ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: Ε. Παπαλέξη
Τηλέφωνο: 210 3382133
E-mail: epapalexi@acci.gr

Αθήνα, 20/12/2019
Αριθ. Πρωτ.: 1892104

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «**ΠΚΑΦ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**, το διακριτικό τίτλο «**ΠΚΑΦ Α.Ε.»** και αριθμό ΓΕΜΗ **6849801000**.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ
Ανακοινώνει ότι:

Την **16/11/2019** καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2023853,** η από **18/11/2019 Έκθεση – Βεβαίωση των Ορκωτών Ελεγκτών - Λογιστών**: Α) Πάνος Σ. Καβελλάρης (Α.Μ.Σ.Ο.ΕΛ. 27991) και Β) Ιωάννης Μ. Αρκουλής (Α.Μ.Σ.Ο.ΕΛ. 33851) της ελεγκτικής εταιρείας I & G AUDIT ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Ι.Κ.Ε. (ΑΜ ΣΟΕΛ 180), που ορίστηκαν για την αποτίμηση του χρέους κατά το άρθρο 17 του Ν.4548/2018 και σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.4 του Αρ.20 του Ν.4548/2018, της αξίας της υποχρέωσης (χρέους) της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «**ΠΚΑΦ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**, το διακριτικό τίτλο «**ΠΚΑΦ Α.Ε.»** και αριθμό ΓΕΜΗ **6849801000**, προς τους ομολογιούχους δανειστές κ.κ. Γεώργιο Πιτσιλή & Πέτρο Πιτσιλή προκειμένου να καλύψει αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της ως άνω εταιρείας με συμψηφισμό χρέους.

Η ανωτέρω Έκθεση – Βεβαίωση αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσης.

«Η καταχώριση έγινε, μετά από τυπικό έλεγχο (έλεγχο πληρότητας), σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 9, παράγρ. 2, του Ν. 4548/2018 (ΦΕΚ 104/Α) και την Οδηγία με ΑΔΑ: 647Θ465ΧΙ8-ΞΦ5 (αρ. πρωτ. 141372/ 28-12-2018) της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν.3419/2005 όπως ισχύει».

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

Η γνησιότητα της παρούσας, μπορεί να ελεγχθεί, στην Ηλ. Δ/νση: https://www.businessregistry.gr/ - επιλογή «Δημοσιότητα».

Προς

το Διοικητικό Συμβούλιο της Ανώνυμης Εταιρείας

«ΠΚΑΦ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Ε Κ Θ Ε Σ Η - Β Ε Β Α Ι Ω Σ Η

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

ΤΗΣ ΠΑΡ.4 ΤΟΥ ΑΡ. 20 ΤΟΥ Ν. 4548/2018

ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗΣ (ΧΡΕΟΥΣ)

ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΠΚΑΦ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

ΠΡΟΣ ΤΟΥΣ ΟΜΟΛΟΓΙΟΥΧΟΥΣ ΔΑΝΕΙΣΤΕΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΙΤΣΙΛΗ & ΠΕΤΡΟ ΠΙΤΣΙΛΗ

ΠΡΟΚΕΙΜΕΝΟΥ ΝΑ ΚΑΛΥΨΕΙ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ

ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΤΗΣ ΩΣ ΑΝΩ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

ΜΕ ΣΥΜΨΗΦΙΣΜΟ ΧΡΕΟΥΣ

ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ: I&G AUDIT ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Ι.Κ.Ε.

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 180

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Περιγραφή	Σελίδα
1. Εντολή και αντικείμενο της Έκθεσης-Βεβαίωσης	3
2. Έκταση του έργου και περιοριστικοί παράγοντες	3
3. Γενικά για την Εταιρεία	4
4. Περιγραφή υποχρέωσης (χρέους) που θα κεφαλαιοποιηθεί	5
5. Μέθοδος αποτίμησης	6
6. Στοιχεία στα οποία στηρίχθηκε η Έκθεση	7
7. Υπολογισμός της αξίας της υποχρέωσης	8
8. Συμπέρασμα	12
9. Περιορισμοί χρήσης	13

1. Εντολή και αντικείμενο της Έκθεσης - Βεβαίωσης

Η παρούσα Έκθεση – Βεβαίωση (στο εξής και: Έκθεση) συντάχθηκε κατόπιν της εντολής της εταιρείας «ΠΚΑΦ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με διακριτικό τίτλο «ΠΚΑΦ Α.Ε.» (στο εξής και: «Εταιρεία») προς την «I&G AUDIT ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ ΙΚΕ» (στο εξής και: «I&G AUDIT»), με την οποία μας γνωστοποιήθηκε η απόφασή της για την επιλογή και τον ορισμό της ανωτέρω ελεγκτικής εταιρείας για τη σύνταξη Έκθεσης σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 20 του Ν. 4548/2018, προκειμένου να αποτιμήσει σε παρούσα αξία ή/και βεβαιώσει την αξία της υποχρέωσης (χρέους) της Εταιρείας προς τα φυσικά πρόσωπα ομολογιούχους δανειστές Πιτσιλή Γεώργιο και Πιτσιλή Πέτρο (στο εξής και: «Ομολογιούχοι δανειστές»), με σκοπό να καλύψει την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με συμψηφισμό χρέους. Ως ημερομηνία αναφοράς της εκτίμησης του ποσού της υποχρέωσης (χρέους) ορίζεται η 28/10/2019.

Όλα τα ποσά στην παρούσα έκθεση είναι εκπεφρασμένα σε ευρώ (€).

2. Έκταση του έργου και περιοριστικοί παράγοντες

2.1 Έκταση του έργου

Οι πληροφορίες που αναφέρονται στην παρούσα Έκθεση μας παρασχέθηκαν από την Εταιρεία «ΠΚΑΦ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ». Η εργασία που εκπονήθηκε στα πλαίσια της σύνταξης της παρούσης Έκθεσης δεν συνιστά έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Ελληνικά ή Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου και κατά συνέπεια αυτή η έκθεση δεν περιέχει καμία ελεγκτική εξασφάλιση. Δεν διενεργήσαμε έλεγχο της ακρίβειας των στοιχείων που μας δόθηκαν πέραν των διαδικασιών που περιγράφονται στην παρούσα Έκθεση και η Έκθεση αυτή δεν είναι αυτή που δίδεται στις περιπτώσεις ελέγχου Λογιστικών Καταστάσεων. Αν είχαμε διενεργήσει πρόσθετες διαδικασίες ή είχαμε διενεργήσει έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, πρόσθετα στοιχεία ενδεχομένως να είχαν περιέλθει στην αντίληψή μας.

2.2 Περιοριστικοί παράγοντες

Κατά την εξέταση των πορισμάτων της παρούσας εργασίας, θα πρέπει να ληφθούν υπόψη οι ακόλουθοι σημαντικοί περιορισμοί:

- Σε περίπτωση που η Έκθεση παραδοθεί σε οποιαδήποτε τρίτα πρόσωπα, θα πρέπει να παραδοθεί στο σύνολο της και όχι τμηματικά. Η I&G AUDIT δεν αποδέχεται καμία ευθύνη για τυχόν ζημιές που μπορεί να προκύψουν λόγω αποφάσεων ή πράξεων που βασίστηκαν στην παρούσα Έκθεση.
- Η I&G AUDIT δεν αποδέχεται καμία ευθύνη για τη χρησιμοποίηση της Έκθεσης για άλλους λόγους πέραν αυτών για τους οποίους εξ' αρχής συμφωνήθηκε και οι οποίοι αναφέρονται στις ενοτητες της παρούσας έκθεσης «Εντολή και αντικείμενο της Έκθεσης - Βεβαίωσης» και «Περιορισμοί χρήσης».
- Για την εγκυρότητα των οικονομικών και άλλων στοιχείων που τέθηκαν υπόψη μας, την πλήρη ευθύνη φέρει η Διοίκηση της Εταιρείας.

3. Γενικά για την Εταιρεία

Η «ΠΚΑΦ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ιδρύθηκε την 12/4/2006 και η διάρκεια της ορίστηκε έως την 12/4/2056.

ΑΦΜ: 998771024

Αριθμός ΓΕΜΗ: 6849801000

Έδρα: Δήμος Φιλοθέης Ψυχικού, Αττικής

Αντικείμενο δραστηριότητας: Η αγορά, μίσθωση, ανοικοδόμηση, επισκευή, ανακαίνιση, διαρρύθμιση, αναπαλαίωση, διαμόρφωση, εκμίσθωση, υπεκμίσθωση, μεταπώληση, ανταλλαγή και εν γένει εκμετάλλευση κάθε είδους ακινήτων και αξιοποιημένων εκτάσεων με ή χωρίς οικοδομήματα σε οποιαδήποτε περιοχή της ελληνική επικράτειας και εν γένει συναφή με τα προηγούμενα εργασίες, που αμέσως ή εμμέσως εξυπηρετούν τους ανωτέρω σκοπούς και δραστηριότητες της Εταιρείας.

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου:

Γεώργιος Πιτσιλής του Πάτροκλου, Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος.

Ανδρέας Πιτσιλής του Πάτροκλου, Αντιπρόεδρος.

Ξένη Κόλια του Παναγιώτη, Μέλος.

4. Περιγραφή υποχρέωσης (χρέους) που θα κεφαλαιοποιηθεί

Η Εταιρεία κατά την 28/8/2015 προέβη στη σύναψη σύμβασης μετατρέψιμου κοινού ομολογιακού δανείου με τους α) Πιτσιλή Γεώργιο του Πάτροκλου και της Πελαγίας, και β) Πιτσιλή Πέτρο του Γεωργίου και της BENIDICTE. Πρόκειται για ομολογιακό δάνειο ποσού € 1.535.000,00 με τιμή εκδόσεως στο άρτιο και έκδοση 3.070 ομολογιών, ονομαστικής αξίας € 500,00 εκάστη. Ο ομολογιούχος δανειστής Πιτσιλής Γεώργιος ανέλαβε τον Τίτλο Ομολογίας 1 ο οποίος αντιστοιχεί στην κάλυψη του ποσού των ενός εκατομμυρίου τριακοσίων ογδόντα ένα χιλιάδων πεντακοσίων ευρώ (€ 1.381.500,00), ήτοι δύο χιλιάδες επτακόσιες εξήντα τρεις (2.763) Ομολογίες ονομαστικής αξίας πεντακοσίων (€ 500,00) ευρώ η κάθε μία, ενώ ο ομολογιούχος δανειστής Πιτσιλής Πέτρος ανέλαβε τον Τίτλο Ομολογίας 2 ο οποίος αντιστοιχεί στην κάλυψη του ποσού των εκατόν πενήντα τριών χιλιάδων πεντακοσίων ευρώ (€ 153.500,00), ήτοι τριακόσιες επτά (307) Ομολογίες ονομαστικής αξίας πεντακοσίων (€ 500,00) ευρώ.

Βάσει του σχετικού Προγράμματος εκδόσεως του ανωτέρω Κοινού Ομολογιακού Δανείου, οι κύριοι όροι του δανείου έχουν ως ακολούθως:

Βασικοί όροι Ομολογιακού δανείου		
Ημερομηνία σύναψης	28/8/2015	
Ημερομηνία λήξης	28/8/2020	
Διάρκεια	60 μήνες	Οι Ομολογίες εκδίδονται ως πενταετους διάρκειας, υπό την επιφύλαξη της υποχρεωτικής μετατροπής του συνόλου των Ομολογιών σε κοινές μετά ψήφου μετοχές της εταιρείας
Επιτόκιο:	2%	Το ετήσιο ποσοστό επιτοκίου
Περίοδος εκτοκισμού	360 ημέρες	Πρόκειται για δωδεκάμηνη περίοδο, που λήγει την 28/8 κάθε έτους

Η εργασία μας αναφέρεται στο οφειλόμενο υπόλοιπο κατά την 28/10/2019 του από 28/8/2015 Μετατρέψιμου Ομολογιακού δανείου της «ΠΚΑΦ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.» προς τους Ομολογιούχους δανειστές.

Η υποχρέωση της Εταιρείας προς τους Ομολογιούχους δανειστές, όπως προκύπτει από τα λογιστικά της αρχεία (βιβλία), κατά την 28/10/2019 ανερχόταν σε ποσό € 1.639.380,00 , το οποίο αναλύεται σε κεφάλαιο € 1.535.000,00 και συνολικούς τόκους € 104.380,00.

Με βάση διαβεβαίωση της διοίκησης της Εταιρείας, το ύψος της εν λόγω υποχρέωσης δεν έχει μεταβληθεί έως σήμερα, ημερομηνία σύνταξης της παρούσης. Σημειώνεται ότι η κεφαλαιοποίηση του εν λόγω χρέους υπόκειται σε έγκριση τόσο της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας όσο και των ομολογιούχων δανειστών και σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί με μονομερή συμψηφισμό.

Υπόλοιπο Ομολογιακού Δανείου 28/10/2019	
Κεφάλαιο	1.535.000,00
Τόκοι (Πιτσιλής Γεώργιος)	93.942,00
Τόκοι (Πιτσιλής Πέτρος)	10.438,00
Σύνολο οφειλής	**1.639.380,00**

5. Μέθοδος αποτίμησης

Βάσει της οικείας σύμβασης ομολογιακού δανείου το κεφάλαιο καθίσταται απαιτητό κατά τη λήξη της 5ετούς διάρκειας του ομολογιακού δανείου ήτοι την 28/8/2020, ενώ οι τόκοι κατά τη λήξη της οικείας περιόδου εκτοκισμού 12μηνης διάρκειας. Συνεπώς, με βάση τα ανωτέρω, κατά την ημερομηνία αναφοράς ήτοι την 28/10/2019, το κεφάλαιο ως μη ληξιπρόθεσμο πρέπει να αποτιμηθεί στην παρούσα αξία του και οι τόκοι ως ληξιπρόθεσμοι να βεβαιωθούν στην λογιστική τους αξία. Πιο συγκεκριμένα:

Οφειλή	Ποσό	Χαρακτηρισμός	Τρόπος υπολογισμού	
Κεφάλαιο	1.535.000,00	Μη ληξιπρόθεσμο	Αποτίμηση στην παρούσα αξία	Παραπομπή σε άρθρο 17 βάσει παρ.4 άρθρου 20 Ν.4548/2018
Τόκοι	104.380,00	Ληξιπρόθεσμο	Βεβαίωση στην λογιστική αξία	Παρ. 4, άρθρο 20, Ν.4548/2018

Η αποτίμηση του μη ληξιπρόθεσμου χρέους (κεφάλαιο) στην παρούσα αξία του υπολογίστηκε με ετήσιο προεξοφλητικό επιτόκιο, το επιτόκιο της σύμβασης του ομολογιακού δανείου ήτοι 2%. Η προεξόφληση αφορά την περίοδο από 28/10/2019 έως τη λήξη του ομολογιακού δανείου ήτοι 28/8/2020.

6. Στοιχεία στα οποία στηρίχθηκε η Έκθεση

Βάση της εργασίας μας για την εκτίμηση της αξίας της υποχρέωσης αποτέλεσαν:

α) Η Σύμβαση και το Πρόγραμμα Ομολογιακού δανείου της «ΠΚΑΦ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με τους Ομολογιούχους δανειστές Πιτσιλή Γεώργιο και Πιτσιλή Πέτρο

Όπως προαναφέρθηκε πρόκειται για την από 28/8/2015 Σύμβαση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με τους όρους που εκτενώς αναφέρονται στην παρούσα έκθεση, καθώς και το σχετικό πρόγραμμα εκδόσεως.

β) Τα λογιστικά αρχεία (βιβλία) της «ΠΚΑΦ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Τέθηκαν υπόψη μας τα λογιστικά αρχεία (βιβλία) της «ΠΚΑΦ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» αναφορικά με τα υπόλοιπα που αφορούν το συγκεκριμένο ομολογιακό δάνειο. Συγκεκριμένα, τέθηκαν υπόψη μας τα αναλυτικά καθολικά (καρτέλες) των λογαριασμών των υποχρεώσεων του ομολογιακού δανείου της Εταιρείας για την περίοδο 1/1/2015 – 31/10/2019 (λογ/μού 45.01.00.0000 «Ομολογιακό δάνειο», λογ/μού 53.15.00 «Πιτσιλής Γεώργιος (Ομολογιούχος)», λογ/μού 53.15.01 «Πιτσιλής Πέτρος (Ομολογιούχος)», το αναλυτικό

καθολικό (καρτέλα) του λογαριασμού εξόδου 65.00 «Τόκοι & έξοδα Ομολογιακών Δανείων» για την περίοδο 1/1/2015 – 31/10/2019 και το ισοζύγιο γενικής λογιστικής του λογ/σμού 45.01.00.0000 «Ομολογιακό δάνειο» μηνός Οκτωβρίου 2019.

7. Υπολογισμός της αξίας της υποχρέωσης

Ο υπολογισμός της αξίας της υποχρέωσης κατά την 28/10/2019 αφορά στην αποτίμηση σε παρούσα αξία του μη ληξιπρόθεσμου μέρους και στην βεβαίωση της λογιστικής αξίας του ληξιπρόθεσμου μέρους.

7.1. Αποτίμηση σε παρούσα αξία του μη ληξιπρόθεσμου μέρους της υποχρέωσης

Το μη ληξιπρόθεσμο μέρος αφορά στο συνολικό κεφάλαιο ποσού € 1.535.000,00 που αναλύεται σε ύψος οφειλής ανά ομολογιούχο ως ακολούθως:

Ομολογιούχος δανειστής	Χρέος κεφαλαίου κατά την 28/10/2019
Πιτσιλής Γεώργιος	1.381.500,00
Πιτσιλής Πέτρος	153.500,00
Σύνολο οφειλής κεφαλαίου	**1.535.000,00**

Το ανωτέρω υπόλοιπο προκύπτει από τα λογιστικά βιβλία και πιο συγκεκριμένα από το αναλυτικό καθολικό γενικής λογιστικής 1/1/2015-31/10/2019.

45.01.00.0000	Ομολογιακό σε € μετατρέψιμο σε μετοχές					
Αναλυτικό καθολικό 1/1/2015 - 31/10/2019				Προοδευτικά		Υπόλοιπο
Ημερομηνία	Αιτιολογία	Χρέωση	Πίστωση	Χρέωση	Πίστωση	
18/8/2015	Έκδοση Ομολογιακού δανείου	0,00	1.535.000,00	0,00	1.535.000,00	-1.535.000,00

Το ανωτέρω υπόλοιπο οφείλεται στους ομολογιούχους δανειστές σε νόμισμα ευρώ και κατά συνέπεια δεν προκύπτει ανάγκη τρέχουσας νομισματικής αποτίμησης της εν λόγω υποχρέωσης. Το ανωτέρω υπόλοιπο δεν προκύπτει ότι εξαρτάται από αίρεση.

Ο υπολογισμός της παρούσας αξίας ανέρχεται σε € 1.509.836,07 και η κατανομή του μεταξύ των ομολογιούχων έχει ως ακολούθως:

Ομολογιούχοι δανειστές	**Αξία λογιστικών βιβλίων**	**Κατανομή παρούσας αξίας προς κεφαλαιοποίηση**
Πιτσιλής Γεώργιος	1.381.500,00	1.358.852,46
Πιτσιλής Πέτρος	153.500,00	150.983,61
Σύνολο Κεφαλαίου	**1.535.000,00**	**1.509.836,07**

Συνοψίζοντας, το συνολικό οφειλόμενο ποσό κεφαλαίου αποτιμάται στην παρούσα αξία του σε € 1.509.836,07 κατά την 28/10/2019 και περαιτέρω αναλύεται κατά ποσό € 1.358.852,46 στον ομολογιούχο δανειστή Πιτσιλή Γεώργιο και κατά ποσό € 150.983,61 στον ομολογιούχο δανειστή Πιτσιλή Πέτρο.

7.2. Βεβαίωση σε λογιστική αξία του ληξιπρόθεσμου μέρους της υποχρέωσης

Το ληξιπρόθεσμο μέρος αφορά στους καταλογισμένους και λογιστικοποιημένους οφειλόμενους τόκους ποσού € 104.380,00 , που αναλύεται σε ύψος οφειλής ανά ομολογιούχο δανειστή ως ακολούθως:

Ομολογιούχοι δανειστές	**Χρέος τόκων κατά την 28/10/2019**
Πιτσιλής Γεώργιος	93.942,00
Πιτσιλής Πέτρος	10.438,00
Σύνολο οφειλής τόκων	**104.380,00**

Το ανωτέρω υπόλοιπο προκύπτει από τα λογιστικά βιβλία και πιο συγκεκριμένα από τα αναλυτικά καθολικά γενικής λογιστικής 1/1/2015-31/10/2019 ως ακολούθως:

53.15.00	Πιτσιλής Γιώργος					
Αναλυτικό καθολικό 1/1/2015 – 31/10/2019				Προοδευτικά		Υπόλοιπο
Ημερομηνία	Αιτιολογία	Χρέωση	Πίστωση	Χρέωση	Πίστωση	
28/8/2017	Πιτσιλής Γεώργιος τόκοι Ο.Δ.	0,00	46.971,00	0,00	46.971,00	-46.971,00
14/9/2018	Πιτσιλής Γεώργιος τόκοι	0,00	23.485,50	0,00	23.485,50	-23.485,50
17/10/2019	Πιτσιλής Γεώργιος τόκοι	0,00	23.485,50	0,00	23.485,50	-23.485,50
Γενικά Σύνολο			**93.942,00**	**0,00**	**93.942,00**	**-93.942,00**

και

53.15.01	Πιτσιλής Πέτρος					
Αναλυτικό καθολικό 1/1/2015 – 31/10/2019				Προοδευτικά		Υπόλοιπο
Ημερομηνία	Αιτιολογία	Χρέωση	Πίστωση	Χρέωση	Πίστωση	
28/8/2017	Πιτσιλής Πέτρος τόκοι Ο.Δ.	0,00	5.219,00	0,00	5.219,00	-5.219,00
28/8/2018	Πιτσιλής Πέτρος τόκοι	0,00	2.609,50	0,00	2.609,50	-2.609,50
28/8/2019	Πιτσιλής Πέτρος τόκοι	0,00	2.609,50	0,00	2.609,50	-2.609,50
Γενικά Σύνολο			**10.438,00**	**0,00**	**10.438,00**	**-10.438,00**

Τα ανωτέρω υπόλοιπα οφείλονται στους ομολογιούχους δανειστές σε νόμισμα ευρώ και κατά συνέπεια δεν προκύπτει ανάγκη τρέχουσας νομισματικής αποτίμησης της εν λόγω υποχρέωσης. Το ανωτέρα υπόλοιπα δεν προκύπτει ότι εξαρτώνται από αίρεση.

Συνοψίζοντας, το συνολικό οφειλόμενο ποσό <u>τόκων</u> στους Ομολογιούχους δανειστές κατά την 28/10/2019 βεβαιώνεται σε € 104.380,00 και περαιτέρω αναλύεται κατά ποσό € 93.942,00 στον ομολογιούχο δανειστή Πιτσιλή Γεώργιο και κατά ποσό € 10.438,00 στον ομολογιούχο δανειστή Πιτσιλή Πέτρο.

8. Συμπέρασμα

Σύμφωνα με τα όσα αναλυτικά αναφέρονται στις προηγούμενες παραγράφους, αποτιμούμε την υποχρέωση (χρέος) της εταιρείας «ΠΚΑΦ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» προς τους ομολογιούχους δανειστές Πιτσιλή Γεώργιο και Πιτσιλή Πέτρο σε € 1.614.216,07. Πιο συγκεκριμένα:

Τύπος χρέους	Χρέος βάσει λογιστικών βιβλίων	Χρέος βάσει αποτίμησης και βεβαίωσης προς κεφαλαιοποίηση	Χαρακτηρισμός	Τρόπος υπολογισμού	
Κεφάλαιο	1.535.000,00	1.509.836,07	Μη ληξιπρόθεσμο	Αποτίμηση στην παρούσα αξία	Παραπομπή σε άρθρο 17 βάσει παρ.4 άρθρου 20 Ν.4548/2018
Τόκοι	104.380,00	104.380,00	Ληξιπρόθεσμο	Βεβαίωση στην λογιστική αξία	Παρ. 4, άρθρο 20, Ν.4548/18
Σύνολο χρέους	**1.639.380,00**	**1.614.216,07**			

Ο κάθε ομολογιούχος δανειστής δύναται να συμμετέχει σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με συμψηφισμό χρέους ως κάτωθι:

Ομολογιούχος δανειστής	Αποτίμηση χρέους από μη ληξιπρόθεσμο κεφάλαιο Ομολογιακού δανείου	Βεβαίωση χρέους από ληξιπρόθεσμους τόκους Ομολογιακού δανείου	Ανώτατο ποσό χρέους κατά την 28/10/2019 προς κεφαλαιοποίηση
Πιτσιλής Γεώργιος	1.358.852,46	93.942,00	1.452.794,46
Πιτσιλής Πέτρος	150.983,61	10.438,00	161.421,61
Σύνολο χρέους	**1.509.836,07**	**104.380,00**	**1.614.216,07**

Κατά συνέπεια, το ποσό της υποχρέωσης (χρέους) που δύναται να καλύψει την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ανέρχεται σε € 1.614.216,07.

9. Περιορισμοί χρήσης

Η παρούσα Έκθεση σχολιάζει αποκλειστικά τα θέματα που αναφέρονται σε αυτή, απευθύνεται στη διοίκηση της Εταιρείας για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων της που απορρέουν στα πλαίσια της επικείμενης αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση υποχρέωσης (συμψηφισμό χρέους) με βάση την παράγραφο 4 του άρθρου 20 του Ν. 4548/2018 και δεν επεκτείνεται σε άλλα θέματα, ούτε μπορεί να χρησιμοποιηθεί για άλλο σκοπό.

Αθήνα, 18 Νοεμβρίου 2019

i&g audit

Πάνος Σ. Καβελλάρης
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 27991

Ιωάννης Μ. Αρκουλής
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 33851

I & G AUDIT ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Ι.Κ.Ε.
Λεωφόρος Χαλανδρίου 5, 15343
Αγία Παρασκευή, Αθήνα
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 180

I & G AUDIT ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ ΙΚΕ
δ.τ. I & G AUDIT
Λ. ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ 5 ΑΓ. ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ ΤΚ 153 43
Α.Φ.Μ.: 800855643 - Δ.Ο.Υ.: ΧΟΛΑΡΓΟΥ
ΤΗΛ./FAX: 213 0445153
ΑΡ. ΓΕΜΗ: 143104703000