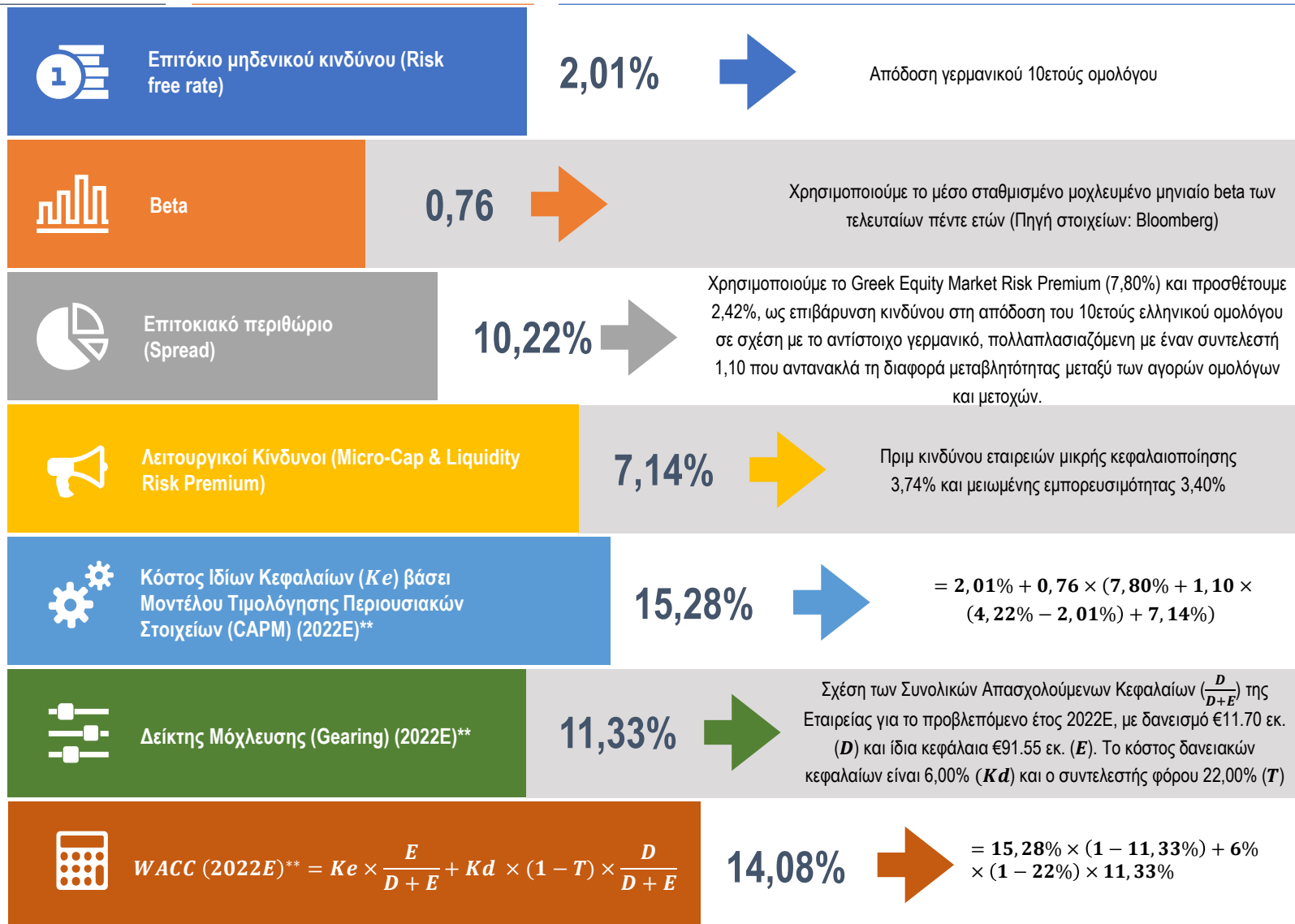
Αριστοτέλης Νινιός, CIIA



A

Παράρτημα

I. Πίνακας Βασικών Παραδοχών Μοντέλου DCF – Υπολογισμός ΜΣΚΚ (WACC)*



* Τυχόν διαφορές οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

** Η αξία μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας υπολογίζεται με την χρήση του μέσου όρου των ετών 2022E-2026F



EUROXX ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ.

ΑΘΗΝΑ

Παλαιολόγου 7, 152 32, Χαλάνδρι,
Τ. +30 210 6879500

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

Τσιμισκή 43B & Ηρακλείου, 54623
Τ. +20 2310 231373

Email: info@euroxx.gr

Web : www.euroxx.gr