

**ΣΧΕΔΙΟ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΔΙΑΣΠΑΣΗΣ ΜΕ
ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ
ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

**DRAFT DEMERGER AGREEMENT BY
ABSORPTION OF THE REAL ESTATE
SECTOR**

ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ

**OF THE COMPANY UNDER THE TRADE
NAME**

**«STAR AUTOMOTIVE ΕΛΛΑΣ
ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ
ΕΤΑΙΡΕΙΑ»
(αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 000336101000)**

**«STAR AUTOMOTIVE HELLAS SINGLE
MEMBER SOCIETE ANONYME»
(GEMI reg. no. 000336101000)**

**κατ' εφαρμογή των άρθρων 56 παρ. 2,
58 επ. και 83 του Ν. 4601/2019, του Ν.
4548/2018 και των άρθρων 47-51 και
56 του Ν. 5162/2024, όπως ισχύουν**

**pursuant to articles 56 par. 2, 58 seq.
and 83 of Law 4601/2019, Law
4548/2018 and articles 47-51 and 56
of Law 5162/2024, as in force**

Στην Κηφισιά, στις 22.04.2026, οι
κατωτέρω ανώνυμες εταιρείες
καταρτίζουν το παρόν σχέδιο σύμβασης
μερική διάσπασης κατά το άρθρο 56
παρ. 2, τα άρθρα 58 επ. και το άρθρο 83
του Ν. 4601/2019 (το «**Σχέδιο
Σύμβασης Διάσπασης**»), σε συνέχεια
των από 22.04.2026 αποφάσεων των
Διοικητικών τους Συμβουλίων, το οποίο
υπογράφεται από τους
εξουσιοδοτημένους εκπροσώπους των
ως άνω εταιρειών με τους ειδικότερους
κατωτέρω όρους.

In Kifissia, on 22.04.2026, the below
mentioned sociétés anonymes draw up
this draft partial demerger agreement
pursuant to article 56 par. 2, articles 58
et seq., and article 83 of Law 4601/2019
(the "**Draft Demerger Agreement**"),
following the resolutions of their
respective Boards of Directors dated
22.04.2026, which is signed by the duly
authorized representatives of the above
companies under the specific terms set
out below.

Σημειώνεται ότι η παρούσα μερική
διάσπαση υπάγεται στις διατάξεις των
άρθρων 47 έως 51 και 56 του Ν.
5162/2024, όπως ισχύουν, και συνεπώς
τυγχάνει εφαρμογής το καθεστώς
φορολογικής ουδετερότητας που
προβλέπεται στις ανωτέρω διατάξεις.

It is noted that the present partial
demerger is subject to the provisions of
articles 47-51 and 56 of L. 5162/2024, as
in force, and consequently, the tax
neutrality regime provided for therein is
applicable.

**1. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΑΣΠΩΜΕΝΗΣ ΚΑΙ
ΕΠΩΦΕΛΟΥΜΕΝΗΣ**

**DETAILS OF THE DEMERGED COMPANY
AND THE BENEFICIARY COMPANY**

1.1. Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία
**«STAR AUTOMOTIVE ΕΛΛΑΣ
ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ
ΕΤΑΙΡΕΙΑ»** και το διακριτικό τίτλο **«STAR
AUTOMOTIVE HELLAS»**, η οποία
εδρεύει στον Δήμο Κηφισιάς Αττικής,
επί της οδού Θηβαΐδος αρ. 20, Κηφισιά
14564, με Α.Φ.Μ. 094104612 και
αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 000336101000 και
εκπροσωπείται στο παρόν από τον

The société anonyme company under
the trade name "**STAR AUTOMOTIVE
HELLAS SINGLE MEMBER SOCIETE
ANONYME**" and the distinctive title
"STAR AUTOMOTIVE HELLAS", having
its registered seat in the Municipality of
Kifissia, Attica, at 20 Thivaidos Street,
Kifissia 14564, with Tax Registration
Number (A.F.M.) 094104612 and
General Commercial Registry (G.E.MI.)

κύριο Παναγιώτη Λουκά του Ηλία, ειδικώς εξουσιοδοτημένο για την υπογραφή του παρόντος σύμφωνα με την από 22.04.2026 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της (η «Διασπώμενη»).

No. 000336101000, represented herein by Mr. Panagiotis Loukas, son of Ilias, duly authorized to sign the present document pursuant to the resolution dated 22.04.2026 of its Board of Directors (the “Demerged Company”).

- 1.2. Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ADIMO ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», η οποία εδρεύει στον Δήμο Κηφισιάς Αττικής, επί της οδού Θηβαΐδος αρ. 20, Κηφισιά 14564, με Α.Φ.Μ. 802528258 και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 178057601000 και εκπροσωπείται στο παρόν από τον κύριο Γεώργιο Κυριαζή του Αντωνίου, ειδικώς εξουσιοδοτημένο για την υπογραφή του παρόντος σύμφωνα με την από 22.04.2026 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της (η «Επωφελούμενη»).
- The société anonyme company under the trade name “ADIMO SINGLE MEMBER S.A.”, having its registered seat in the Municipality of Kifissia, Attica, at 20 Thivaidos Street, Kifissia 14564, with Tax Registration Number (A.F.M.) 802528258 and General Commercial Registry (G.E.MI.) No. 178057601000, represented herein by Mr. Georgios Kyriazis, son of Antonios, duly authorized to sign the present document pursuant to the resolution dated 22.04.2026 of its Board of Directors (the “Beneficiary Company”).

2. ΛΟΓΟΙ ΔΙΑΣΠΑΣΗΣ

REASONS FOR THE DEMERGER

- 2.1. Η Μερική Διάσπαση (όπως ορίζεται κατωτέρω) πραγματοποιείται στο πλαίσιο υλοποίησης της ευρύτερης στρατηγικής του ομίλου επιχειρήσεων της “Emil Frey”, στον οποίο ανήκουν τόσο η Διασπώμενη όσο και η Επωφελούμενη.
- The Partial Demerger (as defined below) is carried out in the context of implementing the broader strategy of the “Emil Frey” group of companies, to which both the Demerged Company and the Beneficiary Company belong.
- 2.2. Η διενέργεια της εν λόγω Μερικής Διάσπασης στοχεύει στη βελτιστοποίηση της οργανωτικής δομής του ομίλου “Emil Frey”, κρίνεται δε προς το συμφέρον τόσο των ιδίων των εταιρειών που μετέχουν στη Μερική Διάσπαση και αναφέρονται ανωτέρω, υπό την έννοια ότι επιδιώκει την ορθολογικότερη οργάνωση των δραστηριοτήτων τους, όσο και της κοινής μετόχου των εταιρειών αυτών.
- The implementation of the said Partial Demerger aims to optimize the structure of the “Emil Frey” group and is in the interest of both the companies participating in the Partial Demerger and referred to above, in the sense that it seeks the more rational organization of their activities, and the common shareholder of these companies.

Η Μερική Διάσπαση θα διευκολύνει την ανάπτυξη του κλάδου των ακινήτων και την προσέλκυση νέων ενοίκων, ενώ ταυτόχρονα θα επιτρέψει στην Διασπώμενη να εστιάσει στην περαιτέρω ανάπτυξη της βασικής της δραστηριότητας.

The Partial Demerger will facilitate the real estate segment in growing its business and attracting new tenants while at the same time it will also allow the Demerged Entity to focus on developing further its core business.

- 3. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΜΕΡΙΚΗΣ ΔΙΑΣΠΑΣΗΣ ΜΕ ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗ – ΕΦΑΡΜΟΣΤΕΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ** **PROCEDURE FOR THE PARTIAL DEMERGER BY ABSORPTION – APPLICABLE PROVISIONS**
- 3.1.** Κατά τις από 16.03.2026 συνεδριάσεις των Διοικητικών Συμβουλίων των ανωτέρω ανωνύμων εταιρειών, αποφασίστηκε η έναρξη της διαδικασίας μερικής διάσπασης του κλάδου ακινήτων της Διασπώμενης με απορρόφηση του εν λόγω κλάδου από την Επωφελούμενη, για τους ειδικότερους λόγους που αναφέρονται ανωτέρω στο Κεφάλαιο 2 του παρόντος.
- At the meetings of the Boards of Directors of the above-mentioned sociétés anonymes held on 16.03.2026, it was resolved to initiate the procedure for the partial demerger of the real estate sector of the Demerged Company by absorption of the said sector by the Beneficiary Company, for the specific reasons set out above in Section 2 hereof.
- 3.2.** Με βάση τα ανωτέρω, αποφασίστηκε η έναρξη διαδικασίας της μερικής διάσπασης της Διασπώμενης, η οποία θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 56 παρ. 2, 58 επ. και 83 του Ν. 4601/2019 (περί εταιρικών μετασχηματισμών), το Ν. 4548/2018 (περί ανωνύμων εταιρειών) και τις διατάξεις των άρθρων 47-51 και 56 του Ν. 5162/2024, όπως ισχύουν (η «Μερική Διάσπαση»).
- On the basis of the foregoing, it was resolved to commence the procedure for the partial demerger of the Demerged Company, which shall be carried out in accordance with the provisions of articles 56 para. 2, 58 et seq. and 83 of Law 4601/2019 (on corporate transformations), Law 4548/2018 (on sociétés anonymes) and the provisions of articles 47-51 and 56 of Law 5162/2024, as in force (the “Partial Demerger”).
- 3.3.** Ο κλάδος που διασπάται και μεταβιβάζεται στην Επωφελούμενη είναι ο κλάδος των ακινήτων που ανήκουν κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή στην Διασπώμενη (ο «Κλάδος»), ο οποίος και αποτυπώνεται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού και στην Έκθεση Αποτίμησης του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 με ημερομηνία 22.04.2026, όπως ορίζονται και επισυνάπτονται στο παρόν κατά τα κατωτέρω.
- The business sector being demerged and transferred to the Beneficiary Company is the real estate sector consisting of the properties owned by the Demerged Company in full ownership, possession and control (the “Sector”), as reflected in the Transformation Balance Sheet and in the Valuation Report pursuant to article 17 of Law 4548/2018 dated 22.04.2026, as defined and attached hereto below.
- 3.4.** Ειδικότερα, για τον σκοπό της Μερικής Διάσπασης, ορίστηκε ισολογισμός μετασχηματισμού της Διασπώμενης, σύμφωνα με τις από 16.03.2026 αποφάσεις των Διοικητικών Συμβουλίων της Διασπώμενης και της Επωφελούμενης, με ημερομηνία αναφοράς την 31^η.12.2025 (ο «Ισολογισμός Μετασχηματισμού»), ο
- More specifically, for the purposes of the Partial Demerger, a transformation balance sheet of the Demerged Company was designated, in accordance with the resolutions dated 16.03.2026 of the Boards of Directors of the Demerged Company and the Beneficiary Company, with a reference date of 31.12.2025 (the

οποίος επισυνάπτεται στο παρόν ως **Παράρτημα 1** και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του παρόντος.

“**Transformation Balance Sheet**”), which is attached hereto as **Annex 1** and forms an integral part hereof.

- 3.5. Δυνάμει των από 16.03.2026 αποφάσεων των Διοικητικών Συμβουλίων της Διασπώμενης και της Επωφελούμενης, αποφασίστηκε, επίσης, ο διορισμός της ανεξάρτητης ελεγκτικής εταιρείας με την επωνυμία «**ΚΜC ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» με έδρα στον Δήμο Αμαρουσίου, Λεωφόρος Κηφισίας αρ. 201, 15124, και ΑΜ ΣΟΕΛ 167, προκειμένου να προβεί στην αποτίμηση της αξίας του Κλάδου της Διασπώμενης βάσει του Ισολογισμού Μετασχηματισμού με ημερομηνία αναφοράς την 31^η.12.2025, σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4548/2018, καθώς και στην σύνταξη της σχετικής έκθεσης (η «**Έκθεση Αποτίμησης**»).
- Pursuant to the resolutions dated 16.03.2026 of the Boards of Directors of the Demerged Company and the Beneficiary Company, it was further resolved to appoint the independent audit firm under the corporate name “**KMC Certified and Registered Auditors S.A.**”, having its registered seat in the Municipality of Amarousion, 201 Kifissias Avenue, 15124, registered with the Public Oversight Board (SOEL) under No. 167, in order to carry out the valuation of the value of the Sector of the Demerged Company on the basis of the Transformation Balance Sheet with a reference date of 31.12.2025, in accordance with Article 17 of Law 4548/2018, and to prepare the relevant report (the “**Valuation Report**”).

Προς τούτο, η ελεγκτική εταιρεία «ΚΜC ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» προέβη στη σύνταξη της από 22.04.2026 Έκθεσης Αποτίμησης, η οποία επισυνάπτεται στο παρόν Σχέδιο Σύμβασης Διάσπασης ως **Παράρτημα 2**, αποτελώντας αναπόσπαστο μέρος του παρόντος.

For this purpose, the audit firm “KMC Certified and Registered Auditors S.A.” prepared the Valuation Report dated 22.04.2026, which is attached to the present Draft Demerger Agreement as **Annex 2** and forms an integral part hereof.

- 3.6. Τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού του Κλάδου, όπως αυτά εμφανίζονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού και στην Έκθεση Αποτίμησης, όπως αυτά θα διαμορφωθούν μέχρι τη νόμιμη τελείωση της Μερικής Διάσπασης σύμφωνα με τα κατωτέρω, θα μεταφερθούν ως στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού της Επωφελούμενης.
- The assets and liabilities of the Sector, as reflected in the Transformation Balance Sheet and in the Valuation Report, as they shall be adjusted up to the lawful completion of the Partial Demerger in accordance with the provisions set out below, shall be transferred as assets and liabilities of the Beneficiary Company.
- 3.7. Το παρόν Σχέδιο Σύμβασης Διάσπασης θα καταχωρηθεί στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) για τη Διασπώμενη και την Επωφελούμενη και θα δημοσιευθεί στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ. και στην ιστοσελίδα της Διασπώμενης ένα (1) μήνα τουλάχιστον
- This Draft Demerger Agreement shall be filed with the General Commercial Registry (G.E.MI.) for both the Demerged Company and the Beneficiary Company and shall be published on the G.E.MI. website and on the Demerged Company’s website at

πριν από την ημερομηνία της συνεδρίασης της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Διασπώμενης και της Επωφελούμενης που θα το εγκρίνουν, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 66 του Ν. 4601/2019.

least one (1) month prior to the date of the shareholders' meeting of the Demerged Company and the Beneficiary Company that will approve it, in accordance with paragraph 1 of article 66 of Law 4601/2019.

- 3.8.** Η κοινή μέτοχος της Διασπώμενης και της Επωφελούμενης θα έχει το δικαίωμα κατά την ίδια χρονική περίοδο, σύμφωνα με τα άρθρα 63 και 84 του Ν. 4601/2019, να λαμβάνει γνώση στην έδρα της Διασπώμενης και της Επωφελούμενης των εγγράφων που προβλέπονται στην παράγραφο 1 στοιχεία (α), και (β) του άρθρου 63 του Ν. 4601/2019 και δη: (α) του Σχεδίου Σύμβασης Διάσπασης, και (β) των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων και των ετήσιων εκθέσεων διαχείρισης των Διοικητικών Συμβουλίων της Διασπώμενης και της Επωφελούμενης.
- The common shareholder of the Demerged Company and the Beneficiary Company shall have the right, during the same period, in accordance with articles 63 and 84 of Law 4601/2019, to examine at the registered offices of the Demerged Company and the Beneficiary Company the documents referred to in paragraph 1, items (a), and (b) of article 63 of Law 4601/2019, namely: (a) the Draft Demerger Agreement; and (b) the annual financial statements and annual management reports of the Boards of Directors of the Demerged Company and the Beneficiary Company.
- 3.9.** Σημειώνεται ότι δεν θα τεθούν στη διάθεση της κοινής μετόχου της Διασπώμενης και της Επωφελούμενης:
- It is noted that the following will not be made available to the common shareholder of the Demerged Company and the Beneficiary Company:
- (α) η λογιστική κατάσταση που προβλέπεται στην παράγραφο 1 στοιχείο (γ) του άρθρου 63 του Ν. 4601/2019, δεδομένου ότι σύμφωνα με την εξαίρεση της παραγράφου 2 στοιχείο (β) του άρθρου 63 του Ν. 4601/2019, η κοινή μέτοχος της Διασπώμενης και της Επωφελούμενης έχει δηλώσει εγγράφως ότι δεν απαιτείται η σύνταξη λογιστικής κατάστασης, δυνάμει των από 21.04.2026 δηλώσεών της, οι οποίες έχουν θεωρηθεί νομίμως από δικηγόρο σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις του Ν. 4601/2019,
- (a) financial statement referred to in paragraph 1, item (c) of article 63 of Law 4601/2019, since, pursuant to the exception under paragraph 2, item (b) of article 63 of Law 4601/2019, the sole shareholder of the Demerged Company and the sole shareholder of the Beneficiary Company have agreed in writing that the preparation of an accounting statement is not required, pursuant to their declarations dated 21.04.2026, which have been duly certified by a lawyer in accordance with the applicable provisions of Law 4601/2019;
- (β) οι εκθέσεις των διοικητικών συμβουλίων της Διασπώμενης και της Επωφελούμενης που
- (b) the reports of the boards of directors of the Demerged Company and the Beneficiary

προβλέπονται στην παράγραφο 1 στοιχείο (δ) του άρθρου 63 του Ν. 4601/2019, δεδομένου ότι σύμφωνα με την παράγραφο 5 του άρθρου 61 του Ν. 4601/2019, η κοινή μέτοχος της Διασπώμενης και της Επωφελούμενης έχει δηλώσει εγγράφως ότι συμφωνεί να μην συνταχθεί η έκθεση του άρθρου 61 παράγραφος 1 του Ν. 4601/2019 δυνάμει των από 21.04.2026 δηλώσεών της, οι οποίες έχουν θεωρηθεί νομίμως από δικηγόρο σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις του Ν. 4601/2019 και

Company provided for in paragraph 1, item (d) of article 63 of Law 4601/2019, given that, pursuant to paragraph 5 of Article 61 of Law 4601/2019, the common shareholder of the Demerged Company and the Beneficiary Company has declared in writing that it agrees that the report under Article 61 paragraph 1 of Law 4601/2019 shall not be prepared, by virtue of its statements dated 21.04.2026, which have been duly certified by a lawyer in accordance with the relevant provisions of Law 4601/2019, and

(γ) η έκθεση εμπειρογνομόνων που προβλέπεται στην παράγραφο 1 στοιχείο (ε) του άρθρου 63 του Ν. 4601/2019, δεδομένου ότι σύμφωνα με την παράγραφο 7 του άρθρου 10 σε συνδυασμό με το άρθρο 62 του Ν. 4601/2019 η κοινή μέτοχος της Διασπώμενης και της Επωφελούμενης έχει δηλώσει εγγράφως ότι συμφωνεί να μην συνταχθεί η εν λόγω έκθεση δυνάμει των από 21.04.2026 δηλώσεών της, οι οποίες έχουν θεωρηθεί νομίμως από δικηγόρο σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις του Ν. 4601/2019.

(c) the experts' report provided for in paragraph 1, item (e) of article 63 of Law 4601/2019, given that, pursuant to paragraph 7 of Article 10 in conjunction with Article 62 of Law 4601/2019, the common shareholder of the Demerged Company and the Beneficiary Company has declared in writing that it agrees that the report under Article 62 of Law 4601/2019 shall not be prepared, by virtue of its statements dated 21.04.2026, which have been duly certified by a lawyer in accordance with the relevant provisions of Law 4601/2019.

3.10. Οι αποφάσεις των Γενικών Συνελεύσεων της μετόχου της Διασπώμενης και της Επωφελούμενης, οι οποίες θα ληφθούν σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 66 του Ν. 4601/2019, μαζί με την οριστική πράξη Μερικής Διάσπασης, η οποία θα περιβληθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου (η «**Οριστική Σύμβαση Διάσπασης**») σύμφωνα με το άρθρο 67 του Ν. 4601/2019, καθώς και οι τροποποιήσεις των άρθρων του καταστατικού της Διασπώμενης και της Επωφελούμενης, θα υποβληθούν στις διατυπώσεις

The resolutions of the shareholder's general meetings of the Demerged Company and the Beneficiary Company, which shall be adopted in accordance with the provisions of article 66 of Law 4601/2019, together with the final Partial Demerger deed, which shall be executed as a notarial deed (the "**Final Demerger Agreement**") pursuant to article 67 of Law 4601/2019, as well as the amendments to the articles of association of the Demerged Company and the Beneficiary Company, shall be submitted to the publicity formalities provided for in articles 68 and 69 of Law

δημοσιότητας των άρθρων 68 και 69 του Ν. 4601/2019 για τη Διασπώμενη και την Επωφελούμενη. 4601/2019 for both the Demerged Company and the Beneficiary Company.

- 3.11.** Η διαδικασία της Μερικής Διάσπασης συντελείται κατά το χρόνο καταχώρησης της Οριστικής Σύμβασης Διάσπασης, μαζί με τη σχετική εγκριτική απόφαση των Γενικών Συνελεύσεων της Διασπώμενης και της Επωφελούμενης, όπως απαιτείται σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 68, το άρθρο 69 και το άρθρο 70 του Ν. 4601/2019 σε συνδυασμό με τα άρθρα 25-26 του Ν. 4919/2022 (η «**Ημερομηνία Ολοκλήρωσης**»).
- The Partial Demerger process shall be completed at the time of registration of the Final Demerger Agreement, together with the corresponding approval resolutions of the general meetings of the Demerged Company and the Beneficiary Company, as required pursuant to paragraph 3 of article 68, article 69 and article 70 of Law 4601/2019 in conjunction with articles 25-26 of Law 4919/2022 (the "**Completion Date**").
- 3.12.** Η Διασπώμενη θα διατηρήσει δραστηριότητες και περιουσιακά στοιχεία που δεν αφορούν στην δραστηριότητα του Κλάδου και που θα παραμείνουν στην Διασπώμενη μετά τη Μερική Διάσπαση, ήτοι την εμπορική δραστηριότητα πώλησης χονδρικής και λιανικής καθώς και εκμίσθωσης μεταφορικών μέσων κάθε τύπου, καθώς επίσης και την επισκευή και συντήρηση μεταφορικών μέσων κάθε τύπου και είδους κινητήρων, μερών και ανταλλακτικών αυτών.
- The Demerged Company shall retain activities and assets that do not relate to the business of the Sector and which shall remain with the Demerged Company after the Partial Demerger, namely the commercial activity relating to wholesale and retail sale and leasing of means of transport of all types, as well as the repair and maintenance of means of transport of all types and of all kinds of engines, parts and spare parts thereof.
- 4. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ – ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΗΣ ΕΠΩΦΕΛΟΥΜΕΝΗΣ ΜΕΤΑ ΤΗ ΜΕΡΙΚΗ ΔΙΑΣΠΑΣΗ - ΣΧΕΣΗ ΑΝΤΑΛΛΑΓΗΣ** **FINANCIAL DATA – CAPITAL OF THE BENEFICIARY COMPANY AFTER THE PARTIAL DEMERGER – EXCHANGE RATIO**
- 4.1.** Το κεφάλαιο, ο αριθμός των μετοχών και η ονομαστική αξία έκαστης μετοχής της Διασπώμενης και της Επωφελούμενης έχουν ως ακολούθως:
- The share capital, number of shares, and nominal value per share of the Demerged Company and the Beneficiary Company are as follows:

- | | |
|--|--|
| <p>(α) Διασπώμενη (STAR AUTOMOTIVE ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ): Κεφάλαιο ύψους Ευρώ πενήντα εκατομμυρίων εκατόν ενενήντα εννέα χιλιάδων εκατόν ενενήντα οκτώ (€50.199.198), διαιρούμενο σε δεκαέξι εκατομμύρια επτακόσιες τριάντα τρεις χιλιάδες εξήντα έξι (16.733.066) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ τριών (€3) έκαστη.</p> | <p>(a) Demerged Company (STAR AUTOMOTIVE HELLAS SINGLE MEMBER SOCIETE ANONYME): Share capital of fifty million one hundred ninety-nine thousand one hundred ninety-eight euros (€50,199,198), divided into sixteen million seven hundred thirty-three thousand sixty-six (16,733,066) registered shares, with a nominal value of three euros (€3) each.</p> |
| <p>(β) Επωφελούμενη (ADIMO ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.): Κεφάλαιο ύψους Ευρώ εκατό χιλιάδων (€100.000), διαιρούμενο σε εκατό χιλιάδες (100.000) κοινές, ονομαστικές, με δικαίωμα ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ ενός (€1) έκαστη.</p> | <p>(b) Beneficiary Company (ADIMO SINGLE MEMBER S.A.): Share capital of one hundred thousand euros (€100,000), divided into one hundred thousand (100,000) common, registered, voting shares, with a nominal value of one euro (€1) each.</p> |

- 4.2. Για τους σκοπούς της παρούσας Μερικής Διάσπασης και ειδικότερα για τον καθορισμό της αύξησης του κεφαλαίου της Επωφελούμενης, η αξία του εισφερόμενου Κλάδου λαμβάνεται υπόψη στη λογιστική καθαρή του θέση κατά την 31.12.2025, ανερχόμενη σε Ευρώ δεκατρία εκατομμύρια πεντακόσιες σαράντα οκτώ χιλιάδες εξακόσια ενενήντα (€13.548.690), όπως αυτή προκύπτει από τον Ισολογισμό Μετασηματισμού.

Η Έκθεση Αποτίμησης η οποία προσδιόρισε την ανώτατη εκτιμηθείσα αξία της εισφοράς σε είδος στο ποσό των Ευρώ είκοσι εννέα εκατομμυρίων εκατόν είκοσι τεσσάρων χιλιάδων διακοσίων τριάντα πέντε και σαράντα πέντε λεπτών (€29.124.235,45), λαμβάνεται υπόψη για τους σκοπούς συμμόρφωσης προς το άρθρο 17 Ν. 4548/2018 και δεν αποτελεί τη συμφωνούμενη βάση καθορισμού της κεφαλαιακής αύξησης της Επωφελούμενης.

The Valuation Report, which determined the maximum estimated value of the contribution in kind at the amount of EUR twenty-nine million one hundred twenty-four thousand two hundred thirty-five and forty-five cents (€29,124,235.45), is taken into account for the purposes of compliance with article 17 of Law 4548/2018 and does not constitute the agreed basis for determining the capital increase of the Beneficiary Company.

- 4.3. Η επιλεγείσα βάση υπολογισμού της κεφαλαιακής αύξησης της Επωφελούμενης είναι η λογιστική καθαρή θέση του Κλάδου και όχι η εκτιμηθείσα εύλογη αξία της Έκθεσης Αποτίμησης. Η επιλογή αυτή δικαιολογείται από το ότι η πράξη λαμβάνει χώρα μεταξύ εταιρειών υπό τον ίδιο απώτατο έλεγχο και δεν επιφέρει μεταβολή του τελικού ελέγχου των μεταβιβαζόμενων στοιχείων.
- The selected basis for calculating the share capital increase of the Beneficiary Company is the book net position of the Sector and not the estimated fair value set out in the Valuation Report. This selection is justified by the fact that the transaction takes place between companies under the same ultimate control and does not result in any change in the final control of the transferred asset.
- 4.4. Σύμφωνα με τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού της Διασπώμενης και την Έκθεση Αποτίμησης και κατά τα ανωτέρω, η λογιστική καθαρή αξία των περιουσιακών στοιχείων που μεταβιβάζονται στην Επωφελούμενη ανέρχεται σε Ευρώ δεκατρία εκατομμύρια πεντακόσιες σαράντα οκτώ χιλιάδες εξακόσια ενενήντα (€13.548.690).
- According to the Transformation Balance Sheet of the Demerged Company and the Valuation Report and as per above, the net book value of the assets to be transferred to the Beneficiary Company amounts to Euro thirteen million five hundred forty-eight thousand six hundred ninety (€13,548,690).
- Βάσει των ανωτέρω, κατά την Ημερομηνία Ολοκλήρωσης, το κεφάλαιο της Επωφελούμενης πρόκειται να αυξηθεί κατά δεκατρία εκατομμύρια πεντακόσιες σαράντα οκτώ χιλιάδες εξακόσια ενενήντα (€13.548.690), εκ της αξίας του Κλάδου (όπως προσδιορίζεται με βάση τη λογιστική καθαρή αξία του εισφερόμενου Κλάδου κατά την 31.12.2025).
- Accordingly, on the Completion Date, the Beneficiary's capital is to be increased by thirteen million five hundred forty-eight thousand six hundred ninety (€13,548,690), of the Sector value (as determined on the basis of the accounting net book value of the contributed Sector as at 31.12.2025).
- Συνεπώς το κεφάλαιο της Επωφελούμενης μετά την Ολοκλήρωση της Μερικής Διάσπασης πρόκειται να διαμορφωθεί σε Ευρώ δεκατρία εκατομμύρια εξακόσιες σαράντα οκτώ χιλιάδες εξακόσια ενενήντα (€13.648.690), διαιρούμενο σε δεκατρία εκατομμύρια εξακόσιες σαράντα οκτώ χιλιάδες εξακόσιες ενενήντα (€13.648.690) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ ένα (€1) έκαστη.
- Consequently, the capital of the Beneficiary following the Completion of the Partial Demerger is to be formed in Euro thirteen million six hundred forty-eight thousand six hundred ninety (€13,648,690), divided into thirteen million six hundred forty-eight thousand six hundred ninety (€13,648,690) registered shares, with a nominal value of Euro one (€1) each.
- 4.5. Η "Emil Frey Automotive Holding Hellas A.E.", ως μοναδική μέτοχος της Διασπώμενης και της Επωφελούμενης,
- "Emil Frey Automotive Holding Hellas A.E.", as the sole shareholder of the Demerged Company and the

θα λάβει το σύνολο (100%) των μετοχών που θα προκύψουν λόγω της αύξησης του της κεφαλαίου της Επωφελούμενης συνεπεία της Μερικής Διάσπασης, κατά την Ημερομηνία Ολοκλήρωσης, και, κατ' επέκταση, παρέλκει η διατύπωση σχέσης ανταλλαγής, οι δε όροι της Μερικής Διάσπασης δεν μπορεί παρά να θεωρούνται δίκαιοι και λογικοί.

- 4.6. Συνεπεία της Μερικής Διάσπασης με απορρόφηση του Κλάδου από την Επωφελούμενη, το κεφάλαιο της Διασπώμενης θα μειωθεί κατά το ποσό των Ευρώ δεκατριών εκατομμυρίων πεντακοσίων σαράντα οκτώ χιλιάδων εξακοσίων ενενήντα (€13.548.690). Από την εν λόγω μείωση θα ακυρωθούν συνολικά τέσσερα εκατομμύρια πεντακόσιες δεκαέξι χιλιάδες διακόσιες τριάντα (4.516.230) μετοχές.

Συνεπώς, κατά την Ημερομηνία Ολοκλήρωσης, το κεφάλαιο της Διασπώμενης πρόκειται να διαμορφωθεί ως εξής: Ευρώ τριάντα έξι εκατομμύρια εξακόσιες πενήντα χιλιάδες πεντακόσια οκτώ (€36.650.508), διαιρούμενο σε δώδεκα εκατομμύρια διακόσιες δεκαέξι χιλιάδες οκτακόσιες τριάντα έξι (12.216.836) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ τριών (€3) έκαστη.

5. **ΔΙΑΤΥΠΩΣΕΙΣ ΠΑΡΑΔΟΣΗΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΠΟΥ ΘΑ ΕΚΔΟΘΟΥΝ ΛΟΓΩ ΤΗΣ ΜΕΡΙΚΗΣ ΔΙΑΣΠΑΣΗΣ ΣΤΗ ΜΕΤΟΧΟ ΤΗΣ ΔΙΑΣΠΩΜΕΝΗΣ**

Αμέσως μετά την Ημερομηνία Ολοκλήρωσης, η Επωφελούμενη θα προβεί στις απαραίτητες ενέργειες ώστε η εταιρεία "Emil Frey Automotive Holding Hellas A.E.", μοναδική μέτοχος της Διασπώμενης, να εγγραφεί στο βιβλίο μετόχων της Επωφελούμενης ως κυρία των νέων μετοχών που θα προκύψουν από τη Μερική Διάσπαση.

Beneficiary Company, shall receive all (100%) of the shares resulting from the increase of the share capital of the Beneficiary Company as a consequence of the Partial Demerger, as of the Completion Date, and, consequently, the determination of an exchange ratio is unnecessary, and the terms of the Partial Demerger can only be regarded as fair and reasonable.

As a result of the Partial Demerger by absorption of the Sector by the Beneficiary Company, the share capital of the Demerged Company shall be reduced by thirteen million five hundred forty-eight thousand six hundred ninety euros (€13,548,690). As a result of this reduction, a total of four million five hundred sixteen thousand two hundred thirty (4,516,230) shares shall be cancelled.

Accordingly, as of the Completion Date, the share capital of the Demerged Company shall be as follows: thirty-six million six hundred fifty thousand five hundred and eight euros (€36,650,508), divided into twelve million two hundred sixteen thousand eight hundred thirty-six (12,216,836) registered shares, with a nominal value of three euros (€3) each.

- FORMALITIES FOR THE DELIVERY OF SHARES TO BE ISSUED DUE TO THE PARTIAL DEMERGER TO THE SHAREHOLDER OF THE DEMERGED COMPANY**

Immediately after the Completion Date, the Beneficiary Company shall take all necessary actions to register "Emil Frey Automotive Holding Hellas A.E.", the sole shareholder of the Demerged Company, in the shareholder register of the Beneficiary Company as the owner of the new shares arising from the Partial Demerger.

Η Επωφελούμενη θα μεριμνήσει, επίσης, για την έκδοση νέων μετοχικών τίτλων κυριότητας της ως άνω μετόχου, σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 40 του Ν. 4548/2018, οι οποίοι θα παραδοθούν από τον νόμιμο εκπρόσωπο της Επωφελούμενης στον νόμιμο εκπρόσωπο της Διασπώμενης.

The Beneficiary Company shall also arrange for the issuance of new share certificates representing ownership of the aforementioned shareholder, in accordance with paragraph 3 of article 40 of Law 4548/2018, which shall be delivered by the lawful representative of the Beneficiary Company to the lawful representative of the Demerged Company.

6. ΠΡΑΞΕΙΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΤΗΣ ΔΙΑΣΠΩΜΕΝΗΣ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ ΕΩΣ ΚΑΙ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗΣ ΤΗΣ ΜΕΡΙΚΗΣ ΔΙΑΣΠΑΣΗΣ

ACTIONS AND FINANCIAL RESULTS OF THE DEMERGED COMPANY FROM THE DATE OF THE TRANSFORMATION BALANCE SHEET UNTIL THE COMPLETION DATE OF THE PARTIAL DEMERGER

Όλες οι πράξεις και οι συναλλαγές της Διασπώμενης από την επόμενη ημέρα της κατάρτισης του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, ήτοι από την 01.01.2026 που αφορούν στον Κλάδο, θεωρούνται από λογιστική και φορολογική άποψη ότι γίνονται επ' ονόματι και για λογαριασμό της Διασπώμενης.

All actions and transactions of the Demerged Company from the date following the Transformation Balance Sheet date, i.e. from 01.01.2026, relating to the Sector, will be considered from an accounting and tax perspective to be made on behalf of the Demerged Company.

7. ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗΣ – ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΤΗΣ ΜΕΡΙΚΗΣ ΔΙΑΣΠΑΣΗΣ

CONSEQUENCES OF COMPLETION – EFFECTS OF THE PARTIAL DEMERGER

7.1. Από την Ημερομηνία Ολοκλήρωσης, επέρχονται αυτοδίκαια και ταυτόχρονα τόσο μεταξύ της Διασπώμενης και της Επωφελούμενης, όσο και έναντι τρίτων, σύμφωνα με τις παραγράφους 2, 3 και 4 του άρθρου 70 του Ν. 4601/2019, τα εξής αποτελέσματα:

As of the Completion Date, the following effects shall automatically and simultaneously arise both between the Demerged Company and the Beneficiary Company and vis-à-vis third parties, pursuant to paragraphs 2, 3, and 4 of article 70 of Law 4601/2019:

7.1.1. Η Επωφελούμενη υποκαθίσταται αυτοδίκαια και χωρίς καμία άλλη διατύπωση, σύμφωνα με το νόμο, ως καθολική διάδοχος στο σύνολο της μεταβιβαζόμενης σε αυτήν περιουσίας του Κλάδου.

The Beneficiary Company shall automatically and without any further formality, by operation of law, succeed universally to all of the assets of the Sector transferred to it.

7.1.2. Η καθολική διαδοχή καταλαμβάνει το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων του Κλάδου, δηλαδή το σύνολο των

This universal succession shall cover all assets of the Sector, meaning all rights, obligations, and, in general, all legal

δικαιωμάτων, των υποχρεώσεων και γενικά των έννομων σχέσεων του Κλάδου, με βάση την περιουσιακή κατάσταση η οποία αποτυπώνεται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού και όπως αυτή θα διαμορφωθεί μέχρι την Ημερομηνία Ολοκλήρωσης.

relationships of the Sector, based on the asset position reflected in the Transformation Balance Sheet and as it shall be adjusted up to the Completion Date.

- 7.1.3.** Τα περιουσιακά στοιχεία του Κλάδου που θα μεταβιβασθούν από τη Διασπώμενη στην Επωφελούμενη είναι αυτά που εμφανίζονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού και θα περιγραφούν λεπτομερώς στην συμβολαιογραφική πράξη για τη Μερική Διάσπαση.

The assets of the Sector to be transferred from the Demerged Company to the Beneficiary Company are those reflected in the Transformation Balance Sheet and shall be described in detail in the notarial deed for the Partial Demerger.

Επίσης, η Διασπώμενη θα μεταβιβάσει στην Επωφελούμενη κάθε άλλο δικαίωμα, άυλο αγαθό, αξίωση ή άλλο περιουσιακό στοιχείο, κινητό και ακίνητο, και εάν ακόμα δεν κατονομάζεται ειδικά ή περιγράφεται με πληρότητα, σαφήνεια και ακρίβεια στο παρόν Σχέδιο Σύμβασης Διάσπασης, είτε από παράλειψη είτε από παραδρομή, τις πάσης φύσεως άδειες που έχουν χορηγηθεί από τις αρχές, εγκρίσεις, παραχωρήσεις και διοικητικές πράξεις, καθώς και τα δικαιώματα ή τις έννομες σχέσεις που προκύπτουν από οποιαδήποτε άλλη σχετική σύμβαση ή δικαιοπραξία και αφορούν στον Κλάδο και τα οποία στο σύνολό τους, από την Ημερομηνία Ολοκλήρωσης, περιέρχονται κατά πλήρη κυριότητα στην Επωφελούμενη.

Furthermore, the Demerged Company shall transfer to the Beneficiary Company any other right, intangible asset, claim, or other asset, whether movable or immovable, even if not specifically named or described fully, clearly, and precisely in this Draft Demerger Agreement, whether due to omission or oversight, including all types of licenses granted by authorities, approvals, concessions, and administrative acts, as well as rights or legal relationships arising from any other relevant contract or legal act relating to the Sector, all of which shall, as of the Completion Date, pass into full ownership of the Beneficiary Company.

Αντίστοιχα, από την Ημερομηνία Ολοκλήρωσης, η Επωφελούμενη υποκαθίσταται αυτοδίκαια και χωρίς καμία άλλη διατύπωση, σύμφωνα με τον νόμο, σε όλα τα δικαιώματα, υποχρεώσεις, διοικητικές άδειες ή εγκρίσεις και έννομες σχέσεις του Κλάδου, με την επιφύλαξη των ιδιαίτερων διατυπώσεων που τυχόν απαιτούνται για την μεταβίβαση ορισμένων περιουσιακών στοιχείων (π.χ. ακινήτων, οχημάτων, σημάτων,

Accordingly, as of the Completion Date, the Beneficiary Company shall automatically and without any further formality, by operation of law, succeed to all rights, obligations, administrative licenses or approvals, and legal relationships of the Sector, subject to any special formalities that may be required for the transfer of certain assets (e.g., real estate, vehicles, trademarks, etc.), such transfer being treated as universal succession.

κλπ.), της μεταβίβασης αυτής εξομοιούμενης με καθολική διαδοχή.

- 7.1.4.** Διευκρινίζεται ότι αναφορικά με περιουσιακά στοιχεία, δικαιώματα, υποχρεώσεις και εν γένει άλλα στοιχεία του ενεργητικού ή παθητικού ή έννομες σχέσεις της Διασπώμενης, τα οποία διέπονται από αλλοδαπό δίκαιο, σύμφωνα με το οποίο δεν αναγνωρίζεται η κατά το ελληνικό δίκαιο καθολική διαδοχή επί μερικής διάσπασης, η Επωφελούμενη θα μεριμνήσει ώστε να προβεί σε κάθε απαιτούμενη ενέργεια προκειμένου να ολοκληρωθεί η μεταβίβαση των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων, δικαιωμάτων, υποχρεώσεων ή έννομων σχέσεων σε αυτές κατά τα προβλεπόμενα στο εκάστοτε εφαρμοστέο δίκαιο.
- 7.1.5.** Είναι αυτονόητο ότι η μεταβίβαση περιουσιακών στοιχείων, δικαιωμάτων, υποχρεώσεων ή/και εννόμων σχέσεων της Διασπώμενης προς την Επωφελούμενη δεν θίγει εμπράγματα δικαιώματα τρίτων.
- 7.1.6.** Οι τυχόν εκκρεμείς δίκες που αφορούν στη Διασπώμενη και σχετίζονται με τη μεταβιβαζόμενη στην Επωφελούμενη περιουσία, θα συνεχιστούν αυτοδικαίως από την Επωφελούμενη σύμφωνα το παρόν Σχέδιο Σύμβασης Διάσπασης και στην Οριστική Σύμβαση Διάσπασης, μη επερχόμενης βίαιης διακοπής αυτών λόγω της Μερικής Διάσπασης, και χωρίς να απαιτείται οποιαδήποτε δήλωση ή διατύπωση για την επανάληψη ή την συνέχισή τους.
- It is clarified that, with respect to assets, rights, obligations, and, in general, any other elements of the assets or liabilities or legal relationships of the Demerged Company that are governed by foreign law, under which universal succession in a partial demerger is not recognized under Greek law, the Beneficiary Company shall take all necessary actions to complete the transfer of such assets, rights, obligations, or legal relationships in accordance with the applicable foreign law.
- It is understood that the transfer of assets, rights, obligations, and/or legal relationships of the Demerged Company to the Beneficiary Company shall not affect the property rights of third parties.
- Any pending litigation involving the Demerged Company that relates to the assets being transferred to the Beneficiary Company shall continue automatically under the present Draft Demerger Agreement and in the Final Demerger Agreement, without being interrupted as a result of the Partial Demerger and without the need for any statement or formality to resume or continue such proceedings.

8. ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ

Με την ολοκλήρωση της Μερικής Διάσπασης καθένας από τους εργαζόμενους που θα απασχολείται στον Κλάδο θα μεταφερθεί στην Επωφελούμενη, η οποία υπεισέρχεται αυτοδίκαια στην θέση της Διασπώμενης ως εργοδότη.

UPDATE OF THE EMPLOYEES

Upon completion of the Partial Demerger, each employee employed in the Sector shall be transferred to the Beneficiary Company, which shall automatically succeed to the position of the Demerged Company as their employer.

<p>Οι εν λόγω εργαζόμενοι θα ενημερωθούν εγκαίρως και προσηκόντως για την Μερική Διάσπαση, όπως προβλέπεται από τη σχετική νομοθεσία.</p>	<p>Such employees shall be informed in a timely and appropriate manner about the Partial Demerger, as required by applicable law.</p>
<p>Οι εργαζόμενοι που απασχολούνται στον Κλάδο είναι δύο (2).</p>	<p>The employees employed in the Sector are two (2).</p>
<p>9. ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ Η ΠΡΟΝΟΜΙΑ</p>	<p>SPECIAL ADVANTAGES AND SPECIAL RIGHTS OR PRIVILEGES</p>
<p>9.1. Δεν υπάρχουν περισσότερες κατηγορίες μετόχων στη Διασπώμενη και στην Επωφελούμενη των οποίων η έγκριση να είναι απαραίτητη για τη Μερική Διάσπαση, ούτε μέτοχοι με ειδικά δικαιώματα.</p>	<p>There are no additional categories of shareholders in the Demerged Company or the Beneficiary Company whose approval is required for the Partial Demerger, nor are there shareholders with special rights.</p>
<p>9.2. Δεν παρέχονται δικαιώματα από τη Διασπώμενη και την Επωφελούμενη σε μετόχους με ειδικά δικαιώματα ή σε κατόχους άλλων τίτλων ούτε προτείνονται ιδιαίτερα μέτρα για αυτούς.</p>	<p>No rights are granted by the Demerged Company or the Beneficiary Company to shareholders with special rights or to holders of other securities, nor are any special measures proposed for them.</p>
<p>9.3. Δεν παρέχονται ιδιαίτερα πλεονεκτήματα υπέρ των μελών των Διοικητικών Συμβουλίων, υπέρ των εμπειρογνομόνων ή/και των εσωτερικών ελεγκτών της Διασπώμενης και της Επωφελούμενης, ούτε προβλέπονται από τα καταστατικά αυτών ή από αποφάσεις των Γενικών τους Συνελεύσεων, ούτε παρέχονται τέτοια από τη Μερική Διάσπαση.</p>	<p>No special advantages are granted to the members of the Boards of Directors, to the experts, and/or to the internal auditors of the Demerged Company or the Beneficiary Company, nor are such advantages provided for in their articles of association or in resolutions of their General Meetings, nor are any granted as a result of the Partial Demerger.</p>
<p>10. ΤΕΛΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ</p>	<p>FINAL PROVISIONS</p>
<p>10.1. Η Διασπώμενη και η Επωφελούμενη θα συμμορφωθούν με το σύνολο των διατάξεων του νόμου και του παρόντος και θα τηρήσουν όλες τις διατυπώσεις που προβλέπει η κείμενη νομοθεσία, θα προβούν δε σε κάθε αναγκαία ενέργεια, γνωστοποίηση, διατύπωση ή ειδικό τύπο τυχόν απαιτείται από την κείμενη νομοθεσία για τη μεταβίβαση περιουσιακών στοιχείων, δικαιωμάτων</p>	<p>The Demerged Company and the Beneficiary Company shall comply with all applicable legal provisions and with the terms of this Agreement and shall observe all formalities required by applicable law. They shall take all necessary actions, notifications, formalities, or specific forms required by law for the transfer of assets, rights, and obligations, in order to ensure their effectiveness vis-à-vis third parties.</p>

και υποχρεώσεων, προκειμένου να έχουν ισχύ έναντι τρίτων.

- 10.2.** Η Διασπώμενη και η Επωφελούμενη θα προβούν σε κάθε αναγκαία τροποποίηση του καταστατικού τους, προκειμένου να λάβουν χώρα οι μεταβολές που προβλέπονται στο παρόν Σχέδιο Σύμβασης Διάσπασης, ώστε αυτά να ανταποκρίνονται στις μεταβολές που επέρχονται με το παρόν. The Demerged Company and the Beneficiary Company shall make all necessary amendments to their respective articles of association to reflect the changes provided for in this Draft Demerger Agreement, so that the articles correspond to the modifications effected hereby.
- 10.3.** Η Διασπώμενη και η Επωφελούμενη δηλώνουν ότι παραιτούνται, χωρίς καμία επιφύλαξη, από κάθε είδους δικαίωμα να προσβάλλουν την παρούσα σύμβαση, για οποιοδήποτε τυπικό ή ουσιαστικό λόγο και αιτία. The Demerged Company and the Beneficiary Company declare that they waive, without reservation, any right to challenge this Agreement for any formal or substantive reason or cause.
- 10.4.** Επί των όρων του Σχεδίου Σύμβασης Διάσπασης συμφώνησαν η Διασπώμενη και η Επωφελούμενη, κατόπιν ειδικών αποφάσεων των Διοικητικών τους Συμβουλίων που συνεδρίασαν την 22.04.2026. The terms of this Draft Demerger Agreement have been agreed upon by the Demerged Company and the Beneficiary Company, following specific resolutions of their Boards of Directors held on 22.04.2026.
- 10.5.** Το παρόν Σχέδιο Σύμβασης Διάσπασης και η Μερική Διάσπαση εν γένει τελούν υπό την αίρεση της έγκρισής τους, μαζί με την τροποποίηση του καταστατικού της Διασπώμενης και της Επωφελούμενης, από τη Γενική Συνέλευση της Διασπώμενης και της Επωφελούμενης, κατά περίπτωση, και από τις χρηματοδότες αυτών τράπεζες, όπου απαιτείται, τη σύνταξη της συμβολαιογραφικής Οριστικής Σύμβασης Διάσπασης και την καταχώρηση όλων των παραπάνω στο Γ.Ε.ΜΗ. σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις του Ν. 4601/2019. This Draft Demerger Agreement and the Partial Demerger as a whole are subject to approval, together with the amendments to the articles of association of the Demerged Company and the Beneficiary Company, by the General Meetings of the Demerged Company and the Beneficiary Company, as applicable, and, where required, by their financing banks, the execution of the notarial Final Demerger Agreement, and the registration of all of the foregoing in the General Commercial Registry (G.E.MI.) in accordance with the relevant provisions of Law 4601/2019.

Σε πίστωση των ανωτέρω συντάχθηκε το παρόν Σχέδιο Σύμβασης Διάσπασης σε δύο (2) πρωτότυπα και υπογράφεται από τους εξουσιοδοτημένους εκπροσώπους της Διασπώμενης και της Επωφελούμενης, έκαστος των οποίων λαμβάνει από ένα (1) πρωτότυπο.

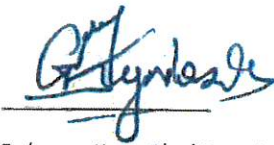
In witness whereof, this Draft Demerger Agreement has been executed in two (2) original copies and is signed by the duly authorized representatives of the Demerged Company and the Beneficiary Company, each of whom shall receive one (1) original copy.

Για την STAR AUTOMOTIVE ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ / For STAR
AUTOMOTIVE HELLAS SINGLE MEMBER SOCIETE ANONYME



Παναγιώτης Λουκάς / Panagiotis Loukas

Για την ADIMO ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. / For ADIMO SINGLE MEMBER S.A.



Γεώργιος Κυριαζής / Georgios Kyriazis

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 / ANNEX 1

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ / TRANSFORMATION BALANCE SHEET

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης		
Κλάδος Ακινήτων		
	Σημ.	31/12/2025 (€)
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Επενδύσεις σε ακίνητα	1	13.249.454,55
Ενσώματα πάγια	2	356.799,90
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	3	0,19
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	4	394.044,99
Σύνολο μη κυκλοφορούντων		14.000.299,63
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Εμπορικές απαιτήσεις	5	401.080,07
Λοιπές απαιτήσεις και προπληρωμένα έξοδα	6	74.664,51
Σύνολο κυκλοφορούντων		475.744,58
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		14.476.044,21
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προβλέψεις παροχών σε εργαζομένους	7	8.440,16
Κρατικές επιχορηγήσεις	8	771.501,55
Σύνολο μη βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		779.941,71
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Εμπορικές υποχρεώσεις	9	124.365,09
Υποχρεώσεις από φόρους - τέλη	10	18.301,42
Υποχρεώσεις προς ασφαλιστικούς οργανισμούς	11	4.745,99
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		147.412,50
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		927.354,21
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ		13.548.690,00

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2 / ANNEX 2

ΕΚΘΕΣΗ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ / VALUATION REPORT

**ΕΚΘΕΣΗ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
«STAR AUTOMOTIVE ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ
ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**

ΑΦΜ 094104612 | ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 000336101000

ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025

ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΜΕΡΙΚΗΣ ΔΙΑΣΠΑΣΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
ΚΑΙ ΤΗΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΣΤΗΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

«ΑΔΙΜΟ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

ΑΦΜ 802528258 | ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 178057601000

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΩΝ

N.4548/2018, N. 4601/2019 ΚΑΙ N.5162/2024

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

- 1. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ**
- 2. ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ**
- 3. ΒΑΣΗ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΤΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΣ**
- 4. ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΗ ΤΗΣ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ «STAR AUTOMOTIVE ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31/12/2025**
- 5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ**

ΕΚΘΕΣΗ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ

1.1 Εντολή και αντικείμενο της έκθεσης αποτίμησης

Η παρούσα έκθεση αποτίμησης συντάχθηκε κατόπιν σχετικής εντολής της εταιρείας «**STAR AUTOMOTIVE ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ**», στο πλαίσιο του εταιρικού μετασχηματισμού του κλάδου ακινήτων αυτής κατά την 31/12/2025.

Για τους σκοπούς της εξακρίβωσης της αξίας των εισφερόμενων στοιχείων σε είδος, ορίστηκαν οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές, κ.κ. Μαρινάκης Παναγής, Α.Μ. ΣΟΕΛ 24201 και Μαργαρίτη Μαρία, Α.Μ. ΣΟΕΛ 60981, προκειμένου να συντάξουν την παρούσα έκθεση αποτίμησης, σύμφωνα με το άρθρο 17 του ν. 4548/2018.

Αντικείμενο της παρούσας έκθεσης είναι η αποτίμηση, κατά την 31/12/2025, των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού του κλάδου ακινήτων της διασπώμενης εταιρείας, βάσει της οικονομικής κατάστασης μετασχηματισμού της ίδιας ημερομηνίας, στο πλαίσιο της μεταβίβασης του κλάδου στην υφιστάμενη εταιρεία «**ADIMO ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**».

Για τους ανωτέρω Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές δεν συντρέχουν κωλύματα ή ασυμβίβαστα κατά την έννοια του άρθρου 17 παρ. 4 του ν. 4548/2018, ούτε έχει αναληφθεί από αυτούς τακτικός έλεγχος της εταιρείας ή συνδεδεμένης με αυτήν εταιρείας κατά την τελευταία τριετία.

Στην έκθεση γίνεται αποτίμηση των στοιχείων του Ενεργητικού και του Παθητικού του κλάδου Ακινήτων της STAR AUTOMOTIVE ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ κατά την 31/12/2025, ημερομηνία που η επιχείρηση συνέταξε την Οικονομική της κατάσταση.

Η παρούσα έκθεση συντάσσεται στο πλαίσιο εταιρικού μετασχηματισμού που διέπεται από τις εταιρικές διατάξεις των ν. 4548/2018 και ν. 4601/2019, ενώ ως προς τη φορολογική μεταχείριση του μετασχηματισμού λαμβάνονται υπόψη οι διατάξεις του Μέρους Δ' του ν. 5162/2024, εφόσον συντρέχουν οι εκ του νόμου προϋποθέσεις εφαρμογής του.

Για τους σκοπούς της παρούσας έκθεσης γίνεται δεκτό ότι ο εξεταζόμενος μετασχηματισμός συνιστά μερική διάσπαση κατά την έννοια του άρθρου 56 του ν. 4601/2019, ήτοι μεταβίβαση κλάδου δραστηριότητας της διασπώμενης εταιρείας σε επωφελούμενη εταιρεία, χωρίς λύση της διασπώμενης. Η παρούσα έκθεση περιορίζεται στην αποτίμηση των μεταβιβαζόμενων στοιχείων ενεργητικού και παθητικού του κλάδου και δεν υποκαθιστά τυχόν λοιπές εκ του νόμου απαιτούμενες εταιρικές πράξεις ή εκθέσεις.

1.2 Δομή της εκθέσεως εκτιμήσεως

Η παρούσα έκθεση αποτελείται από τέσσερις επιμέρους ενότητες:

- Στην πρώτη ενότητα (Κεφάλαιο 2) περιλαμβάνονται γενικές πληροφορίες και ένα σύντομο ιστορικό της Επιχείρησης.
- Στη δεύτερη ενότητα (Κεφάλαιο 3) περιλαμβάνεται η βάση στην οποία στηριχθήκαμε προκειμένου να προβούμε στην αποτίμηση του Ενεργητικού και του Παθητικού του κλάδου Ακινήτων.
- Στην τρίτη ενότητα (Κεφάλαιο 4) περιλαμβάνεται η εκτίμηση και προσδιορισμός της περιουσίας του κλάδου Ακινήτων της Εταιρείας.
- Στην τέταρτη ενότητα (Κεφάλαιο 5) περιλαμβάνεται το συμπέρασμα και ο προσδιορισμός της περιουσίας του κλάδου Ακινήτων της Εταιρείας.

2. ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

2.1 Ίδρυση-Επωνυμία

Την 12/11/1981 συστάθηκε η Εταιρεία με την επωνυμία «STAR AUTOMOTIVE ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «STAR AUTOMOTIVE HELLAS», με ΑΦΜ 094104612 και αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 000336101000.

2.2 Έδρα

Έδρα της Εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Κηφισιάς.

2.3 Διάρκεια

Η διάρκεια της Εταιρείας ορίζεται από τη νόμιμη σύστασή της μέχρι 31 Δεκεμβρίου του έτους δύο χιλιάδες ογδόντα (2080), δύναται δε να παραταθεί.

2.4 Σκοπός

Σκοπός της Εταιρείας είναι:

- α) Η επισκευή και συντήρηση μεταφορικών μέσων κάθε τύπου και είδους κινητήρων, μερών και ανταλλακτικών αυτών.
- β) Η αγορά, πώληση και μίσθωση (LEASING) μεταφορικών μέσων κινητήρων κάθε τύπου και είδους, μερών και ανταλλακτικών αυτών.
- γ) Η αντιπροσωπεία βιομηχανικών και/ή εμπορικών οίκων του εσωτερικού και εξωτερικού.
- δ) Η δημιουργία, εγκατάσταση, κατασκευή, λειτουργία, συντήρηση και χρήση σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας και ιδιαιτέρως από ηλιακή ενέργεια μέσω φωτοβολταϊκών στοιχείων.

ε) Παραγωγή και πώληση ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

στ) Η άσκηση οποιασδήποτε επιχειρηματικής δραστηριότητας την οποία η Εταιρεία θεωρεί προσηκούσα και σκόπιμη για την υλοποίηση των ανωτέρω δραστηριοτήτων και εν γένει, η διεξαγωγή οποιασδήποτε δραστηριότητας και ενέργειας η οποία σχετίζεται με τα ανωτέρω ή απαιτείται για την πραγματοποίηση των ανωτέρω σκοπών, περιλαμβανομένης της αγοράς, εκμίσθωσης, μίσθωσης και χρηματοδοτικής μίσθωσης οποιασδήποτε κινητής ή/και ακίνητης περιουσίας, καθώς και η συνεργασία με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο με τους ίδιους ή παρεμφερείς σκοπούς με αυτούς της Εταιρείας.

ζ) Η παροχή προς οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο υπηρεσιών κάθε είδους που είναι σχετικές ή συναφείς προς το αντικείμενο εργασιών, αλλά και άλλων οποιουδήποτε είδους, χάρη στην πλήρη αξιοποίηση της Διοικητικής, Οικονομικής, Εμπορικής και Τεχνικής Οργάνωσης της Εταιρείας.

η) Η ίδρυση Εταιριών και η συμμετοχή της Εταιρείας σε εταιρίες που επιδιώκουν τους ίδιους ή συναφείς σκοπούς και η ίδρυση υποκαταστημάτων στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

θ) Οι εργασίες ασφαλιστικής διαμεσολάβησης, με σκοπό τη διανομή ασφαλιστικών προϊόντων και συγκεκριμένα εργασίες παροχής συμβουλής, πρότασης ή διενέργειας εργασιών προπαρασκευής για τη σύναψη συμβάσεων ασφάλισης, οι δραστηριότητες σύναψής τους ή οι δραστηριότητες παροχής βοήθειας κατά τη διαχείριση και την εκτέλεση των εν λόγω συμβάσεων, ιδίως σε περίπτωση που γεννηθεί αξίωση, περιλαμβανομένης της παροχής πληροφοριών σχετικά με μία ή περισσότερες ασφαλιστικές συμβάσεις, βάσει κριτηρίων που επιλέγονται από τον πελάτη μέσω ενός ιστότοπου ή κάποιου άλλου μέσου και η παροχή καταλόγου κατάταξης ασφαλιστικών προϊόντων, συμπεριλαμβανομένης της σύγκρισης των τιμών και των προϊόντων, ή η παροχή έκπτωσης επί της τιμής ασφαλιστικής σύμβασης, όταν ο πελάτης είναι σε θέση να συνάψει άμεσα ή έμμεσα μία ασφαλιστική σύμβαση, χρησιμοποιώντας ιστότοπο ή άλλα μέσα.

ι) Κάθε άλλη συναφής εμπορία.

2.5 Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των 50.199.198 ευρώ διαιρούμενο σε 16.733.066 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας 3,00 ευρώ η κάθε μία.

2.6 Διοικητικό Συμβούλιο-Εκπροσώπηση

1. Διοικητικό Συμβούλιο (Θητεία έως 03/04/2027)

- Ι. Καλλίγερος: Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
- Π. Λουκάς: Αντιπρόεδρος
- Α. Ευαγγελούλης & Δ. Ζαφειρόπουλος: Μέλη

2. Γενική Εκπροσώπηση (Απαιτούνται 2 υπογραφές)

Η εταιρεία δεσμεύεται δικαστικά και εξώδικα με:

- Δύο (2) υπογραφές από την Ομάδα Α (Ι. Καλλίγερος, Π. Λουκάς, Χ. Χατζόπουλος), ή
- Μία (1) υπογραφή από την Ομάδα Α από κοινού με μία (1) από την Ομάδα Β (Α. Ευαγγελούλης, Δ. Ζαφειρόπουλος, Μ. Βογιατζής).

3. Τραπεζική Εκπροσώπηση Για τραπεζικές συναλλαγές και κίνηση λογαριασμών απαιτούνται δύο (2) υπογραφές:

- Π. Λουκάς και Χ. Χατζόπουλος (από κοινού), ή
- Ένας εκ των παραπάνω, από κοινού με τον Α. Ευαγγελούλη ή τον Δ. Ζαφειρόπουλο.

3. ΒΑΣΗ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΤΗΣ ΕΚΘΕΣΕΩΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για τον προσδιορισμό της αξίας του εισφερόμενου κλάδου ακινήτων ελήφθησαν υπόψη, πέραν των λογιστικών δεδομένων της οικονομικής κατάστασης μετασχηματισμού της 31/12/2025, πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες που τέθηκαν υπόψη μας από τη Διοίκηση, καθώς και ειδικότερα δεδομένα ανά κατηγορία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων. Στο πλαίσιο αυτό, όπου κρίθηκε αναγκαίο, πραγματοποιήθηκαν εκτιμήσεις και αναπροσαρμογές λογιστικών αξιών, ώστε να αποτυπωθούν, κατά τον πλέον πρόσφορο τρόπο, οι πραγματικές αξίες των επιμέρους στοιχείων του κλάδου κατά την ημερομηνία αποτίμησης. Βάση της εργασίας μας για την εκτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων της Επιχείρησης αποτέλεσε:

I. Η Οικονομική κατάσταση της 31/12/2025:

Βάση της εργασίας μας αποτέλεσε η οικονομική κατάσταση μετασχηματισμού του κλάδου ακινήτων της 31/12/2025, η οποία συντάχθηκε από τη Διοίκηση της εταιρείας με βάση την απογραφή των επιμέρους στοιχείων ενεργητικού και παθητικού του εισφερόμενου κλάδου κατά την ίδια ημερομηνία. Η εν λόγω οικονομική κατάσταση χρησιμοποιήθηκε ως αφετηρία για την αποτίμηση των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση.

II. Διάφορες Πληροφορίες

Συλλογή πληροφοριών σχετικά με τα οικονομικά μεγέθη, τη δραστηριότητα και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά (χρηματοοικονομικά και λογιστικά) εκάστου επιμέρους κονδυλίου βάσει των τηρούμενων βιβλίων της Επιχείρησης.

Επιπρόσθετα, πληροφόρηση αντλήθηκε και από άλλα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη μας και εξηγήσεις που μας δόθηκαν.

Η παράθεση των αποτιμώμενων περιουσιακών στοιχείων του κλάδου Ακινήτων, γίνεται με τη σειρά που εμφανίζονται οι αντίστοιχοι λογαριασμοί αυτών στην Οικονομική κατάσταση της 31/12/2025.

III. Μέθοδος αποτίμησης

Για την εκτίμηση της εύλογης αξίας των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων του κλάδου Ακινήτων εφαρμόστηκε η μέθοδος της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης (ΑΚΘ), ως η πλέον κατάλληλη για τον σκοπό της παρούσας αποτίμησης.

Η μέθοδος βασίζεται στην αναπροσαρμογή των λογιστικών αξιών των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του κλάδου Ακινήτων της εταιρείας, ώστε να αντανακλούν τις τρέχουσες αγοραίες αξίες. Η εύλογη αξία των ιδίων κεφαλαίων προκύπτει ως η διαφορά μεταξύ των αναπροσαρμοσμένων στοιχείων ενεργητικού και παθητικού, λαμβάνοντας υπόψη και ενδεχόμενες απαιτήσεις ή υποχρεώσεις εκτός ισολογισμού.

Η προσέγγιση της ΑΚΘ αποτυπώνει τη δυνατότητα αξιοποίησης των υφιστάμενων πόρων στο πλαίσιο της συνέχισης της δραστηριότητας του κλάδου ακινήτων της εταιρείας και

παρέχει ρεαλιστική εκτίμηση της οικονομικής της θέσης κατά την ημερομηνία αποτίμησης.

Σκοπός αποτίμησης – Βάση υιοθέτησης Εύλογων Αξιών

Η παρούσα έκθεση συντάσσεται αποκλειστικά για τις ανάγκες του εταιρικού μετασχηματισμού (μερικής διάσπασης) και της εξακρίβωσης της αξίας των εισφορών σε είδος κατά το άρθρο 17 του Ν. 4548/2018. Στο πλαίσιο αυτό, η έκθεση περιγράφει τα εισφερόμενα στοιχεία, τις εφαρμοσθείσες μεθόδους και εκφέρει άποψη επί της αξίας τους, λαμβάνοντας υπόψη την πραγματική και νομική κατάσταση, τυχόν βάρη και τις τρέχουσες συνθήκες αγοράς.

Ειδικά ως προς το χαρτοφυλάκιο των εισφερόμενων ακινήτων του διασπώμενου κλάδου (σε Κηφισιά, Ασπρόπυργο, Κορωπί και Πεντάλοφο Θεσσαλονίκης), συνεκτιμήθηκαν οι διαθέσιμες εκθέσεις ανεξάρτητου εκτιμητή, από τις οποίες προκύπτει ότι η εκτιμώμενη αγοραία/εύλογη αξία του συνόλου των ακινήτων (οικοπέδων και κτιριακών εγκαταστάσεων) ανέρχεται στο ποσό των € 28.825.000,00.

Για τους σκοπούς του παρόντος μετασχηματισμού και την εφαρμογή της μεθόδου της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης (ΑΚΘ), η αξία που υιοθετείται και αποτυπώνεται στον προσδιορισμό της αξίας του κλάδου είναι η εύλογη αξία των ακινήτων, έναντι της ιστορικής λογιστικής τους αξίας (€ 13.249.454,55) όπως αυτή προκύπτει από τα τηρούμενα λογιστικά αρχεία κατά την 31/12/2025.

Η επιλογή αυτή κρίνεται επιβεβλημένη, προκειμένου η αξία της εισφοράς σε είδος να αντανακλά την πραγματική και σύγχρονη αγοραία αξία της μεταβιβαζόμενης περιουσίας προς τη λήπτρια εταιρεία, αναγνωρίζοντας τη σχετική θετική διαφορά αποτίμησης (υπεραξία) ύψους € 15.575.545,45. Η προσέγγιση αυτή εξασφαλίζει την ακριβοδίκαιη και ρεαλιστική αποτύπωση της Καθαρής Θέσης του εισφερόμενου κλάδου Ακινήτων.

Σε κάθε περίπτωση, η τελική αξία της εισφοράς σε είδος (αξία του διασπώμενου κλάδου) δεν υπολογίζεται σε ποσό μεγαλύτερο εκείνου που προκύπτει από την παρούσα έκθεση εκτίμησης, εναρμονιζόμενη πλήρως με τις επιταγές και τους περιορισμούς του άρθρου 17 παρ. 7 του Ν. 4548/2018.

Ο εισφερόμενος κλάδος ακινήτων αποτελεί οργανωμένο σύνολο στοιχείων ενεργητικού και παθητικού, το οποίο είναι λειτουργικά διακριτό και δύναται να υποστηρίξει αυτοτελή επιχειρηματική δραστηριότητα στο πλαίσιο της επωφελούμενης εταιρείας. Στον κλάδο περιλαμβάνονται ακίνητα, τεχνικές εγκαταστάσεις, μηχανολογικός και λοιπός εξοπλισμός, απαιτήσεις, υποχρεώσεις, συναφή φορολογικά και εργασιακά κονδύλια, καθώς και κάθε άλλο στοιχείο που συνδέεται άμεσα με τη λειτουργική και οικονομική του αυτοτέλεια.

4. ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΗ ΤΗΣ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ «STAR AUTOMOTIVE ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31/12/2025

Επισημαίνεται ότι για τον προσδιορισμό της πραγματικής αξίας του κλάδου της Εταιρείας εκτός από τα λογιστικά δεδομένα έγιναν εκτιμήσεις αξιών και αντίστοιχες προσαρμογές τιμών περιουσιακών στοιχείων όπου αυτό θεωρήθηκε σκόπιμο.

Η λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων του κλάδου Ακινήτων της Επιχείρησης, όπως αυτά εμφανίζονται στην συνταχθέντα για τον σκοπό Οικονομική κατάσταση της **31/12/2025**, ταξινομημένα κατάλληλα για την εξυπηρέτηση του σκοπού της εκτίμησής μας, έχουν αναλυτικά ως εξής:

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης		
Κλάδος Ακινήτων		
	Σημ.	31/12/2025 (€)
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Επενδύσεις σε ακίνητα	1	13.249.454,55
Ενσώματα πάγια	2	356.799,90
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	3	0,19
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	4	394.044,99
Σύνολο μη κυκλοφορούντων		14.000.299,63
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Εμπορικές απαιτήσεις	5	401.080,07
Λοιπές απαιτήσεις και προπληρωμένα έξοδα	6	74.664,51
Σύνολο κυκλοφορούντων		475.744,58
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		14.476.044,21
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προβλέψεις παροχών σε εργαζομένους	7	8.440,16
Κρατικές επιχορηγήσεις	8	771.501,55
Σύνολο μη βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		779.941,71
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Εμπορικές υποχρεώσεις	9	124.365,09
Υποχρεώσεις από φόρους - τέλη	10	18.301,42
Υποχρεώσεις προς ασφαλιστικούς οργανισμούς	11	4.745,99
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		147.412,50
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		927.354,21
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ		13.548.690,00

Επισημαίνεται ότι για τον προσδιορισμό της πραγματικής αξίας του κλάδου Ακινήτων της Εταιρείας, και σύμφωνα με τη δικαιοδοσία που μας δίδεται από τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 17 του ν. 4548/2018, εκτός από τα λογιστικά δεδομένα έγιναν εκτιμήσεις των πραγματικών αξιών και αντίστοιχες προσαρμογές τιμών περιουσιακών στοιχείων, όπου αυτό θεωρήθηκε σκόπιμο.

Η παράθεση των αποτιμώμενων στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων, γίνεται με τη σειρά που εμφανίζονται οι αντίστοιχοι λογαριασμοί στην Οικονομική κατάσταση (εκτίμησης) της 31/12/2025.

1. Ακίνητα του κλάδου

Περιγραφή Εισφερόμενων Ακινήτων

Για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων του εισφερόμενου κλάδου λήφθηκαν υπόψη οι από 06.02.2026 εκθέσεις αγοραίας αξίας της πιστοποιημένης εταιρείας εκτιμήσεων TUS THINK UP SOLUTIONS LTD, με κρίσιμη ημερομηνία αποτίμησης την 01.02.2026. Οι εν λόγω εκθέσεις θεωρήθηκαν, για τους σκοπούς της παρούσας, αντιπροσωπευτικές και της ημερομηνίας 31.12.2025, δεδομένου ότι, με βάση τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη μας από τη Διοίκηση, δεν προέκυψε ουσιώδης μεταβολή ούτε ως προς τα φυσικά και νομικά χαρακτηριστικά των ακινήτων ούτε ως προς τις συνθήκες της σχετικής αγοράς κατά το μεσοδιάστημα. Σε κάθε περίπτωση, η υιοθέτηση των ανωτέρω αξιών τελεί υπό την παραδοχή ότι δεν έχουν επέλθει ενδιάμεσα γεγονότα ικανά να επηρεάσουν ουσιωδώς την αγοραία αξία των εν λόγω ακινήτων.

Ο εν λόγω λογαριασμός αφορά τα κάτωθι τέσσερα (4) ακίνητα που εισφέρονται στον κλάδο:

1. Ακίνητο Κηφισιάς (Έδρα): Πρόκειται για ακίνητο αποτελούμενο από δύο όμορα άρτια και οικοδομήσιμα γεωτεμάχια, με ΚΑΕΚ 050691303001 και 050691514012, που βρίσκεται στη θέση «Καλυφτάκη» του Δήμου Κηφισιάς, εντός ΒΙ.Π.Α., επί της οδού Θηβαΐδος αρ. 20 και της Λεωφόρου Κύμης. Τα γεωτεμάχια έχουν συνολική έκταση **40.607,14 τ.μ.**, εκ των οποίων 39.669,90 τ.μ. αφορούν το κύριο γεωτεμάχιο, επί του οποίου έχει ανεγερθεί το κτιριακό συγκρότημα, και 937,24 τ.μ. το όμορο γεωτεμάχιο. Επί του κύριου γεωτεμαχίου υφίσταται συγκρότημα επαγγελματικών εγκαταστάσεων γραφείων και ελαφριάς βιομηχανίας, το οποίο περιλαμβάνει χώρους γραφείων, συνεργείου, έκθεσης αυτοκινήτων, εστιατορίου, ΚΤΕΟ και βοηθητικά κτίσματα, συνολικής επιφάνειας **10.155,93 τ.μ.** Σύμφωνα με τα διαθέσιμα τεχνικά στοιχεία και το σχετικό τοπογραφικό διάγραμμα, το ακίνητο διέπεται από τους ισχύοντες όρους δόμησης της Ζώνης ΒΙ.Π.Α. Κηφισιάς.

Αναλυτικότερα:

- **Κτίριο 1 (Γραφεία):** Συνολικής επιφάνειας 3.120,17 τ.μ., αποτελούμενο από υπόγειο, ισόγειο και δύο ορόφους.
- **Κτίριο 2 (Εστιατόριο - Γραφεία - ΚΤΕΟ):** Συνολικής επιφάνειας 1.847,96 τ.μ., αποτελούμενο από ημιυπόγειο, ισόγειο και πατάρι.
- **Κτίριο 3 (Έκθεση αυτοκινήτων & Γραφεία):** Συνολικής επιφάνειας 5.068,00 τ.μ., αποτελούμενο από ισόγειο και α' όροφο.
- **Βοηθητικά Κτίσματα:** Φυλάκιο, πλυντήριο κ.ά. συνολικής επιφάνειας 119,80 τ.μ..

2. Ακίνητο Ασπροπύργου (Logistics): Πρόκειται για ένα γήπεδο εκτός σχεδίου πόλεως, που βρίσκεται στη θέση «Ρουπάκι» του Δήμου Ασπροπύργου. Το γήπεδο έχει έκταση **38.393,14 τ.μ.** Επί του γηπέδου υφίσταται κτίριο αποθηκών (Logistics) και γραφείων, καθώς και βοηθητικά κτίσματα, συνολικής επιφάνειας **9.708,62 τ.μ.** Το κυρίως κτίριο αποτελείται από ισόγειο αποθηκευτικό χώρο (συμπεριλαμβανομένων ψυκτικών θαλάμων και χώρων φορτοεκφόρτωσης) και γραφεία σε πατάρι.

3. Ακίνητο Κορωπίου: Πρόκειται για ένα γήπεδο που βρίσκεται εντός της Βιομηχανικής Περιοχής (ΒΙ.ΠΕ.) Κορωπίου, επί της οδού Αρχιμήδους αρ. 27. Το γήπεδο έχει έκταση **12.490,23 τ.μ.** Επί του γηπέδου υφίσταται επαγγελματικό κτίριο (συνεργείο και γραφεία) συνολικής επιφάνειας **3.848,46 τ.μ.** Αναλυτικότερα περιλαμβάνει:

- **Κτίριο Γραφείων:** Διώροφο κτίριο επιφάνειας 1.235,97 τ.μ..
- **Κτίριο Συνεργείου:** Ισόγειο με πατάρι, επιφάνειας 1.995,80 τ.μ.. καθώς και χώρος κουζίνας/αποθήκης στον 1ο όροφο, επιφάνειας 87,33 τ.μ.
- **Κτίριο Αποθήκης:** Ισόγειο επιφάνειας 471,75 τ.μ..
- **Βοηθητικά Κτίσματα:** Συνολικής επιφάνειας 57,61 τ.μ..

4. Ακίνητο Πενταλόφου Θεσσαλονίκης Πρόκειται για ένα γήπεδο εκτός σχεδίου, που βρίσκεται στο 15ο χλμ της Π.Ε.Ο. Θεσσαλονίκης-Κιλκίς, στην περιοχή «Πεντάλοφος». Το γήπεδο έχει έκταση **11.923,25 τ.μ.** Επί του γηπέδου υφίσταται βιομηχανικό κτίριο (συνεργείο λεωφορείων και γραφεία) συνολικής επιφάνειας **2.815,51 τ.μ.** Συγκεκριμένα αποτελείται από το κυρίως κτίριο (υπόγειο, ισόγειο, όροφος) επιφάνειας 2.648,60 τ.μ. και κτίριο βαφείου/βοηθητικών χώρων επιφάνειας 166,91 τ.μ..

Οικονομικά Στοιχεία και Αξίες (κατά την 31/12/2025)

Η συνολική Εύλογη Αξία (Market Value) των ανωτέρω οικοπέδων, βάσει της εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή, ανέρχεται σε **8.575.000,00 €**, ενώ η λογιστική Αξία (Net Book Value) αυτών, βάσει του μητρώου παγίων, ανέρχεται σε **7.569.490,64 €**.

Η συνολική Εύλογη Αξία (Market Value) των ανωτέρω ακινήτων, βάσει της εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή, ανέρχεται σε **20.250.000,00 €**, ενώ η Αναπόσβεστη Αξία (Net Book Value) αυτών, βάσει του μητρώου παγίων, ανέρχεται σε **5.679.963,91 €**.

Ακολουθεί συνοπτικός πίνακας ανάλυσης της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας των ακινήτων και των οικοπέδων κατά την ημερομηνία απόσχισης (31/12/2025):

Κόστος Κτήσης Γηπέδων (€)	Κόστος Κτήσης Κτηρίων (€)	Σωρευμένες Αποσβέσεις (€)	Αναπόσβεστη Αξία Κτηρίων (NBV) (€)	Εύλογη Αξία Κτηρίων (Market Value) (€)	Εύλογη Αξία Γηπέδων (Market Value) (€)	Υπεραξία Γηπέδων (€)	Υπεραξία Κτηρίων (€)
7.569.490,64	9.606.117,61	3.926.153,70	5.679.963,91	20.250.000,00	8.575.000,00	1.005.509,36	14.570.036,09

Η αξία των ακινήτων του εισφερόμενου κλάδου επανεκτιμάται στο ποσό των € 28.825.000,00.

2. Ενσώματα πάγια

Τα ενσώματα πάγια αφορούν:

1) Μηχανολογικό εξοπλισμό

Η λογιστική Αξία (Net Book Value) του μηχανολογικού εξοπλισμού αναλύεται ως εξής:

<u>Περιγραφή</u>	<u>ΥΠΟΛΟΙΠΟ</u>
Αξία κτήσης	1.207.588,33
Αποσβέσεις	995.961,20
Αναπόσβεστο υπόλοιπο	211.627,13

Ο μηχανολογικός εξοπλισμός του κλάδου αφορά κυρίως εξειδικευμένες εγκαταστάσεις και μηχανήματα που υποστηρίζουν τη λειτουργία των επαγγελματικών εγκαταστάσεων της εταιρείας, όπως σταθμούς και εξοπλισμό φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων, συστήματα βιολογικού καθαρισμού και ανακύκλωσης υδάτων, φούρνο βαφής, ράμπες φόρτωσης, αντλητικό συγκρότημα, ανελκυστήρα αποθήκης, παλετοφόρα, μετεωρολογικό σταθμό, καθώς και φωτοβολταϊκούς σταθμούς παραγωγής ενέργειας. Πρόκειται, συνεπώς, για πάγια άμεσα συνδεδεμένα με τη λειτουργία συνεργείων, αποθηκευτικών και τεχνικών εγκαταστάσεων, καθώς και με την υποστήριξη της δραστηριότητας φόρτισης και ενεργειακής εξυπηρέτησης του κλάδου.

Από την επισκόπηση του Μητρώου Παγίων προκύπτει ότι στον σχετικό λογαριασμό διενεργούνται τακτικές ετήσιες αποσβέσεις, σύμφωνα με τους προβλεπόμενους από τη φορολογική νομοθεσία συντελεστές απόσβεσης. Για την εκτίμηση των ανωτέρω παγίων λήφθηκαν υπόψη, μεταξύ άλλων, η χρονολογία κτήσης και η αξία τους, ο βαθμός χρησιμοποίησης, η κατάσταση συντήρησης και η εμπορευσιμότητά τους, η ενδεχόμενη τεχνολογική απαξίωση, καθώς και οι τρέχουσες τιμές της αγοράς για όμοια ή παρεμφερή πάγια.

2) Έπιπλα & λοιπό εξοπλισμό

Η λογιστική Αξία (Net Book Value) του λογαριασμού Έπιπλα & λοιπό εξοπλισμό αφορά έπιπλα και λοιπό εξοπλισμό γραφείου και αναλύεται ως εξής:

<u>Περιγραφή</u>	<u>ΥΠΟΛΟΙΠΟ</u>
Αξία κτήσης	2.252.592,42
Αποσβέσεις	2.107.419,65
Αναπόσβεστο υπόλοιπο	<u>145.172,77</u>

Από την επισκόπηση του Μητρώου Παγίων προκύπτει ότι στον σχετικό λογαριασμό διενεργούνται τακτικές ετήσιες αποσβέσεις, σύμφωνα με τους προβλεπόμενους από τη φορολογική νομοθεσία συντελεστές απόσβεσης. Για την εκτίμηση των ανωτέρω παγίων λήφθηκαν υπόψη, μεταξύ άλλων, η χρονολογία κτήσης και η αξία τους, ο βαθμός χρησιμοποίησης, η κατάσταση συντήρησης και η εμπορευσιμότητά τους, η ενδεχόμενη τεχνολογική απαξίωση, καθώς και οι τρέχουσες τιμές της αγοράς για όμοια ή παρεμφερή πάγια.

Μετά τις ανωτέρω εκτιμήσεις, η συνολική αξία των ενσώματων παγίων που αφορούν τον μηχανολογικό εξοπλισμό και τα έπιπλα & λοιπό εξοπλισμό εκτιμάται ως έχει στο ποσό των € 356.799,90.

3. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Η λογιστική Αξία (Net Book Value) του λογαριασμού Άυλα περιουσιακά στοιχεία αφορά έξοδα κτήσεως ακινητοποιήσεων και λογισμικά προγράμματα τα οποία κατά την 31/12/2025 είναι πλήρως αποσβεσμένα και αναλύεται ως εξής:

<u>Περιγραφή</u>	<u>ΥΠΟΛΟΙΠΟ</u>
Αξία κτήσης	885.424,31
Αποσβέσεις	885.424,12
Αναπόσβεστο υπόλοιπο	<u>0,19</u>

Από την επισκόπηση του Μητρώου Παγίων προκύπτει ότι στον σχετικό λογαριασμό διενεργούνται τακτικές ετήσιες αποσβέσεις, σύμφωνα με τους προβλεπόμενους από τη φορολογική νομοθεσία συντελεστές απόσβεσης. Για την εκτίμηση των ανωτέρω παγίων λήφθηκαν υπόψη, μεταξύ άλλων, η χρονολογία κτήσης και η αξία τους, ο βαθμός χρησιμοποίησης, η κατάσταση συντήρησης και η εμπορευσιμότητά τους, η ενδεχόμενη

τεχνολογική απαξίωση, καθώς και οι τρέχουσες τιμές της αγοράς για όμοια ή παρεμφερή πάγια.

Η αξία του λογαριασμού «Άυλα περιουσιακά στοιχεία» εκτιμάται στο ποσό των € 0,19.

4. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

Κατά την αποτίμηση εξετάστηκε η ύπαρξη προσωρινών διαφορών που συνδέονται με τα στοιχεία του εισφερόμενου κλάδου και ιδίως με το χαρτοφυλάκιο ακινήτων. Με βάση τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη μας από τη Διοίκηση και τους σχετικούς φορολογικούς υπολογισμούς, αναγνωρίζεται αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση ποσού € 394.044,99, η οποία απορρέει από εκπεστές προσωρινές διαφορές μεταξύ λογιστικής και φορολογικής βάσης των σχετικών στοιχείων. Το ποσό αυτό ελήφθη υπόψη στην παρούσα αποτίμηση ως διακριτό στοιχείο του ενεργητικού του εισφερόμενου κλάδου.

Η αξία του λογαριασμού «Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις» εκτιμάται στο ποσό των € 394.044,99.

5. Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις του κλάδου Ακινήτων, με ημερομηνία αναφοράς την 31η Δεκεμβρίου 2025, διαμορφώνονται στο ποσό των 401.080,07 ευρώ. Το εν λόγω κονδύλι αφορά αποκλειστικά ανοιχτά υπόλοιπα από εμπορικές συναλλαγές με πελάτες στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητάς της. Στο πλαίσιο της παρούσας εκτίμησης, το υπόλοιπο αυτό έχει ληφθεί υπόψη στη λογιστική του αξία του κλάδου, με την παραδοχή – βάσει των διαβεβαιώσεων της Διοίκησης – ότι πρόκειται για πλήρως εισπραξιμες απαιτήσεις και δεν συντρέχει λόγος επιπλέον αναπροσαρμογής ή πρόβλεψης επισφάλειας.

Η αξία του λογαριασμού «Εμπορικές απαιτήσεις» εκτιμάται στο ποσό των € 401.080,07.

6. Λοιπές απαιτήσεις

Κατά την 31/12/2025 καταγράφεται απαίτηση από ΦΠΑ ύψους 74.664,51€. Το εν λόγω κονδύλι αποτελεί σύνηθες στοιχείο του κυκλοφορούντος ενεργητικού για εταιρείες του κλάδου Ακινήτων, συνδεδεμένο άμεσα με τη φύση των εργασιών της.

Η αξία του λογαριασμού «Λοιπές απαιτήσεις» εκτιμάται στο ποσό των € 74.664,51.

7. Προβλέψεις παροχών σε εργαζομένους

Το συγκεκριμένο κονδύλι, ύψους 8.440,16 €, αφορά τη σχηματισθείσα πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία. Το ακριβές ύψος της υποχρέωσης προσδιορίστηκε βάσει ανεξάρτητης αναλογιστικής μελέτης, προκειμένου να αποτυπωθεί η ορθή παρούσα αξία της. Ειδικότερα, η εν λόγω πρόβλεψη αντιστοιχεί στα σωρευμένα δικαιώματα των δύο (2) εργαζομένων οι οποίοι πρόκειται να μεταφερθούν στον διασπώμενο κλάδο της Εταιρείας, διασφαλίζοντας την ακριβή μεταφορά του αντίστοιχου εργασιακού βάρους στο νέο εταιρικό σχήμα.

Η αξία του λογαριασμού «Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους» εκτιμάται ως έχει στο ποσό των € 8.440,16.

8. Κρατικές επιχορηγήσεις

Στα περιουσιακά στοιχεία που πρόκειται να εισφερθούν στον διασπώμενο κλάδο Ακινήτων, περιλαμβάνονται πάγια τα οποία υπήχθησαν στο καθεστώς κρατικών ενισχύσεων του Αναπτυξιακού Νόμου 3299/04. Ειδικότερα, η εν λόγω κρατική επιχορήγηση κάλυψε δαπάνες για κτιριακές εγκαταστάσεις (Subsidy - Buildings), μηχανολογικό εξοπλισμό (Subsidy - Machinery), συστήματα/ταινιόδρομους μεταφοράς (Subsidy - Conveyors Costs), εργοστασιακό εξοπλισμό (Subsidy - Factory Equipments), εξοπλισμό γραφείου (Subsidy - Office Equipments), καθώς και λοιπό εξοπλισμό (Subsidy - Other). Κατά την ημερομηνία της εκτίμησης (31/12/2025), η αναπόσβεστη αξία (καθαρό λογιστικό υπόλοιπο) των ανωτέρω κρατικών επιχορηγήσεων ανέρχεται συνολικά σε 771.501,55 €. Το ποσό αυτό προκύπτει μετά την αφαίρεση των αναλογουσών συσσωρευμένων αποσβέσεων των επιχορηγήσεων (Depreciation Subsidy) για κάθε επιμέρους κατηγορία παγίου, οι οποίες διενεργούνται συστηματικά και σε απόλυτη αντιστοιχία με την ωφέλιμη ζωή και τις αποσβέσεις των επιχορηγηθέντων περιουσιακών στοιχείων. Επισημαίνεται περαιτέρω ότι, δεδομένου πως η ημερομηνία ολοκλήρωσης της επένδυσης έχει οριστεί η 30-06-2009, η πενταετής περίοδος δέσμευσης και απαγόρευσης μεταβίβασης που προβλέπεται από την εγκριτική απόφαση έχει παρέλθει οριστικά. Ως εκ τούτου, η εισφορά των παγίων και η μεταφορά του αναπόσβεστου υπολοίπου της επιχορήγησης στον νέο κλάδο πραγματοποιείται απρόσκοπτα, δίχως να υφίσταται οιοσδήποτε κίνδυνος επιστροφής της κρατικής ενίσχυσης.

Η αξία του λογαριασμού «Κρατικές επιχορηγήσεις» εκτιμάται ως έχει στο ποσό των € 771.501,55.

9. Εμπορικές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία αποτίμησης (31/12/2025) ανέρχονται στο ποσό των 124.365,09 €. Το ποσό αυτό αντιπροσωπεύει βραχυπρόθεσμες οφειλές προς τρίτους (προμηθευτές, υπεργολάβους, παρόχους υπηρεσιών) που συνδέονται άμεσα με τις εργασίες του διασπώμενου κλάδου Ακινήτων. Κατά συνέπεια, το σύνολο του υπολοίπου αυτού μεταφέρεται ως υποχρέωση στο παθητικό της νέας δομής, αφαιρούμενο από τη συνολική αξία του ενεργητικού κατά τον προσδιορισμό της Καθαρής Θέσης.

Η αξία του λογαριασμού «Εμπορικές υποχρεώσεις» εκτιμάται ως έχει στο ποσό των € 124.365,09.

10. Υποχρεώσεις από φόρους – τέλη

Κατά την ημερομηνία αποτίμησης (31/12/2025), το κονδύλι "Υποχρεώσεις από φόρους – τέλη" ανέρχεται στο συνολικό ποσό των 18.301,42 €. Το εν λόγω υπόλοιπο αφορά βεβαιωμένες και τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις προς το Ελληνικό Δημόσιο, οι οποίες σχετίζονται άμεσα με τη δραστηριότητα του διασπώμενου κλάδου και αναλύονται ως εξής:

- Ποσό 3.959,43 €: Αφορά παρακρατούμενο Φόρο Μισθωτών Υπηρεσιών (ΦΜΥ) για τους μήνες Νοέμβριο και Δεκέμβριο 2025, ο οποίος αντιστοιχεί στους δύο (2) εργαζομένους που πρόκειται να μεταφερθούν στο νέο εταιρικό σχήμα.
- Ποσό 13.936,80 €: Αφορά οφειλόμενο χαρτόσημο μισθωμάτων (ενοικίου).
- Ποσό 405,19 €: Αφορά παρακρατούμενο φόρο εργολαβικών αμοιβών.

Το σύνολο των ανωτέρω υποχρεώσεων μεταφέρεται αυτούσιο στο παθητικό της νέας δομής, μειώνοντας ισόποσα την αξία του ενεργητικού κατά τον προσδιορισμό της τελικής Καθαρής Θέσης.

Η αξία του λογαριασμού «Υποχρεώσεις από φόρους – τέλη» εκτιμάται ως έχει στο ποσό των € 18.301,42.

11. Υποχρεώσεις προς ασφαλιστικούς οργανισμούς

Σε άμεση συνάρτηση με τις φορολογικές υποχρεώσεις της μισθοδοσίας, οι υποχρεώσεις προς τα Ασφαλιστικά Ταμεία (ΕΦΚΑ) την 31η Δεκεμβρίου 2025 αποτυπώνονται στο ποσό των 4.745,99 €. Η οφειλή αυτή πηγάζει από το μισθολογικό κόστος των δύο εργαζομένων που έχουν ενταχθεί στον υπό διάσπαση επιχειρηματικό κλάδο. Καθώς η υποχρέωση αυτή συνδέεται άρρηκτα με το μεταβιβαζόμενο προσωπικό, ακολουθεί ως βάρος τη νέα οντότητα, μειώνοντας αντίστοιχα την αξία της Καθαρής Θέσης κατά την αποτίμηση.

Η αξία του λογαριασμού «Υποχρεώσεις προς ασφαλιστικούς οργανισμούς» εκτιμάται ως έχει στο ποσό των € 4.745,99.

5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Σύμφωνα με τα παραπάνω, ο προσδιορισμός της Περιουσίας του κλάδου Ακινήτων της Εταιρείας STAR AUTOMOTIVE ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ έχει συνοπτικά ως ακολούθως (ποσά σε ευρώ):

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ 31/12/2025

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης				
Κλάδος Ακινήτων				
	Σημ.	Λογιστική Αξία (€)	Αναπροσαρμογές (€)	Εκτιμώμενη Αξία (€)
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		31/12/2025		31/12/2025
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Ακίνητα του κλάδου	1	13.249.454,55	15.575.545,45	28.825.000,00
Ενσώματα πάγια	2	356.799,90	-	356.799,90
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	3	0,19	-	0,19
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	4	394.044,99	-	394.044,99
Σύνολο μη κυκλοφορούντων		14.000.299,63	15.575.545,45	29.575.845,08
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Εμπορικές απαιτήσεις	5	401.080,07	-	401.080,07
Λοιπές απαιτήσεις και προπληρωμένα έξοδα	6	74.664,51	-	74.664,51
Σύνολο κυκλοφορούντων		475.744,58	-	475.744,58
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		14.476.044,21	15.575.545,45	30.051.589,66
ΠΑΘΗΤΙΚΟ (Υποχρεώσεις & Προβλέψεις)				
Μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προβλέψεις παροχών σε εργαζομένους	7	8.440,16	-	8.440,16
Κρατικές επιχορηγήσεις	8	771.501,55	-	771.501,55
Σύνολο μη βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		779.941,71	-	779.941,71
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Εμπορικές υποχρεώσεις	9	124.365,09	-	124.365,09
Υποχρεώσεις από φόρους - τέλη	10	18.301,42	-	18.301,42
Υποχρεώσεις προς ασφαλιστικούς οργανισμούς	11	4.745,99	-	4.745,99
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		147.412,50	-	147.412,50
Σύνολο υποχρεώσεων		927.354,21	-	927.354,21
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ		927.354,21	-	927.354,21
Καθαρή Θέση (Αξία Κλάδου)		13.548.690,00	15.575.545,45	29.124.235,45

Σύμφωνα με τα ανωτέρω και κατόπιν αποτίμησης των επιμέρους στοιχείων ενεργητικού και παθητικού του εισφερόμενου κλάδου, καταλήγουμε ότι η καθαρή θέση / περιουσιακή αξία του κλάδου ακινήτων της εταιρείας «STAR ΑΥΤΟΜΟΤΙΒΕ ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» κατά την 31/12/2025 προσδιορίζεται στο ποσό των **Είκοσι Εννέα Εκατομμύρια Εκατόν Είκοσι Τέσσερις Χιλιάδες Διακόσια Τριάντα Πέντε Ευρώ και Σαράντα Πέντε Λεπτά (29.124.235,45 €)**.

Η παρούσα έκθεση συντάχθηκε αποκλειστικά για τους σκοπούς του ανωτέρω εταιρικού μετασχηματισμού και δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για άλλο σκοπό χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συναίνεση των υπογραφόντων.

Μαρούσι, 22 Απριλίου 2026
Οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

ΜΑΡΙΝΑΚΗΣ ΠΑΝΑΓΗΣ
Α.Μ. ΣΟΕΛ. 24201

ΜΑΡΓΑΡΙΤΗ ΜΑΡΙΑ
Α.Μ. ΣΟΕΛ. 60981

