



**Shape the future
with confidence**

Ernst & Young Baltic AS
Rävala 4
10143 Tallinn
Eesti
Tel.: +372 611 4610
Faks.: +372 611 4611
Tallinn@ee.ey.com
www.ey.com/et_ee

Ärregistri kood 10877299
KMKR: EE 100770654

Ernst & Young Baltic AS
Rävala 4
10143 Tallinn
Estonia
Phone.: +372 611 4610
Fax.: +372 611 4611
Tallinn@ee.ey.com
www.ey.com/en_ee

Code of legal entity 10877299
VAT payer code EE 100770654

Sõltumatu vandeaudiitori muu kindlustustunnet andva töö aruanne

Ekspress Grupp AS aktsionäridele

Tulenevalt Äriseadustiku §-st 363⁴ oleme läbi viinud muu kindlustandva töövõtu vastavuses rahvusvahelise kindlustandvate teenuste standardiga seoses Ekspress Grupp AS põhiaktsionäri (HHL Rühm AS, registreeritud Eesti äriregistris registrikoodiga 10743222, edaspidi põhiaktsionär) poolt 24. aprill 2026 koostatud ja allkirjastatud Ülevõtmisaruande kontrollimisega. Ülevõtmisaruandes tuuakse välja vähemusaktsionäridele kuuluvate aktsiate ülevõtmise tingimused ning nende aktsiate eest makstava hüvitise suuruse määramise alused. Käesolev aruanne on kehtiv ainult koos Ülevõtmisaruandega, mis on esitatud koos antud vandeaudiitori aruandega.

Aluseks olev teema ja kohaldatud kriteeriumid

Vastavalt Äriseadustiku §-le 363⁴ viime läbi kindlustandva töövõtu, mille osas on kohaldatud järgnevaid kriteeriume:

- ▶ Ülevõtmisaruande vastavuse hindamine Äriseadustiku §-s 363⁴ lõige 1 sätestatuga;
- ▶ Põhiaktsionäri poolt vähemusaktsionäridele määratud hüvitise vastavuse hindamine Äriseadustiku §-s 363² sätestatuga.
- ▶ Kasutatud meetodi sobivuse hindamine Äriseadustiku §-s 363⁴ lõige 2¹ sätestatuga, seehulgas hüvitise suuruse määramisega seotud raskused ning muude meetodite rakendamine.

Üksikasjalik eesmärk

Käesoleva vandeaudiitori aruande eesmärk on selline nagu kirjeldatud ülalpool esimeses lõigus. Vandeaudiitori aruanne kehtib ainult Ülevõtmisaruande osas ning antud vandeaudiitori aruannet ei saa seostada põhiaktsionäri ega Ekspress Grupp AS muude finantsaruannetega.

Põhiaktsionäri kohustused

Põhiaktsionär vastutab Ülevõtmisaruande koostamise eest vastavalt Äriseadustiku § 363⁴ lõikele 1 ning vähemusaktsionäridele määratud hüvitise suuruse määramise eest vastavalt Äriseadustiku §-le 363².

Lisaks peab põhiaktsionär tagama, et audiitorile esitatud materjalid oleks täpsed ja täielikud. Samuti vastutab Põhiaktsionär selle eest, et nende sisekontrollisüsteem oleks piisav tagamaks põhjendatud kindlustunde, et eelpool mainitud materjalid ei sisalda pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi.

Vandeaudiitori kohustused

Meie kohustus on väljendada kindlustustunnet seoses asjaoludega, mis on kirjeldatud peatükis “*Aluseks olev teema ja kohaldatud kriteeriumid*”, tuginedes meile esitatud materjalidele.

Viisime töövõtu läbi vastavuses rahvusvahelise kindlustandvate teenuste standardiga (Eesti) 3000 (muudetud) “Kindlustandvad teenused, mis on muud kui möödunud perioodide finantsinformatsiooni auditid või ülevaatused”. See standard nõuab, et me planeerime ja viime läbi kindlustandva töövõtu, omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et Ülevõtmisaruanne on vastavuses kriteeriumitega, nagu kirjeldatud peatükis “*Aluseks olev teema ja kohaldatud kriteeriumid*”, ning esitame kindlustunnet andva töö aruande. Protseduuride olemus, ajastus ja ulatus sõltuvad meie otsustusest, seehulgas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riski hindamisest.

Me usume, et tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Meie aruanne põhineb hinnangul, mis on läbi viidud üleval mainitud kuupäevadel. Vandeaudiitori aruande eelduseks on, et kogu meile esitatud teave on korrektne, täielik ning pärast dokumentide esitamist, ei ole nendes tehtud parandusi, muudatusi või täiendusi.



**Shape the future
with confidence**

Seoses üleval mainitud Ülevõtmisarundega ning kriteeriumitega, mis on kirjeldatud peatükis „Aluseks olev teema ja kohaldatud kriteeriumid“ oleme läbi viinud järgmised protseduurid:

- ▶ hindasime kas põhiaktsionäri poolt koostatud Ülevõtmisaruanne on vastavuses Äriseadustiku § 363⁴ lõikega 1;
- ▶ hindasime põhiaktsionäri poolt vähemusaktsionäridele makstava hüvitise suuruse määramisel kasutatud oluliste eelduste, sealhulgas tuluprognoside, diskontomäära, kapitalikulutuste ning pikaajaliste kasvumäärade põhjendatavust;
- ▶ hindasime vähemusaktsionäridele makstava hüvitise suuruse arvutamiseks kasutatud mudeli terviklikkust ja matemaatilist korrektsust;
- ▶ hindasime hindamismeetodite ja -tehnikate asjakohasust;
- ▶ sooritasime muid toiminguid, mida pidasime vajalikuks kontrollimaks Ülevõtmisarunde vastavust Äriseadustikuga.

Hüvitise suuruse määramise meetod ja kasutatud meetodi kohasus

Ülevõtmisarundes on põhiaktsionär määranud vähemusaktsionäridele aktsiate ülevõtmise eest tasutava hüvitise suuruseks 1,26 eurot aktsia kohta. Põhiaktsionär on selgitanud vähemusaktsionäridele kuuluvate aktsiate ülevõtmise tingimusi ja nende eest tasutava hüvitise määramise aluseid Ülevõtmisarundes.

Põhiaktsionäri hinnangul on Ekspress Grupp AS aktsiate eest makstava õiglase hüvitise määramisel kõige kohasem tugineda tulumeetodile, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude meetodiga on arvatatud välja prognoosiperioodi 2026-2030 vabade rahavoogude nüüdisväärtus ning sellele on lisatud terminaalkväärtuse nüüdisväärtus, mis on leitud Gordoni kasvumudeliga viimase prognoosiaasta tulueelduste alusel. Rakendatud meetod annab aktsia hinnaks 1,26 eurot. Vähemusaktsionäridele makstava hüvitise väärtuse määramisel tulumeetodi abil olulisi raskusi ei esinenud.

Põhiaktsionär kaalus täiendavalt õiglase hüvitise suuruse määramist turu võrdluskordajate meetodil ning börsihinna meetodil. Vastavate meetodite tulemusel hinnati hüvitise õiglaseks väärtuseks vastavalt 1,06 eurot aktsia kohta ja 1,23 eurot aktsia kohta.

Põhiaktsionär jõudis järelduseni, et turu võrdluskordajate meetod ei ole sobiv tulenevalt piirangutest sarnaste ja võrreldavate avalikult kaubeldavate ettevõtete (võrdlusrühma) määramisel ja sellest tulenevalt on hinnangu tulemused valimi suhtes tundlikud. Lisaks jõudis põhiaktsionär järelduseni, et börsimeetod ei ole sobiv hindamismeetod tulenevalt Ekspress Grupp AS aktsiate madalast likviidsusest Nasdaq Balti börsil (ajalooline kauplemismahu suhtarvu mediaanväärtus on alla 0,02%). Ülevõtmisarundes on selliste hindamismeetodite puudused kirjeldatud punktides 4.3.1-4.3.2.

Eelneva põhjal peame valitud hüvitise suuruse määramise meetodit sobivaks.

Muud hüvitise määramise meetodid

Põhiaktsionär on Ülevõtmisarundes kaalunud kõiki laialdaselt levinud hindamismeetodeid õiglase hüvitise määramiseks.

Vandeauditori sõltumatus ning kvaliteedijuhtimine

EY rakendab oma töös ka rahvusvahelist kvaliteedijuhtimise standardit ISQM 1 „Kvaliteedijuhtimine ettevõtete puhul, mis viivad läbi finantsaruannete auditeid või ülevaatusi või muid kindlustandvaid või seonduvate teenuste töövõtte“, mille kohaselt oleme kohustatud töötama välja, rakendama ja kasutama kvaliteedijuhtimise süsteemi kindlate poliitikate ja protseduuridega, mis aitavad tagada vastavust eetikanõuetele, kutsestandarditele ning rakendatavatest seadustest ja regulatsioonidest tulenevatele nõuetele.

Oleme säilitanud oma sõltumatuse ning kinnitame, et tegutseme kooskõlas IESBA kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis konsolideeritud finantsaruannete auditi läbiviimisel asjaspuutuvate eetikanõuete, mis meile rakenduvad, ning omame kõnealuse kindlustandva töövõtu läbiviimiseks vajalikku pädevust ja kogemust.



**Shape the future
with confidence**

Arvamus

Meie arvates on Ülevõtmisaruanne kõigis olulistest aspektides koostatud vastavalt Äriseadustiku § 363⁴ lõike 1 sätetele ning põhiaktsionäri poolt Ülevõtmisaruanne vahemusaktsionäridele määratud hüvitise suurus vastab olulises osas Äriseadustiku §-s 363² sätestatule.

Muud asjaolud

Meie arvamus tugineb eeldusel, et üldkoosoleku kokkukutsumise teate väljasaatmise päevaks on 29. aprill 2026. Meie aruande esitamise kuupäevaks pole üldkoosoleku kokkukutsumise teadet välja saadetud. Seetõttu, võib meie arvamus olla teistsugune kui üldkoosoleku kokkukutsumise teate väljasaatmise kuupäev erineb 29. aprill 2026.

Piiratud kasutus

Käesolev vandeaudiitori aruanne on koostatud ainult esitamiseks Ekspress Grupp AS aktsionäridele seoses Ekspress Grupp AS põhiaktsionäri poolt koostatud ning 24. aprillil 2026 allkirjastatud Ülevõtmisaruanne muu kindlustandva töövõtu protseduuridega ning seda ei tohi kasutada muul eesmärgil.

Tallinn, 24. aprill 2026

/allkirjastatud digitaalselt /

Erki Usin
Vandeaudiitori number 496
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58