

Δ/ΝΣΗ: Γ.Ε.ΜΗ, ΑΕ, ΕΠΕ & Υ.Μ.Σ.
ΤΜΗΜΑ: ΑΕ Β΄

Αθήνα, 21/07/2021
Αριθ. Πρωτ.: 2407965

Πληροφορίες: Ξυναρίου Δήμητρα
Τηλέφωνο: 2103382129
E-mail: xynariou@acci.gr

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) και δημοσίευσης στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ., **σύστασης από μετατροπή** της Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία «**ΔΕΣΠΟΙΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**» και αριθμό ΓΕΜΗ 34701000.

Την 21/07/2021 καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2587847, η με αριθμό 7137 / 21-07-2021 απόφαση της Υπηρεσίας ΓΕΜΗ του Επιμελητηρίου μας (ΑΔΑ: ΨΨ0Η469ΗΕΘ-Β0Δ), με την οποία:

1. Εγκρίθηκε η σύσταση της Α.Ε. με την επωνυμία: «**ΔΕΣΠΟΙΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**», με διακριτικό τίτλο «**Δ.Ε.Γ.Ε.Π. Α.Ε.**» και με αριθμό ΓΕΜΗ: 34701000, η οποία προέρχεται από μετατροπή της Ε.Ε. «**Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε.**», σύμφωνα με:
 - i. τις διατάξεις του ν.4601/19, του ν.1297/1972 & του 4548/2018.
 - ii. την απόφαση της από 26/02/2021 Συνέλευσης των εταίρων της ως άνω εταιρείας,
 - iii. την με αριθμό 46.131 - 16/07/2021 πράξη του Συμβολαιογράφου Αθηνών, Γεώργιο Θωμά Στεφανάκο.
2. Εγκρίθηκε το καταστατικό της ανώνυμης εταιρείας, όπως αυτό καταρτίστηκε με την ίδια ως άνω Συμβολαιογραφική Πράξη και το οποίο αποτελείται από είκοσι επτά (27) άρθρα.

Το καταστατικό της εταιρείας καταχωρίστηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. και ακολουθεί την παρούσα, αποτελώντας αναπόσπαστο μέρος αυτής.

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ



ΓΙΩΤΑ ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το <https://www.businessregistry.gr/publicity.aspx>

ΑΡΙΘΜΟΣ 46.131.-

**ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΕΤΕΡΟΡΡΥΘΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ ΚΑΙ ΣΙΑ
Ε.Ε.» ΣΕ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ «ΔΕΣΠΟΙΝΑ
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» ΚΑΙ**

ΤΟΝ Δ.Τ. «ΔΕΓΕΠ Α.Ε.»

(σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019, του Ν. 4548/2018

και του Ν.Δ. 1297/1972, όπως ισχύει σήμερα)

ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΗΣ ΣΥΝΙΣΤΩΜΕΝΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

ΕΥΡΩ 2.888.000,00

Αθήνα σήμερα στις δεκαέξι (16) του μηνός Ιουλίου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι
ένα (2021), ημέρα Παρασκευή, στην έδρα της συμβολαιογραφικής εταιρείας με
την επωνυμία «ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΣΤΕΦΑΝΑΚΟΣ - ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ ΔΙΟΝΥΣΙΟΥ
ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ» (Α.Φ.Μ 999369694 – Δ.Ο.Υ Δ' Αθηνών),
επί της οδού Ομήρου αριθ. 24 (ισόγειο), στον υποφαινόμενο συμβολαιογράφο
και κάτοικο Αθηνών **ΓΕΩΡΓΙΟ ΘΩΜΑ ΣΤΕΦΑΝΑΚΟ**, μέλος της ανωτέρω
εταιρείας, εμφανίστηκε η μη εξαιρούμενη από τον νόμο: **Δέσποινα Παπαδάκη**
(σύζυγος Γεωργίου) του Επαμεινώνδα Γιαννακάκη και της Μαρίας Γιαννακάκη,
έμπορος, η οποία γεννήθηκε στον Μουζουρά Χανίων, στις 24.03.1947, κατοικεί
στη Γλυφάδα Αττικής (οδός Ελ. Βενιζέλου αριθ. 68) και είναι κάτοχος του
υπ' αριθ. ΑΜ 151138/18.02.2015 δελτίου ταυτότητας του Τ.Α. Γλυφάδας (ΑΦΜ
066079668 - Δ.Ο.Υ. Γλυφάδας), η οποία ενεργεί στο παρόν: **α) για τον εαυτό**
της ατομικά και β) ως πληρεξούσια, αντιπρόσωπος και αντίκλητος της
Ιωάννας Παπαδάκη του Γεωργίου Παπαδάκη και της Δέσποινας Παπαδάκη,
ιατρός, η οποία γεννήθηκε στην Αθήνα το έτος 1974, κατοικεί στη Γλυφάδα
Αττικής (οδός Ελευθερίου Βενιζέλου αριθ. 68) και είναι κάτοχος του υπ' αριθ.
ΑΜ151137/2015 δελτίου ταυτότητας του Τ.Α. Γλυφάδας (ΑΦΜ 037586813 -
Δ.Ο.Υ Κατοίκων Εξωτερικού), δυνάμει του υπ' αριθ. **45.813/26.03.2021**
πληρεξουσίου μου και ζήτησε τη σύνταξη του παρόντος με το οποίο δηλώνει,
συμφωνεί και αποδέχεται τα εξής:

**Ι. Ότι οι εμφανισθείσες, Δέσποινα Παπαδάκη του Επαμεινώνδα και Ιωάννα
Παπαδάκη του Γεωργίου, ως άνω παριστάμενες, είναι μόνες εταίροι της**



ετερόρρυθμης εταιρείας με την επωνυμία «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε.», με αριθμό ΓΕΜΗ 000034701000, (ΑΦΜ 093110530 - Δ.Ο.Υ. Α' Αθηνών) (εφεξής: «η Εταιρεία»), με έδρα τον Δήμο Αθηναίων και τα γραφεία της επί της οδού Σπύρου Πάτση αριθ. 5, διάρκεια αόριστη, σκοπό την επικέρδει εμπορία βιδών παντός τύπου, ως και πάσα εμπορική πράξη συναφή προς τον σκοπό αυτό, και με κεφάλαιο ευρώ εκατόν δεκαεπτά χιλιάδες τριακόσια ογδόντα οκτώ και έντεκα λεπτά (€ 117.388,11), με ποσοστό συμμετοχής στα κέρδη και τις ζημίες της Εταιρείας η μεν πρώτη εκ των εμφανισθεισών, ομόρρυθμη εταίρος, Δέσποινα Παπαδάκη κατά ποσοστό 90% και συνεισφορά στο ταμείο της Εταιρείας ποσού ευρώ εκατόν πέντε χιλιάδων εξακοσίων σαράντα εννιά και τριάντα λεπτών (€ 105.649,30) και η δε δεύτερη εκ των εμφανισθεισών, ως άνω παριστάμενη, ετερόρρυθμη εταίρος, κατά ποσοστό 10% και συνεισφορά στο ταμείο της Εταιρείας ποσού ευρώ έντεκα χιλιάδων επτακοσίων τριάντα οκτώ και ογδόντα ενός λεπτών (€ 11.738,81), και με διαχειρίστρια της εν λόγω Εταιρείας την ομόρρυθμη εταίρο, Δέσποινα Παπαδάκη.

Η εν θέματι Εταιρεία **συστήθηκε** αρχικά με την επωνυμία «ΓΕΩΡΓΙΟΣ Β. ΠΑΠΑΔΑΚΗΣ Ε.Ε», με το από 14.02.1974 ιδιωτικό συμφωνητικό (καταστατικό) σύστασης, που καταχωρήθηκε νόμιμα και εμπρόθεσμα στα βιβλία εταιρειών του Πρωτοδικείου Αθηνών στις 15.02.1974 με αύξοντα αριθμό 3190, μεταξύ των Γεωργίου Παπαδάκη του Βασιλείου, ομόρρυθμο εταίρο, Επαμεινώνδα Γιαννακάκη του Νικολάου, ετερόρρυθμο εταίρο και Ιωάννη Γιαννακάκη του Επαμεινώνδα, επίσης ετερόρρυθμο εταίρο, με σκοπό την επικέρδει εμπορία βιδών παντός τύπου ως και πάσα εμπορική πράξη συναφή με αυτό τον σκοπό, έδρα το κατάστημα επί της οδού Μιαούλη αριθ. 5 στην Αθήνα, διάρκεια δεκαετή, κεφάλαιο δραχμές εκατόν σαράντα χιλιάδες (δρχ 140.000), συμμετοχή στο κεφάλαιο και στις κερδοζημίες για μεν τον ομόρρυθμο Γεώργιο Παπαδάκη πενήντα τοις εκατό (50%), για δε τα ετερόρρυθμα μέλη της είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) έκαστο και διαχειριστή τον ομόρρυθμο εταίρο Γεώργιο Παπαδάκη, όπως το καταστατικό αυτό ακολούθως τροποποιήθηκε: α) με το από 11.09.1976 ιδιωτικό συμφωνητικό τροποποίησης, που καταχωρήθηκε νόμιμα και εμπρόθεσμα στα ίδια ως άνω βιβλία εταιρειών στις 14.9.1976 με αύξοντα αριθμό 15379, σύμφωνα με το οποίο αποχώρησε ο ετερόρρυθμος εταίρος



Επαμεινώνδας Γιαννακάκης του Νικολάου, με ποσοστό συμμετοχής είκοσι πέντε τοις εκατό (25%), το οποίο παραχώρησε και μεταβίβασε στον εισερχόμενο στη θέση του, ως ετερόρρυθμο εταίρο, Σταύρο Γιαννακάκη του Επαμεινώνδα, β) με το από 08.11.1982 ιδιωτικό συμφωνητικό τροποποίησης, που καταχωρήθηκε νόμιμα και εμπρόθεσμα στα ίδια ως άνω βιβλία εταιρειών στις 19.11.1982 με αύξοντα αριθμό 17207, σύμφωνα με το οποίο: i) αυξήθηκε το κεφάλαιο της εταιρείας σε δραχμές τετρακόσιες πενήντα χιλιάδες (δρχ 450.000), ii) αποχώρησε ο ετερόρρυθμος εταίρος Ιωάννης Γιαννακάκης του Επαμεινώνδα και στην θέση του και με το ίδιο ποσοστό συμμετοχής (25%) εισήλθε ο Νικόλαος Γιαννακάκης του Επαμεινώνδα, ως ετερόρρυθμος εταίρος, και iii) παρατάθηκε η διάρκεια της εταιρείας επί μια εικοσαετία και δη ως την 31^η Δεκεμβρίου 2003, γ) με το από 14.11.1984 ιδιωτικό συμφωνητικό τροποποίησης, που καταχωρήθηκε νόμιμα και εμπρόθεσμα στα ίδια ως άνω βιβλία εταιρειών στις 27.11.1984 με αύξοντα αριθμό 18463, σύμφωνα με το οποίο: i) αποχώρησε ο ετερόρρυθμος εταίρος Σταύρος Γιαννακάκης του Επαμεινώνδα, με ποσοστό συμμετοχής είκοσι πέντε τοις εκατό (25%), το οποίο παραχώρησε και μεταβίβασε στην εισερχόμενη στη θέση του, ως ετερόρρυθμη εταίρο, Ευθυμία σύζυγο Κωνσταντίνου Παπαδάκη και ii) το κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε σε δραχμές εξακόσιες χιλιάδες (δρχ. 600.000), δ) με το από 29.12.1987 ιδιωτικό συμφωνητικό τροποποίησης, που καταχωρήθηκε νόμιμα και εμπρόθεσμα στα ίδια ως άνω βιβλία εταιρειών το έτος 1988 με αύξοντα αριθμό 195, σύμφωνα με το οποίο: i) αποχώρησαν: α) ο ετερόρρυθμος εταίρος Νικόλαος Γιαννακάκης του Επαμεινώνδα με ποσοστό συμμετοχής είκοσι πέντε τοις εκατό (25%), το οποίο παραχώρησε και μεταβίβασε ως εξής: 1) στον εισερχόμενο ως ετερόρρυθμο εταίρο, Βασίλειο Παπαδάκη του Γεωργίου, ποσοστό 10% εξ αυτού, 2) στην εισερχόμενη ως ομόρρυθμη εταίρο, Δέσποινα Παπαδάκη του Επαμεινώνδα, ποσοστό 14% εξ αυτού, και 3) στον ομόρρυθμο εταίρο και διαχειριστή, Γεώργιο Παπαδάκη του Βασιλείου, ποσοστό 1% εξ αυτού, συνεπώς το ποσοστό συμμετοχής του στην εταιρεία διαμορφώθηκε σε 51%, και b) αφετέρου, η ετερόρρυθμη εταίρος Ευθυμία σύζυγος Κωνσταντίνου Παπαδάκη με ποσοστό συμμετοχής είκοσι πέντε τοις εκατό (25%), το οποίο παραχώρησε και μεταβίβασε στον εισερχόμενο στη θέση της ως ετερόρρυθμο



εταίρο, Επαμεινώνδα Παπαδάκη του Γεωργίου, και ii) το κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε σε δραχμές ένα εκατομμύριο (δρχ. 1.000.000), ε) με το από 30.12.1993 ιδιωτικό συμφωνητικό τροποποίησης, που καταχωρήθηκε νόμιμα και εμπρόθεσμα στα ίδια ως άνω βιβλία εταιρειών στις 31.12.1993 με αύξοντα αριθμό 21952, σύμφωνα με το οποίο αυξήθηκε το κεφάλαιο της εταιρείας σε δραχμές σαράντα εκατομμύρια (δρχ. 40.000.000), και εισφέρθηκε σε μετρητά από καθένα των εταίρων αναλογικά με το ποσοστό συμμετοχής του στην εταιρεία, στ) με το από 26.06.2003 ιδιωτικό συμφωνητικό τροποποίησης, που καταχωρήθηκε νόμιμα και εμπρόθεσμα στα ίδια ως άνω βιβλία εταιρειών το έτος 2003 με αύξοντα αριθμό 8402, σύμφωνα με το οποίο: i) τροποποιήθηκε το κεφάλαιο της εταιρείας από δραχμές σε ευρώ, και συγκεκριμένα σε ευρώ εκατόν δεκαεπτά χιλιάδες τριακόσια ογδόντα οκτώ και έντεκα λεπτά (€ 117.388,11), ii) αποχώρησε ο ομόρρυθμος εταίρος Γεώργιος Παπαδάκης του Βασιλείου, με ποσοστό συμμετοχής πενήντα ένα τοις εκατό (51%), το οποίο παραχώρησε και μεταβίβασε ως εξής: 1) στην εισερχόμενη ως ετερόρρυθμη εταίρο, Ιωάννα Παπαδάκη του Γεωργίου ποσοστό 10% εξ αυτού, 2) στην εισερχόμενη ως ετερόρρυθμη εταίρο, Σταυρούλα Παπαδάκη του Γεωργίου ποσοστό 10% εξ αυτού, και 3) στην ομόρρυθμη εταίρο, Δέσποινα Παπαδάκη σύζυγο Γεωργίου, ποσοστό 31% εξ αυτού, συνεπώς το ποσοστό συμμετοχής της στην εταιρεία διαμορφώθηκε σε 45%, iii) ο ετερόρρυθμος εταίρος, Επαμεινώνδας Παπαδάκης του Γεωργίου, με ποσοστό συμμετοχής είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) μετήλθε σε ομόρρυθμος, iv) η ομόρρυθμη εταίρος Δέσποινα Παπαδάκη του Επαμεινώνδα ορίστηκε διαχειρίστρια και ταμίας της εταιρείας και v) τέλος τροποποιήθηκε το άρθρο 9 του καταστατικού της εταιρείας, ζ) με το από 08.12.2003 ιδιωτικό συμφωνητικό τροποποίησης που καταχωρήθηκε νόμιμα και εμπρόθεσμα στα ίδια ως άνω βιβλία εταιρειών το έτος 2003 με αύξοντα αριθμό 18507, σύμφωνα με το οποίο η διάρκεια της εταιρείας ορίστηκε ως αόριστη, η) με το από 23.11.2006 ιδιωτικό συμφωνητικό τροποποίησης, που καταχωρήθηκε νόμιμα και εμπρόθεσμα στα ίδια ως άνω βιβλία εταιρειών στις 30.11.2006 με αύξοντα αριθμό 18391, σύμφωνα με το οποίο: i) αποχώρησε ο ομόρρυθμος εταίρος Επαμεινώνδας Παπαδάκης του Γεωργίου με ποσοστό συμμετοχής είκοσι πέντε τοις εκατό (25%), το οποίο παραχώρησε και



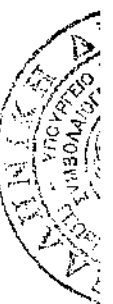
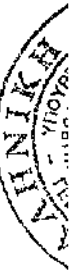
μεταβίβασε στην ομόρρυθμη εταίρο Δέσποινα Παπαδάκη σύζυγος Γεωργίου, συνεπώς το ποσοστό συμμετοχής της στην εταιρεία διαμορφώθηκε σε 70% και ii) η επωνυμία της εταιρείας μεταβλήθηκε σε «Δ.Γ.ΠΑΠΑΔΑΚΗ & ΣΙΑ Ε.Ε.», θ) με το από 13.12.2012 ιδιωτικό συμφωνητικό τροποποίησης, που καταχωρήθηκε νόμιμα και εμπρόθεσμα στα ίδια ως άνω βιβλία εταιρειών στις 19.12.2012 με αύξοντα αριθμό 439, σύμφωνα με το οποίο επήλθε μεταβολή της διεύθυνσης των γραφείων της εταιρείας από την οδό Μιαούλη αριθ. 5 στην οδό Πειραιώς αρθ. 181, με διατήρηση της έδρας της στον Δήμο Αθηναίων, ι) με το από 19.06.2014 ιδιωτικό συμφωνητικό τροποποίησης, το οποίο καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) στις 20.06.2014 με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης (ΚΑΚ) 211528, σύμφωνα με το οποίο επήλθε εκ νέου μεταβολή της διεύθυνσης των γραφείων της εταιρείας από την οδό Πειραιώς αρθ. 181 στην οδό Σπύρου Πάτση αρθ. 5, όπου και το υποκατάστημα της εταιρείας, το οποίο και έκλεισε, με διατήρηση της έδρας της στον Δήμο Αθηναίων, και η σχετική ανακοίνωση, με αριθ. πρωτ. 77274/20.06.2014, δημοσιεύτηκε στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ., και αντίτυπο αυτής, μαζί με το ολόκληρο το νέο κείμενο του καταστατικού που περιλαμβάνει όλες τις τροποποιήσεις του, που είναι συνημμένο σε αυτήν και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της, προσαρτάται στο παρόν και ια) με το από 26.01.2017 ιδιωτικό συμφωνητικό τροποποίησης, το οποίο καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) στις 31.01.2017 με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης (ΚΑΚ) 907469, σύμφωνα με το οποίο αποχώρησαν οι ετερόρρυθμοι εταίροι, Βασίλειος Παπαδάκης του Γεωργίου και Σταυρούλα Παπαδάκη του Γεωργίου, με ποσοστό συμμετοχής δέκα τοις εκατό (10%) έκαστος, το οποίο παραχώρησαν και μεταβίβασαν αμφότεροι στην ομόρρυθμη εταίρο Δέσποινα Παπαδάκη (σύζυγο Γεωργίου) του Επαμεινώνδα, συνεπώς το ποσοστό συμμετοχής της στην εταιρεία διαμορφώθηκε σε 90%, και η σχετική ανακοίνωση, με αριθ. πρωτ. 767910/03.02.2017, δημοσιεύτηκε στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ., και αντίτυπο αυτής, μαζί με το ολόκληρο το νέο κείμενο του καταστατικού που περιλαμβάνει όλες τις τροποποιήσεις του, που είναι συνημμένο σε αυτήν και



αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της, προσαρτάται στο παρόν.

II. Ότι η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Εταίρων της εταιρείας, η οποία συνήλθε στις 26.02.2021, στην οποία συμμετείχαν όλοι οι εταίροι της εταιρείας, αποφάσισαν ομόφωνα την μετατροπή της Εταιρείας σε Ανώνυμη Εταιρεία σύμφωνα με τις διατάξεις του άρ. 104 επ. του Ν. 4601/2019, δια της εισφοράς στην δημιουργούμενη εταιρεία όλων των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, όπως αυτά απεικονίζονται στην από Φεβρουαρίου 2021 Έκθεση Εξακρίβωσης της αξίας των ακινήτων και των λοιπών περιουσιακών στοιχείων κατά την 30^η Σεπτεμβρίου 2020 της Εταιρείας («Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε.»), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 123 του Ν. 4601/2019, του άρθρου 17 παρ. 3 Ν. 4548/2018 και των φορολογικών διατάξεων του Ν.Δ. 1297/1972, η σύνταξη της οποίας ανατέθηκε στους ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές, Γεώργιο Ν. Σταράκη (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 20291) και Κωνσταντίνο Λ. Τούτουζα (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 36611), αμφότερα μέλη της ελεγκτικής εταιρείας με την επωνυμία «PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε.», - η οποία καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) και δημοσιεύθηκε στον διαδικτυακό τόπο του στις 15.07.2021 με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 2584063, και η σχετική υπ' αριθ. πρωτ. 2406831/15.07.2021 ανακοίνωση του ΓΕΜΗ, με την ανωτέρω Έκθεση Εκτίμησης που αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της ανακοίνωσης, προσαρτάται στο παρόν -, αντίγραφο της οποίας με τα παραρτήματα που την συνοδεύουν, καταχωρείται αυτοτελώς κατωτέρω στις μεταβατικές διατάξεις του άρθρου 25 και της οποίας η συνολική καθαρή θέση, σύμφωνα με την παραπάνω Έκθεση, ανέρχεται σε ποσό ευρώ δύο εκατομμύρια οκτακόσιες ογδόντα οκτώ χιλιάδες (€ 2.888.000,00), έτσι ώστε το κεφάλαιο της συνιστώμενης δια του παρόντος εταιρείας να ανέρχεται συνολικά στο ποσό των ευρώ δύο εκατομμυρίων οκτακοσίων ογδόντα οκτώ χιλιάδων (€ 2.888.000,00).

III.- Ότι στα πλαίσια της ως άνω απόφασης των εταίρων και πριν από τη λήψη της, οι Δέσποινα Παπαδάκη του Επαμεινώνδα και Ιωάννα Παπαδάκη του Γεωργίου, μόνοι εταίροι, κατά τα άνω της ετερόρρυθμης εταιρείας με την επωνυμία «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε.», αποφάσισαν ομόφωνα να μην καταρτιστεί από την διαχειρίστρια και νόμιμη εκπρόσωπο της εταιρείας, Δέσποινα Παπαδάκη, η έκθεση της παρ. 1 του άρθρου 106 του ν. 4601/2019



περί του σχεδίου της απόφασης της συνέλευσης των εταίρων για τη μετατροπή, προβαίνοντας στη σχετική από 12.02.2021 έγγραφη κοινή δήλωσή τους σύμφωνα με την παρ. 4 του άρ. 106 του ν. 4601/2019, αντίγραφο της οποίας προσαρτάται στο παρόν, νόμιμα θεωρημένο από τον δικηγόρο Αθηνών, Σωτήριο Αδαμαρέτσο, με ΑΜ/ΔΣΑ 30028.

IV.- Ότι, ενόψει της ανωτέρω αναφερόμενης από 12.02.2021 κοινής έγγραφης δήλωσης των εταίρων, αμφότερες οι εμφανισθείσες, ως άνω παρισταμένες, μόνες εταίροι της Εταιρείας, δήλωσαν ότι αφού μελέτησαν προηγουμένως τα σχετικά δεδομένα και τα έγγραφα που αναφέρονται στο α. 107 του Ν. 4601/2019, των οποίων γνώση και αντίγραφα έλαβαν προ δέκα (10) ημερών στην έδρα της Εταιρείας, ομόφωνα αποφάσισαν τη μετατροπή της Εταιρείας σε Ανώνυμη Εταιρεία και για τον λόγο αυτό έλαβαν την εν λόγω απόφαση, κατά τη συνεδρίαση της γενικής συνέλευσης των εταίρων της στις 26.02.2021, σύμφωνα με τα άρθρα 108, 109, 121.1 και 2 και 122.3 του ν.4601/2019, όπως αυτός ισχύει σήμερα.

Για τη συνέλευση αυτή συντάχθηκε, το σχετικό πρακτικό, το οποίο επισυνάπτεται στο παρόν και το οποίο έχει επί λέξει ως εξής:

**«ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΤΗΣ ΕΚΤΑΚΤΗΣ ΑΥΤΟΚΛΗΤΗΣ ΚΑΘΟΛΙΚΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΕΩΣ ΤΩΝ
ΕΤΑΙΡΩΝ ΤΗΣ ΕΤΕΡΟΡΡΥΘΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε.» (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 000034701000)
ΓΙΑ ΤΗ ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΑΥΤΗΣ ΣΕ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
της 26-02-2021**

Οι κ.κ. εταίροι της ετερόρρυθμης εταιρείας με την επωνυμία «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ & ΣΙΑ Ε.Ε.» με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 000034701000 συνήλθαν σε Έκτακτη Αυτόκλητη Καθολική Γενική Συνέλευση την 26/02/2021 ημέρα Παρασκευή και ώρα 12:00, στα γραφεία της εταιρείας στην Αθήνα και επί της οδού Σπύρου Πάτση αριθ. 5.

Συγκεκριμένα παρέστησαν οι κάτωθι εταίροι:

- (1) Παπαδάκη Δέσποινα, κάτοχος του 90% των εταιρικών μεριδίων και ψήφων
- (2) Παπαδάκη Ιωάννα, κάτοχος του 10% των εταιρικών μεριδίων και ψήφων.

Διαπιστώθηκε, λοιπόν, ότι οι εταίροι που παρευρίσκονται στη Γενική Συνέλευση αποτελούν το σύνολο των εταίρων της εταιρείας και εκπροσωπούν ολόκληρο το εταιρικό κεφάλαιο και

δεν αντέλεξε κανείς από αυτούς στην πραγματοποίηση της Συνέλευσης και στη λήψη αποφάσεων.

Κατόπιν αυτού, η παρούσα Συνέλευση, νομίμως συνέρχεται, συγκροτείται και αποφασίζει επί οποιουδήποτε θέματος παρότι δεν δημοσιεύθηκε πρόσκληση γι' αυτήν, αφού παρίσταται το σύνολο των εταίρων που εκπροσωπεί το σύνολο του εταιρικού κεφαλαίου.

Ακολούθως, η Συνέλευση εξέλεξε ομόφωνα ως Πρόεδρο την Παπαδάκη Δέσποινα και ως Γραμματέα την Παπαδάκη Ιωάννα.

Έτσι, η παρούσα Γενική Συνέλευση καλείται να αποφασίσει επί του κατωτέρω θέματος ημερήσιας διάταξης, ήτοι:

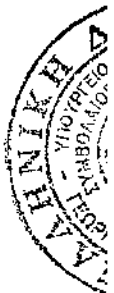
«Λήψη απόφασης περί μετατροπής της νομικής μορφής της εταιρείας από Ετερόρρυθμη Εταιρεία σε Ανώνυμη Εταιρεία».

Συγκεκριμένα, οι ως άνω αναφερόμενοι εταίροι (στο εξής οι «Εταίροι») της ετερόρρυθμης εταιρείας (στο εξής η «Εταιρεία»):

(α) Δέσποινα Παπαδάκη (σύζυγος Γεωργίου) του Επαμεινώνδα Γιαννακάκη και της Μαρίας Γιαννακάκη, έμπορος, η οποία γεννήθηκε στα Μούζουρα Χανίων, στις 24.03.1947, κατοικεί στη Γλυφάδα Αττικής (οδός Ελ. Βενιζέλου αριθ. 68) και είναι κάτοχος του υπ' αριθ. ΑΜ 151138/18.02.2015 δελτίου ταυτότητας του Τ.Α. Γλυφάδας (ΑΦΜ 066079668 - Δ.Ο.Υ. Γλυφάδας), ομόρρυθμη εταίρος, η οποία συμμετέχει στην Εταιρεία κατά ποσοστό 90% και

(β) Ιωάννα Παπαδάκη του Γεωργίου και της Δέσποινας, ιατρός, η οποία γεννήθηκε στην Αθήνα το έτος 1974, κατοικεί στη Γλυφάδα Αττικής (οδός Ελευθερίου Βενιζέλου αριθ. 68) και είναι κάτοχος του υπ' αριθ. ΑΜ151137/2015 δελτίου ταυτότητας του Τ.Α. Γλυφάδας (ΑΦΜ 037586813 - Δ.Ο.Υ. Κατοίκων Εξωτερικού), ετερόρρυθμη εταίρος, η οποία συμμετέχει στην Εταιρεία κατά ποσοστό 10%,

μελέτησαν τα σχετικά δεδομένα και τα έγγραφα που αναφέρονται στο α. 107 του Ν.4601, των οποίων γνώση και αντίγραφα έλαβαν προ δέκα (10) ημερών στην έδρα της εταιρείας, και ομόφωνα αποφάσισαν τη μετατροπή της Εταιρείας σε Ανώνυμη Εταιρεία (στο εξής η «Μετατροπή»). Για τον λόγο αυτό συντάσσουν την παρούσα απόφαση (στο εξής η «Απόφαση»), όπως προβλέπεται στα άρθρα 108, 109, 121.1 και 2 και 122.3 του Ν.4601/2019, όπως αυτός ισχύει σήμερα. Αναφορικά με την έκθεση του α.106 Ν.4601/2019, οι Εταίροι δηλώνουν πως έχουν συντάξει την από 12/02/2021 έγγραφη κοινή δήλωσή τους, με την οποία αναγνωρίζουν πως αμφότεροι είναι διαχειριστές της Εταιρείας και ως εκ τούτου (κατά την παράγραφο 4 του ως άνω άρθρου) δεν απαιτείται η σύνταξη της σχετικής λεπτομερούς



γραφτής έκθεσης και ενημέρωσης για τη μετατροπή.

Η Μετατροπή θα λάβει χώρα βάσει των διατάξεων του Ν.4601/2019.

Η διαδικασία της Μετατροπής περαιούται και η Μετατροπή θεωρείται ότι έχει συντελεστεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στη διάταξη του άρθρου 113 του Ν. 4601/2019. Η Απόφαση και το καταστατικό της Εταιρείας με τη νέα νομική της μορφή, τα οποία θα περιβληθούν τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου, υποβάλλονται στις διατυπώσεις της δημοσιότητας του Ν. 4635/2019, όπως ισχύει, υπό την προϋπόθεση του προηγούμενου ελέγχου της αρμόδιας για την υπόχρεη εταιρεία Υπηρεσίας του Γ.Ε.ΜΗ. και απόφαση του Προϊσταμένου αυτής.

1. Επωνυμία της Εταιρείας μετά τη Μετατροπή

Μετά τη μετατροπή της Εταιρείας σε ανώνυμη εταιρεία, η επωνυμία της θα είναι **«ΔΕΣΠΟΙΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»** και θα έχει το διακριτικό τίτλο **«ΔΕΓΕΠ Α.Ε.»**.

2. Έδρα της Εταιρείας μετά την μετατροπή

Μετά τη μετατροπή της Εταιρείας σε ανώνυμη εταιρεία, η έδρα της θα είναι ο **Δήμος Αθηναίων**, της Περιφερειακής Ενότητας **Κεντρικού Τομέα Αθηνών**, της Περιφέρειας **Αττικής**.

3. Σκοπός της Εταιρείας μετά την μετατροπή

Μετά τη μετατροπή της Εταιρείας σε ανώνυμη εταιρεία, ο σκοπός της εταιρείας θα είναι πλέον η παροχή υπηρεσιών εκμίσθωσης και διαχείρισης ιδιόκτητων ή μισθωμένων ακινήτων.

4. Μετοχικό κεφάλαιο μετά τη Μετατροπή

1. Είδος και Αξία των μετοχών

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των δύο εκατομμυρίων οκτακοσίων ογδόντα οκτώ χιλιάδων ευρώ **(2.888.000,00€)** και αποτελεί την καθαρή θέση της ετερόρρυθμης εταιρίας, σύμφωνα με τον ισολογισμό μετατροπής της 30.09.2020 βάσει της από Φεβρουαρίου 2021 Έκθεσης Εκτίμησης με σκοπό την Μετατροπή της εταιρείας, η οποία καταχωρήθηκε στο ΓΕΜΗ με ΚΑΚ 2584063 την 15/07/2021, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 123 του Ν.4601/2019, της αξίας των ακινήτων και λοιπών περιουσιακών στοιχείων της ως άνω εταιρείας, με σκοπό τη μετατροπή της σε Ανώνυμη Εταιρεία βάσει της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν.4548/2018 και των Φορολογικών Διατάξεων του Ν.Δ.

1297/1972. Τα περιουσιακά στοιχεία που προέκυψαν ως η διαφορά μεταξύ στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων θα αποτελέσουν και την Καθαρή Θέση της λογιστικής κατάστασης (Ισολογισμός) μετατροπής της «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ & ΣΙΑ Ε.Ε.» κατά την 30.09.2020. Συγκεκριμένα και με βάση την ανωτέρω από Φεβρουαρίου 2021 Έκθεση Εκτίμησης, στην συνιστώμενη ανώνυμη εταιρεία μεταβιβάζονται και παραδίδονται κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, το σύνολο των εννέα (9) οριζοντίων ιδιοκτησιών πολυώροφου κτιρίου καταστημάτων, γραφείων και εν γένει εμπορικών και επαγγελματικών χώρων, κειμένου επί οικοπέδου εκτάσεως μ.τ. 1.724,20, που βρίσκεται στο Δήμο Αθηναίων, της Π.Ε. Κεντρικού Τομέα Αθηνών, της Π. Αττικής, στη θέση «Πλατύ Φρέαρ», εντός του Ο.Τ. 58ου, επί των οδών Πειραιώς αριθ. 181 και Αλκμήνης αριθ. 52 (διαμπερές), ήτοι: 1) της οριζόντιας ιδιοκτησίας με τα στοιχεία «ΧΩΡΟΣ ΒΗΤΑ (Β')», του δευτέρου (Β') υπογείου ορόφου, εμβαδού μ.τ. 684,20 (βάσει ΟΑ) και με ποσοστό συν/σίας στο οικόπεδο: 35/1000 εξ αδιαιρέτου, 2) της οριζόντιας ιδιοκτησίας με τα στοιχεία "ΑΠΟΘΗΚΗ ΥΨΙΛΟΝ ΑΛΦΑ ΔΥΟ (ΥΑ-2)", του πρώτου (Α') υπογείου ορόφου, εμβαδού μ.τ. 654,58 (μ.τ. 551,32 βάσει ΟΑ και μ.τ. 103,26 βάσει Ν. 4495/2017) και με ποσοστό συν/σίας στο οικόπεδο: 25/1000 εξ αδιαιρέτου, 3) της οριζόντιας ιδιοκτησίας με τα στοιχεία «ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΠΩΤΑ ΔΥΟ (Ι-2)», η οποία εκτείνεται σε δύο επίπεδα, ήτοι στο ισόγειο, εμβαδού μ.τ. 554,64 (βάσει ΟΑ) και στον ημιώροφο εμβαδού μ.τ. 113,66 (βάσει ΟΑ), και με ποσοστό συν/σίας στο οικόπεδο: 123/1000 εξ αδιαιρέτου. Στην οριζόντια αυτή ιδιοκτησία ανήκουν κατά αποκλειστική χρήση: α. τμήμα της πρασιάς (προκήπιο) του κτιρίου, προς την οδό Πειραιώς, επιφανείας μ.τ. 133,90, β. ακάλυπτο τμήμα του οικοπέδου, επιφανείας μ.τ. 28,06 και γ. τμήμα της ακαλύπτου επιφάνειας του δώματος, επιφανείας μ.τ. 160,38., 4) της οριζόντιας ιδιοκτησίας με τα στοιχεία «ΚΥΛΙΚΕΙΟ ΗΜΙΩΡΟΦΟΥ» του ημιωρόφου (παταριού), εμβαδού μ.τ. 18,34 (βάσει ΟΑ) και με ποσοστό συν/σίας στο οικόπεδο: 2/1000 εξ αδιαιρέτου, 5) της οριζόντιας ιδιοκτησίας με τα στοιχεία «ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΑΛΦΑ ΔΥΟ (Α-2)», του πρώτου (Α') ορόφου, πάνω από το ισόγειο και τον ημιώροφο, εμβαδού μ.τ. 585,73 (μ.τ. 564,74 βάσει ΟΑ και μ.τ. 21,26 βάσει Ν. 4495/2017) και με ποσοστό συν/σίας στο οικόπεδο: 83/1000 εξ αδιαιρέτου, 6) της οριζόντιας ιδιοκτησίας με τα στοιχεία «ΓΡΑΦΕΙΟΝ ΒΗΤΑ ΔΥΟ (Β-2)», του δευτέρου (Β') ορόφου, πάνω από το ισόγειο και τον ημιώροφο, εμβαδού μ.τ. 414,54 (μ.τ. 305,41 βάσει ΟΑ και μ.τ. 109,13 βάσει Ν. 4495/2017) και με ποσοστό συν/σίας στο οικόπεδο: 55/1000 εξ αδιαιρέτου. Στην οριζόντια αυτή ιδιοκτησία ανήκουν κατά αποκλειστική χρήση τμήμα του ακάλυπτου χώρου του δώματος υπέρθεν του πρώτου ορόφου, επιφανείας μ.τ. 175,40., 7) της οριζόντιας





ιδιοκτησίας με τα στοιχεία «ΓΡΑΦΕΙΟΝ ΓΑΜΑ ΔΥΟ (Γ-2)», του τρίτου (Γ') ορόφου, πάνω από το ισόγειο και τον ημιώροφο, εμβαδού μ.τ. 414,54 (μ.τ. 305,41 βάσει ΟΑ και μ.τ. 109,13 βάσει Ν. 4495/2017) και με ποσοστό συν/σίας στο οικόπεδο: 55/1000 εξ αδιαιρέτου, 8) της οριζόντιας ιδιοκτησίας με τα στοιχεία «ΓΡΑΦΕΙΟΝ ΔΕΛΤΑ ΔΥΟ (Δ-2)», του τετάρτου (Δ') ορόφου, πάνω από το ισόγειο και τον ημιώροφο, εμβαδού μ.τ. 414,54 (μ.τ. 305,41 βάσει ΟΑ και μ.τ. 109,13 βάσει Ν. 4495/2017) και με ποσοστό συν/σίας 55/1000 εξ αδιαιρέτου και 9) της οριζόντιας ιδιοκτησίας με τα στοιχεία «ΓΡΑΦΕΙΟΝ ΕΨΙΛΟΝ ΔΥΟ (Ε-2)», του πέμπτου (Ε') ορόφου, πάνω από το ισόγειο και τον ημιώροφο, εμβαδού μ.τ. 414,54 (μ.τ. 305,41 βάσει ΟΑ και μ.τ. 109,13 βάσει Ν. 4495/2017) και με ποσοστό συν/σίας στο οικόπεδο: 55/1000 εξ αδιαιρέτου.

Στην νεοϊδρυόμενη ανώνυμη εταιρεία εισφέρονται όλα τα πάγια περιουσιακά στοιχεία και τα λοιπά στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού της ετερόρρυθμης εταιρείας. Η εισφορά πραγματοποιείται κατόπιν εκτιμητικού ελέγχου, από τα πρόσωπα του άρθρου 9 ν. 2190/1920 όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 17 του Ν.4548/2018, της πραγματικής αξίας του ενεργητικού και του παθητικού της εισφερόμενης επιχείρησης, όπως αυτά απεικονίζονται σε ειδικά συντασσόμενη προσωρινή Λογιστική Κατάσταση, συνεπεία του οποίου (ελέγχου) μπορεί να προκύψει υπεραξία. Το δε ανώτατο μέγεθος της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της επωφελούμενης προσδιορίζεται από την εκτιμηθείσα πραγματική καθαρή θέση και όχι από το εισφερόμενο λογιστικό κεφάλαιο του κλάδου. Οι μετασχηματιζόμενες επιχειρήσεις δεν απαιτείται να τηρούν βιβλία Γ' κατηγορίας (πλέον: διπλογραφικά βιβλία) ούτε να έχουν ήδη συντάξει ισολογισμό για δωδεκάμηνο ή μεγαλύτερο χρονικό διάστημα. Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της επωφελούμενης (νεοϊδρυόμενης) ως αποτέλεσμα της εισφοράς δεν μπορεί να είναι μικρότερο των ευρώ 300.000. Με βάση την παραπάνω αποτίμηση το μετοχικό κεφάλαιο θα ανέρχεται σε ευρώ 2.888.000,00.



Οι μετοχές της μετατρεπόμενης ετερόρρυθμης εταιρείας, που αντιστοιχούν στην αξία του εισφερόμενου κεφαλαίου πρέπει να είναι υποχρεωτικά ονομαστικές στο σύνολό τους και μη μεταβιβάσιμες κατά ποσοστό 75% του συνόλου τους για μια πενταετία από το χρόνο της ολοκλήρωσης της μετατροπής. Τα κέρδη ή οι ζημιές της μετατρεπόμενης ετερόρρυθμης εταιρείας κατά το μεσοδιάστημα μεταξύ της ημερομηνίας της Λογιστικής Κατάστασης και της ημερομηνίας ολοκλήρωσης της διαδικασίας, καθώς και οι σχετικές συναλλαγές της εισφέρουσας μετατρεπόμενης ετερόρρυθμης εταιρείας δε θεωρούνται ότι γίνονται για

λογαριασμό της νεοϊδρυόμενης ανώνυμης εταιρείας. Συνεπώς, μέχρι την έγκριση η μετατρεπόμενη ετερόρρυθμη εταιρεία συνεχίζει να φορολογείται για τα τυχόν ενδιάμεσα κέρδη που πραγματοποιεί. Αντίστοιχα, σε περίπτωση που η μεταβατική δραστηριότητα της μετατρεπόμενης ετερόρρυθμης εταιρείας καταλήγει σε ζημία, η εισφέρουσα μετατρεπόμενη ετερόρρυθμη εταιρεία έχει την υποχρέωση (ενοχικά), προκειμένου να διατηρηθεί αμετάβλητη η εκτιμηθείσα πραγματική καθαρή θέση της μετατρεπόμενης ετερόρρυθμης εταιρείας ως κρίσιμο μέγεθος για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της νεοϊδρυόμενης, να καλύψει τις τυχόν διαφορές μέσω ισόποσης καταβολής σε μετρητά (και όχι σε είδος, αφού αυτό θα απαιτούσε νέο εκτιμητικό έλεγχο).

Συνεπώς, δεν απαιτείται να λάβει χώρα αύξηση κεφαλαίου κατ' άρθρο 15 του Ν. 4548/2018. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα διαιρείται σε διακόσιες ογδόντα οκτώ χιλιάδες (288.000) μετοχές, ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (10€) εκάστης (σύμφωνα με το άρθρο 5 του καταστατικού της Εταιρείας, όπως αυτό θα δημοσιευθεί μετά την ολοκλήρωση της Μετατροπής), ήτοι:

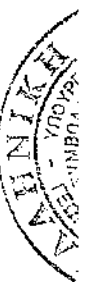
Μετοχικό Κεφάλαιο	€ 2.888.000,00
Αριθμός Μετοχών	288.800 μετοχές
Ονομαστική Αξία Μετοχής	€ 10,00

Οι ως άνω μετοχές θα είναι κοινές ονομαστικές και θα παρέχουν το δικαίωμα συμμετοχής στα κέρδη της Εταιρείας από τη διαχειριστική χρήση εντός της οποίας θα ολοκληρωθεί η Μετατροπή.

2. Τρόπος Διάθεσης των μετοχών – Συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο

Μετά την ολοκλήρωση Μετατροπής, οι διακόσιες ογδόντα οκτώ χιλιάδες (288.800) μετοχές [ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (10€) εκάστης], οι οποίες θα συναπαρτίζουν το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, με τη σχετική εγγραφή στο βιβλίο μετόχων της Εταιρείας, που θα δημοσιευθεί με τη Μετατροπή, θα αναληφθούν από τους μετόχους της Εταιρείας ως εξής:

	Αριθμός μετοχών
Παπαδάκη Δέσποινα συζ. Γεωργίου	259.920
Παπαδάκη Ιωάννα του Γεωργίου	28.880
<u>Σύνολο Μετοχών</u>	<u>288.800</u>



5. Σύνθεση και Αρμοδιότητες του πρώτου Διοικητικού Συμβουλίου

Για το χρονικό διάστημα μέχρι την τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων η οποία θα εγκρίνει τον ισολογισμό της πρώτης εταιρικής χρήσης (ήτοι μέχρι την 31.12.2021), ως μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας ορίζονται οι παρακάτω, όλοι τους Ελληνικής Ιθαγένειας:

1. Δέσποινα Παπαδάκη του Επαμεινώνδα και της Μαρίας, συζ. Γεωργίου Παπαδάκη, που γεννήθηκε στον Μούζουρα Χανίων, το έτος 1947, κάτοικος Γλυφάδας, οδός Ελ. Βενιζέλου αρθ. 68, με ΑΔΤ ΑΜ 151138/18.2.2015 και ΑΦΜ 066079668 της Δ.Ο.Υ. Γλυφάδας, Πρόεδρος και Διευθύνουσα σύμβουλος.
2. Ειρήνη Γλύπτη του Νικολάου Γλύπτη και της Ελένης Γλύπτη, που γεννήθηκε στη Αθήνα το έτος 1974, κάτοικος Ελληνικού Αττικής, οδός Εθνάρχου Μακαρίου αριθ. 61, με ΑΔΤ ΑΙ 522261/17.07.2010 και ΑΦΜ 054554296 της Δ.Ο.Υ. Ηλιούπολης, Αντιπρόεδρος.
3. Σταυρούλα Παπαδάκη του Γεωργίου και της Δέσποινας, που γεννήθηκε στο Μαρούσι Αττικής, το έτος 1987, κάτοικος Γλυφάδας, οδός Ελ. Βενιζέλου αρθ.68 με ΑΔΤ Χ093898/2002 και ΑΦΜ 130314586 της Δ.Ο.Υ. Γλυφάδας, Μέλος.

Ειδικότερα και ενδεικτικά στην Πρόεδρο και Διευθύνουσα Σύμβουλο, Δέσποινα Παπαδάκη, ανατίθεται η αρμοδιότητα:

(i) Να εκπροσωπεί την εταιρεία ενώπιον των μετά της εταιρείας συναλλασσομένων Τραπεζών και παντός τρίτου προκειμένου:

α) Να συνάπτει με οιαδήποτε Τράπεζα της χώρας και της αλλοδαπής, συμβάσεις μακροπρόθεσμων, μεσοπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων δανείων, για οποιοδήποτε λόγο και με οιοσδήποτε όρους και συμφωνίες, με την προϋπόθεση ότι εξυπηρετούν τους σκοπούς της Εταιρείας.

β) Να προβαίνει σε άνοιγμα λογαριασμών καταθέσεων όψεως στο όνομα της Εταιρείας και να λαμβάνει μπλοκ επιταγών οιασδήποτε Τραπέζης καθώς και να προβαίνει σε άνοιγμα οιασδήποτε λογαριασμών σε Τράπεζες της χώρας και της αλλοδαπής, προκειμένου να χρηματοδοτηθεί η Εταιρεία με τα απαιτούμενα κεφάλαια κίνησης.

γ) Να αποσύρει οιαδήποτε χρηματικά ποσά από οιοσδήποτε λογαριασμούς καταθέσεων της Εταιρείας.

δ) Να υποθηκεύει ή να προσημειώνει περιουσιακά στοιχεία όταν αυτό απαιτείται, προκειμένου να εξασφαλίσει τα απαραίτητα κεφάλαια στην Εταιρεία για την κάλυψη των χρηματικών της αναγκών.

ε) Να ανοίγει πιστώσεις σε οποιαδήποτε Τράπεζα και να υπογράφει για λογαριασμό της Εταιρείας κάθε σχετικό έγγραφο, απόδειξη κ.λ.π. που απαιτείται κατά το άνοιγμα των πιστώσεων αυτών.

στ) Να συνάπτει και να υπογράφει, στο όνομα και για λογαριασμό της Εταιρείας, με οποιαδήποτε Τράπεζα Σύμβαση οποιασδήποτε μορφής δεχόμενος κατά την απόλυτη εταιρική κρίση του οποιουδήποτε όρους και συμφωνίες.

ζ) Να εκδίδει σε διαταγή της Εταιρείας συναλλαγματικές καθώς και να αποδέχεται ή οπισθογραφεί για λογαριασμό αυτής σε διαταγή τρίτων συναλλαγματικές, να εκδίδει επιταγές οποιωνδήποτε Τραπεζών και να υπογράφει υπέρ τρίτων Εγγυητικές Επιστολές τραπεζών.

η) Να εισπράττει από τις Τράπεζες, για λογαριασμό της Εταιρείας, οποιαδήποτε ποσά δανείων, συμβάσεων, χορηγήσεων, λογαριασμών, συναλλαγματικών, επιταγών κ.λ.π. και να υπογράφει τις σχετικές αποδείξεις, δικαιολογητικά και γενικότερα οιοδήποτε έγγραφο, το οποίο οι Τράπεζες ή οι τρίτοι κρίνουν απαραίτητο για να καταβάλουν σε αυτόν ή για να περαιώσει οιασδήποτε φύσης υποθέσεις και συναλλαγές της Εταιρείας με τις Τράπεζες ή τους τρίτους.

θ) Να καταβάλλει στις Τράπεζες ή στους τρίτους, για λογαριασμό της Εταιρείας, οιαδήποτε ποσά έναντι ή σε εξόφληση οφειλών της Εταιρείας.

ι) Να παραλαμβάνει προς φύλαξη χρηματικά ποσά της Εταιρείας και να τα αποδίδει αμέσως στο ταμείο της Εταιρείας, όταν του ζητηθούν, προς κάλυψη αναγκών της.

ια) Να διορίζει δικηγόρους ή άλλους πληρεξούσιους για εκπροσώπηση της Εταιρείας ενώπιον των Δικαστικών και λοιπών αρχών, οργανισμών, φυσικών και νομικών προσώπων πάσης φύσεως και προς ενέργεια οιασδήποτε από τις παραπάνω πράξεις.

(ii) Ενώπιον των Δημοσίων, Δημοτικών και λοιπών αρχών και ενώπιον όλων γενικά των υπηρεσιών δημοσίου και ειδικότερα ενώπιον των Δ.Ο.Υ., Τελωνείων, Δήμων και Κοινοτήτων και γενικότερα του ευρύτερου δημόσιου τομέα, καθώς και ενώπιον οιοδήποτε τρίτου νομικού ή φυσικού προσώπου, συναλλασσόμενου κατά οιονδήποτε τρόπο με την Εταιρεία, ενεργώντας κατά την απόλυτη κρίση του,



Όπως υπογράφει στο όνομα και για λογαριασμό της Εταιρείας οιοδήποτε έγγραφο, σύμβαση, πράξη, απόδειξη, δικαιολογητικό, αξιόγραφο, επιταγή και γενικά κάθε τι που θα απαιτηθεί και θα επιβάλλεται από τις συναλλαγές της Εταιρείας με τις διάφορες ως άνω αρχές και υπηρεσίες καθώς και τους τρίτους συναλλασσόμενους.

(iii) Ενώπιον των Ελληνικών και αλλοδαπών δικαστηρίων και γενικότερα ενώπιον οιασδήποτε αρχής και υπηρεσίας, για την πρόσληψη δικηγόρων για την υπεράσπιση των συμφερόντων της Εταιρείας κατά παντός τρίτου φυσικού ή νομικού προσώπου ενώπιον Ελληνικών και αλλοδαπών δικαστηρίων παντός βαθμού και δικαιοδοσίας. Επίσης, για την κατάθεση ενώπιον οιοδήποτε δικαστηρίου Ελληνικού ή αλλοδαπού, αγωγών, μηνύσεων και οποιουδήποτε άλλου απαραίτητου δικογράφου, απόδειξης, δικαιολογητικού κ.λ.π., το οποίο θα κρίνεται απαραίτητο για την κατά οποιοδήποτε τρόπο περαίωση οποιασδήποτε υπόθεσης των ως άνω δικαστηρίων και δικαστικών αρχών και υπηρεσιών.

6. Ελεγκτές της πρώτης εταιρικής χρήσης

1. Η πρώτη εταιρική χρήση θα λήξει την 31η Δεκεμβρίου του έτους 2021.
2. Τακτικός ελεγκτής της πρώτης εταιρικής χρήσης ορίζεται η ελεγκτική εταιρεία με την επωνυμία «PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε.».

Ειδικά δικαιώματα ή ιδιαίτερα πλεονεκτήματα

Δεν υπάρχουν εταίροι στην Εταιρεία με ειδικά δικαιώματα ούτε δικαιούχοι άλλων δικαιωμάτων.

Δεν παρέχονται μετά τη Μετατροπή ειδικά δικαιώματα στους μετόχους της Εταιρείας ή σε τρίτους και δεν προβλέπονται ειδικά μέτρα για αυτούς.

7. Έκθεση Εκτίμησης - Εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας της Εταιρείας

Η αξία της περιουσίας της Εταιρείας εξακριβώθηκε από τους επιλεγέντες προς τούτο Ορκωτούς Ελεγκτές-Λογιστές Γεώργιο Ν. Σταράκη (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 20291) και Κωνσταντίνο Λ. Τούτουζα (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 36611), αμφότερα μέλη της ελεγκτικής εταιρείας με την επωνυμία «PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε.», οι οποίοι συνέταξαν την από Φεβρουαρίου 2021 έκθεση εκτιμήσεως των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και προσδιορισμού της καθαρής θέσεως της Εταιρείας, η οποία συνετάγη βάσει του από 30.09.2020 ισολογισμού μετατροπής της Εταιρείας σε ανώνυμη εταιρεία, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 123 του Ν. 4601/2019.

8. Έννομες συνέπειες, Πράξεις και Οικονομικά Αποτελέσματα μετά τη Μετατροπή

Η διαδικασία της Μετατροπής περαιούται και η Μετατροπή θεωρείται ότι έχει συντελεστεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στη διάταξη του άρθρου 113 του Ν. 4601/2019 . Η Απόφαση και το καταστατικό της Εταιρείας με τη νέα νομική της μορφή, τα οποία θα περιβληθούν τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου, υποβάλλονται στις διατυπώσεις της δημοσιότητας του Ν. 4635/2019, όπως ισχύει, υπό την προϋπόθεση του προηγούμενου ελέγχου της αρμόδιας για την υπόχρεη εταιρεία Υπηρεσίας του Γ.Ε.ΜΗ. και απόφαση του Προϊσταμένου αυτής.

Σε πίστωση όσων ανωτέρω εκτίθενται, συνετάγη η Απόφαση των Εταίρων και υπογράφεται από αυτούς.

Αθήνα, 26.02.2021

Δέσποινα Παπαδάκη

Ιωάννα Παπαδάκη»

Κατόπιν των ανωτέρω όρων και προϋποθέσεων, που καθορίστηκαν και εγκρίθηκαν ομόφωνα από τη Συνέλευση των Εταίρων, αποφασίζεται από αμφότερες τις συμβαλλόμενες, Δέσποινα Παπαδάκη του Επαμεινώνδα και Ιωάννα Παπαδάκη του Γεωργίου, ως άνω παριστάμενες, μόνες εταίροι, κατά τα άνω της υπό μετατροπής ετερόρρυθμης εταιρείας με την επωνυμία «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε.», η σύσταση μεταξύ τους Ανώνυμης Εταιρείας, που θα διέπεται από τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και του Ν.Δ. 1297/1972, τις σχετικές διατάξεις του Αστικού Κώδικα και τους επόμενους όρους, που οι εμφανισθείσες συμφωνούν και συναποδέχονται, το περιεχόμενο του καταστατικού της οποίας μετά τη δημοσίευση στο Γ.Ε.ΜΗ. της παρούσας απόφασης της Συνέλευσης των Εταίρων πρόκειται να διαμορφωθεί ως εξής:

ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

Σύσταση - Επωνυμία - Έδρα - Διάρκεια - Σκοπός

Άρθρο 1

Επωνυμία

1.1. Η επωνυμία της εταιρείας είναι **«ΔΕΣΠΟΙΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»** και ο διακριτικός της τίτλος **«ΔΕΓΕΠ Α.Ε.»**.

1.2. Για τις σχέσεις της με το εξωτερικό η εταιρεία θα χρησιμοποιεί την επωνυμία της αυτή σε πιστή μετάφραση ή με λατινικά στοιχεία.

Άρθρο 2

Έδρα

2.1. Έδρα της εταιρείας ορίζεται ο **Δήμος Αθηναίων**, της Περιφερειακής Ενότητας **Κεντρικού Τομέα Αθηνών**, της Περιφέρειας **Αττικής**.

2.2. Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας: α) ιδρύονται, σε οποιαδήποτε πόλη του εσωτερικού ή του εξωτερικού, ή/και καταργούνται, υποκαταστήματα, γραφεία ή παραρτήματα της Εταιρείας, και β) καθορίζονται οι όροι λειτουργίας, ως και η φύση και έκταση των εργασιών τους.

2.3. Κάθε διαφορά μεταξύ της Εταιρείας και των μετόχων της ή τρίτων υπάγεται αποκλειστικά στη δικαιοδοσία των δικαστηρίων της έδρας της Εταιρείας. Η Εταιρεία ενάγεται μόνο στα δικαστήρια αυτά, ακόμη και στις περιπτώσεις που ισχύουν ειδικές δωσιδικίες, πλην αν άλλως ο νόμος ορίζει ή έχει συμφωνηθεί διαιτησία.

Άρθρο 3

Σκοπός

3.1. Σκοπός της εταιρείας είναι οι υπηρεσίες εκμίσθωσης και διαχείρισης ιδιόκτητων ή μισθωμένων ακινήτων.

3.2. Για την επίτευξη του σκοπού της η εταιρεία μπορεί:

α) Να συμμετέχει σε οποιαδήποτε επιχείρηση με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό, οποιουδήποτε εμπορικού τύπου.

β) Να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο με οποιοδήποτε τρόπο.

γ) Να ιδρύει υποκαταστήματα ή πρακτορεία ή γραφεία στην Ελλάδα ή στην αλλοδαπή καθορίζοντας συγχρόνως και τους όρους λειτουργίας τους.

δ) Να αντιπροσωπεύει οποιαδήποτε επιχείρηση ημεδαπή ή αλλοδαπή με παρόμοιο ή παρεμφερή σκοπό.

ε) Να παρέχει εγγυήσεις υπέρ τρίτων.

στ) Να ενεργεί χρηματοπιστωτικές εργασίες.

ζ) Να προβαίνει σε οποιαδήποτε δικαιοπραξία ή ενέργεια αναγκαία ή χρήσιμη για την επίτευξη του σκοπού της.

η) Να συνάπτει με φυσικό ή νομικό πρόσωπο συμβάσεις Franchising, Leasing, Factoring.

Άρθρο 4

Διάρκεια

Η **διάρκεια** της εταιρείας ορίζεται σε αορίστου διάρκειας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

Μετοχικό Κεφάλαιο - Μετοχές - Μέτοχοι

Άρθρο 5

Μετοχικό Κεφάλαιο

5.1. Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας, ορίζεται στο ποσό των ευρώ δύο εκατομμυρίων οκτακοσίων ογδόντα οκτώ χιλιάδων (**€ 2.888.000,00**) και διαιρείται σε διακόσιες ογδόντα οκτώ χιλιάδες οκτακόσιες (**288.800**) μετοχές, ονομαστικής αξίας ευρώ δέκα (**€ 10,00**) εκάστης.

5.2. Το αρχικό μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας θα καλυφθεί ολοσχερώς από τους μετόχους ιδρυτές, σύμφωνα με το άρθρο 25 του παρόντος Καταστατικού.

Άρθρο 6

Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου

6.1. Για την αύξηση του κεφαλαίου απαιτείται απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, που αποφασίζει με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία (τακτική αύξηση), εκτός αν πρόκειται για έκτακτη αύξηση, η οποία γίνεται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και τα κατωτέρω οριζόμενα.

6.2. Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης μπορεί να χορηγείται στο Διοικητικό Συμβούλιο, για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει την πενταετία, το δικαίωμα με απόφασή του, που λαμβάνεται με πλειοψηφία των $\frac{2}{3}$ τουλάχιστον του συνόλου των Μελών του, να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο, μερικά ή ολικά, με την έκδοση νέων μετοχών, για ποσό που δεν μπορεί να υπερβεί το τριπλάσιο του κεφαλαίου που υπάρχει κατά την ημερομηνία που χορηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο η ανωτέρω εξουσία για αύξηση του κεφαλαίου.

6.3. Η ως άνω εξουσία του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να ανανεώνεται με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει την πενταετία για κάθε ανανέωση. Η ισχύς κάθε ανανέωσης αρχίζει από την παρέλευση της διάρκειας ισχύος της προηγούμενης.



6.4. Τα ανωτέρω ισχύουν αναλόγως και στην περίπτωση απόφασης για την έκδοση ομολογιακού δανείου με μετατρέψιμες ομολογίες, κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 71 Ν.4548/2018.

6.5. Τα ποσά και οι καταθέσεις Μετόχων προς κάλυψη των αυξήσεων του μετοχικού κεφαλαίου κατατίθενται σε ειδικό λογαριασμό στο όνομα της εταιρείας τηρούμενο σε πιστωτικό ίδρυμα που λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα ή σε χώρα του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ). Με την επιφύλαξη του άρθρου 19 του Ν.4548/2018, η παράλειψη καταβολής σε λογαριασμό δεν επάγεται ακυρότητα, αν αποδεικνύεται ότι το σχετικό ποσό δαπανήθηκε για τους σκοπούς της εταιρείας. Τα άνω ποσά δύνανται να καταβληθούν και μερικώς, κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 21 Ν.4548/2018.

Άρθρο 7

Μετοχές και Μέτοχοι

7.1. Οι μετοχές της εταιρείας είναι ονομαστικές, αδιαίρετες και εκδίδονται σε τίτλους μίας ή περισσοτέρων μετοχών. Οι τίτλοι των μετοχών φέρουν τα στοιχεία που ορίζονται από τον νόμο.

7.2. Οι μετοχές της εταιρείας είναι οι αντιστοιχούσες στην εισφορά της περιουσίας της μετατρεπόμενης με το παρόν ετερόρρυθμης εταιρείας, όπως ειδικότερα καθορίζεται στο άρθρο 25.1. του παρόντος, ήτοι διακόσιες ογδόντα χιλιάδες οκτακόσιες (288.800) μετοχές, εκ των οποίων διακόσιες δεκαέξι χιλιάδες εξακόσιες (216.600) μετοχές είναι ονομαστικές στο σύνολο τους και μη μεταβιβάσιμες κατά ποσοστό εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) για μια πενταετία σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν.Δ. 1297/1972.

7.3. Η εταιρεία δύναται να μην εκδίδει τίτλους. Στην περίπτωση αυτή η μετοχική ιδιότητα αποδεικνύεται από τις εγγραφές στο Βιβλίο Μετόχων της εταιρείας, το οποίο δύναται να τηρείται και ηλεκτρονικά.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'

Γενική Συνέλευση

Άρθρο 8

Σύγκληση Γενικής Συνέλευσης

Η Γενική Συνέλευση, συγκαλούμενη από το Διοικητικό Συμβούλιο ή όπως ορίζει η ισχύουσα νομοθεσία, συνέρχεται στην έδρα της εταιρείας ή στην περιφέρεια

άλλου δήμου εντός της περιφέρειας της έδρας ή άλλου δήμου όμορου της έδρας, τουλάχιστον μία φορά κάθε εταιρική χρήση το αργότερο έως τη 10^η ημερολογιακή ημέρα του ένατου μήνα μετά τη λήξη της εταιρικής χρήσης (τακτική γενική συνέλευση) ή εκτάκτως.

Άρθρο 9

Πρόεδρος – Γραμματέας Γενικής Συνέλευσης

9.1. Στη Γενική Συνέλευση προεδρεύει προσωρινά ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου ή ο αναπληρωτής του ή παριστάμενος Μέτοχος ή εκπρόσωπος Μετόχου. Χρέη Γραμματέως εκτελεί προσωρινά πρόσωπο οριζόμενο από τον Πρόεδρο.

9.2. Αφού εγκριθεί ο κατάλογος των Μετόχων που έχουν δικαίωμα ψήφου, η Συνέλευση εκλέγει τον οριστικό Πρόεδρό της και ένα Γραμματέα που εκτελεί και χρέη ψηφοδέκτη.

Άρθρο 10

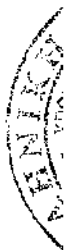
Συμμετοχή στη Γενική Συνέλευση

10.1. Στη Γενική Συνέλευση δικαιούνται να συμμετέχουν τα πρόσωπα που έχουν τη μετοχική ιδιότητα και αποδεικνύουν την ιδιότητα αυτή κατά την ημέρα διεξαγωγής της Γενικής Συνέλευσης.

10.2. Οι Μέτοχοι συμμετέχουν στη Γενική Συνέλευση αυτοπροσώπως ή μέσω αντιπροσώπου. Τα νομικά πρόσωπα μετέχουν στη Γενική Συνέλευση, δια των εκπροσώπων τους. Οι ανήλικοι και τα πρόσωπα υπό δικαστική συμπαράσταση εκπροσωπούνται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία. Ο διορισμός και η ανάκληση αντιπροσώπων διενεργούνται εγγράφως (βάσει ιδιωτικού ή δημοσίου εγγράφου) ή, κατόπιν απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο ή/και με άλλα μέσα ηλεκτρονικής επικοινωνίας, σύμφωνα με την οικεία νομοθεσία ή/και τις οδηγίες που περιέχονται στην πρόσκληση της Γενικής Συνέλευσης.

10.3. Κατόπιν σχετικής απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου και σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, οι εργασίες της Γενικής Συνέλευσης μπορούν να διεξαχθούν και μέσω τηλεδιάσκεψης.

10.4. Κατόπιν απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, μπορεί να αποφασιστεί η συμμετοχή στη Γενική Συνέλευση από απόσταση, μέσω αλληλογραφίας ή με



ηλεκτρονικά μέσα, πριν από τη διεξαγωγή της Γενικής Συνέλευσης, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και τις οδηγίες που περιέχονται στην πρόσκληση της Γενικής Συνέλευσης.

Άρθρο 11

Αρμοδιότητες Γενικής Συνέλευσης

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων είναι το ανώτατο όργανο της Εταιρείας και μπορεί να αποφασίζει για κάθε εταιρική υπόθεση, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. Οι νόμιμες αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης δεσμεύουν και τους απόντες ή διαφωνούντες Μετόχους.

Άρθρο 12

Πρακτικά Γενικής Συνέλευσης

12.1. Οι συζητήσεις και οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης καταχωρίζονται σε περίληψη στο ειδικό βιβλίο Πρακτικών και υπογράφονται από τον Πρόεδρο και από τον Γραμματέα αυτής.

12.2. Ο Πρόεδρος της Γενικής Συνέλευσης υποχρεούται να καταχωρίζει στα Πρακτικά ακριβή περίληψη της γνώμης οποιουδήποτε Μετόχου, κατόπιν αιτήματός του, εκτός αν αυτή αναφέρεται σε ζητήματα προφανώς εκτός ημερήσιας διάταξης ή το περιεχόμενό της αντίκειται καταφανώς στα χρηστά ήθη ή στον νόμο.

12.3. Η κατάρτιση και υπογραφή Πρακτικού από όλους τους Μετόχους ή τους αντιπροσώπους τους, ισχύει ως απόφαση της Γενικής Συνέλευσης. Στην περίπτωση αυτή οι υπογραφές των Μετόχων ή των αντιπροσώπων τους δύνανται να αντικαθίστανται με ανταλλαγή μηνυμάτων μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου. Το Πρακτικό που έχει καταρτισθεί κατά τα ανωτέρω καταχωρίζεται στο βιβλίο Πρακτικών που τηρεί η Εταιρεία, κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 134 του Ν.4548/2018.

12.4. Αντίγραφα και αποσπάσματα των Πρακτικών επικυρώνονται από τον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου ή τον αναπληρωτή του ή από έτερο Μέλος που ήθελε ορίσει το Διοικητικό Συμβούλιο, χωρίς να απαιτείται άλλη επικύρωσή τους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ'

Διοίκηση της Εταιρείας

Άρθρο 13

Σύνθεση και Θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου

13.1. Η εταιρεία διοικείται από Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο απαρτίζεται από τρία (3) έως επτά (7) Μέλη. Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να είναι και νομικό πρόσωπο.

13.2. Τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση και είναι πάντοτε επανεκλέξιμα και ελεύθερα ανακλητά.

13.3. Με την επιφύλαξη της παραγράφου 4, η θητεία των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου είναι πενταετής (5ετής). Η θητεία των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου παρατείνεται μέχρι τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση και μέχρι τη λήψη σχετικής απόφασης.

13.4. Η Γενική Συνέλευση μπορεί να αποφασίζει τμηματική ανανέωση του Διοικητικού Συμβουλίου ή και διαδοχικές λήξεις της θητείας των Μελών του. Στην περίπτωση αυτή, επιτρέπεται να προβλεφθούν αρχικά άνισες θητείες των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

13.5. Τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου δεν υπέχουν οιαδήποτε προσωπική ευθύνη έναντι Μετόχου ή τρίτου, ευθυνόμενα μόνο έναντι του νομικού προσώπου της εταιρείας και ως προς τη διοίκηση των εταιρικών υποθέσεων.

Άρθρο 14

Αντικατάσταση Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

14.1. Σε περίπτωση παραίτησης, θανάτου ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο απώλειας της ιδιότητας του Μέλους ή Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να εκλέγει Μέλη σε αντικατάσταση των Μελών που εκλείπουν. Η εκλογή από το Διοικητικό Συμβούλιο γίνεται με απόφαση των απομενόντων Μελών, αν είναι τουλάχιστον τρία (3), και ισχύει για το υπόλοιπο της θητείας του Μέλους που αντικαθίσταται. Η απόφαση της εκλογής, κατά τα ανωτέρω, υποβάλλεται σε δημοσιότητα και ανακοινώνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο στην αμέσως προσεχή Γενική Συνέλευση, η οποία μπορεί να αντικαταστατήσει τον εκλεγέντα, ακόμη κι αν δεν έχει αναγραφεί σχετικό θέμα ημερήσιας διάταξης.



14.2. Σε κάθε περίπτωση, τα υπόλοιπα Μέλη μπορούν να συνεχίσουν τη διαχείριση και την εκπροσώπηση της εταιρείας και χωρίς την αντικατάσταση των ελλειπόντων Μελών, με την προϋπόθεση ότι ο αριθμός των εναπομεινάντων Μελών υπερβαίνει το ήμισυ του αριθμού των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, όπως είχαν πριν από την επέλευση των παραπάνω γεγονότων, και δεν είναι μικρότερος των τριών (3).

Άρθρο 15

Συγκρότηση του Διοικητικού Συμβουλίου

15.1. Το Διοικητικό Συμβούλιο εκλέγει μεταξύ των Μελών του, με απόλυτη πλειοψηφία των παρόντων ή/και των αντιπροσωπευομένων Μελών, τον Πρόεδρο.

15.2. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί, επίσης, να εκλέγει από τα Μέλη του και έναν Διευθύνοντα Σύμβουλο, καθώς και έναν Αντιπρόεδρο. Η ιδιότητα του Προέδρου ή του Αντιπροέδρου και του Διευθύνοντος Συμβούλου μπορούν να συμπίπτουν στο ίδιο πρόσωπο. Το Διοικητικό Συμβούλιο δύναται, επίσης, να ορίζει και Γραμματέα, ο οποίος δεν είναι απαραίτητο να είναι Μέλος αυτού.

15.3. Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου συγκαλεί το Διοικητικό Συμβούλιο, προΐσταται των συνεδριάσεων, προεδρεύει σε αυτές και έχει τις αρμοδιότητες που προβλέπονται στην ισχύουσα νομοθεσία. Τον Πρόεδρο, απόντα ή κωλυόμενο, αναπληρώνει σε όλη την έκταση των αρμοδιοτήτων του ο Αντιπρόεδρος (αν υφίσταται) ή ο Διευθύνων Σύμβουλος (αν υφίσταται) ή το οριζόμενο υπό του Διοικητικού Συμβουλίου Μέλος του.

15.4. Προκειμένου για την πρώτη συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου μετά την εκλογή από τη Γενική Συνέλευση των Μελών του, τούτο συγκαλείται κατόπιν πρόσκλησης του πρεσβύτερου σε ηλικία Μέλους του, το οποίο και προεδρεύει προσωρινώς έως της συγκρότησής του σε Σώμα.

15.5. Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων μπορεί να απονεμίσει τον τίτλο του Επιτίμου Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου σε πρόσωπα που συνέβαλαν σημαντικά στην πρόοδο των εργασιών της Εταιρείας.

Άρθρο 16

Συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου

16.1. Το Διοικητικό Συμβούλιο συνέρχεται στην έδρα της εταιρείας ή, κατόπιν έγγραφης γνωστοποίησης ή γνωστοποίησης με ηλεκτρονικό τρόπο του Προέδρου, και εκτός της έδρας αυτής σε τόπο που ορίζεται εκάστοτε από τον Πρόεδρο.

16.2. Το Διοικητικό Συμβούλιο συγκαλείται τακτικώς από τον Πρόεδρο, και εκτάκτως οσάκις ζητηθεί από δύο (2) τουλάχιστον Μέλη του.

16.3. Η κατάρτιση και η υπογραφή Πρακτικών από όλα τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή τους αντιπροσώπους αυτών ισοδυναμεί με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, ακόμη κι αν δεν έχει προηγηθεί συνεδρίαση αυτού. Οι υπογραφές των Μελών ή των αντιπροσώπων τους μπορούν να αντικατασταθούν με ανταλλαγή μηνυμάτων μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (e-mail) ή άλλα ηλεκτρονικά μέσα.

16.4. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να συνεδριάζει με τηλεδιάσκεψη ως προς ορισμένα ή όλα τα Μέλη του. Στην περίπτωση αυτή, η πρόσκληση προς τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις αναγκαίες πληροφορίες για τη συμμετοχή τους στη συνεδρίαση.

Άρθρο 17

Απαρτία – Πλειοψηφία Διοικητικού Συμβουλίου

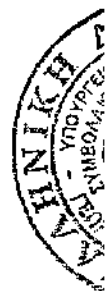
17.1. Το Διοικητικό Συμβούλιο βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα, όταν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται σε αυτό τουλάχιστον το ήμισυ πλέον ενός των Μελών, σε καμία, όμως, ο αριθμός των παρόντων ή αντιπροσωπευομένων Μελών δεν μπορεί να είναι μικρότερος των τριών (3). Για την εξεύρεση του αριθμού απαρτίας παραλείπεται τυχόν κλάσμα.

17.2. Οι αποφάσεις λαμβάνονται με απόλυτη πλειοψηφία των παρόντων ή αντιπροσωπευομένων Μελών, εκτός εάν προβλέπεται άλλως στον νόμο ή στο Καταστατικό.

Άρθρο 18

Αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου – Ανάθεση αρμοδιοτήτων

18.1. Το Διοικητικό Συμβούλιο εκπροσωπεί και δεσμεύει την Εταιρεία και είναι αρμόδιο να αποφασίζει για κάθε πράξη που αφορά τη διοίκηση της εταιρείας, τη διαχείριση της περιουσίας της και την εν γένει επιδίωξη του σκοπού της. Ενδεικτικά, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι αρμόδιο να αποφασίζει για την



έκδοση πάσης φύσεως ομολογιακών δανείων, με εξαίρεση εκείνα που εμπίπτουν στην αποκλειστική αρμοδιότητα της Γενικής Συνέλευσης, καθώς και για τη χορήγηση πάσης φύσεως προσωπικών και εμπράγματων εξασφαλίσεων, είτε προς εξασφάλιση υποχρεώσεων της εταιρείας είτε προς εξασφάλιση υποχρεώσεων τρίτων προσώπων, με την επιφύλαξη τυχόν ειδικότερων διατάξεων νόμου.

18.2. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί με απόφασή του να αναθέτει, εν όλω ή εν μέρει, τη διαχείριση ή/και την εκπροσώπηση της εταιρείας σε ένα ή περισσότερα πρόσωπα, Μέλη του ή μη, καθορίζοντας συγχρόνως με την ανωτέρω απόφασή του την έκταση της σχετικής ανάθεσης, καθώς και τη δυνατότητα περαιτέρω εκχώρησης των χορηγηθεισών εξουσιών. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί, επίσης, να αναθέτει τον εσωτερικό έλεγχο της εταιρείας σε ένα ή περισσότερα πρόσωπα, μη Μέλη του.

18.3. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να συγκροτεί Εκτελεστική Επιτροπή, στην οποία να αναθέτει ορισμένες εξουσίες και καθήκοντα. Η σύνθεση, οι αρμοδιότητες, τα καθήκοντα και ο τρόπος λήψης αποφάσεων της Εκτελεστικής Επιτροπής, καθώς και κάθε θέμα που αφορά στη λειτουργία της ρυθμίζονται με την απόφαση το Διοικητικού Συμβουλίου, σύμφωνα με την οποία συγκροτείται. Η εν λόγω απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να τροποποιείται με μεταγενέστερη απόφαση του ίδιου οργάνου.

Άρθρο 19

Πρακτικά του Διοικητικού Συμβουλίου

19.1. Τα Πρακτικά των συζητήσεων και των αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου καταχωρίζονται περιληπτικά σε ειδικό βιβλίο, που μπορεί να τηρείται και ηλεκτρονικά, και υπογράφονται από τα παρόντα Μέλη.

19.2. Αντίγραφα και αποσπάσματα των Πρακτικών εκδίδονται επισήμως από τον Πρόεδρο ή τον νόμιμο αναπληρωτή του ή από έτερο πρόσωπο που ορίζεται ειδικά από το Διοικητικό Συμβούλιο, χωρίς να απαιτείται άλλη επικύρωσή τους.

19.3. Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου δικαιούται να ζητήσει την καταχώριση της γνώμης του στα σχετικά Πρακτικά, αλλά δεν μπορεί να αρνηθεί την υπογραφή τους. Σε διαφορετική περίπτωση, γίνεται μνεία στα σχετικά Πρακτικά για την άρνηση του Μέλους να υπογράψει.

19.4. Το βιβλίο Πρακτικών του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να τηρείται ενιαία με το βιβλίο Πρακτικών της Γενικής Συνέλευσης.

Άρθρο 20

Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου

Οποιαδήποτε αμοιβή ή αποζημίωση των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου βαρύνει την εταιρεία, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4548/2018.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε'

Εταιρική Χρήση – Διανομή Κερδών

Άρθρο 21

Εταιρική Χρήση

21.1. Η εταιρική χρήση διαρκεί δώδεκα μήνες και αρχίζει την 1η Ιανουαρίου και λήγει την 31η Δεκεμβρίου κάθε έτους.

21.2. Εξαιρετικά η πρώτη εταιρική χρήση αρχίζει από τη καταχώριση του καταστατικού της εταιρείας στο ΓΕΜΗ και λήγει στις 31 Δεκεμβρίου 2021.

Άρθρο 22

Καθαρά Κέρδη - Διανομή Κερδών

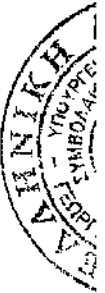
22.1. Τα καθαρά κέρδη της Εταιρείας απεικονίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και είναι αυτά που προκύπτουν κατ' εφαρμογή της ισχύουσας νομοθεσίας. Ειδικότερα, τα καθαρά κέρδη, εφ' όσον και στο μέτρο που μπορούν να διατεθούν, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, διατίθενται με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης κατά τα εκεί προβλεπόμενα.

22.2. Το προς διανομή ποσό καταβάλλεται στους Μετόχους μέσα σε δύο (2) μήνες από την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης που ενέκρινε τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και αποφάσισε τη διανομή.

22.3. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να αποφασίσει τη διανομή προσωρινού μερίσματος, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

22.4. Η Γενική Συνέλευση ορίζει ημέρα καταβολής του μερίσματος. Δικαίωμα επί του μερίσματος έχουν οι Μέτοχοι που είναι εγγεγραμμένοι στα βιβλία της εταιρείας κατά την ημερομηνία που έχει ορίσει το Διοικητικό Συμβούλιο.

22.5. Το δικαίωμα είσπραξης του μερίσματος παραγράφεται κατά τον νόμο. Τόκος επί μερίσματος δεν καταβάλλεται.



Άρθρο 23

Ελεγκτές

Σε σχέση με τους ελεγκτές της εταιρείας εφαρμόζονται οι διατάξεις της οικείας νομοθεσίας και τακτικός ελεγκτής της πρώτης εταιρικής χρήσης ορίζεται η ελεγκτική εταιρεία με την επωνυμία «PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε.».

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ'

ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΑΤΑΞΗ

Άρθρο 24

24.1. Κάθε παραπομπή σε νομοθετική διάταξη λογίζεται ως παραπομπή στην εκάστοτε ισχύουσα μορφή και διατύπωσή της.

24.2. Για όσα θέματα δεν ρυθμίζονται στο παρόν Καταστατικό, εφαρμόζονται οι οικείες διατάξεις του Ν.4548/2018, ως εκάστοτε ισχύει, και επί των εν λόγω θεμάτων, όπου ο Ν.4548/2018 παρέχει εξουσίες, ελευθεριότητες ή προνόμια, αυτά λογίζονται ως ενσωματωμένα κατά παραπομπή στο παρόν Καταστατικό.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ'

ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 25

Κάλυψη και Καταβολή Κεφαλαίου

25.1. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 5.1 σε ευρώ δύο εκατομμύρια οκτακόσιες ογδόντα οκτώ χιλιάδες (€ 2.888.000,00) και καλύπτεται και καταβάλλεται ολόκληρο από τους ιδρυτές κατά τον ακόλουθο τρόπο ως εξής:

25.1.1 Διά της εισφοράς της περιουσίας της ανηκούσης στην μετατρεπόμενη ετερόρρυθμη εταιρεία με την επωνυμία «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε.» και η οποία («καθαρή θέση») εκτιμήθηκε, σύμφωνα με το άρ. 17 παρ. 3 του Ν. 4548/2018, από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές Γεώργιο Ν. Σταράκη (Α.Μ. ΣΟΕΛ 20291) και Κωνσταντίνο Λ. Τούτουζα (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 36611), μέλη της ελεγκτικής εταιρείας «PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε.», σε ευρώ δύο εκατομμύρια οκτακόσιες ογδόντα οκτώ χιλιάδες (€ 2.888.000,00) σύμφωνα με την από Φεβρουαρίου 2021 έκθεσή τους, η οποία έχει επί λέξει ως εξής:

PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε.
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

PKF

Audit Tax &
Business advisory

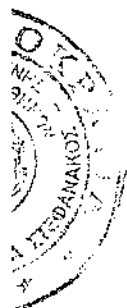
ΕΚΘΕΣΗ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΑΚΡΙΒΩΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 30η
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2020 ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
«Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ & ΣΙΑ Ε.Ε.», ΜΕ ΣΚΟΠΟ ΤΗΝ
ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΤΗΣ ΣΕ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ Ν.4601/2019, ΤΟΥ
Ν.Δ. 1297/1972 ΚΑΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 17 ΤΟΥ Ν. 4548/2018



Περιεχόμενα

- I. Εισαγωγή..... Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
- II. Σκοπός της Έκθεσης και περιορισμός χρήσης..... Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
- III. Μεθοδολογία Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
- IV. Δηλώσεις..... Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
- V. Πληροφοριακά στοιχεία εταιρείας .. Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
- VI. Προσδιορισμός της αξίας των καθαρών περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας..... Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
- ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
- ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ..... Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
- VII. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
- VIII. ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ..... Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
- IX. Συμπέρασμα..... Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
- X. Μεταγενέστερα γεγονότα Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
- XI. Φορολογικό Πλαίσιο Βάσει Ν.Δ. 1297/1972..... Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.
- XII. Λοιπά Θέματα..... Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.



Προς
Τους Διαχειριστές
της εταιρείας «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ & ΣΙΑ Ε.Ε.»

Αθήνα, 5 Φεβρουαρίου 2021

Εμπιστευτική

I. Εισαγωγή

Η παρούσα έκθεση, συντάχθηκε βάσει της από 06/10/2020 απόφασης των εταίρων της «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ & ΣΙΑ Ε.Ε.» (στο εξής «η εταιρεία») περί μετατροπής της σε Ανώνυμη Εταιρεία. Στα πλαίσια της απόφασης αυτής λάβαμε σχετική εντολή από την διοίκηση της εταιρείας με την οποία μας ζητήθηκε η εξακρίβωση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 123 του Ν.4601/2019, της αξίας των ακινήτων και λοιπών περιουσιακών στοιχείων της ως άνω εταιρείας, με σκοπό τη μετατροπή της σε Ανώνυμη Εταιρεία βάσει της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν.4548/2018 και των Φορολογικών Διατάξεων του Ν.Δ. 1297/1972.

II. Σκοπός της Έκθεσης και περιορισμός χρήσης

Η παρούσα έκθεση αποτίμησης έχει εκπονηθεί από την «PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε.» κατ' εντολή των εταίρων και διαχειριστών της εταιρείας «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ & ΣΙΑ Ε.Ε.». Η εργασία μας έχει ως σκοπό αποκλειστικά και μόνο την εξακρίβωση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 123 του Ν.4601/2019, της αξίας των ακινήτων και λοιπών περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας. Τα περιουσιακά στοιχεία που θα προκύπτουν ως η διαφορά μεταξύ στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων θα αποτελέσουν και την Καθαρή Θέση της λογιστικής κατάστασης (Ισολογισμός) μετατροπής της «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ & ΣΙΑ Ε.Ε.» κατά την 30.09.2020. Βάσει του ισολογισμού μετατροπής η εταιρεία θα μετατραπεί σε Ανώνυμη Εταιρεία σύμφωνα με το άρθρο 123 του Ν. 4601/2019 και των σχετικών φορολογικών διατάξεων του Ν.Δ. 1297/1972.

Ειδικότερα διενεργήσαμε αποτίμηση στα ακίνητα ιδιοκτησίας της εταιρείας καθώς και στα λοιπά καθαρά περιουσιακά στοιχεία της επιχείρησης. Η αποτίμηση επιπλέον διενεργήθηκε στα στοιχεία Ενεργητικού και Υποχρεώσεων τα οποία υπήρχαν κατά την 30.09.2020 και η διοίκηση της εταιρείας με δική της ευθύνη μας γνωστοποίησε. Επειδή η εταιρεία τηρεί απλογραφικά βιβλία, τα καθαρά περιουσιακά στοιχεία που μας προσκομίστηκαν για αποτίμηση προέκυψαν από αναλυτικές απογραφές των παρακάτω επί μέρους στοιχείων ή λογιστικών αρχείων κατά την 30.09.2020:

- Μητρώο παγίων με αποσβέσεις
- Απογραφή εμπορευμάτων
- Απογραφή απαιτήσεων
- Ανάλυση Ταμιακών διαθεσίμων
- Υποχρεώσεις σε προσωπικό



- Συμβάσεις και exit cost δανειακών υποχρεώσεων
- Κατάσταση Εμπορικών Υποχρεώσεων
- Κατάσταση Υποχρεώσεων σε Φόρους και Ασφαλιστικά Ταμεία

Η παρούσα εργασία μας, όπως αυτή έχει συμφωνηθεί μαζί σας, διενεργήθηκε σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 4601/2019 περί μετατροπών και του Ν.Δ. 1297/1972.

Θα πρέπει ωστόσο να επισημάνουμε ότι η παρούσα εργασία αφορά έργο αποτίμησης και δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση, σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, και ως εκ τούτου δεν θα εκφράσουμε γνώμη επί οικονομικών στοιχείων ή άλλης οικονομικής πληροφόρησης. Οι διαδικασίες που εκτελέστηκαν αφορούν αποκλειστικά την διαπίστωση της αξίας των καθαρών περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας (Ενεργητικού και Υποχρεώσεων) για την διαπίστωση της Καθαρής Θέσης της λογιστικής κατάστασης (ισολογισμός) από την απογραφή της εταιρείας κατά την 30.09.2020 για τους σκοπούς μετατροπής της σε Α.Ε.

Η παρούσα Έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς τους διαχειριστές της Εταιρείας «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ & ΣΙΑ Ε.Ε.» και προς τα αρμόδια εποπτικά όργανα, στα πλαίσια των διατάξεων της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν.4548/2018 και δεν επιτρέπεται η χρησιμοποίησή της για άλλους σκοπούς.

Η «PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε.» δεν αποδέχεται καμία ευθύνη προς τρίτους σχετικά με πληροφορίες που υπάρχουν στην παρούσα έκθεση, εκτός εάν πρωτίστως έχει ζητηθεί και δοθεί η έγγραφη συγκατάθεσή μας. Σε περίπτωση που αντίγραφο της παρούσας δοθεί σε τρίτους, θα πρέπει να παραδοθεί σαν ενιαίο σύνολο. Η χρήση και διεξαγωγή συμπερασμάτων από οποιοδήποτε τρίτο μέρος καθώς και η λήψη αποφάσεων με βάση αυτήν την αποτίμηση αποτελούν αποκλειστική ευθύνη αυτών που θα χρησιμοποιήσουν την παρούσα έκθεση. Ως εκ τούτου η «PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε.» δε φέρει καμία ευθύνη για ζημιές που μπορεί να προκύψουν σε οποιοδήποτε μέρος, σαν αποτέλεσμα αποφάσεων που θα ληφθούν με βάση την παρούσα έκθεση αποτίμησης.

Στο κεφάλαιο VI της παρούσας έκθεσης παραθέτουμε την εξακρίβωση της αξίας των επιμέρους στοιχείων της απογραφής της εταιρείας κατά την 30.09.2020.

III. Μεθοδολογία

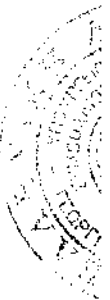
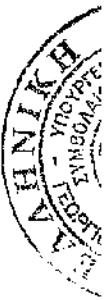
Προκειμένου να διαπιστώσουμε και να εξακριβώσουμε την αξία των καθαρών περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ & ΣΙΑ Ε.Ε.» κατά την 30.09.2020, προβήκαμε στις ακόλουθες διαδικασίες:

α) Για την αποτίμηση των ακινήτων της εταιρείας χρησιμοποιήσαμε την εργασία ειδικού ανεξάρτητου εκτιμητή ακινήτων ο οποίος μας προσδιόρισε την αγοραία αξία των εισφερόμενων ακινήτων με ημερομηνία αναφοράς την 06/11/2020.

Ειδικότερα η εκτίμηση διενεργήθηκε από τον Δημήτριο Παπαχρήστο Πραγματογνώμονα Εκτιμητή, μέλος του Royal Institution of Chartered Surveyors MRICS (1238276), του Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών (335), με άδεια Άσκησης Οικονομολογικού Επαγγέλματος (29552) και Πτυχίο Λογιστή Α' Τάξης (28765). Ελέγξαμε την ανεξαρτησία, εντιμότητα και επάρκεια του ειδικού εμπειρογνώμονα και τον κρίναμε κατάλληλο για την διενέργεια του έργου αυτού. Επίσης ο ειδικός εκτιμητής συμμορφώνεται με τον Κώδικα Δεοντολογίας Πιστοποιημένων Εκτιμητών που θεσπίστηκε σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 19928/292 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών (ΦΕΚ 1147 Β' 2013).

β) Για την αποτίμηση των λοιπών περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας διενεργήσαμε τις ακόλουθες διαδικασίες:

- Πραγματοποιήθηκε αποτίμηση της αξίας των παγίων περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας όπως αυτά καταγράφηκαν στο Αναλυτικό Μητρώο Παγίων που λάβαμε από την εταιρεία. Η αποτίμηση των μηχανημάτων, λοιπού εξοπλισμού και λοιπών ενσώματων παγίων (εκτός των ακινήτων) διενεργήθηκε με την μέθοδο της Αξίας Κτήσης των παγίων αυτών, λαμβάνοντας υπόψιν τα ποσοστά απόσβεσης όπως καθορίζονται από την φορολογική νομοθεσία και αφού λήφθηκαν υπόψιν τυχόν απομειώσεις.
- Τα εμπορεύματα αποτιμήθηκαν στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσης και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Το κόστος κτήσης προσδιορίστηκε με την εφαρμογή της μεθόδου του σταθμικού μέσου.
- Τα Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που συνιστούν εμπορικές απαιτήσεις (ανοιχτά υπόλοιπα πελατών και μεταχρονολογημένες επιταγές εισπρακτέες) αποτιμήθηκαν στο κόστος κτήσης μείον τις ζημιές απομείωσης. Ειδικότερα τα έντοκα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο αποσβέσιμο κόστος με την χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου ή την σταθερή μέθοδο, αντί του κόστους κτήσης, εφόσον η μέθοδος αυτή έχει σημαντική επίπτωση στην αποτίμηση.
- Τα ταμειακά διαθέσιμα αποτιμήθηκαν, για μεν τις καταθέσεις όψεως στα ποσά των αντίστοιχων υπολοίπων των τραπεζικών extract με ημερομηνία 30/9/2020, για δε τα ταμιακά υπόλοιπα εις χείρας στο ποσό που υπήρχε διαθέσιμο στο ταμείο της επιχείρησης κατά την 30/9/2020 και καταμετρήθηκε παρουσία μας.
- Οι Υποχρεώσεις σε προσωπικό που αφορούν τις τρέχουσες πληρωτέες αμοιβές αποτιμήθηκαν στα οφειλόμενα ποσά κατά την 30/9/2020 για δε τις μελλοντικές καταβαλλόμενες αποζημιώσεις, μετά την έξοδο από την υπηρεσία, αυτές αποτιμήθηκαν στα ποσά που προκύπτουν από την σχετική νομοθεσία κατά την 30/9/2020. Δεν χρησιμοποιήθηκε αναλογιστική μελέτη καθώς κρίθηκε ότι η μέθοδος αυτή δεν θα επέφερε σημαντική επίπτωση στην αποτίμηση.
- Οι Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που συνιστούν εμπορικές υποχρεώσεις της εταιρείας (ανοιχτά υπόλοιπα σε προμηθευτές και επιταγές



πληρωτέες μεταχρονολογημένες) αποτιμήθηκαν στα οφειλόμενα, κατά την ημερομηνία αποτίμησης, ποσά. Ειδικότερα, εάν η επίπτωση στην αποτίμηση είναι σημαντική οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αποτιμώνται στο αποσβέσιμο κόστος με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου ή την σταθερή μέθοδο.

- Οι υποχρεώσεις σε τραπεζικά δάνεια αποτιμώνται στο καθαρό ποσό του δανείου που έχει αναληφθεί, λαμβανομένων υπόψη των ποσών που αφορούν υπέρ ή υπό το άρπιο έκδοση, τόκους, καθώς και το κόστος που σχετίζεται άμεσα με την ανάληψη αυτών.
- Οι υποχρεώσεις σε Φόρους και Ασφαλιστικά Ταμεία αποτιμήθηκαν επίσης στα οφειλόμενα ποσά κατά την ημερομηνία αποτίμησης, βάσει των υποβληθέντων φορολογικών και ασφαλιστικών δηλώσεων.

Σημειώνουμε επίσης ότι καταγράφηκαν, παρ' όλο που δεν επηρεάζουν την αποτίμηση και συνεπώς την Καθαρή Θέση της εταιρείας, οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις όπως αυτές προέκυψαν από τους νομικούς συμβούλους της εταιρείας ή ακόμη και της Διοίκησης και υφίσταντο κατά την ημερομηνία αποτίμησης. Επίσης καταγράφηκαν όλες οι λοιπές πιθανές δεσμεύσεις που μπορούν να επιμετρηθούν με επαρκή αξιοπιστία και απορρέουν από συμφάσεις με τρίτους (πχ μελλοντικά καταβλητέα μισθώματα συμβάσεων μίσθωσης).

Η εργασία μας αυτή στηρίχθηκε στα λογιστικά στοιχεία και αρχεία (απογραφές, καταστάσεις, μητρώα, ληξάρια κ.α.) με ημερομηνία αναφοράς την 30^η Σεπτεμβρίου 2020, που προσκομίστηκαν με ευθύνη της διοίκησης και τον υπεύθυνο των λογιστικών υπηρεσιών της εταιρείας με σκοπό την μετατροπή της σε Ανώνυμη Εταιρεία. Δεν προβήκαμε σε οποιοδήποτε έλεγχο ή επαλήθευση των προαναφερθέντων στοιχείων και δεν φέρουμε καμία ευθύνη σε σχέση με την ακρίβεια και αξιοπιστία των στοιχείων αυτών.

Ωστόσο κατά την εξακρίβωση των στοιχείων του Ισολογισμού λάβαμε υπόψη μας κάθε πρόσθετο στοιχείο που τέθηκε σε γνώση μας και το οποίο θα μπορούσε να επηρεάσει την οικονομική θέση της εταιρείας κατά την 30.09.2020.

IV. Δηλώσεις

Η Διοίκηση της εταιρείας έχει την ευθύνη για την απογραφή, καταγραφή και αποτύπωση των περιουσιακών στοιχείων, απαιτήσεων, προβλέψεων και υποχρεώσεων της μετατρεπόμενης εταιρείας.

V. Πληροφοριακά στοιχεία εταιρείας

Η εταιρεία συντάσσει τις ετήσιες οικονομικές της καταστάσεις σύμφωνα με τα Ελληνικά λογιστικά πρότυπα (Ν.4308/2014). Στη χρήση 2020 όπως και στην

προηγούμενη, τήρησε απλογραφικά λογιστικά αρχεία (βιβλία) για τα οποία δεν απαιτείται η σύνταξη ισολογισμού.

ι. Σύντομο ιστορικό (ίδρυση, επωνυμία, έδρα, διάρκεια, σκοπός)

Η Εταιρεία συστάθηκε δυνάμει του με ημερομηνία 14/02/1974 ιδιωτικού συμφωνητικού σύστασης και καταχωρήθηκε νόμιμα και εμπρόθεσμα στα βιβλία του Πρωτοδικείου Αθηνών (α/α 3190/15.2.1974). Εν συνεχεία δυνάμει των ιδιωτικών συμφωνητικών τροποποίησης του καταστατικού:

Ημερομηνία Τροποποίησης	Κωδικός Αριθμός Καταχώρησης
11.09.1976	15379/14.09.1976
08.11.1982	17207/19.11.1982
14.11.1984	18463/27.11.1984
29.12.1987	195/1988
30.12.1993	21952/31.12.1993
26.06.2003	8402/2003
08.12.2003	18507/2003
23.11.2006	18391/30.11.2006
13.12.2012	439/19.12.2012
19.06.2014	211528
26.01.2017	907469

Τέλος δυνάμει του ιδιωτικού συμφωνητικού τροποποίησης του καταστατικού με ημερομηνία 26.01.2017, τροποποιήθηκε και κωδικοποιήθηκε το Καταστατικό σύμφωνα με τον Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 907469/03.02.2017, από το οποίο καθορίστηκαν τα κάτωθι:

Η επωνυμία της εταιρείας ορίζεται σε «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ & ΣΙΑ Ε.Ε.»

Έδρα της εταιρείας ορίζεται η Αθήνα Αττικής και ειδικότερα επί της οδού Σπύρου Πάτση 5.

Η διάρκεια της Εταιρίας ορίζεται αόριστος.

Σκοπός της εταιρείας σύμφωνα με το καταστατικό της είναι είναι η επικέρδει εμπορία βιδών παντός τύπου ως και πάσα εμπορική πράξη συναφής προς τούτο.

ΙΙ. Εταιρικό Κεφάλαιο

Το εταιρικό κεφάλαιο της Εταιρείας αποτελείται από τις εισφορές των εταίρων και ανέρχεται σε εκατό τριάντα χιλιάδες (117.388,11) ευρώ. Αναλυτικότερα:

α) Η ομόρρυθμη εταίρος Δέσποινα Παπαδάκη συνεισέφερε και κατέθεσε στο ταμείο της εταιρείας το ποσό των εκατόν πέντε χιλιάδων εξακοσίων σαράντα εννέα ευρώ και τριάντα λεπτών (105.649,30€)

β) Η ετερόρρυθμη εταίρος Ιωάννα Παπαδάκη συνεισέφερε και κατέθεσε στο ταμείο της εταιρείας το ποσό των έντεκα χιλιάδων επτακοσίων τριάντα οχτώ ευρώ και ογδόντα ένα λεπτών (11.738,81 €)

Οι εταίροι λοιπόν μετέχουν στα κέρδη και τις ζημίες της εταιρείας η μεν πρώτη κατά ποσοστό 90%, η δεύτερη κατά ποσοστό 10%. Οι ετερόρρυθμοι εταίροι ευθύνονται μέχρι του ποσού της εισφοράς τους.

III. Διαχείριση, Εκπροσώπηση και Εκκαθάριση της εταιρείας

Σύμφωνα με το άρθρο 6 του καταστατικού της, διευθυντής, διαχειρίστρια, ταμία ορίζεται η ομόρρυθμη εταίρος Δέσποινα Παπαδάκη σύζυγος Γεωργίου, η οποία θα υπογράφει και θα εκδίδει όλες τις εξοφλητικές αποδείξεις, τιμολόγια, επιταγές και παν στίχοιό συναλλακτικής εργασίας, προς δε τούτο ορίζεται και εκπρόσωπος της εταιρείας ενώπιον παντός δικαστηρίου, πάσης δημόσιας αρχής και παντός νομικού προσώπου Δημοσίου ή Ιδιωτικού δικαίου ως και πάντος οργανισμού.

Σύμφωνα με το άρθρο 7 του καταστατικού της, για την σύναψη δανείων ή προκειμένου να υπογραφούν συναλλαγματικές για λογαριασμό της εταιρείας δεν απαιτείται η σύμπραξη όλων των εταίρων αλλά δια μίας και μόνης υπογραφής της Δέσποινας Παπαδάκη δεσμεύεται η εταιρεία

Σύμφωνα με το άρθρο 10 του καταστατικού της σε περίπτωση διάλυσης της εταιρείας δια της παρελεύσεως του χρόνου διάρκειας ταύτης ή την κατ' άλλον τρόπο λύσεως αυτής ορίζεται από τούδε εκκαθαριστής της τυχόν υπάρχουσας εταιρικής περιουσίας η ομόρρυθμη εταίρος Δέσποινα Παπαδάκη

Στη συνέχεια της παρούσας έκθεσης, παραθέτουμε την εξακρίβωση της αξίας των επιμέρους στοιχείων του Ισολογισμού Μετατροπής της 30.09.2020

VI. Προσδιορισμός της αξίας των καθαρών περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

1. Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά στοιχεία

1. Ενσώματα Πάγια

1.1. Ακίνητα

Η εταιρεία «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ & ΣΙΑ Ε.Ε.» κατέχει εξ' ολοκλήρου κατά ποσοστό 100% (πλήρης κυριότητα) τα παρακάτω ακίνητα.

Διεύθυνση	Τύπος Ιδιοκτησίας	Επιφάνεια Οικοπέδου (εμ.)	Επίπεδο	Επιφάνεια βάσε Π.Σ.Ο.Ι (τ.μ.)	Ποσοστό Ιδιοκτησίας επί του οικοπέδου
Πειραιώς 181, Αθήνα, Δήμος Αθηναίων, ΠΕ Κεντρικού Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής	Αυτοτελές κτίριο μεικτής χρήσης (ΚΤΙΡΙΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΚΑΙ ΕΝ ΓΕΝΕΙ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ) υπό καθεστώς Οριζοντίων Ιδιοκτησιών	1.724,20	Β' Υπόγειο ¹	299,00	20,00
				210,00	15,00
			Α' Υπόγειο	549,00	25,00
			Ισόγειο	559,00	125,00
			Ημιώροφος	100,00	-
			Α' όροφος	560,00	83,00
			Β' όροφος		
				359,00	55,00
			Γ' όροφος	359,00	57,00
			Δ' όροφος	359,00	59,00
			Ε' όροφος	359,00	61,00
	Σύνολα	1.724,20		3.713,00	500,00

Τα ανωτέρω ακίνητα πλην των δεκαπέντε (15) θέσεων στάθμευσης του Β' Υπογείου είναι μισθωμένα σε τρίτους με ενεργά μισθωτήρια συμβόλαια.

Οι ανωτέρω ιδιοκτησίες εκτιμήθηκαν από ειδικό ανεξάρτητο εκτιμητή ακινήτων της εταιρείας FVAT Advisory A.E., του οποίου η έκθεση εκτίμησης αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας, με σκοπό τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας ("Market Value") των διακεκριμένων ιδιοκτησιών, με ημερομηνία αναφοράς την 6η Νοεμβρίου 2020.

Η Αγοραία αξία των εμπράγματων δικαιωμάτων που περιλαμβάνονται στους ανωτέρω πίνακες ιδιοκτησιών, με βάση την παρούσα έκθεση, θα χρησιμοποιηθεί προκειμένου να προσδιοριστεί η αξία της Καθαρής Θέσης της μετατρεπόμενης εταιρείας «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ & ΣΙΑ Ε.Ε.» κατά την 30/9/2020 με σκοπό την μετατροπής της σε Ανώνυμη Εταιρεία σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.Δ.1297/1972 και του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018.

Στα πλαίσια της αποτίμησης της αξίας των προαναφερόμενων ακινήτων λάβαμε και εξετάσαμε τα ακόλουθα στοιχεία:

- ✓ Αντίγραφα των τίτλων ιδιοκτησίας ή σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών, καθώς και σχεδίων κατόψεων που τους συνοδεύουν.
- ✓ Αντίγραφα οικοδομικών αδειών ανέγερσης των υπό εκτίμηση ακινήτων με τις αναθεωρήσεις αυτών.
- ✓ Αντίγραφο των εγκεκριμένων σχεδίων από την τελευταία οικοδομική άδεια που έχει εκδοθεί για κάθε ακίνητο (τοπογραφικά διαγράμματα οικοπέδων, διαγράμματα κάλυψης/δόμησης κτιρίων, κατόψεις κλπ).
- ✓ Αντίγραφα εγγράφων τυχών τακτοποιήσεων και των σχεδίων που τις συνοδεύουν (εφόσον έχουν πραγματοποιηθεί).
- ✓ Αντίγραφα των πιστοποιητικών ΕΝΦΙΑ.
- ✓ Πιστοποιητικά – βεβαιώσεις από το υποθηκοφυλακείο ή το κτηματολόγιο για όλα τα ακίνητα περί ιδιοκτησίας, ελεύθερα εμπράγματων βαρών κλπ

Η έκθεση του εκτιμητή περιλαμβάνει τις κατωτέρω εκτιμητικές παραδοχές:

→ Στο αντικείμενο του έργου του, δεν περιλαμβάνονται ο πάσης φύσεως και μορφής νομικός και τεχνικός έλεγχος των ιδιοκτησιών, ο πολεοδομικός και χωροταξικός έλεγχος.

→ Οι τίτλοι ιδιοκτησίας της υπό διερεύνηση ιδιοκτησίας θεωρούμε ότι είναι εν ισχύ και μεταβιβάσιμοι.

→ Η υπό διερεύνηση ιδιοκτησία έχει αποτιμηθεί ως ελεύθερες βαρών και δεσμεύσεων.

→ Λήφθηκε η παραδοχή ότι δεν υφίστανται καταπατήσεις, παραβάσεις στις χρήσεις, ή οιοσδήποτε άλλες παραβάσεις που έχουν επιρροή στις προσδιορισθείσες αξίες. Όπως σημειώνεται, η παρούσα ανάλυση θεωρεί ότι η ιδιοκτησία είναι ελεύθερη από μη αναστρέψιμους περιβαλλοντικούς περιορισμούς που θα παρεμπόδιζαν την ανάπτυξή της στην βέλτιστη χρήση της.

→ Δεν υφίστανται οιοσδήποτε βλάβες που απορρέουν από κατασκευαστικές ανωμαλίες που δεν είναι ορατές σε μια συνήθη αυτοψία (ή από μια έρευνα των κατασκευαστικών σχεδίων και προδιαγραφών). Η παρούσα ανάλυση ανταποκρίνεται σε επίγεια αυτοψία μόνο και δεν έγινε καμία ανάλυση προσδιορισμού πιθανών υπόγειων βλαβερών ουσιών. Η αποτίμηση δεν έχει λάβει υπόψη της την ύπαρξη αμιάντου, ηλεκτρικών μετασχηματιστών, ή άλλων βλαβερών, δηλητηριωδών ή μολυσμένων στοιχείων ή/και υπόγειων δεξαμενών (επικίνδυνων στοιχείων), ή του κόστους αποκατάστασης ή μεταφοράς τους. Οι εκτιμητές δεν είναι ειδικευμένοι να διαπιστώνουν τέτοιες καταστάσεις και στοιχεία. Ένας ειδικευμένος σύμβουλος στον τομέα αυτό θα πρέπει να προσληφθεί εάν αυτό απαιτηθεί.

→ Τα τετραγωνικά μέτρα των εκτιμώμενων ιδιοκτησιών λήφθηκαν από έγγραφα και στοιχεία που διαβιβάσθηκαν από την Εταιρεία. Υποθέτουμε ότι αυτή η πληροφόρηση είναι ακριβής.

→ Εξαιρούνται από την αποτίμηση τυχόν πρόσθετες αξίες από καλή θέληση (good will), ή για εγκαταστάσεις και εξοπλισμό που έχουν αξία μόνο για την υφιστάμενο χρήστη.

→ Στο πλαίσιο της εκτίμησης, δεν υπολογίσθηκαν ενδεχόμενα έξοδα πωλήσεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεως του ακινήτου.

→ Έγινε η παραδοχή ότι οι μισθωτές είναι φερέγγυοι και ικανοί να ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις τους. Δεν εκπονήθηκε χρηματοοικονομικός έλεγχος στην οικονομική κατάσταση των μισθωτών.

Ελέγξαμε τις παραπάνω παραδοχές και εκτιμήσεις και τις κρίναμε ορθές και εύλογες για τις περιστάσεις.

Επιπλέον στα πλαίσια της σύνταξης της έκθεσης εκτίμησης έγιναν από τους εκτιμητές οι ακόλουθες υποθέσεις:



1. Ότι το κτιριακό κέλυφος που διερευνήθηκε ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της σχετικής νομοθεσίας περί δομήσεως και στο θεσμικό πλαίσιο που διέπει το ακίνητο. Επίσης, υποθέτουμε ότι το ακίνητο ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις του νομικού ελέγχου ιδιοκτησιακού καθεστώτος καθώς επίσης και στο πλαίσιο εκμισθώσεων και μεταβιβάσεων.

2. Κατά την έρευνα δεν υπολογίσθηκαν τυχόν φορολογικά έξοδα από μισθώματα ή /και φόροι, καθώς η συγκεκριμένη εργασία θα αφορούσε ειδικούς αναλυτές και επαγγελματίες, ενώ οι αποδόσεις παρουσιάζονται ως μεικτές, όπως άλλωστε γίνεται βάσει συνήθους πρακτικής της αγοράς για λόγους συγκρισιμότητας επενδύσεων.

3. Υποθέτουμε ότι το κτιριακό κέλυφος είναι ελεύθερα από βάρη και περιοριστικά μέτρα, τα οποία δε θα επέτρεπαν τις χρήσεις και δραστηριότητες που διερευνώνται στη μελέτη, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

4. Εμβαδομέτρηση των επιφανειών των χώρων που απαρτίζουν το υπό εξέταση ακίνητο, καθώς και διερεύνηση των πολεοδομικών καθεστώτων και νομικών παραμέτρων των ιδιοκτησιών, δεν πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο της παρούσας διερεύνησης από την εταιρία μας. Οι επιφάνειες όλων των επιμέρους χώρων που απαρτίζουν τα υπό διερεύνηση ακίνητα και που αναγράφονται στην παρούσα έκθεση βασίζονται σε πληροφορίες που λάβαμε από τον Πελάτη.

5. Επισημαίνουμε ότι δεν πραγματοποιήθηκε τεχνικός έλεγχος στο υπό διερεύνηση κέλυφος. Πιο συγκεκριμένα, δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια, καθώς και για την άρτια μόνωση (έναντι υγρασίας, θερμοκρασίας κλπ.) του κτηρίου. Επίσης, δεν έγινε έλεγχος για την επιβεβαίωση της άρτιας λειτουργίας των εγκαταστάσεων και παροχών ηλεκτρικού ρεύματος, ύδρευσης ούτε της σωστής εφαρμογής τηλεφωνικού δικτύου, καθώς και λοιπών εγκαταστάσεων απαραίτητων για τη λειτουργία των ακινήτων. Υποθέτουμε ότι οι παραπάνω βασικές υποδομές είναι πλήρως εγκατεστημένες και λειτουργούν άρτια σύμφωνα με τις προδιαγραφές για αντίστοιχους χώρους και χρήσεις.

6. Δεν πραγματοποιήσαμε επιθεώρηση στα κελύφη με σκοπό να πιστοποιήσουμε εάν στις γηπεδικές εκτάσεις έχει κατά το παρελθόν γίνει χρήση επιβλαβών υλικών ή τεχνικών (ενδεικτικά και όχι περιοριστικά αναφέρονται η χρήση υψηλής περιεκτικότητας αλουμίνας σε σκυρόδεμα, η χρήση χλωριούχου ασβεστίου ή αμιάντου κτλ.). Η μελέτη λαμβάνει χώρα με την παραδοχή ότι δεν έχουν χρησιμοποιηθεί παρόμοια υλικά ή τεχνικές και δεν προσδιορίζεται κανένα κόστος αποκατάστασης των ακινήτων.

7. Η εκπόνηση της μελέτης εκφράζει εκτιμήσεις, βασιζόμενες σε παραδοχές από συγκριτικά στοιχεία χωρίς αναλυτικές κοστολογικές επιμετρήσεις για τις συγκεκριμένες επενδύσεις. Η ανάλυση / αξιολόγηση μιας επένδυσης βασίζεται σε αξία που προκύπτει βάσει συγκεκριμένων παραδοχών που αφορούν στη βέλτιστη χρήση ενός ακινήτου καθώς επίσης και σε συγκεκριμένες επενδυτικές δυνατότητες και ευκαιρίες που διαθέτει ή /και αντιλαμβάνεται η αγορά, κατά την ημερομηνία της εκτίμησης.



Ελέγξαμε τις παραπάνω υποθέσεις και τις κρίναμε ορθές και εύλογες για τις περιστάσεις.

Κατωτέρω ακολουθούν οι αποτιμήσεις των επί μέρους ακινήτων:

1. Εκτίμηση Οριζοντίων Ιδιοκτησιών επί της οδού Πειραιώς 181 ΑΘΗΝΑ

1. Συνοπτική παρουσίαση της περιοχής

Το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο αναφέρεται σε είκοσι τρεις οριζόντιες ιδιοκτησίες που αποτελούν τμήμα σε επαγγελματικό κτίριο μεικτής χρήσης, κείμενο επί της οδού Πειραιώς 181, στην θέση «Πλατύ Φρέαρ», περιοχής Κάτω Πετραλώνων, εντός του 3ου Δημοτικού Διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων, Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής.

2. Μισθωτικό Καθεστώς

Διαπιστώθηκε ότι οι εκτιμώμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες, πλην των δεκαπέντε (15) θέσεων στάθμευσης, είναι μισθωμένες σε ιδιωτικές επιχειρήσεις καθώς και στο ΙΚΑ. Από τα προσκομισθέντα στοιχεία, η διάρκεια μίσθωσης των εν λόγω χώρων έχει παρέλθει και σύμφωνα με πληροφορίες του Πελάτη, υπάρχει ανανέωση της σύμβασης σε ετήσια βάση λόγω των τρεχουσών οικονομικών συνθηκών αλλά και της σχέσης και ποιότητας των μισθωτών. Σύμφωνα με τα στοιχεία που προσκομίστηκαν και τις κατευθύνσεις που λάβαμε, για κάθε μισθωτή ισχύουν οι παρακάτω γενικοί και ειδικοί όροι μίσθωσης:

Μισθωτής				
Μισθία				
Εμφάνιση Μισθίου				
Έναρξη μίσθωσης				
Λήξη μίσθωσης				
Τρέχον Μηνιαίο Ενοίκιο ως έχει στις 6/11/2020				
Λήξη μίσθωσης στο πλαίσιο της παρούσας εκτίμησης				
Ημερομηνία Αναπροσαρμογής				
Αναπροσαρμογή				

3. Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας

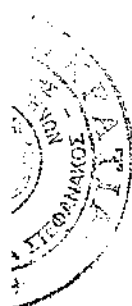
Καθότι στο σύνολό της, η υπό διερεύνηση ιδιοκτησία συντελεί ακίνητο επενδυτικού ενδιαφέροντος, με ικανοποιητικό δείγμα συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων, θεωρήθηκε η Προσέγγιση των Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς σε συνδυασμό με την Προσέγγιση της Προσόδου ως τις πλέον κατάλληλες μεθόδους για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας.

3.1. Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας με την Μέθοδο των Συγκριτικών Στοιχείων

Κατά τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας, περιορίστηκε το συνολικό δείγμα των προς πώληση ακινήτων, στα περιουσιακά στοιχεία που τα χαρακτηριστικά τους ήταν παρόμοια με την υπό διερεύνηση ιδιοκτησία και ως εκ τούτου θεωρήθηκαν άμεσα συγκρίσιμα. Σε αυτά τα περιουσιακά στοιχεία έγιναν αναπροσαρμογές, για παράγοντες που θεωρήσαμε ότι ήταν διαφορετικοί με τις εκτιμώμενες, όπως το μέγεθος, η θέση, η πρόσβαση, τεχνικά χαρακτηριστικά κλπ. Οι επόμενοι δύο πίνακες παρουσιάζουν τις ιδιοκτησίες που επιλέχθηκαν, ανά χρήση, ως τις πλέον συγκρίσιμες με τις υπό μελέτη ιδιοκτησίες. Στην συνέχεια εφαρμόσαμε σταθμίσεις, σε ποιοτικούς παράγοντες όπως το μέγεθος, η θέση, η ζητούμενη αξία σε σχέση με τις πράξεις, καθώς και σε τεχνικά χαρακτηριστικά. Η μεθοδολογία που εφαρμόσθηκε έχει ως εξής.

Σε ακίνητα που θεωρήσαμε ότι οι ποιοτικοί παράγοντες είναι κατά τεκμήριο ανώτεροι σε σχέση με την υπό εκτίμηση ιδιοκτησία, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή απομείωσης της αξίας, ενώ στα ακίνητα εκείνα που θεωρήσαμε ότι τα χαρακτηριστικά τους είναι υποδεέστερα, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή προσαύξησης. Λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς και το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης στην περιοχή, σε συνάρτηση με την εν γένει φυσική κατάσταση των ακινήτων και την τοποθεσία τους καταλήξαμε στις κατωτέρω αναπροσαρμογές.





Προσέγγιση Των Συγκριτικών Στοιχείων - Πωλήσεις Γραφείων

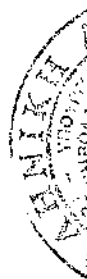
Α/Α	Τοποθεσία	Περιγραφή Ακινήτου	Ζητούμενη	Επιφάνεια	Τιμή	Ζητούμενες	Μεγέθος Ισοθέρτου	Τεχνικά / Φυσικά	Σταθμισμένη	Συντ.	Σταθμισμένη	
			Τύπη	Ακινήτου	(€/τ.μ.)	vs	Μεγέθος Ισοθέρτου	Χαρακτηριστικά	Υπόμνηση	Μίσση Τμήμ		
			Πώλησης	(τ.μ.)		Αξίες	Χαρακτηριστικά	Υπόμνηση	Μίσση Τμήμ			
Συνολικές Σταθμισμένες												
1	Μοσχάτο	Κτίριο γραφείων συνολικού εμβαδού 3.500 τ.μ., διαμερίδες, κατασκευής 1965, σε καλή κατάσταση (φέρωντας οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα), εντός γωνιακού οικοπέδου 3.150 τ.μ., σε απόσταση 300μ από την οδό Πειραιώς και 350μ από ΗΣΑΠ Καλλιθέας, πωλείται έναντι 4.000.000€.	€4.000.000	3.500,00	€1.143	-15%	16%	10%	-20%	€987,39	20%	197,48
2	Μοσχάτο	Α. Πειραιώς και Κηφισού, κτίριο 3.000 τ.μ., ισόγειο - 1ου, σε οικόπεδο 4.013 τ.μ., χρήζει ανακαίνισης, προβολής, διατίθεται έναντι 2.200.000€.	€2.200.000	3.000,00	€733	-15%	13%	10%	10%	€852,31	20%	170,46
3	Μοσχάτο	Κτίριο 2.850 τ.μ., ισόγειο - 1ου - 2ου - 3ου, γωνιακό, προσφώς, διαμερίδες, κατασκευής 1978, πάρκινγκ 8 θέσεων, ράμπα φορτοεκφόρτωσης, αυτόνομη θέρμανση, κλιματισμός, δομημένη καλωδίωση, ανακαίνιση 2002, με ισόγειο 800τ.μ. πλυσίον ηλεκτρικού μοσχαίου, προσφέρεται έναντι	€2.950.000	2.850,00	€1.035	-15%	12%	10%	-20%	€869,12	20%	173,82
4	Βοτανικός	Επί της οδού Πειραιώς, γραφείο συνολικής επιφάνειας 434 τ.μ., 3ου ορόφου, κατασκευής 1991, γωνιακό, προσφώς, διαμερίδες, αποτελούμενο από ενιαίο χώρο ύψους 3,60 μ., με ζητούμενη τιμή 450.000€.	€450.000	434,00	€1.037	-15%	0%	-5%	-10%	€754,85	20%	150,97
5	Μοσχάτο	Πλατεία Αεωφ. Πειραιώς, επί Καραϊσκάκη & Δημητρίου, Μοσχάτο, γραφείο εμβαδού 200 τ.μ., με 1 θέση στάθμευσης, κατασκευής 1978, διατίθεται προς πώληση στην τιμή των 170.000€.	€170.000	200,00	€850	-15%	-1%	10%	10%	€865,52	20%	173,10
											100%	€865,84
												€870,00

Στρογγυλοποιημένη τιμή μονάδας

Προσέγγιση Των Συγκριτικών Στοιχείων - Πωλήσεις Καταστημάτων

Α/Α	Τοποθεσία	Περιγραφή Ακινήτου	Στοιχισμένη Τιμή Πώλησης	Αναγμένη Εμφάνιση Ισολογίου (τ.μ)	Ετήσια Τιμή (€/τ.μ)	Στοιχισμένος Πωλτικός Αξίας	Μείζους Ισολογίου	Τεχνικά / Φυσικά Χαρακτηριστικά / Μείζος	Σταθμισμένη Τιμή	Ποσοστό Εξοφλήσεως	Σταθμισμένη Τιμή	Σταθμισμένη Τιμή
1	Μοσχάτο	Κτίριο 2.850 τ.μ., ισολογίου - 1ου - 2ου - 3ου, γωνιακό, πρόσφυας, διαμερές, κατασκευής 1978, πάρκινγκ 8 θέσεων, ράμπι, φορτοεκφόρτωσης, αυτόνομη θέρμανση, κλιματισμός, δομημένη καλωδίωση, ανακαινιστή 2002, πλήρως ηλεκτρικού Μοσχάτου, προσφέρεται έναντι 2.950.000€. Αποτελείται από ισόγειο 800 τ.μ., ημιώροφος 700 τ.μ., Α' Όροφος 700 τ.μ., (200 τ.μ. Showroom) με Δάπεδο Laminate, Β' Όροφος 500 τ.μ., Ενυαίος Χώρος, ηλ Διαμορφωμένος, 1 Επί Περιοδός, ύψος Π Ράλλη, κτίριο 2.684 τ.μ., ισολογίου - 1ου, σε οικόπεδο 1.600 τ.μ., πάρκινγκ, ασανσέρ, καλή κατάσταση, αυτοτελές σκίτητο μεγάλης προβολής με ισόγειο κατάστημα έκθεση 1.355 τ.μ. και Α' όροφος 1.355 τ.μ., διατίθεται στην τιμή των 2.000.000€.	€2.950.000	1.518,33	€1.943	-15%	10%	-20%	€1.592,72	20%	318,54	
2	Πετράλωνα	Επί Περιοδός, ύψος Π Ράλλη, κτίριο 2.684 τ.μ., ισολογίου - 1ου, σε οικόπεδο 1.600 τ.μ., πάρκινγκ, ασανσέρ, καλή κατάσταση, αυτοτελές σκίτητο μεγάλης προβολής με ισόγειο κατάστημα έκθεση 1.355 τ.μ. και Α' όροφος 1.355 τ.μ., διατίθεται στην τιμή των 2.000.000€.	€2.000.000	1.897,00	€1.054	-15%	13%	0%	€1.016,06	20%	203,21	
4	Πετράλωνα	Μισθωμένο κατάστημα προς επένδυση, συνολικής επιφάνειας 510 τ.μ. με επίστα έσοδα 52.600 €, κατασκευής 1982, προβολής, το οποίο αποτελείται από ισόγειο 200τ.μ. υπόγειο 210τ.μ. και πατάρι 100τ.μ.	€800.000	275,33	€2.906	-15%	-3%	-20%	€1.535,79	20%	307,16	
5	Μοσχάτο	Πλήρως Περιοδός, πλήρως σταθμισμένο ΗΣΑΠ, επενδυμένο χώρος 475 τ.μ., κατασκευής 1997, με ισόγειο 335τ.μ. πόρτα πρόσβασης μεγάλων οχημάτων, βιομηχανικό δάπεδο, σκαλωτός χώρος για αποθήκευση & φορτοεκφόρτωση, πωλείται στην τιμή των	€350.000	381,67	€917	-15%	-2%	20%	€918,78	20%	183,76	
6	Μοσχάτο	Κατάστημα συνολικού εμβαδού 400 τ.μ., σε καλή κατάσταση, δίπλα στην Περιοδός, με στεγασμένα τα 100 τ.μ. διατίθεται για κάθε χρήση, ζητούμενη τιμή 250.000€.	€250.000	340,00	€735	-15%	-2%	10%	€739,69	20%	147,94	
										100%	€1.161,61	€1.160,00
												Στρογγυλοποιημένη τιμή μονάδας

Συνολογιστική τιμή μονάδας



Κατά τους ανωτέρω υπολογισμούς μας σταθμίζοντας τις αξίες που προσδιορίστηκαν αναφορικά με τις τιμές πώλησης συγκρίσιμων ακινήτων για κάθε χρήση, σύμφωνα με την ανεξάρτητη άποψή μας, καταλήξαμε σε εύλογη τιμή μονάδας της τάξης των € 870/τ.μ. για γραφεία, € 1.160/τ.μ. για καταστήματα ενώ για τις υπόγειες θέσεις στάθμευσης θεωρούμε μια εύλογη τιμή της τάξης των € 5.750/θέση στάθμευσης. Ως εκ τούτου, η Αγοραία Αξία με βάση την Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς προσδιορίζεται ως εξής:

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων

Επίπεδο	Επιφάνεια βάσει Π.Σ.Θ.Ι. (τ.μ.)	Περιγραφή	Αγοραία Αξία Μονάδος (€/τ.μ.) ή ανά Θέση Στάθμευσης	Αγοραία Αξία
Β'Υπόγειο	299,00	Χώρος Β - Αποθήκη	€232,00	€69.368,00
	210,00	15 Θέσεις Στάθμευσης (Θ.Σ. No.7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 19, 20, 23, 24, 26, 28, 30)	€5.750,00	€86.250,00
Α'Υπόγειο	549,00	Αποθήκη ΥΑ-2	€580,00	€318.420,00
Ισόγειο	559,00	Κατάστημα Ι-2 (Εμπόριο - Αποθήκευση Ελαστικών)	€1.160,00	€648.440,00
Ημιόροφος	100,00	Πατάρι Καταστήματος Ι-2 (Γραφεία)	€464,00	€46.400,00
Α'Όροφος	560,00	Γραφεία Α-2 (ΙΚΑ)	€870,00	€487.200,00
Β'Όροφος	359,00	Γραφεία Β-2 (ΙΚΑ)	€870,00	€312.330,00
Γ'Όροφος	359,00	Γραφεία Γ-2 (ΙΚΑ)	€870,00	€312.330,00
Δ'Όροφος	359,00	Γραφεία Δ-2 (ΙΚΑ)	€896,10	€321.699,90
Ε'Όροφος	359,00	Γραφεία Ε-2 (ΙΚΑ)	€922,98	€331.350,90
	3.713,00			€2.933.788,80

3.2. Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας με την Μέθοδο της Προσόδου

Στο πλαίσιο προσδιορισμού της Αγοραίας Αξίας, χρησιμοποιήθηκε η Προσέγγιση της Προσόδου και συγκεκριμένα η Μέθοδος των Απομειωμένων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow - DCF). Κατά την εφαρμογή της εν λόγω μεθόδου, λήφθηκαν υπόψη τα στοιχεία που μας χορηγήθηκαν από τον Πελάτη, από τα οποία προέκυψαν οι μελλοντικές ταμειακές ροές, ο χρόνος λήξης των μισθωτικών συμβάσεων, η ημερομηνία αναπροσαρμογής των μισθωμάτων, ενώ πραγματοποιήθηκαν συγκεκριμένες παραδοχές οι οποίες αναλύονται στην συνέχεια της παρούσας έκθεσης. Αντίστοιχα, εκπονήθηκε έρευνα αγοράς μισθωτικών αξιών στην περιοχή, προκειμένου να γίνει προσδιορισμός του αγοραίου μισθώματος για εκάστη χρήση της υπό μελέτη ιδιοκτησίας.

3.2.1. Προσέγγιση των Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς - Υπολογισμός Αγοραίου Μισθώματος

Για τον προσδιορισμό του αγοραίου μισθώματος εφαρμόσαμε την Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς. Σύμφωνα με την εν λόγω μέθοδο, ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων, ήτοι στοιχείων που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το κατά περίπτωση υπό εκτίμηση ακίνητο. Στη συγκεκριμένη περίπτωση, εξετάζονται συγκριτικά στοιχεία από μισθώσεις επαγγελματικών χώρων

(εμπορικών καταστημάτων, γραφείων & θέσεων στάθμευσης) στην εγγύτερη και ευρύτερη περιοχή του ακινήτου.

Συνεπώς, για την εφαρμογή της μεθόδου αυτής λαμβάνονται υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του αντικειμένου εκτίμησης και στη συνέχεια γίνεται επεξεργασία συγκριτικών στοιχείων.

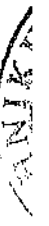
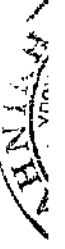
Κατά τον προσδιορισμό του Αγοραίου Μισθώματος των ιδιοκτησιών, περιορίσαμε το συνολικό δείγμα των προς μίσθωση επαγγελματικών χώρων, στα περιουσιακά στοιχεία που τα χαρακτηριστικά τους ήταν παρόμοια με τις υπό διερεύνηση /ιδιοκτησίες και ως εκ τούτου θεωρήθηκαν άμεσα συγκρίσιμα. Σε αυτά τα περιουσιακά στοιχεία έγιναν αναπροσαρμογές, για παράγοντες που θεωρήσαμε ότι ήταν διαφορετικοί με την υπό εκτίμηση ιδιοκτησία, όπως το μέγεθος, η θέση, η προβολή, η πρόσβαση, τεχνικά χαρακτηριστικά κλπ.

Οι επόμενοι δύο πίνακες παρουσιάζουν εκείνες τις ιδιοκτησίες που επιλέχθηκαν από το συνολικό δείγμα συγκρίσιμων ακινήτων που συλλέχθηκε, ως τις πλέον συγκρίσιμες με το υπό διερεύνηση ακίνητο, ανάλογα με την χρήση. Στην συνέχεια εφαρμόσαμε σταθμίσεις, σε ποιοτικούς παράγοντες όπως το μέγεθος, η θέση, η ζητούμενη αξία σε σχέση με τις πράξεις, το έτος κατασκευής καθώς και σε τεχνικά χαρακτηριστικά.

Η μεθοδολογία που εφαρμόσθηκε έχει ως εξής. Σε ακίνητα που θεωρήσαμε ότι οι ποιοτικοί παράγοντες είναι κατά τεκμήριο ανώτεροι σε σχέση με τις υπό διερεύνηση ιδιοκτησίες, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή απομείωσης της αξίας, ενώ στα ακίνητα εκείνα που θεωρήσαμε ότι τα χαρακτηριστικά τους είναι υποδεέστερα, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή προσαύξησης. Λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς και το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης στην περιοχή, σε συνάρτηση με την εν γένει φυσική κατάσταση των ακινήτων και την τοποθεσία τους, καταλήξαμε στις κατωτέρω αναπροσαρμογές.

Προσέγγιση Των Συγκριτικών Στοιχείων - Μισθώσεις Καταστημάτων

Α/Α	Τοποθεσία	Περιγραφή Λογισμικού	Σητούμενη τιμή μίσθωσης	Ανομιμή Επιδόματα (ισόγειο [τ.μ.])	Ποσότητα (€/τ.μ./μήνα)	Σητούμενες γ/ς Προμήθειες Αξίες	Μέγεθος τοποθεσία	Τύπος Χαρακτηριστικά / Μόδα	Σταθμισμένη Τιμή €/τ.μ./μήνα	Συντελεστής Σταθμίστης	Συντελεστής Σταθμίστης	Σταθμισμένη Μισθολογία €/τ.μ./μήνα
1	Μοσχάτο	Ισόγειο, επαγγελματικός χώρος 1.000 τ.μ., γωνιακός, προσώψεις, κατασκευής 2002, ύψος 5,5 μ., με πατάρι 60 τ.μ., ανοικτό πάρκινγκ, ραμπά φορτοεκφόρτωσης, 200 μ από ΗΣΑΠ Καλλιθέας, πολύ κοντά στην Πειραιώς, διαθέσιμος για χρήση γραφείων, αποθήκευσης, διανομής και καταστήματος. Μεγάλος προαυλός χώρος στάθμευσης και φορτοεκφόρτωσης. Προς μίσθωση έναντι 5.000€/μήνα.	€5.000	960,00	€5,21	-10%	4%	20%	-10%			1,05
2	Μοσχάτο	Επαγγελματικός χώρος 530 τ.μ., ισόγειος, γωνιακός, προσώψεις, κατασκευής 2002, ύψος 5,5 μ., με πατάρι 60 τ.μ., ανοικτό πάρκινγκ, ραμπά φορτοεκφόρτωσης, 200 μ από ΗΣΑΠ Καλλιθέας, πολύ κοντά στην Πειραιώς, με ζητούμενη τιμή μίσθωσης 3.000€/ μηνιαίως.	€3.000	490,00	€6,12	-10%	-1%	20%	-10%			1,18
3	Μοσχάτο	Πλησίον Πειραιώς, πλήσιον σταθμού ΗΣΑΠ, βιομηχανικός χώρος 475 τ.μ., κατασκευής 1997, καλή κατάσταση, με ισόγειο 335 τ.μ., πόρτα προσβάσης μεγάλων οχημάτων, γερανιών, αναβατήρια, βιομηχανικά δάπεδα, ακάλυπτος χώρος για αποθήκευση, σφάλι, χώρος για φορτοεκφόρτωση, ασφαλιστηριακός περιβάλλοντας χώρος, διατίθεται έναντι 2.700€/μήνα.	€2.700	370,00	€7,30	-10%	-2%	15%	0%			1,48
4	Πετράλωνα	Πλησίον διασταύρωσης Πειραιώς και Πέτρου Ράλλη, κτίριο 230 τ.μ., ισόγειο - 1ου, προσώψεις, καλή κατάσταση. Αποτελείται από ισόγειο 130 τ.μ., ενιαίος χώρος, ύψος 4 μ. 1ος όροφος 100 τ.μ., με 30 τ.μ. χώρος γραφείων.	€1.600	170,00	€9,41	-10%	-4%	15%	-20%			1,50
5	Ταύρος	Ταύρος, Κέντρο, κατάστημα 162 τ.μ., ισόγειο, κατασκευής 1959, σε εμπορικό, πολυσύχναστο δρόμο πλησίον Πειραιώς, απαιτούμενο από ισόγεια στέγους 87 τ.μ. και υπόγειο 75 τ.μ., διατίθεται έναντι 1.000€/μήνα.	€1.000	102,00	€9,80	-10%	-5%	15%	-20%			1,55





Οι απομειώσεις που συνήθως επιτυγχάνονται για παρόμοια ακίνητα κατόπιν διαπραγματεύσεων ανέρχεται σε ποσοστά μεταξύ 10% και 15% ανάλογα με τα χαρακτηριστικά στοιχεία του ακινήτου (ύπαρξη προβολής, θέσης, επιφάνεια κλπ.).

Κατά τους ανωτέρω υπολογισμούς μας σταθμίζοντας τις αξίες που προσδιορίστηκαν αναφορικά με τις τιμές μίσθωσης συγκρίσιμων ακινήτων και ειδικότερα επαγγελματικών χώρων, σύμφωνα με την ανεξάρτητη άποψή μας, καταλήξαμε ως τιμή μονάδας στο ποσό των €5,50/τ.μ./μήνα για τα γραφεία και στα € 6,80/τ.μ./μήνα, για το εμπορικό κατάστημα. Για τις θέσεις στάθμευσης, θεωρούμε ότι ένα εύλογο μίσθωμα μηνιαίως για το σύνολο θα είναι της τάξης των € 30/θέση στάθμευσης.

3.2.2. Μέθοδος των Απομειωμένων / Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών - Discounted Cash Flow Method

Η Προσέγγιση της Προσόδου (Income Approach) προσδιορίζει την αξία με βάση την κεφαλαιοποίηση των πηγών προσόδου που αποφέρει ή μπορεί να αποφέρει η ιδιοκτησία, σύμφωνα με το υφιστάμενο μισθωτικό καθεστώς της, αλλά και με το μελλοντικό. Κατά την εφαρμογή της μεθόδου των απομειωμένων ταμειακών ροών, γίνεται εκτίμηση των μελλοντικών προσόδων που απορρέουν από την εκμετάλλευση των μισθωμένων χώρων της ιδιοκτησίας. Οι προεξοφλημένες ταμειακές ροές (DCF) λαμβάνουν υπόψη και άλλους παράγοντες όπως ο χρόνος πραγματοποίησης της χρηματοροής (διάρκεια μισθωτηρίου συμβολαίου, η καταβολή των μισθωμάτων, τα συναφή έξοδα και το μέγεθος της προσόδου που αναμένεται να προσδώσει η εκμετάλλευση του περιουσιακού στοιχείου, τα ποσοστά ετήσιας προσαύξησης κλπ.). Κατά την μέθοδο αυτή οι μελλοντικές ταμειακές ροές προσδιορίζονται για μια περίοδο προβλέψεων, η οποία συνήθως συμπίπτει με την διάρκεια των συμφωνητικών μίσθωσης, ενώ στο τέλος της περιόδου αυτής προσδιορίζεται και η υπολειμματική / τερματική αξία της χρηματοροής. Έπειτα, προεξοφλούνται οι μελλοντικές ταμειακές ροές με μία προ φόρων απόδοση, το επιτόκιο προεξόφλησης έτσι ώστε να καταλήξουμε στην παρούσα αξία.

Κατά την εφαρμογή της Μεθόδου των Απομειωμένων Ταμειακών Ροών, χρησιμοποιήσαμε το ισχύον μισθωτικό καθεστώς για έκαστο τμήμα της ιδιοκτησίας (ανάλογα με την χρήση και τον μισθωτή) μέχρι την λήξη της τρέχουσας μίσθωσης που έχει συμφωνηθεί με την Εταιρεία, τόσο για τους μισθωμένους χώρους όσο και τους ιδιοχρησιμοποιούμενους. Ως εκ τούτου, υπολογίσαμε τα συμβατικά μισθώματα, καθώς και το αγοραίο μίσθωμα ανά μισθωτή, βασιζόμενοι αφενός στο υφιστάμενο μισθωτήριο, αφετέρου σε στοιχεία της αγοράς. Σε επόμενο στάδιο, αφαιρέθηκαν οι λειτουργικές δαπάνες από την συνολική πρόσοδο που προσδιορίστηκε, ώστε να καταλήξουμε στην Καθαρή Λειτουργική Πρόσοδο / Αποτέλεσμα (Net Operating Income - NOI) για την ιδιοκτησία. Το αποτέλεσμα των ανωτέρω υπολογισμών απομειώθηκε με την εφαρμογή ενός κατάλληλου προεξοφλητικού επιτοκίου σε παρούσα αξία. Οι παραδοχές που έγιναν κατά την εφαρμογή της μεθόδου των Απομειωμένων Ταμειακών Ροών παρουσιάζονται κατωτέρω:

Βασικές Παραδοχές

Το προεξοφλητικό επιτόκιο που εφαρμόσθηκε ανά χρήση όπως και ο αντίστοιχος συντελεστής κεφαλαιοποίησης δίνονται στον παρακάτω πίνακα:

Υπολογισμός Προεξοφλητικού Επιτόκιου	Γράφιο	Κατάστημα	Parking / Αποθήκες
Επιτόκιο Μηδενικού Κινδύνου - Ομόλογα Ελληνικού Δημοσίου (Rf) 10Y (Bank of greece GR 10 Index, Avg. 2020)	1,39%	1,39%	1,39%
Μικτή Απόδοση All Risk Yield - ARY (K)	8,00%	7,00%	9,00%
Ρίσκο Αγοράς Market Risk Premium (i)	0,00%	0,00%	0,00%
Ρίσκο Ακινήτου Specific Property Risk Premium (q)	0,00%	0,00%	0,00%
Αρχική Απόδοση Initial Yield (K)	8,00%	7,00%	9,00%
Ποσοστό Αύξησης Εισοδήματος Net Income Growth / CPI Forecast	1,15%	1,15%	1,15%
Πρόσθετο Ρίσκο	0,00%	0,00%	0,00%
Απαξιώσεις / Αποσβέσεις	0,50%	0,50%	0,50%
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	8,65%	7,65%	9,65%

$$R = K + GN - D$$

όπου R = Discount Rate (επιτόκιο προεξόφλησης)

K = Initial Yield (Αρχική μικτή απόδοση)

GN = Net Income Growth (μέσο σταθεροποιημένο ετήσιο ποσοστό αύξησης του μισθώματος εις το διηνεκές)

D = Depreciation (συντελεστής απόσβεσης/απαξίωσης)

ο συντελεστής «K» αναλύεται ως εξής στους επιμέρους κινδύνους: $K = k + i + q$ όπου

k = η απόδοση που περιλαμβάνει τους κινδύνους Αγοράς, Θέσης, Κατασκευής και Νομικού κινδύνου (All Risks Yield - ARY)

i = η απόδοση που περιλαμβάνει τους κινδύνους που σχετίζονται με την «ποιότητα» των μισθωτών, και
q = η απόδοση που περιλαμβάνει των κίνδυνο των μισθώσεων λαμβάνοντας υπόψη εάν το ακίνητο είναι υπερμισθωμένο ή υπομισθωμένο.

Κατά συνέπεια ο συντελεστής προεξόφλησης για κάθε ακίνητο υπολογίζεται ως εξής:

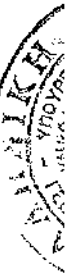
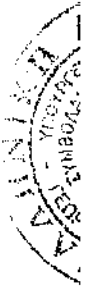
$$R = K + GN - D = (k + i + q) + GN - D$$

- Η αναπροσαρμογή βασίσθηκε στους όρους εκάστου μισθωτηρίου συμβολαίου, σύμφωνα με τις κατωτέρω προβλέψεις αναφορικά με τον ρυθμό αύξησης του ΑΕΠ και του ΔΤΚ, ως αυτές προέκυψαν από το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (IMF)

Έτος	ΑΕΠ	ΔΤΚ	Γn Ετήσιο % Αύξησης
2017	1,505%	1,14%	2,64%
2018	1,934%	0,77%	2,71%
2019	1,870%	0,52%	2,39%
2020	-9,504%	-0,57%	0,00%
2021	4,117%	0,69%	1,69%
2022	5,579%	0,88%	1,88%
2023	3,742%	1,02%	2,02%
2024	2,433%	1,56%	2,56%
2025	1,011%	1,56%	2,56%

- Οι δαπάνες συντήρησης επιπλέον ενός αποθεματικού - Capital Expenditure-CapEx, υπολογίσθηκαν από 1,50% έως 3%.
- Οι μισθωμένοι χώροι και η απώλεια πληρότητας, υπολογίσθηκαν στο 3,00% ετησίως
- Στο έτος λήξης εκάστης μίσθωσης θεωρούμε ότι θα επαναμισθωθούν από τον τρέχοντα χρήστη στα επίπεδα του αγοραίου μισθώματος (όχι κενή περίοδος).
- Οι αμοιβές προώθησης και διαμεσολάβησης θεωρήθηκαν 2,00%.

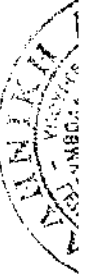
Τα χρηματοοικονομικά μοντέλα - discounted cash flow models, που προσδιορίζουν την Αγοραία Αξία τόσο των μισθωμένων όσο και των κενών τμημάτων παρουσιάζονται κατωτέρω:



Στοιχεία Ιδιοκτησίας Απομειωμένες Ταμειακές Ροές – Discounted Cash Flow

ΟΡΙΖΟΝΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ Α2, Ε2, Π2, Δ2, Ε2	Περίοδος	Είδος	Εκτιμώμενο Συνολικό Μισθώμα	Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	Απόλεια Πληρότητας	Καθαρό Μισθώμα	Εκτιμώμενο Αγοραίο Μισθώμα	Συν/της Προβόας Αξίας	Συν/της Κεφαλ. της	Παρούσα Αξία Ταμειακών Ροών
Μισθωτής:	ΙΚΑ	0.50	€ 62.967	-€ 1.889	€ 0	€ 61.078	€ 133.890	0,96	1,00	€ 58.596
Επιφάνεια Μισθωμένων Χώρων (τ.μ.)	1.996,00	1,50	€ 133.890	-€ 39.920	€ 0	€ 93.970	€ 133.890	0,88	1,00	€ 82.974
Μηνιαίο Μισθώμα (1.1.2020):	€ 10.495	2,50	€ 136.147	-€ 4.084	€ 0	€ 132.063	€ 136.147	0,81	1,00	€ 107.326
Έναρξη Μισθώσης:	1/6/2013	3,50	€ 138.703	-€ 4.161	€ 0	€ 134.542	€ 138.703	0,75	1,00	€ 100.636
Λήξη Μισθώσης:	31/5/2021	4,50	€ 141.499	-€ 4.245	-€ 4.245	€ 133.009	€ 141.499	0,69	1,00	€ 91.569
Αναπροσαρμογή:	Σταθερό	5,50	€ 145.126	-€ 4.354	-€ 4.354	€ 136.418	€ 145.126	0,63	1,00	€ 86.439
Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	3,00%	6,50	€ 148.845	-€ 4.465	-€ 4.465	€ 139.914	€ 148.845	0,58	1,00	€ 81.596
Μη Μισθωμένοι Χώροι-Απόλεια Πληρότητας > Έτος 3	3,00%	7,50	€ 152.660	-€ 4.580	-€ 4.580	€ 143.500	€ 152.660	0,54	1,00	€ 77.025
		8,50	€ 156.573	-€ 4.697	-€ 4.697	€ 147.178	€ 156.573	0,49	1,00	€ 72.709
		9,50	€ 160.586	-€ 4.818	-€ 4.818	€ 150.950	€ 160.586	0,45	1,00	€ 68.636
		9,50				€ 160.586		0,45	12,50	€ 912.713
								Κόστος Πώλησης	2,00%	-€ 18.254
								Σύνολο		€ 1.721.965
								Αγοραία Αξία (€)		€ 1.721.965
								Αξία (€/m2)		€ 863

Οριζόντιες Ισοκτινές Απαθήκη Υπολοίπου ΥΑ 2: Ισολόγιο κατάσταση 1-2 και Παράρτ-2	Περίοδος Μισθώσεως	Έτος	Εκπαιδευμένο Συνολικό Μισθώσιμο	Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	Απώλαιο Πληρότητα %	Καθαρό Μισθώσιμο	Εκπαιδευμένο Αγοράσιο Μισθώσιμο	Συν/της Παρούσας Αξίας	Συν/της Κεφάλαιας	Παρούσα Αξία
Μισθωτής:	01.12.2020 31.10.2021	0,92	€ 32.172	-€ 483	€ 0	€ 31.689	€ 71.278	0,93	1,00	€ 29.619
Επιφάνεια Μισθωμένων Χώρων [τ.μ.]	01.11.2021 31.10.2022	1,92	€ 71.278	-€ 6.040	€ 0	€ 65.238	€ 71.278	0,87	1,00	€ 56.642
Μηνιαίο Μισθώμα [11.2020]:	01.11.2022 31.10.2023	2,92	€ 72.479	-€ 1.087	€ 0	€ 71.392	€ 72.479	0,81	1,00	€ 57.581
Έναρξη Μισθώσεως:	01.11.2023 31.10.2024	3,92	€ 73.840	-€ 1.108	€ 0	€ 72.732	€ 73.840	0,75	1,00	€ 54.493
Λήξη Μισθώσεως:	01.11.2024 31.10.2025	4,92	€ 75.328	-€ 1.130	-€ 2.260	€ 71.939	€ 75.328	0,70	1,00	€ 50.068
Αναπροσαρμογή:	01.11.2025 31.10.2026	5,92	€ 77.259	-€ 1.159	-€ 2.318	€ 73.782	€ 77.259	0,65	1,00	€ 47.702
Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	01.11.2026 31.10.2027	6,92	€ 79.239	-€ 1.189	-€ 2.377	€ 75.673	€ 79.239	0,60	1,00	€ 45.448
Μη Μισθωμένοι Χώροι- Απώλεια Πληρότητας > Έτος 3	01.11.2027 31.10.2028	7,92	€ 81.270	-€ 1.219	-€ 2.438	€ 77.613	€ 81.270	0,56	1,00	€ 43.300
	01.11.2028 31.10.2029	8,92	€ 83.353	-€ 1.250	-€ 2.501	€ 79.602	€ 83.353	0,52	1,00	€ 41.254
	01.11.2029 31.10.2030	9,92	€ 85.489	-€ 1.282	-€ 2.565	€ 81.642	€ 85.489	0,48	1,00	€ 39.305
	01.11.2030+	9,92				€ 85.489		0,48 Κόστος Πώλησης	14,29	€ 587.952
								2,00%	2,00%	-€ 11.759
									Σύνολο	€ 1.041.603
								Αγοράσια Αξία (€) Αξία (€/m2)		€ 1.041.603 € 862





Ορίζοντες Ιδιοκτησία Υπολόγιστος - Χρόνος B		Παράδοχος	Ετος	Εκπαιδευμένο Συνολικό Μισθώσιμο	Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	Απώλεια Πληρότητας	Καθαρό Μισθώσιμο	Εκπαιδευμένο Αγοράσιο Μισθώσιμο	Συνολική Παράδοχος Αξία	Συνολικός Κοэффициент	Παράδοχος Αξία Ποσών
Μισθωτής:	ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΠΡΙΟΒΟΛΟΣ	01.12.2020 31.12.2020	0,08	€ 300	-€ 5	€ 0	€ 296	€ 6.100	0,99	1,00	€ 293
Επιδόματα Χώρων (τ.μ.)	299,00	01.01.2021 31.12.2021	1,08	€ 6.100	-€ 1.047	€ 0	€ 5.053	€ 6.100	0,91	1,00	€ 4.573
Μηνιαίο [11.2020]:	Μισθώσιμα € 300	01.01.2022 31.12.2022	2,08	€ 6.202	-€ 93	€ 0	€ 6.109	€ 6.202	0,83	1,00	€ 5.043
Έναρξη Μισθώσεως:	1/6/2016	01.01.2023 31.12.2023	3,08	€ 6.319	-€ 95	€ 0	€ 6.224	€ 6.319	0,75	1,00	€ 4.685
Λήξη Μισθώσεως:	31/12/2020	01.01.2024 31.12.2024	4,08	€ 6.446	-€ 97	-€ 193	€ 6.156	€ 6.446	0,69	1,00	€ 4.226
Αναπροσαρμογή:	Σταθερό	01.01.2025 31.12.2025	5,08	€ 6.611	-€ 99	-€ 198	€ 6.314	€ 6.611	0,63	1,00	€ 3.953
Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	1,50%	01.01.2026 31.12.2026	6,08	€ 6.781	-€ 102	-€ 203	€ 6.476	€ 6.781	0,57	1,00	€ 3.697
Μη Μισθώσιμα Χώροι Απώλεια Πληρότητας > Έτος 3	3,00%	01.01.2027 31.12.2027	7,08	€ 6.955	-€ 104	-€ 209	€ 6.642	€ 6.955	0,52	1,00	€ 3.459
		01.01.2028 31.12.2028	8,08	€ 7.133	-€ 107	-€ 214	€ 6.812	€ 7.133	0,47	1,00	€ 3.235
		01.01.2029 31.12.2029	9,08	€ 7.316	-€ 110	-€ 219	€ 6.987	€ 7.316	0,43	1,00	€ 3.026
		01.01.2030+	9,08				€ 7.316		0,43	11,11	€ 35.205
									Κόστος Πώλησης	2,00%	-€ 704
										Σύνολο	€ 70.691
									Αγοράσια Αξία (€) Αξία (€/m2)		€ 70.691 € 236

15. Όροι εφάπαξ (Θ.Γ. Νο 7/8.9.10, 11.12.15, 16.19.20.23.24.26.28.30)		Περίοδος	Είδη	Εκτιμώμενο Συμβατικό Μισθώμα	Αποβέσιμο & Δαπάνες Συντήρησης	Απώλεια Πληρότητας	Καθαρό Μισθώμα	Εκτιμώμενο Αγοραίο Μισθώμα	Συν/της Παραύσης Αξίας	Συν/της Κεφαλής	Παρούσα Αξία Ταμειακών Ροών
Μισθωτής:	Άνευ Μισθωτή	01.12.2020 30.11.2021	1,00	€ 5.400	-€ 81	€ 0	€ 5.319	€ 7.200	0,91	1,00	€ 4.851
Επιδόματα Μισθωμένων Χώρων (Γ.Μ.)	210,00	01.12.2021 30.11.2022	2,00	€ 5.400	-€ 81	€ 0	€ 5.319	€ 7.200	0,83	1,00	€ 4.424
Μηνιαίο Μισθώμα (11.2020)	€ 0	01.12.2022 30.11.2023	3,00	€ 5.491	-€ 82	€ 0	€ 5.409	€ 7.321	0,76	1,00	€ 4.103
Έναρξη Μισθώσης:	-	01.12.2023 30.11.2024	4,00	€ 5.594	-€ 84	€ 0	€ 5.510	€ 7.459	0,69	1,00	€ 3.812
Λήξη Μισθώσης:	-	01.12.2024 30.11.2025	5,00	€ 5.707	-€ 86	-€ 171	€ 5.450	€ 7.609	0,63	1,00	€ 3.438
Αναπροσαρμογή:	-	01.12.2025 30.11.2026	6,00	€ 5.853	-€ 88	-€ 176	€ 5.590	€ 7.804	0,58	1,00	€ 3.216
Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	1,50%	01.12.2026 30.11.2027	7,00	€ 6.003	-€ 90	-€ 180	€ 5.733	€ 8.004	0,52	1,00	€ 3.008
Μη Μισθωμένοι Χώροι- Απώλεια Πληρότητας > Έτος 3	3,00%	01.12.2027 30.11.2028	8,00	€ 6.157	-€ 92	-€ 185	€ 5.880	€ 8.209	0,48	1,00	€ 2.814
		01.12.2028 30.11.2029	9,00	€ 6.315	-€ 95	-€ 189	€ 6.031	€ 8.420	0,44	1,00	€ 2.632
		01.12.2029 30.11.2030	10,00	€ 6.477	-€ 97	-€ 194	€ 6.185	€ 8.636	0,40	1,00	€ 2.462
		01.12.2030+	10,00				€ 6.336		0,40	11,11	€ 38.191
									Κόστος Πώλησης	2,00%	-€ 764
									Σύνολο		€ 72.187
									Αγοραία Αξία (€) Αξία ανά Έτος Στάθμευσης (€/Θ.Σ)		€ 72.187 € 4.812

Σύμφωνα με τους παραπάνω πίνακες, η Αγοραία Αξία των υπό διερεύνηση ιδιοκτησιών σύμφωνα με την Προσέγγιση της Προσόδου και της μεθόδου των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, ανταποκρίνεται αντικειμενικά στο ποσό των € 2.906.446. Στον κατωτέρω πίνακα παρουσιάζονται αναλυτικά τα αποτελέσματα ανά στάθμη και μισθωτή:



Επίπεδο	Επιφάνεια βάσης Π.Σ.Ο.Ι. (τ.μ.)	Μισθώτης	Αγοραία Αξία
Β' Υπόγειο	299,00	ΠΡΙΟΒΟΛΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ	€70.691
	210,00	Ελευθέρας Μίσθωσης	€72.187
Α' Υπόγειο	549,00	ΜΙΛΑΝΟΣ Α.Ε & ΤΡΟΧΟΕΞΕΛΙΞΗ ΕΠΕ	€1.041.603
Ισόγειο	559,00		
Ημιώροφος	100,00	ΙΚΑ	€1.721.965
Α' Όροφος	560,00		
Β' Όροφος	359,00		
Γ' Όροφος	359,00		
Δ' Όροφος	359,00		
Ε' Όροφος	359,00		
Σύνολα	3.713,00		€2.906.446

3.2.3. Στάθμιση Μεθόδων

Το τελικό στάδιο κατά τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας του υπό εκτίμηση περιουσιακού στοιχείου περιλαμβάνει την σύνοψη των αξιών που προσδιορίστηκαν με την Προσέγγιση των Συγκριτικών Στοιχείων και την Προσέγγιση της Προσόδου σε μία μοναδική αξία ή σε ένα εύρος αξιών. Η σύνοψη προϋποθέτει ότι έχουν ληφθεί υπόψη τα θετικά και αρνητικά στοιχεία εκάστης προσέγγισης που εφαρμόσθηκε και πώς αυτά σχετίζονται με τα εκτιμώμενα περιουσιακά στοιχεία και την αγορά ως σύνολο. Συγκεκριμένα σταθμίστηκαν τα πορίσματα που προέκυψαν από την εφαρμογή της Μεθόδου των Συγκριτικών Στοιχείων κατά 30% και από την εφαρμογή της Μεθόδου της Προσόδου κατά 70% αντίστοιχα.

Μέθοδος Εκτίμησης	Συντελεστής Στάθμισης	Αξία Ανα Μέθοδο	Σταθμισμένη Αξία (€)
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	30%	€ 2.933.789	€ 880.137
Μέθοδος Προσόδου	70%	€ 2.906.446	€ 2.034.512
Σύνολα	100%		€ 2.914.649
Τελική Αγοραία Αξία (€)			€ 2.915.000

Δ. Τ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε.						
Διεύθυνση	Τύπος Ιδιοκτησίας	Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)	Επίπεδο	Επιφάνεια βάση Π.Σ.Ο.Ι. (τ.μ.)	Ποσοστό Συνιδιοκτησίας του οικοπέδου (%)	Αγοραία Αξία
Πειραιώς 181, Αθήνα, Δήμος ΠΕ Αθηναίων, Κεντρικού Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής	Αυτοτελές κτίριο μεικτής χρήσης (ΚΤΙΡΙΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΚΑΙ ΕΝ ΓΕΝΕΙ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ) υπό καθεστώς Οριζοντίων Ιδιοκτησιών	1.724,20	Β' Υπόγειο	299,00	20,00	€2.914.649
				210,00	15,00	
			Α' Υπόγειο	549,00	25,00	
			Ισόγειο	559,00	125,00	
			Ημιώροφος	100,00	-	
			Α' Όροφος	560,00	83,00	
			Β' Όροφος	359,00	55,00	
			Γ' Όροφος	359,00	57,00	
			Δ' Όροφος	359,00	59,00	
			Ε' Όροφος	359,00	61,00	
Σύνολα		1.724,20		3.713,00	500,00	€ 2.915.000

3.2.4. Επιμερισμός Αγοραίας Αξίας

Για τον προσδιορισμό της αξίας του γηπέδου, υιοθετήσαμε την Μέθοδο των Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς.

Κατά τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας του γηπεδικού σκέλους του ακινήτου, περιορίσαμε το συνολικό δείγμα των προς πώληση ακινήτων, στα περιουσιακά στοιχεία που τα χαρακτηριστικά τους ήταν παρόμοια με το υπό διερεύνηση ακίνητο και ως εκ τούτου θεωρήθηκαν άμεσα συγκρίσιμα. Σε αυτά τα περιουσιακά στοιχεία έγιναν αναπροσαρμογές, για παράγοντες που θεωρήσαμε ότι ήταν διαφορετικοί με το εκτιμώμενο, όπως το μέγεθος, η θέση, η πρόσβαση, τεχνικά χαρακτηριστικά κλπ.

Ο επόμενος πίνακας παρουσιάζει τα συγκριτικά στοιχεία που επιλέχθηκαν από το συνολικό δείγμα συγκρίσιμων ακινήτων που συλλέχθηκε, ως τα πλέον συγκρίσιμα για την υπό μελέτη ιδιοκτησία και συγκεκριμένα σε επίπεδο τιμής μονάδας δομήσιμης επιφανείας. Στην συνέχεια εφαρμόσαμε σταθμίσεις, σε ποιοτικούς παράγοντες όπως το μέγεθος, η τοποθεσία, η ζητούμενη αξία σε σχέση με τις πράξεις, καθώς και σε τεχνικά χαρακτηριστικά. Η μεθοδολογία που εφαρμόστηκε έχει ως εξής. Σε ακίνητα που θεωρήσαμε ότι οι ποιοτικοί παράγοντες είναι κατά τεκμήριο ανώτεροι σε σχέση με την υπό διερεύνηση ιδιοκτησία, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή απομείωσης της αξίας, ενώ στα ακίνητα εκείνα που θεωρήσαμε ότι τα χαρακτηριστικά τους είναι υποδεέστερα, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή προσαύξησης.

Λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς και το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης στην περιοχή, σε συνάρτηση με την εν γένει φυσική κατάσταση του ακινήτου και την τοποθεσία του, καταλήξαμε στις κατωτέρω αναπροσαρμογές:





Προσέγγιση Των Συγκριτικών Στοιχείων – Προσδιορισμός τιμής μονάδας δομήσιμης επιφάνειας

#	Τοποθεσία	Περιγραφή Ακινήτου	Ζητούμενη Τιμή	Μείωση Επένδυση Δόμησης (€ μ.)	Τιμή μονάδας στη Δομήσιμη Επιφάνεια (€/μ.)	Ζητούμενες vs		Μείωση τοποθεσία	Τεχνικά / Φυσικά Χαρακτηριστικά / Ηλικία	Σταθμισμένη Τιμή €/μ. παρόμοιος	Σταθμισμένη	Καθαρισμένη
						Αξίες	Αξίες					
1	Μοσχάτο	Μοσχάτο, επί της Περιοχής, οικόπεδο 15.000 τ.μ., εντός σχεδίου, επίπεδο, σ.δ. 1,30, άρτιο & οικοδομήσιμο, προσφέρεται στην τιμή των 10.000.000€.	€10.000.000	19.500,00	512,82	-20%	25,89%	0%	0%	€516	20%	103,29
2	Ταύρος	Οικόπεδο εμβαδού 7.100 τ.μ., εντός σχεδίου, σ.δ. 2,3, 3 όψεων, κύρια πρόσοψη 114 μ., άρτιο & οικοδομήσιμο, επί της Περιοχής, κοντά σε ηλεκτρικό σταθμό, πωλείται έναντι 12.000.000€.	€12.000.000	16.330,00	734,84	-20%	20,61%	-10%	-10%	€574	20%	114,86
3	Μοσχάτο	Οικόπεδο 2.600 τ.μ., εντός σχεδίου, γωνιακό, πρόσοψη 45 μ., σ.δ. 1,20, επί της Περιοχής, κατάλληλο για κτίριο γραφείων, πωλείται προς 2.000.000€.	€2.000.000	3.120,00	641,03	-20%	-1,41%	0%	0%	€506	20%	101,12
4	Ταύρος	Οικόπεδο 2.103 τ.μ., εντός σχεδίου, σ.δ. 1,80, πρόσοψη 49 μ., άρτιο & οικοδομήσιμο, κατάλληλο για κατοικίες, καταστήματα, σουπερμάρκετ, γραφεία, εκθέσεις κλπ., με εύκολη πρόσβαση πληθύνον λεωφ. Περιοχής. Ζητούμενη τιμή 1.650.000€.	€1.650.000	3.785,40	435,89	-20%	-0,30%	20%	0%	€417	20%	83,44
5	Κάτω Παράλινα	Επί Περιοχής, στο Γκάζι, οικόπεδο εμβαδού 900 τ.μ., εντός σχεδίου, σ.δ. 1,80, 3 όψεων, πρόσοψη 35 μ., άρτιο και οικοδομήσιμο, προσφέρεται έναντι τιμή 850.000€.	€850.000	1.620,00	524,69	-20%	-3,91%	0%	0%	€403	20%	80,67
Στραγγυλοποιημένη τιμή μονάδας											100%	€483,38
												€480

Κατά τους ανωτέρω υπολογισμούς μας σταθμίζοντας τις αξίες που προσδιορίσθηκαν αναφορικά με τις τιμές πώλησης συγκρίσιμων ακινήτων, σύμφωνα με την ανεξάρτητη άποψή μας, καταλήξαμε σε εύλογη τιμή μονάδας των € 480/τ.μ. δομήσιμης επιφάνειας (ή € 1.104/τ.μ. επιφάνειας οικοπέδου). Ως εκ τούτου, η Αγοραία Αξία του οικοπέδου προσδιορίζεται ως ακολούθως:

$$1.724,20 \text{ τ.μ.} \times 2,30 \times € 480 / \text{τ.μ.} = € 1.903.516,80$$

Το ποσοστό συνιδιοκτησίας της Δ. Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε. ανέρχεται σε 500%, συνεπώς, η Αγοραία Αξία του ποσοστού της πλήρης κυριότητας αντιστοιχεί σε **€951.758,40 = € 952.000**

Επομένως, ο επιμερισμός της Αγοραίας Αξίας στα συστατικά στοιχεία του ακινήτου δίνεται στον παρακάτω πίνακα:

Επιμερισμός Αγοραίας Αξίας (€)	
Γήπεδο	€ 952.000,00
Κτηριακές Εγκαταστάσεις	€ 1.963.000,00
Εύλογη Αξία	€ 2.915.000,00

Ως εκ τούτου, η Αγοραία Αξία των υπό εξέταση είκοσι τριών οριζόντιων ιδιοκτησιών επί της οδού Πειραιώς 181 στην Αθήνα, κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, κατόπιν στρογγυλοποιήσεων, ανέρχεται στο ποσό των **ΔΥΟ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΩΝ ΕΝΝΙΑΚΟΣΙΩΝ ΔΕΚΑΠΕΝΤΕ ΧΙΛΙΑΔΩΝ ΕΥΡΩ (2.915.000,00 €)**

**Λογιστικό Υπόλοιπο
την 30/09/2020
€ 4.112,94**

1.2. Λοιπός Εξοπλισμός

Το λογιστικό υπόλοιπο του ανωτέρω κονδυλίου, σύμφωνα με το Μητρώο Παγίων της εταιρείας, κατά την 30/09/2020 ανέρχεται σε ευρώ 4.112,94 και αναλύεται ως εξής:

A/A	Κατηγορία Παγίου	Αξία Κτήσης	Σύνολο Αποσβέσεων	Λογιστικό Υπόλοιπο την 30/09/2020
1.	Μεταφορικά Μέσα	6.048,39 €	(1.939,49) €	4.112,90 €
2.	Λοιπός Εξοπλισμός	778,74 €	(778,70) €	0,04 €
	ΣΥΝΟΛΟ	6.826,86 €	(2.718,19) €	4.112,94 €

Το ανωτέρω κονδύλι αφορά τα επιβατηγά μεταφορικά μέσα καθώς και τον λοιπό εξοπλισμό της εταιρείας (έπιπλα, ηλεκτρονικοί υπολογιστές και λοιπό εξοπλισμό γραφείων).

Αναλυτικότερα:

- i. τα Μεταφορικά Μέσα αφορούν ένα επιβατηγά αυτοκίνητο (ΕΙΧ) του οποίου τα στοιχεία εμφανίζονται στον κάτωθι πίνακα:



A/A	Είδος	Εταιρία κατασκευής	Μοντέλο	Ημερομηνία 1ης Αδειας Κυκλοφορίας	Αριθμός Έκδοσης Αδειας Κυκλοφορίας	Κυβικά εκατόστα	Αριθμός κυκλοφορίας
	EIX	HYUNDAI	I20	22/01/2014	6770911	1120	ΙΟΥ-1835

Το ανωτέρω μεταφορικό μέσο, έχει καταχωρηθεί αναλυτικά στο Μητρώο Παγίων. Επί του ανωτέρω παγίου έχουν διενεργηθεί οι νόμιμες φορολογικά αποσβέσεις μέχρι και την 30.09.2020.

ΑΑ	Κατηγορία Παγίου	Αξία κτήσης	Σύνολο αποσβέσεων	Λογιστικό υπόλοιπο
1	ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ	6.048,39	1.939,49	4.112,90
	Σύνολο	6.048,39	1.939,49	4.112,90

Η αξία της κατηγορίας παγίου «Μεταφορικά Μέσα» αποτιμήθηκε στην Αξία κτήσης των παγίων αυτών μείον τις σωρρευμένες αποσβέσεις έως 30/9/2020, μείον τυχόν απομειώσεις. Με βάση την μεθοδολογία αυτή και αφού λάβαμε υπόψη μας την φύση των παγίων, την λειτουργική κατάστασή τους και τον ορθό υπολογισμό των αποσβέσεων στο μητρώο παγίων έως την 30.09.2020 το πάγιο «Μεταφορικά Μέσα» αποτιμάται ως εξής:

Εταιρία κατασκευής	Μοντέλο	Αξία κτήσης την 30.09.2020	(Μείον) Αποσβέσεις	(Μείον) Απομειώσεις	Αξία αποτίμησης κατά την 30.09.2020
HYUNDAI	I20	6.048,39	(1.939,49)	0,00	4.112,90

- ii. Ο λοιπός εξοπλισμός, περιλαμβάνεται αναλυτικά στο Μητρώο Παγίων. Επί των ανωτέρω παγίων έχουν διενεργηθεί οι νόμιμες αποσβέσεις μέχρι και την 30.09.2020 βάσει του 4308/2014.

Η αξία του κονδυλίου «Λοιπός Εξοπλισμός» αποτιμήθηκε στην Αξία κτήσης των παγίων αυτών μείον τις σωρρευμένες αποσβέσεις έως 30/9/2020, μείον τυχόν απομειώσεις. Με βάση την μεθοδολογία αυτή και αφού λάβαμε υπόψη μας την φύση των παγίων, την λειτουργική κατάστασή τους και τον ορθό υπολογισμό των αποσβέσεων στο μητρώο παγίων έως την 30.09.2020 ο «Λοιπός Εξοπλισμός» αποτιμάται ως εξής:



Κονδύλι ισολογισμού	Αξία Κτήσης την 30.09.2020	(Μείον) Αποσβέσεις	(Μείον) Απομειώσεις	Αξία απομείωσης την 30.09.2020
Λοιπός Εξοπλισμός	778,74 €	(778,70)	0,00 €	0,04 €

Συνολικά λοιπόν η αξία του κονδυλίου «Λοιπός Εξοπλισμός», αποτιμάται ως εξής:

Κονδύλι ισολογισμού	Αξία Κτήσης την 30.09.2020	(Μείον) Αποσβέσεις	(Μείον) Απομειώσεις	Αξία απομείωσης την 30.09.2020
Λοιπός Εξοπλισμός	6.827,13 €	(2.718,19)	0,00 €	4.112,94 €

2. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Λογιστικό Υπόλοιπο
την 30/09/2020
€ 2.100,00

2.1. Δάνεια και απαιτήσεις

Το λογιστικό υπόλοιπο του ανωτέρω κονδυλίου, σύμφωνα με τα ιδιωτικά συμφωνητικά μισθώσεων που λάβαμε, κατά την 30/09/2020 ανέρχεται σε ευρώ 2.100,00 και αναλύεται ως εξής:

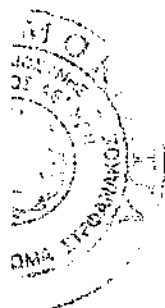
A/A	Περιγραφή	Υπόλοιπο την 30.09.2020
1.	Δοσμένες Εγγυήσεις	2.100,00 €

Οι ανωτέρω απαιτήσεις αποτιμήθηκαν στο κόστος κτήσης μείον τις ζημιές απομείωσης.

Το κονδύλι αφορά δοσμένες εγγυήσεις που έχουν δοθεί στους εκμισθωτές για μισθωμένα ακίνητα επί της οδού Σπύρου Πάτση 5 και Σερρών 41 και βάσει των μισθωτηρίων αναμένεται να ανακτηθούν σε διάστημα μεγαλύτερο των 12 μηνών. Για τις ανωτέρω εγγυήσεις μισθωμάτων ελέγξαμε την τήρηση των όρων των σχετικών ιδιωτικών συμφωνητικών μισθώσεων.

Με βάση τα ανωτέρω η αξία του κονδυλίου «Δοσμένες Εγγυήσεις» αποτιμάται ως εξής.

Κονδύλι ισολογισμού	Κόστος κτήσης την 30.09.2020	(Μείον) Απομειώσεις	Αξία απομείωσης την 30.09.2020
Δοσμένες Εγγυήσεις	2.100,00 €	0,00 €	2.100,00 €



2. Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία

3. Αποθέματα

Λογιστικό Υπόλοιπο
την 30/09/2020
€ 31.880,76

2.2. Εμπορεύματα

Το λογιστικό υπόλοιπο του ανωτέρω κονδυλίου, σύμφωνα με την κατάσταση απογραφής της εταιρείας, κατά την 30/09/2020 ανέρχεται σε ευρώ 31.880,76 και αναλύεται ως εξής:

A/A	Περιγραφή	Λογιστικό Υπόλοιπο την 30.09.2020
1.	Εμπορεύματα	31.880,76 €

Το ανωτέρω κονδύλι αφορά κυρίως εμπορεύματα που υπήρχαν κατά την ημερομηνία μετατροπής 30/09/2020 στην Σερρών 41 και Σπύρου Πάτση 5 στην Αθήνα.

Τα εμπορεύματα αποτιμήθηκαν στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσης και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Το κόστος κτήσης προσδιορίστηκε με την εφαρμογή της μεθόδου του σταθμικού μέσου. Με βάση τη μεθοδολογία αυτή η αξία του κονδυλίου «Εμπορεύματα» αποτιμάται ως εξής:

Κονδυλίο λογισμού	Υπόλοιπο την 30.09.2020	Πλέον/(Μείον) Απομειώσεις	Αξία απομείωσης την 30.09.2020
Αποθέματα	31.880,76 €	0,00 €	31.880,76 €

3. Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές

Λογιστικό Υπόλοιπο
την 30/09/2020
€ 540,75

3.1. Λοιπές Απαιτήσεις

Το λογιστικό υπόλοιπο (χρεωστικό) του ανωτέρω κονδυλίου, κατά την 30/09/2020 ανέρχεται σε ευρώ 540,75 και αναλύεται ως εξής:

A/A	Περιγραφή	Λογιστικό Υπόλοιπο την 30.09.2020
-----	-----------	--------------------------------------

1.	Φόρος Προστιθέμενης Αξίας	540,75 €
----	---------------------------	----------

Οι ανωτέρω λοιπές απαιτήσεις αποτιμήθηκαν στο κόστος κτήσης μείον τις ζημιές απομείωσης. Πρόκειται για βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις οι οποίες αναμένεται να εισπραχθούν ή τακτοποιηθούν, υπό κανονικές συνθήκες λειτουργίας της επιχείρησης, όχι μακρότερα των 12 μηνών.

Το ανωτέρω κονδύλι «Φόρος Προστιθέμενης Αξίας» συνολικού ποσού ευρώ 540,75 αφορά πιστωτικό υπόλοιπο ΦΠΑ βάσει της υποβληθείσας περιοδικής δήλωσης ΦΠΑ για το Γ' τρίμηνο 2020.

Συνεπώς το κονδύλι «Λοιπές Απαιτήσεις» αποτιμάται ως εξής:

Κονδύλι Ισολογισμού	Κόστος κτήσης την 30.09.2020	(Μείον) Απομειώσεις	Αξία απομείωσης την 30.09.2020
Λοιπές Απαιτήσεις	540,75 €	0,00 €	540,75 €

Λογιστικό Υπόλοιπο
την 30/09/2020
€ 7.151,04

3.2. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Το λογιστικό υπόλοιπο του ανωτέρω κονδυλίου, κατά την 30/09/2020 ανέρχεται σε ευρώ 7.151,04 και αναλύεται ως εξής:

A/A	Περιγραφή	Υπόλοιπο σε Ευρώ κατά την 30.09.2020
1.	Ταμείο	670,81 €
2.	Καταθέσεις Όψεως	6.480,23 €
	ΣΥΝΟΛΟ	7.151,04 €

Το ανωτέρω κονδύλι αφορά τα χρηματικά διαθέσιμα της εταιρείας που υπήρχαν κατά την 30/9/2020 και αναλύονται ως εξής:

ΑΑ	Περιγραφή	Λογιστικό Υπόλοιπο την 30.09.2020
1.	TAMEIO	670,81 €
2.	ALPHA BANK	330,97 €
3.	EUROBANK EFG	6.126,43 €
4.	ETE	22,83 €
	ΣΥΝΟΛΑ	7.151,04 €

Το υπόλοιπο του κατηγορίας «ΤΑΜΕΙΟ» ποσού ευρώ 670,81 αντιπροσωπεύει τα μετρητά (χαρτονομίσματα και κέρματα) εις χείρας που υπήρχαν διαθέσιμα στο ταμείο της εταιρείας κατά την 30.09.2020. Για την επαλήθευση του ταμείου πραγματοποιήσαμε καταμέτρηση των μετρητών που υπήρχαν κατά την 30/09/2020 και επιβεβαιώσαμε το υπόλοιπο.

Το υπόλοιπο του κατηγορίας «καταθέσεις όψεως» ποσού ευρώ 6.480,23 αφορά τα υπόλοιπα των άτοκων καταθετικών λογαριασμών όψεως, που διατηρούσε η εταιρεία στα συνεργαζόμενα τραπεζικά ιδρύματα κατά την 30.09.2020 και προορίζονταν για εξυπηρέτηση των επιχειρηματικών της σκοπών. Αναλύονται ως εξής:

ΑΑ	Τράπεζα	Αρ. Λογαριασμού	Λογιστικό Υπόλοιπο την 30.09.2020
1.	ALPHA BANK	*****635	330,97 €
2.	EUROBANK EFG	*****8198	6.126,43 €
3.	ETE	*****80-68	22,83 €
ΣΥΝΟΛΑ			6.480,23€

Πραγματοποιήσαμε συμφωνία των ανωτέρω υπολοίπων με τα αντίστοιχα bank statements της εταιρείας με ημερομηνία 30.09.2020 και επαληθεύσαμε το λογιστικό τους υπόλοιπο.

Με βάση τα ανωτέρω το κονδύλι «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» αποτιμάται ως εξής:

Κονδύλι Ισολογισμού	Υπόλοιπο την 30.09.2020	Πλέον/(Μείον) Απομειώσεις	Αξία αποτίμησης την 30.09.2020
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7.151,04 €	0,00 €	7.151,04 €

Με βάση τα παραπάνω το σύνολο της αξίας αποτίμησης των ακινήτων και λοιπών στοιχείων του Ενεργητικού της μετατρεπόμενης εταιρείας κατά την 30/9/2020 έχει ως εξής:

	Αξία αποτίμησης την 30.09.2020
Σύνολο Ενεργητικού	2.960.785,49 €

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

4. Προβλέψεις

4. Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους

Η φύση των προβλέψεων αυτών είναι να καλύπτουν τις αποζημιώσεις που δικαιούται το προσωπικό από την εταιρεία, λόγω εξόδου από την υπηρεσία για συνταξιοδότηση βάσει των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων. Η πρόβλεψη υπολογίστηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.2112/1920 και δεν χρησιμοποιήθηκε αναλογιστική μελέτη καθώς κρίθηκε ότι η μέθοδος αυτή δεν θα επέφερε σημαντική επίπτωση στην αποτίμηση. Υπολογίστηκε πρόβλεψη αποζημίωσης για το σύνολο του προσωπικού της εταιρείας, το οποίο κατά την 30/9/2020 ανέρχονταν σε 1 άτομο. Με βάση τη μεθοδολογία αυτή κατά την 30.09.2020, το συνολικό ύψος της πρόβλεψης υπολογίζεται ως εξής:

Κονδυλίο λογιστικού	Αριθμός Προσωπικού	Αποτίμηση υποχρέωσης 30/09/2020
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	1	10.934,26

5. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Λογιστικό Υπόλοιπο

την 30/09/2020

€ 21.133,38

5.1. Τραπεζικά Δάνεια

Το λογιστικό υπόλοιπο του ανωτέρω κονδυλίου, κατά την 30/09/2020 ανέρχεται σε ευρώ 21.133,38 και αναλύεται ως εξής:

A/A	Περιγραφή	Υπόλοιπο την 30/09/2020
1.	Δάνεια	21.133,38 €

Το ανωτέρω κονδύλι αφορά το μακροπρόθεσμο μέρος υπολοίπου δανείου της τράπεζας Alpha Bank κατά την 30.09.2020. Με την υπ' αριθμ. 3083105 δανειακή σύμβαση της τράπεζας ALHABANK με ημερομηνία 05.12.1991, η εταιρεία ανέλαβε δάνειο για κεφάλαιο κίνησης με κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor + 6%. Ωστόσο ήδη με την από 19.11.2013 πρόσθετη πράξη συμφωνήθηκε η αποπληρωμή του ανεξόφλητου υπολοίπου του δανείου κατά την ημερομηνία αυτή ποσού ευρώ 79.238,43 πλέον τόκων σε δέκα (10) έτη, με μηνιαίες τοκοχρεωλυτικές δόσεις και λήξη την 19.11.2023. Κατά την 30/9/2020 το

υπόλοιπο της δανειακής σύμβασης ανέρχεται σε ευρώ 32.152,38 και διακρίνεται σε μακροπρόθεσμο μέρος ποσού ευρώ 21.133,38 € και βραχυπρόθεσμο μέρος 11.019,00 € που αφορά το κεφάλαιο που θα αποκληρωθεί τους επόμενους 12 μήνες (βλέπε κατωτέρω παρ. γ ι). Πραγματοποιήσαμε συμφωνία του υπολοίπου του δανείου, μακροπρόθεσμου και βραχυπρόθεσμου μέρους, με το αντίστοιχο τραπεζικό extract της τράπεζας με ημερομηνία 30.09.2020.

Επίσης επιβεβαιώσαμε ότι στο υπόλοιπο της 30/9/2020 έχουν συμπεριληφθεί όλοι οι δεδουλευμένοι τόκοι του δανείου μέχρι την ημερομηνία αυτή και εξυπηρετείται κανονικά.

Συνεπώς το κονδύλι «Μακροπρόθεσμα Τραπεζικά Δάνεια» αποτιμάται ως εξής:

Κονδύλι Ισολογισμού	Υπόλοιπο την 30.09.2020	Πλέον/(Μείον) Απομειώσεις	Αξία αποτίμησης την 30.09.2020
Δάνεια	21.133,38 €	0,00 €	21.133,38 €

5.2. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Λογιστικό Υπόλοιπο
την 30/09/2020
€ 3.750,00

Το λογιστικό υπόλοιπο του ανωτέρω κονδυλίου, κατά την 30/09/2020 ανέρχεται σε ευρώ 21.133,38 και αναλύεται ως εξής:

A/A	Περιγραφή	Υπόλοιπο την 30.09.2020
1.	Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.750,00 €

Το υπόλοιπο της κατηγορίας «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις» ποσού ευρώ 3.750,00 αφορά εγγυήσεις ενοικίων από εκμίσθωση ακινήτων επί της οδού Πειραιώς 181 στην Αθήνα και βάσει των μισθωτηρίων αναμένεται να διακανονιστούν σε διάστημα μεγαλύτερο των 12 μηνών.

Συνεπώς το κονδύλι «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις» αποτιμάται ως εξής:

Κονδυλίου λογισμίου	Υπόλοιπο την 30.09.2020	Πλέον/(Μείον) Προσαρμογές	Αξία αποτίμησης την 30.09.2020
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.750,00 €	0,00 €	3.750,00 €

6. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Λογιστικό Υπόλοιπο την
30/09/2020

**6.1. Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων
δανείων**

€

11.019,00

Το λογιστικό υπόλοιπο του ανωτέρω κονδυλίου, κατά την 30/09/2020 ανέρχεται σε ευρώ 11.019,00 και αναλύεται ως εξής:

A/A	Περιγραφή	Υπόλοιπο την 30.09.2020
1.	Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων	11.019,00 €

Το ανωτέρω κονδύλι αφορά το βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμης δανειακής υποχρέωσης στην τράπεζα Alpha Bank κατά την 30.09.2020 όπως αναφέρθηκε ανωτέρω (βλ. Παράγραφος β ι). Αφορά το ποσό των πληρωτέων δόσεων του δανείου που θα καταβληθούν εντός των επόμενων 12 μηνών βάσει του προγράμματος πληρωμών της δανειακής σύμβασης.

Συνεπώς το κονδύλι «βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων» αποτιμάται ως εξής:

Κονδύλι ισολογισμού	Υπόλοιπο την 30.09.2020	Πλέον / (Μείον) Προσαρμογές	Αξία αποτίμησης την 30.09.2020
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων	11.019,00 €	0,00 €	11.019,00 €

6.2. Φόρος Εισοδήματος

Λογιστικό Υπόλοιπο την
30/09/2020

€
6.470,88

Το λογιστικό υπόλοιπο του ανωτέρω κονδυλίου, κατά την 30/09/2020, σύμφωνα με τις αντίστοιχες υποβληθείσες φορολογικές δηλώσεις, ανέρχεται σε ευρώ 6.470,88 και αναλύεται ως εξής:

A/A	Περιγραφή	Υπόλοιπο την 30.09.2020
1.	Φόρος εισοδήματος	6.470,88 €

Ο λογαριασμός «Φόρος Εισοδήματος» αφορά την υποχρέωση της εταιρείας προς το Ελληνικό Δημόσιο από την εκκαθάριση της με αριθμό 5863 Τροποποιητικής Δήλωσης φορολογίας εισοδήματος του φορολογικού έτους 2019. Η υποχρέωση από τον φόρο εισοδήματος στα βιβλία της εταιρείας συμφωνεί με τις σχετικές υποβληθείσες δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος και

αποδίδεται εμπρόθεσμα στις προβλεπόμενες ημερομηνίες. Κατά συνέπεια, το ανωτέρω κονδύλι αποτιμάται ως εξής:



Κονδύλι ισολογισμού	Υπόλοιπο την 30.09.2020	Πλέον/(Μείον) Προσαρμογές	Αξία αποτίμησης την 30.09.2020
Φόρος εισοδήματος	6.470,88 €	0,00 €	6.470,88 €

Λογιστικό Υπόλοιπο την
30/09/2020

6.3. Λοιποί Φόροι και Τέλη

€

18.118,92

Το λογιστικό υπόλοιπο του ανωτέρω κονδυλίου κατά την 30/09/2020, σύμφωνα με τις αντίστοιχες υποβληθείσες φορολογικές δηλώσεις της εταιρείας, ανέρχεται σε ευρώ 18.118,92, και αφορά τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις οι οποίες αναλύονται ως εξής:

ΑΑ	Είδος Φόρου	Περίοδος οφάλης	Υπόλοιπο σε Ευρώ κατά την 30.09.2020
1.	ΕΝΦΙΑ		18.017,88 €
2.	ΦΜΥ	Αύγουστος – Σεπτέμβριος	101,04 €
ΣΥΝΟΛΑ			18.118,92 €

Οι υποχρεώσεις προς το Ελληνικό Δημόσιο για ΕΝΦΙΑ κατά την 30.09.2020 ανέρχεται στο συνολικό ποσό ευρώ 18.017,88 πληρωτέου σε έξι (6) δόσεις με πρώτη δόση ύψους ποσού ευρώ 3.002,98 πληρωτέα μέχρι 30.10.2020. Το ανωτέρω ποσό συμφωνεί με την αντίστοιχη δήλωση Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (Ε.Ν.Φ.Ι.Α.) και αποδίδεται κανονικά, χωρίς καθυστερήσεις στις προβλεπόμενες ημερομηνίες.

Οι υποχρεώσεις προς το Ελληνικό Δημόσιο για ΦΜΥ κατά την 30.09.2020 ανέρχεται στο συνολικό ποσό ευρώ 101,04 και αφορά παρακράτηση φόρου μισθωτών υπηρεσιών για τους μήνες Αύγουστο και Σεπτέμβριο 2020. Το ανωτέρω ποσό συμφωνεί με τις αντίστοιχες δηλώσεις και αποδίδεται κανονικά, χωρίς καθυστερήσεις στις προβλεπόμενες ημερομηνίες.

Συνολικά το κονδύλι «Λοιποί φόροι τέλη» αποτιμάται ως εξής:

Κονδύλι ισολογισμού	Υπόλοιπο την 30.09.2020	Πλέον/(Μείον) Προσαρμογές	Αξία αποτίμησης την 30.09.2020
Λοιποί Φόροι Τέλη	18.118,92 €	0,00 €	18.118,92 €

Λογιστικό Υπόλοιπο
την 30/09/2020

€ 1.359,05

6.4. Οργανισμοί Κοινωνικής Ασφάλισης

Το λογιστικό υπόλοιπο του ανωτέρω κονδυλίου, κατά την 30/09/2020, σύμφωνα με τις αντίστοιχες υποβληθείσες Αναλυτικές Περιοδικές Δηλώσεις Εισφορών ανέρχεται σε ευρώ 1.359,05 και αφορά τρέχουσες υποχρεώσεις της εταιρείας προς ασφαλιστικούς οργανισμούς οι οποίες αναλύονται ως εξής:

A/A	Ασφαλιστικό Ταμείο	Περίοδος οφειλής	Υπόλοιπο την 30.09.2020
1.	Οργανισμοί Κοινωνικής Ασφάλισης	Αύγουστος – Σεπτέμβριος	1.359,05 €

Οι υποχρεώσεις σε Ασφαλιστικούς Οργανισμούς αποτιμήθηκαν στα οφειλόμενα ποσά κατά την ημερομηνία αποτίμησης, βάσει των υποβληθέντων ασφαλιστικών δηλώσεων. Τα υπόλοιπα των ασφαλιστικών υποχρεώσεων αποδίδονται κανονικά, χωρίς καθυστερήσεις στις προβλεπόμενες ημερομηνίες και συνεπώς δεν συντρέχει λόγος πρόσθετων τελών και προσαυξήσεων.

Συνεπώς το κονδύλι «Οργανισμοί Κοινωνικής Ασφάλισης» αποτιμάται ως εξής:

Κονδύλι Ισολογισμού	Υπόλοιπο την 30.09.2020	Πλεον/(Μείον) Προσαρμογές	Αξία αποτίμησης την 30.09.2020
Οργανισμοί Κοινωνικής Ασφάλισης	1.359,05 €	0,00 €	1.359,05 €

Με βάση τα παραπάνω το Σύνολο της αξίας αποτίμησης των Υποχρεώσεων της μετατρεπόμενης εταιρείας κατά την 30/9/2020 έχει ως εξής:

	Αξία αποτίμησης την 30.09.2020
Σύνολο Υποχρεώσεων	72.785,49 €

VII. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Προς εξασφάλιση των δανείων της επιχείρησης έχουν δοθεί προς Τραπεζικά Ιδρύματα οι παρακάτω εξασφαλίσεις:

Α' Προσημείωση ευρώ 85.000,00 € επί ισογείου διαμερίσματος (11), στη Σαρωνίδα Αττικής. Οδός Ολύμπου 66, ΤΚ 19013, Ιδιοκτησίας Παπαδάκη Δέσποινας του Επαμεινώνδα.

Επίσης έχουν εγγραφεί προσημειώσεις την 24/02/2015 σε ακίνητα της εταιρείας επί της οδού Πειραιώς 181 και Αλκμήνης 52 συνολικού ποσού ευρώ 260.000,00 υπέρ EUROBANK ERGASIAS AE.

Οι Φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές από το 2014 και μετά. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση.

Δεν υφίστανται με ημερομηνία 30/9/2020 εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις που ενδέχεται σε επηρεάσουν μελλοντικά τα καθαρά περιουσιακά στοιχεία της επιχείρησης.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις της επιχείρησης δεν επηρεάζουν την αξία της αποτίμησης καθώς αποτελούν αβέβαια μελλοντικά γεγονότα τα οποία δεν είναι υπό τον πλήρη έλεγχο της εταιρείας ή δεν είναι σφόδρα πιθανό ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη για τον διακανονισμό τους ή ακόμα δεν μπορούν να επιμετρηθούν με επαρκή αξιοπιστία.

VIII. ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ

Η Καθαρή Θέση της εταιρείας κατά την 30.09.2020 προκύπτει από την άθροιση της αξίας των ακινήτων και των λοιπών καθαρών περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας όπως αναλύθηκε ανωτέρω και υπολογίζεται ως εξής:

Περιγραφή	Αξία αποτίμησης την 30.09.2020
Σύνολο Ενεργητικού	€ 2.960.785,49
μείον: Σύνολο υποχρεώσεων	€ 72.785,49
Καθαρή Θέση	€ 2.888.000,00

Στο σύνολο του Ενεργητικού περιλαμβάνεται και η αξία των ακινήτων της εταιρείας που προέκυψε βάσει της εκτίμησης και η οποία αναλύεται ως εξής:

Κατηγορία Ακινήτου	Αξία αποτίμησης την 30.09.2020
Γήπεδο	€ 952.000
Κτηριακές Εγκαταστάσεις	€ 1.963.000
Σύνολο	€ 2.915.000

ΙΧ. Συμπέρασμα

Βάσει της ανωτέρω αποτίμησης των στοιχείων του Ενεργητικού και των Υποχρεώσεων της εταιρείας καθώς και των λογιστικών μεθόδων και πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν για την διενέργειά της, σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα και περιγράφονται αναλυτικά στα επι μέρους κονδύλια, συντάχθηκε ο επισυναπτόμενος Ισολογισμός Μετατροπής της εταιρείας «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ & ΣΙΑ Ε.Ε.», κατά την ημερομηνία αναφοράς ήτοι την 30/9/2020. Ο Ισολογισμός Μετατροπής θα αποτελέσει την βάση για την μετατροπή της εταιρείας σε Ανώνυμη Εταιρεία σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 και του Ν.Δ. 1297/1972.

Συνοπτικά η αποτιμημένη αξία των κονδυλίων του Ισολογισμού Μετατροπής της εταιρείας καθώς και το σύνολο της Καθαρής της Θέσης διαμορφώνεται ως εξής:

Ακίνητα	2.915.000,00
Λοιπά Μη κυκλοφορούντα στοιχεία	6.212,94
Κυκλοφορούντα στοιχεία	39.572,55
Σύνολο Ενεργητικού	2.960.785,49
Καθαρή Θέση	2.888.000,00
Υποχρεώσεις	72.785,49
Σύνολο Παθητικού	2.960.785,49

Άρα, γνωμοδοτούμε ομόφωνα ότι η καθαρή θέση της εταιρείας υπό την επωνυμία «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ & ΣΙΑ Ε.Ε.» σύμφωνα με τον ισολογισμό μετατροπής της 30.09.2020, ανήρχετο σε δύο εκατομμύρια οκτακόσιες ογδόντα οκτώ χιλιάδες ήτοι # 2.888.000,00#.

Μεταγενέστερα γεγονότα

Από την 30/09/2020 μέχρι και σήμερα δεν συνέβησαν έκτακτα σημαντικά οικονομικά γεγονότα που να ανατρέπουν τα παραπάνω εκτεθέντα.

Χ. Φορολογικό Πλαίσιο Βάσει Ν.Δ. 1297/1972

Η επιχείρηση κάνει χρήση των ευεργετημάτων του Ν.Δ. 1297/1972 όπως ισχύει. Το συγκεκριμένο νομοθετικό πλαίσιο χρησιμοποιείται για την αποτίμηση των ακινήτων και των λοιπών περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας που θα εισφερθούν στην νεοϊδρυόμενη Ανώνυμη Εταιρεία. Η εφαρμογή των διατάξεων του νόμου αυτού είναι εφικτή καθώς συντρέχουν σωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- 1) Η εισφορά διενεργείται από λειτουργούσα επιχείρηση, σε ανώνυμη εταιρεία νεοϊδρυόμενη.
- 2) Στην νεοϊδρυόμενη ανώνυμη εταιρεία εισφέρονται όλα τα πάγια περιουσιακά στοιχεία και τα λοιπά στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού της ατομικής επιχείρησης.
- 3) Η εισφορά πραγματοποιείται κατόπιν εκτιμητικού ελέγχου, από τα πρόσωπα του άρθρου 9 ν. 2190/1920 όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 17 του Ν. 4848/2018, της πραγματικής αξίας του ενεργητικού και του παθητικού της εισφερόμενης επιχείρησης, όπως αυτά απεικονίζονται σε ειδικά συντασσόμενη προσωρινή Λογιστική Κατάσταση, συνεπεία του οποίου (ελέγχου) μπορεί να προκύψει υπεραξία. Το δε ανώτατο μέγεθος της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της επωφελούμενης προσδιορίζεται από την εκτιμηθείσα πραγματική καθαρή θέση και όχι από το εισφερόμενο λογιστικό κεφάλαιο του κλάδου
- 4) Οι μετασχηματιζόμενες επιχειρήσεις δεν απαιτείται να τηρούν βιβλία Γ' κατηγορίας (πλέον: διπλογραφικά βιβλία) ούτε να έχουν ήδη συντάξει ισολογισμό για δωδεκάμηνο ή μεγαλύτερο χρονικό διάστημα.
- 5) Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της επωφελούμενης (νεοϊδρυόμενης) ως αποτέλεσμα της εισφοράς δεν μπορεί να είναι μικρότερο των ευρώ 300.000. Με βάση την παραπάνω αποτίμηση το μετοχικό κεφάλαιο θα ανέρχεται σε ευρώ 2.888.000,00.
- 6) Οι μετοχές της επωφελούμενης που αντιστοιχούν στην αξία του εισφερόμενου κεφαλαίου πρέπει να είναι υποχρεωτικά ονομαστικές στο σύνολό τους και μη μεταβιβάσιμες κατά ποσοστό 75% του συνόλου τους για μια πενταετία από το χρόνο της ολοκλήρωσης της απόσχισης.
- 7) Τα κέρδη ή οι ζημιές της επιχείρησης κατά το μεσοδιάστημα μεταξύ της ημερομηνίας της Λογιστικής Κατάστασης και της ημερομηνίας



ολοκλήρωσης της διαδικασίας, καθώς και οι σχετικές συναλλαγές της εισφέρουσας δε θεωρούνται ότι γίνονται για λογαριασμό της επωφελούμενης νεοϊδρυόμενης. Συνεπώς, μέχρι την έγκριση η επιχείρηση συνεχίζει να φορολογείται για τα τυχόν ενδιάμεσα κέρδη που πραγματοποιεί. Αντίστοιχα, σε περίπτωση που η μεταβατική δραστηριότητα της επιχείρησης καταλήγει σε ζημία, η εισφέρουσα έχει την υποχρέωση (ενοχικά), προκειμένου να διατηρηθεί αμετάβλητη η εκτιμηθείσα πραγματική καθαρή θέση της επιχείρησης ως κρίσιμο μέγεθος για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της νεοϊδρυόμενης, να καλύψει τις τυχόν διαφορές μέσω ισόποσης καταβολής σε μετρητά (και όχι σε είδος, αφού αυτό θα απαιτούσε νέο εκτιμητικό έλεγχο).+

XI. Λοιπά Θέματα

Με δεδομένο ότι η διενεργηθείσα εργασία αφορά έργο αποτίμησης και δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση, σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε γνώμη επί οικονομικών στοιχείων ή άλλης οικονομικής πληροφόρησης. Οι διαδικασίες που εκτελέστηκαν αφορούν αποκλειστικά την διαπίστωση της αξίας των Ακινήτων και των λοιπών καθαρών περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας (Ενεργητικού και Υποχρεώσεων) για την διαπίστωση της Καθαρής Θέσης της προσωρινής λογιστικής κατάστασης (ισολογισμού μετατροπής) της εταιρείας κατά την 30.09.2020.

Η παρούσα Έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς τους εταίρους της εταιρείας και προς τα αρμόδια εποπτικά όργανα, στα πλαίσια των διατάξεων της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του ν. 4548/2018.

Είμαστε πρόθυμοι να παράσχουμε οποιαδήποτε επί πλέον διευκρίνιση ή επεξήγηση σχετική με τα θέματα στα οποία αναφέρεται η έκθεσή μας.

Με εκτίμηση,
Οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

Γεώργιος Ν. Σταράκης
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 20291

Κωνσταντίνος Α. Τούτουζας
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 36611

Συνημμένα:

- Λογιστική Κατάσταση (Ισολογισμός Μετατροπής) της 30.09.2020 μετά την αποτίμηση
- Έκθεση του Εκτιμητή των ακινήτων

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

Παράρτημα 1

Δ.Τ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ & ΣΙΑ Ε.Ε.
ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΧΑΛΑΣΤΑΛΗ (ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΜΕΤΑΦΟΡΗΣ) ΤΗΣ 30ης Σεπτεμβρίου 2020
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ.: 006291401000

	30.09.2020		30.09.2020
ΕΝΕΡΓΗΚΟ		ΠΑΘΗΤΙΚΟ	
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		Καθαρή θέση	
Ενσώματα πάγια		Καταβλημένα απόβλητα	
Ακίνητα	2.915.000,00	Κεφάλαιο	2.888.000,00
Λοιπός εξοπλισμός	4.112,94	Σύνολο	2.888.000,00
Σύνολο	2.919.112,94		
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		Σύνολο καθαρής θέσης	2.888.000,00
Δάνεια και απαιτήσεις	2.100,00		
Σύνολο	2.100,00	Προβλέψεις	
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	2.921.212,94	Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	10.934,26
		Σύνολο	10.934,26
		Υποχρεώσεις	
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		Μικροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Αποθέματα		Δάνεια	21.133,38
Εμπορεύματα	31.880,76	Λοιπές μικροπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.750,00
Σύνολο	31.880,76	Σύνολο	24.883,38
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές		Μεσοπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Λοιπές απαιτήσεις	540,75	Τραπεζικά δάνεια	11.019,60
Ταμειακά διαθέσιμα και καλύπτοντα	7.151,04	Μεσοπρόθεσμο μέρος μεσοπρόθεσμων δανείων	6.470,88
Σύνολο	7.691,79	Φόρος εισοδήματος	18.118,92
Σύνολο κυκλοφορούντων	39.572,55	Λοιποί φόροι και τέλη	1.369,05
Σύνολο ενεργητικού	2.960.785,49	Οργανισμοί συνταξιοδότησης ασφαλείας	34.952,85
		Σύνολο	61.861,29
		Σύνολο υποχρεώσεων	61.861,29
		Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	2.960.785,49

Ως εκ τούτου, οι εταίροι της υπό μετατροπής ετερόρρυθμης εταιρείας εισφέρουν την αναλογία τους στην καθαρή θέση των περιουσιακών στοιχείων της εισφερόμενης ακίνητης περιουσίας της μετατρεπόμενης ετερόρρυθμης εταιρείας, και συγκεκριμένα το ποσοστό συμμετοχής τους κατά 90% η Δέσποινα Παπαδάκη (σύζυγος Γεωργίου) του Επαμεινώνδα και κατά 10% η Ιωάννα Παπαδάκη του Γεωργίου.

25.2.1 Έτσι το κεφάλαιο της συνιστωμένης με το παρόν εταιρείας ανέρχεται σε ευρώ δύο εκατομμύρια οκτακόσιες ογδόντα οκτώ χιλιάδες (€ 2.888.000,00), διαιρούμενο σε διακόσιες ογδόντα οκτώ χιλιάδες οκτακόσιες (288.800) μετοχές, ονομαστικής αξίας ευρώ δέκα (€ 10,00) της κάθε μίας, εκ των οποίων διακόσιες δεκαέξι χιλιάδες εξακόσιες (216.600) μετοχές που αντιστοιχούν στην κεφαλαιοποίηση της καθαρής θέσεως της μετατρεπόμενης ετερόρρυθμης εταιρείας, είναι ονομαστικές και μη μεταβιβάσιμες κατά ποσοστό εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) για την πρώτη πενταετία από τη σύσταση της εταιρείας, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.Δ. 1297/1972.

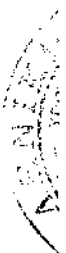
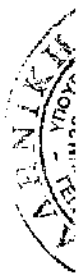
25.2.2 Οι κατά τα άνω 288.800 μετοχές θα αναληφθούν από τους ιδρυτές της εταιρείας, κατά την αναλογία συμμετοχής τους στην μετατρεπόμενη εταιρεία, σύμφωνα με τα ανωτέρω, ως εξής:

α) Η **Δέσποινα Παπαδάκη** (σύζυγος Γεωργίου) του Επαμεινώνδα θα λάβει διακόσιες πενήντα εννιά χιλιάδες εννιακόσιες είκοσι (259.920) ονομαστικές μετοχές, μη μεταβιβάσιμες κατά ποσοστό εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) για την πρώτη πενταετία σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.Δ. 1297/1972, όπως ισχύει, και

β) Η **Ιωάννα Παπαδάκη** του Γεωργίου θα λάβει είκοσι οκτώ χιλιάδες οκτακόσιες ογδόντα (28.880) ονομαστικές μετοχές, μη μεταβιβάσιμες κατά ποσοστό εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) για την πρώτη πενταετία σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.Δ. 1297/1972, όπως ισχύει.

25.3. Όλα τα πιο πάνω αναφερόμενα και περιγραφόμενα περιουσιακά στοιχεία, στην Έκθεση των Ορκωτών Ελεγκτών, η ετερόρρυθμη εταιρεία με την επωνυμία «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε.», νομίμως εκπροσωπούμενη, εισφέρει στην συνιστώμενη δια του παρόντος ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία **«ΔΕΣΠΟΙΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»** και τον διακριτικό τίτλο **«ΔΕΓΕΠ Α.Ε.»**, εκχωρεί και μεταβιβάζει και παραδίδει σ' αυτή κατά πλήρες δικαίωμα κυριότητας, νομής και κατοχής με όλα τα επ' αυτών δικαιώματά της, προσωπικά και πραγματικά και τις συναφείς με αυτά αγωγές, αποξενωμένη κάθε δικαιώματός της επ' αυτών και αποκαθιστά την νέα εταιρεία τελεία, κυρία νομέα και κάτοχό τους και παραιτείται από κάθε δικαίωμα περί προσβολής της εδώ γινομένης εισφοράς του και μεταβίβασης των πραγμάτων για οποιοδήποτε τυπικό ή ουσιαστικό λόγο ακόμη και για υπέρογκη βλάβη σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 178, 179 και 388 του Αστικού Κώδικα.

25.6. Οι συμβαλλόμενες στο παρόν, ως άνω παριστάμενες, δηλώνουν συμφωνούν και αποδέχονται αμοιβαία επίσης ότι από την καταχώρηση στον διαδικτυακό τόπο του ΓΕΜΗ, του παρόντος, σύμφωνα με τις διατυπώσεις δημοσιότητας του Ν. 4635/2019, όπως ισχύει, με τον προηγούμενο έλεγχο της αρμόδιας Υπηρεσίας του ΓΕΜΗ και απόφαση του Προϊσταμένου αυτής, η συνιστώμενη με το παρόν ανώνυμη εταιρεία υποκαθίσταται αυτοδικαίως και χωρίς καμία άλλη διατύπωση στο σύνολο της περιουσίας και σ' όλα εν γένει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της μετατρεπομένης με το παρόν ετερόρρυθμης εταιρείας με την επωνυμία «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε.», και σ' όλες τις έννομες σχέσεις της με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου, ημεδαπού ή αλλοδαπού, οιασδήποτε δημόσιας, δημοτικής ή κοινοτικής αρχής και οποιουδήποτε οργανισμού και τράπεζας καθώς επίσης και σε όλες τις πιστωτικές ή οποιασδήποτε άλλης φύσεως συμβάσεις με κάθε τρίτον και οποιαδήποτε Τράπεζα ή





Οργανισμό. Η ανώνυμη εταιρεία υποκαθίσταται αυτοδικαίως στην κυριότητα νομή και κατοχή όλων των ακινήτων, κινητών, αυτοκινήτων και λοιπών στοιχείων του ενεργητικού της μετατρεπομένης ετερόρρυθμης εταιρείας η οποία δύναται να κατέχει, νέμεται και διαθέτει όλα αυτά κατά πλήρες και απόλυτο δικαίωμα ιδιοκτησίας, έστω και αν ελλιπώς ή ουδόλως περιεγράφησαν στο παρόν, ή δεν αναφέρονται στην έκθεση εκτιμήσεως λόγω αποκτήσεως των μετά την ημερομηνία σύνταξής της.

Δεδομένου ότι η πρόθεση των συμβαλλομένων είναι η μετατροπή της ετερόρρυθμης εταιρείας σε ανώνυμη εταιρεία, από της τελειώσεως της μετατροπής, σύμφωνα με τα ανωτέρω, οι νομικές σχέσεις, απαιτήσεις και όλα γενικώς τα δικαιώματά της ετερόρρυθμης εταιρείας με οποιονδήποτε τρίτο και για οποιαδήποτε αιτία, καθώς επίσης και πάσης φύσεως αγωγές και ενστάσεις της, μεταβιβάζονται και περιέρχονται αυτοδικαίως στην ανώνυμη εταιρεία.-



Οι συμβαλλόμενες, ως άνω παριστάμενες, συμφωνούν όλες οι συναλλακτικές εργασίες που θα γίνουν από σήμερα και μέχρι της δημοσιεύσεως του παρόντος καταστατικού της υπό μετατροπή ετερόρρυθμης εταιρείας και που εμφανίζονται στα λογιστικά βιβλία της επιχείρησης αυτής θεωρηθούν ότι γίνονται για λογαριασμό και προς όφελος της συνιστώμενης με το παρόν ανώνυμης εταιρείας στην οποία και αυτομάτως μεταβιβάζονται.

25.7. Ειδικότερα μεταβιβάζονται και παραδίδονται κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή στη συνιστώμενη με το παρόν ανώνυμη εταιρεία, με την επωνυμία **«ΔΕΣΠΟΙΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»** και τον διακριτικό τίτλο **«ΔΕΓΕΠ Α.Ε.»**, τα κατωτέρω ακίνητα της ετερόρρυθμης εταιρείας, ήτοι:

Οι κατωτέρω εννιά (9) οριζόντιες ιδιοκτησίες, ήτοι: α) η οριζόντια ιδιοκτησία με τα στοιχεία **«ΧΩΡΟΣ ΒΗΤΑ (Β΄)»**, του

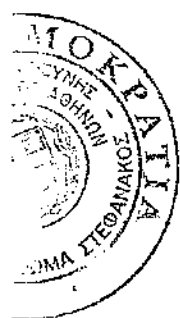
δευτέρου (Β') υπογείου, β) η **οριζόντια ιδιοκτησία** με τα στοιχεία **«ΑΠΟΘΗΚΗ ΥΨΙΛΟΝ ΑΛΦΑ ΔΥΟ (ΥΑ-2)»**, του πρώτου (Α') υπογείου ορόφου, γ) η **οριζόντια ιδιοκτησία** με τα στοιχεία **«ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΓΙΩΤΑ ΔΥΟ (Ι-2)»**, του ισόγειου ορόφου, δ) η **οριζόντια ιδιοκτησία** με τα στοιχεία **«ΚΥΛΙΚΕΙΟ ΗΜΙΩΡΟΦΟΥ»**, του ημιωρόφου, ε) η **οριζόντια ιδιοκτησία** με τα στοιχεία **«ΓΡΑΦΕΙΟΝ ΒΗΤΑ ΔΥΟ (Β-2)»**, του δευτέρου (Β') ορόφου, πάνω από τον ισόγειο και τον ημιώροφο, στ) η **οριζόντια ιδιοκτησία** με τα στοιχεία **«ΓΡΑΦΕΙΟΝ ΓΑΜΑ ΔΥΟ (Γ-2)»**, του τρίτου (Γ') ορόφου, πάνω από τον ισόγειο και τον ημιώροφο, ζ) η **οριζόντια ιδιοκτησία** με τα στοιχεία **«ΓΡΑΦΕΙΟΝ ΔΕΛΤΑ ΔΥΟ (Δ-2)»**, του τετάρτου (Δ') ορόφου, πάνω από τον ισόγειο και τον ημιώροφο, η) η **οριζόντια ιδιοκτησία** με τα στοιχεία **«ΓΡΑΦΕΙΟΝ ΕΨΙΛΟΝ ΔΥΟ (Ε-2)»**, του πέμπτου (Ε') ορόφου, πάνω από τον ισόγειο και τον ημιώροφο, του πολυώροφου κτιρίου καταστημάτων, γραφείων και εν γένει εμπορικών και επαγγελματικών χώρων, που βρίσκεται στην **Αθήνα**, επί των οδών **Πειραιώς**, στην αρίθμηση της οποίας φέρει τον αριθμό **181 και Αλκμήνης**, στην αρίθμηση της οποίας φέρει τον αριθμό **52** (διαμπερές), η οποία διέπεται από το Ν. 3741/29 «περί της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους» και τα άρθρα 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα, στις διατάξεις των οποίων υπήχθη με την υπ' αριθ. 157.469/13.9.1991 πράξη συστάσεως οριζοντίων ιδιοκτησιών και κανονισμού κτιρίου καταστημάτων και εμπορικών χώρων του συμβολαιογράφου Αθηνών Γεωργίου Νικολάου Αναστασάκη και τη νόμιμη μεταγραφή της στα βιβλία μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου Αθηνών, όπως τροποποιήθηκε με την υπ' αριθ. 46.054/22.06.2021 πράξη μου και τη νόμιμη μεταγραφή της στα ίδια βιβλία μεταγραφών.

Το εν λόγω πολυώροφο κτίριο αποτελείται από δεύτερο (Β) και πρώτο (Α) υπόγεια, ισόγειο μετά ημιωρόφου (παταριού), πρώτο (Α), δεύτερο (Β), τρίτο (Γ), τέταρτο (Δ) και πέμπτο (Ε) ορόφους, πάνω από το ισόγειο και ημιώροφο και δώμα, και έχει ανεγερθεί,

ΕΛΛΗΝΙΚΗ
ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
ΚΑΙ
ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ
ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
ΚΑΙ
ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ

δυνάμει της υπ' αριθ. **803/1989** άδεια οικοδομής του Πολεοδομικού Γραφείου Αθηνών, αρχικά ως διώροφη οικοδομή καταστημάτων και γραφείων με υπόγειο καταστημάτων και δεύτερο υπόγειο για γκαράζ, σε συνδυασμό με την υπ' αριθ. **243/1992** αναθεώρησή της, για την εν συνεχεία προσθήκη καθ' ύψος τεσσάρων ορόφων και την μερική τροποποίηση του Α' υπογείου, σύμφωνα με την οποία το ανωτέρω πολυώροφο κτίριο σήμερα είναι πλήρως αποπερατωμένο, σε **οικόπεδο**, άρτιο και οικοδομήσιμο, το οποίο βρίσκεται στη κτηματική περιφέρεια του **Δήμου Αθηναίων**, της Περιφερειακής Ενότητας **Κεντρικού Τομέα Αθηνών**, της Περιφέρειας **Αττικής**, στη θέση «**Πλατύ Φρέαρ**», εντός του πεντηκοστού ογδόου (**58ου**) Οικοδομικού Τετραγώνου του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλεως Αθηνών, επί των οδών **Πειραιώς**, στην αρίθμηση της οποίας φέρει τον αριθμό **181** και **Αλκμήνης**, στην αρίθμηση της οποίας φέρει τον αριθμό **52** (διαμπερές), έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά χίλια επτακόσια είκοσι τέσσερα και 0,20 (**1.724,20**), εμφανίζεται με τα στοιχεία Α.Β.Γ.Δ.Α: α) στο από 19 Ιανουαρίου 1988 τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Λεωνίδα Σ. Γραμμάτικα, που προσαρτάται στο υπ' αριθ. 10.609/25.01.1988 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Ειδυλλίας Αναστασίου Δ. Ρούσση, και β) στο από Ιουλίου 1988 τοπογραφικό διάγραμμα του συμβολαιογράφου Ειδυλλίας Αναστασίου Δ. Ρούσση, που φέρει επ' αυτού την κατά τον Ν.651/1977 δήλωση αρτιότητας του ιδίου μηχανικού και προσαρτάται στην υπ' αριθ. 157.469/13.09.1991 πράξη σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών και κανονισμού κτιρίων καταστημάτων και εμπορικών χώρων του συμβολαιογράφου Αθηνών Γεωργίου Ν. Αναστασάκη και συνορεύει στο σύνολό του, σύμφωνα με το δεύτερο τοπογραφικό, **Νοτιοανατολικά** επί πλευράς Β-Γ μήκους μέτρων είκοσι δύο και 0,65 (22,65) με την οδό Αλκμήνης στην οποία έχει πρόσοψη και στην οποία φέρει τον αριθμό 52, **Βορειοδυτικά** επί πλευράς Α-Δ μήκους μέτρων τριάντα εννιά

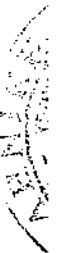
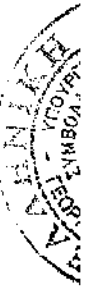


(39,00) με την οδό Πειραιώς στην οποία επίσης έχει πρόσοψη και στην οποία φέρει τον αριθμό 181, Βορειοανατολικά επί πλευράς Α-Β μήκους μέτρων πενήντα έξι (56,00) παλαιότερα με ιδιοκτησία Βλάχου και πρώην Ιωάννη Τρυφωνόπουλου, πρώην Αριστείδη Δόστη και Ειρήνης Πίσσα, και Νοτιοδυτικά επί πλευράς Γ-Δ συνολικού μήκους μέτρων πενήντα οκτώ και 0,25 (58,25) εν μέρει με ιδιοκτησία Ευσταθίου Δήλαρη και Κασσάνδρας Δήλαρη και εν μέρει με ιδιοκτησία Λόη.

Η περιγραφή των εν λόγω οριζοντίων ιδιοκτησιών, ανά όροφο, έχει ως εξής:

ΔΕΥΤΕΡΟΣ (Β) ΥΠΟΓΕΙΟΣ ΟΡΟΦΟΣ

Η οριζόντια ιδιοκτησία με τα στοιχεία «ΧΩΡΟΣ ΒΗΤΑ (Β')», εμφανίζεται με την ένδειξη «ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ (ΧΩΡΟΣ Β)» στην κατωτέρω από Μαρτίου 2021 ΚΑΤΟΨΗ Β' ΥΠΟΓΕΙΟΥ του πολιτικού μηχανικού Φίλιππου Ε. Τριβέλλα, καταλαμβάνει ολόκληρο το δεξιό (δια τον βλέποντα το κτίριο από την οδό Πειραιώς) ήμισυ του Β' υπογείου ορόφου, αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο, έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εξακόσια ογδόντα τέσσερα και 0,20 (684,20), όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά χίλια επτακόσια σαράντα τέσσερα και 0,71 (1.744,71), αναλογούντα όγκο κοινοχρήστων μέτρα κυβικά ογδόντα ένα (81), ήτοι συνολικό μικτό όγκο μέτρα κυβικά χίλια οκτακόσια είκοσι πέντε και 0,71 (1.825,71), ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικοπέδο του κτιρίου τριάντα πέντε χιλιοστά (35/1000) εξ αδιαιρέτου και ψήφους στην συνέλευση των συνιδιοκτητών τριάντα πέντε (35) επί συνόλου χιλίων (1000) ψήφων, συμμετέχει στις δαπάνες κοινοχρήστων κατά τριάντα πέντε χιλιοστά (35/1000) και στις δαπάνες ανελκυστήρων κατά τριάντα πέντε χιλιοστά (35/1000), δεν έχει θέρμανση και δεν συμμετέχει στις δαπάνες θέρμανσης του κτιρίου και συνορεύει γύρωθεν Βορειοδυτικά με κοινόχρηστους χώρους και γειτονική ιδιοκτησία ιδίου κτιρίου, με όρια οικοπέδου και ιδιοκτησία



αγνώστων, με την οδό Αλκμήνης και με την οδό Πειραιώς μέσω πρασιάς του κτιρίου μήκους μέτρων επτά (7,00).

ΠΡΩΤΟΣ (Α) ΥΠΟΓΕΙΟΣ ΟΡΟΦΟΣ

Η οριζόντια ιδιοκτησία με τα στοιχεία «**ΑΠΟΘΗΚΗ ΥΨΙΛΟΝ ΑΛΦΑ ΔΥΟ (ΥΑ-2)**», εμφανίζεται με την ένδειξη «**ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ (ΥΑ-2)**» στην κατωτέρω από Μαρτίου 2021 ΚΑΤΟΨΗ Α΄ ΥΠΟΓΕΙΟΥ του πολιτικού μηχανικού Φίλιππου Ε. Τριβέλλα, καταλαμβάνει ολόκληρο το δεξιό (δια τον βλέποντα το κτίριο από την οδό Πειραιώς) ήμισυ του Α΄ υπογείου ορόφου, αποτελείται από έναν ενιαίο αποθηκευτικό χώρο, γραφείο, WC, σκάλα και αναβατόριο προς ισόγειο, έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εξακόσια πενήντα τέσσερα και 0,58 (654,58), όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά χίλια εννιακόσια τέσσερα και 0,83 (1.904,83), αναλογούνται όγκο κοινοχρήστων μέτρα κυβικά εκατόν εβδομήντα πέντε (175), ήτοι συνολικό μικτό όγκο μέτρα κυβικά δύο χιλιάδες εβδομήντα εννιά και 0,83 (2.079,83), ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικοπέδο του κτιρίου είκοσι πέντε χιλιοστά (25/1000) εξ αδιαιρέτου και ψήφους στην συνέλευση των συνιδιοκτητών είκοσι πέντε (25) επί συνόλου χιλίων (1000) ψήφων, συμμετέχει στις δαπάνες κοινοχρήστων κατά δέκα χιλιοστά (10/1000) και στις δαπάνες ανελκυστήρων κατά επτά χιλιοστά (7/1000), δεν έχει θέρμανση και δεν συμμετέχει στις δαπάνες θέρμανσης του κτιρίου και συνορεύει γύρωθεν με κοινόχρηστους χώρους και γειτονική ιδιοκτησία ιδίου κτιρίου, με όρια οικοπέδου και ιδιοκτησία αγνώστων, με την οδό Αλκμήνης και με την οδό Πειραιώς μέσω πρασιάς του κτιρίου μήκους μέτρων επτά (7,00).

ΙΣΟΓΕΙΟΣ ΟΡΟΦΟΣ ΚΑΙ ΗΜΙΩΡΟΦΟΣ

Η οριζόντια ιδιοκτησία με τα στοιχεία «**ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΓΙΩΤΑ ΔΥΟ (Ι-2)**», εκτείνεται σε δύο επίπεδα, ήτοι στον ισόγειο όροφο και στον ημιώροφο (πατάρι), που εμφανίζονται με την ένδειξη «**ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ Ι2**» και «**ΠΑΤΑΡΙ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ Ι2**» αντίστοιχα στις κατωτέρω από Μαρτίου 2021 ΚΑΤΟΨΕΙΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ και

ΠΑΤΑΡΙΟΥ του πολιτικού μηχανικού Φίλιππου Ε. Τριβέλλα, καταλαμβάνει ολόκληρο το δεξιό (δια τον βλέποντα το κτίριο από την οδό Πειραιώς) ήμισυ του ισογείου και του ημιωρόφου, αποτελείται **(i) στον ισόγειο όροφο** από έναν ενιαίο χώρο, σκάλα και αναβατόριο προς υπόγειο, σκάλα προς πατάρι, γραφείο, κουζίνα, αποθήκη, WC, επιφανείας μέτρων τετραγωνικών πεντακοσίων πενήντα τεσσάρων και 0,64 **(554,64)** και **(ii) στον ημιώροφο** από πατάρι επιφανείας μέτρων τετραγωνικών εκατόν δεκατριών και 0,66 (113,66), έχει συνολική επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εξακόσια εξήντα οκτώ και 0,30 **(668,30)**, όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά τρεις χιλιάδες εξήντα δύο και 0,62 (3.062,62), αναλογούνται όγκο κοινοχρήστων μέτρα κυβικά τριακόσια εξήντα (360), ήτοι συνολικό μικτό όγκο μέτρα κυβικά τρεις χιλιάδες τετρακόσια είκοσι δύο και 0,62 (3.422,62), ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικοπέδο του κτιρίου εκατόν είκοσι τρία χιλιοστά **(123/1000)** εξ αδιαίρετου και ψήφους στην συνέλευση των συνιδιοκτητών εκατόν είκοσι τρεις (123) επί συνόλου χιλίων (1000) ψήφων, συμμετέχει στις δαπάνες κοινοχρήστων κατά πενήντα εννιά χιλιοστά (59/1000) και στις δαπάνες ανελκυστήρων κατά επτά χιλιοστά (7/1000), δεν έχει θέρμανση και δεν συμμετέχει στις δαπάνες θέρμανσης του κτιρίου και συνορεύει γύρωθεν με κοινόχρηστους χώρους και γειτονική ιδιοκτησία ιδίου κτιρίου, με όρια οικοπέδου και πέραν αυτού με ιδιοκτησία αγνώστων, με ράμπτα προς υπόγειο, με ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου και πέραν αυτού με την οδό Αλκμήνης και με την οδό Πειραιώς μέσω πρασιάς του κτιρίου μήκους μέτρων επτά (7,00).

Στο ανωτέρω «ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΓΙΩΤΑ ΔΥΟ (I-2)» **ανήκουν κατά αποκλειστική χρήση α.** τμήμα της πρασιάς (προκήπιο) του κτιρίου, προς την οδό Πειραιώς, επιφανείας μέτρων τετραγωνικών εκατόν τριάντα τρία και ενενήντα (133,90), εμφανιζόμενο περιμετρικά με τα στοιχεία ε-θ-η-ζ-ε στην ίδια κατωτέρω από Μαρτίου 2021 ΚΑΤΟΨΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ του πολιτικού μηχανικού



ΕΛΛΗΝΙΚΗ
ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



Φίλιππου Ε. Τριβέλλα, β. ακάλυπτο τμήμα του οικοπέδου, επιφανείας μέτρων τετραγωνικών είκοσι οκτώ και 0,06 (28,06), εμφανιζόμενο περιμετρικά με τα στοιχεία μ-ν-ξ-ο-μ στην ίδια κατωτέρω από Μαρτίου 2021 ΚΑΤΟΨΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ του πολιτικού μηχανικού Φίλιππου Ε. Τριβέλλα, και γ. τμήμα της ακαλύπτου επιφάνειας του δώματος, επιφανείας μέτρων τετραγωνικών εκατόν εξήντα και 0,38 (160,38), εμφανιζόμενο περιμετρικά με τα στοιχεία Β-Ε-Ζ-Γ-Β στην από Ιουλίου 1988 ΚΑΤΟΨΗ ΔΩΜΑΤΟΣ του πολιτικού μηχανικού Λεωνίδα Σ. Γραμματικά που συνοδεύει την ανωτέρω υπ' αριθ. 157.469/13.09.1991 πράξη συστάσεως οριζοντίων ιδιοκτησιών και κανονισμού κτιρίου καταστημάτων και εμπορικών χώρων του συμβολαιογράφου Αθηνών Γεωργίου Νικολάου Αναστασάκη.



Η οριζόντια ιδιοκτησία με τα στοιχεία «ΚΥΛΙΚΕΙΟ ΗΜΙΩΡΟΦΟΥ», εμφανίζεται με την ένδειξη «ΚΥΛΙΚΕΙΟ» στην κατωτέρω από Μαρτίου 2021 ΚΑΤΟΨΗ ΠΑΤΑΡΙΟΥ του πολιτικού μηχανικού Φίλιππου Ε. Τριβέλλα, έχει ανεξάρτητη είσοδο από το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο, αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο και WC, έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά δεκαοκτώ και 0,34 (18,34), ιδιόκτητο και συνολικό όγκο μέτρα κυβικά σαράντα και 0,35 (40,35), ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο του κτιρίου δύο χιλιοστά (2/1000) εξ αδιαιρέτου και ψήφους στην συνέλευση των συνιδιοκτητών δύο (2) επί συνόλου χιλίων (1000) ψήφων, συμμετέχει στις δαπάνες κοινοχρήστων κατά ένα χιλιοστό (1/1000) και στις δαπάνες ανελκυστήρων κατά ένα χιλιοστό (1/1000), δεν έχει θέρμανση και δεν συμμετέχει στις δαπάνες θέρμανσης του κτιρίου και συνορεύει γύρωθεν με κοινόχρηστους χώρους, κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο και με τον χώρο του παταριού.

ΠΡΩΤΟΣ (Α) ΟΡΟΦΟΣ,

ΠΑΝΩ ΑΠΟ ΤΟΝ ΙΣΟΓΕΙΟ ΚΑΙ ΤΟΝ ΗΜΙΩΡΟΦΟ

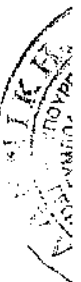
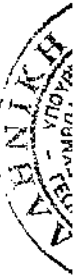
Η οριζόντια ιδιοκτησία με τα στοιχεία «ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΑΛΦΑ ΔΥΟ (Α-2)», εμφανίζεται με την ένδειξη

«ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ (Α2)» στην κατωτέρω από Μαρτίου 2021 ΚΑΤΟΨΗ Α' ΟΡΟΦΟΥ του πολιτικού μηχανικού Φίλιππου Ε. Τριβέλλα, καταλαμβάνει ολόκληρο το δεξιό (δια τον βλέποντα το κτίριο από την οδό Πειραιώς) ήμισυ του Α' ορόφου, αποτελείται από γραφεία, χωλ, αποθήκη, προθάλαμο WC, WC, έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά πεντακόσια ογδόντα πέντε και 0,73 (585,73), όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά χίλια οκτακόσια εβδομήντα τέσσερα και 0,33 (1.874,33), αναλογούντα όγκο κοινοχρήστων μέτρα κυβικά εκατόν τριάντα οκτώ (138), ήτοι συνολικό μικό όγκο μέτρα κυβικά δύο χιλιάδες δώδεκα και 0,33 (2.012,33), ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο του κτιρίου ογδόντα τρία χιλιοστά (83/1000) εξ αδιαιρέτου και ψήφους στην συνέλευση των συνιδιοκτητών ογδόντα τρεις (83) επί συνόλου χιλίων (1000) ψήφων, συμμετέχει στις δαπάνες κοινοχρήστων κατά εκατόν πέντε χιλιοστά (105/1000) και στις δαπάνες ανελκυστήρων κατά εκατό χιλιοστά (100/1000), δεν έχει θέρμανση και δεν συμμετέχει στις δαπάνες θέρμανσης του κτιρίου και συνορεύει γύρωθεν με κοινόχρηστους χώρους και γειτονική ιδιοκτησία ιδίου οικοπέδου, με όρια οικοπέδου και ιδιοκτησία αγνώστων, με εξώστη, ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου και πέραν αυτής με την οδό Αλκμήνης και με την οδό Πειραιώς μέσω πρασιάς του κτιρίου μήκους μέτρων επτά (7,00).

ΔΕΥΤΕΡΟΣ (Β) ΟΡΟΦΟΣ,

ΠΑΝΩ ΑΠΟ ΤΟΝ ΙΣΟΓΕΙΟ ΚΑΙ ΤΟΝ ΗΜΙΩΡΟΦΟ

Η οριζόντια ιδιοκτησία με τα στοιχεία «ΓΡΑΦΕΙΟΝ ΒΗΤΑ ΔΥΟ (Β-2)», εμφανίζεται με την ένδειξη «ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ (Β2)» στην κατωτέρω από Μαρτίου 2021 ΚΑΤΟΨΗ Β' ΟΡΟΦΟΥ του πολιτικού μηχανικού Φίλιππου Ε. Τριβέλλα, καταλαμβάνει ολόκληρο το δεξιό (δια τον βλέποντα το κτίριο από την οδό Πειραιώς) ήμισυ του Β' ορόφου, αποτελείται από ανοιχτό χώρο αναμονής, γραφεία, κουζίνα, προθάλαμο WC και WC, έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά τετρακόσια δεκατέσσερα και 0,54 (414,54), όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά χίλια τριακόσια είκοσι έξι και





0,53 (1.326,53), αναλογούντα όγκο κοινοκλήτων μέτρα κυβικά εξήντα οκτώ (68), ήτοι συνολικό μικτό όγκο μέτρα κυβικά χίλια τριακόσια ενενήντα τέσσερα και 0,53 (1.394,53), ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικοπέδο του κτιρίου πενήντα πέντε χιλιοστά (55/1000) εξ αδιαίρετου και ψήφους στην συνέλευση των συνιδιοκτητών πενήντα πέντε (55) επί συνόλου χιλίων (1000) ψήφων, συμμετέχει στις δαπάνες κοινοχρήστων κατά εξήντα οκτώ χιλιοστά (68/1000) και στις δαπάνες ανελκυστήρων κατά ογδόντα χιλιοστά (80/1000), δεν έχει θέρμανση και δεν συμμετέχει στις δαπάνες θέρμανσης του κτιρίου και συνορεύει γύρωθεν με κοινόχρηστους χώρους και γειτονική ιδιοκτησία ιδίου κτιρίου, με όρια οικοπέδου και ιδιοκτησία αγνώστων, με τμήμα του ακάλυπτου χώρου του δώματος και με την οδό Πειραιώς μέσω πρασιάς του κτιρίου μήκους μέτρων επτά (7,00).

Στο ανωτέρω «ΓΡΑΦΕΙΟΝ ΒΗΤΑ ΔΥΟ (Β-2)» ανήκει κατά αποκλειστική χρήση τμήμα του ακάλυπτου χώρου του δώματος υπέρθεν του πρώτου ορόφου, επιφανείας μέτρων τετραγωνικών εκατόν εβδομήντα πέντε και 0,40 (175,40), που αποτελεί βεράντα της, εμφανόμενο με του αριθμούς 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 1 στην κατωτέρω από Μαρτίου 2021 ΚΑΤΟΨΗ Β' ΟΡΟΦΟΥ του πολιτικού μηχανικού Φίλιππου Ε. Τριβέλλα.

ΤΡΙΤΟΣ (Γ) ΟΡΟΦΟΣ,

ΠΑΝΩ ΑΠΟ ΤΟΝ ΙΣΟΓΕΙΟ ΚΑΙ ΤΟΝ ΗΜΙΩΡΟΦΟ



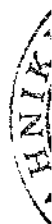
Η οριζόντια ιδιοκτησία με τα στοιχεία «ΓΡΑΦΕΙΟΝ ΓΑΜΑ ΔΥΟ (Γ-2)», εμφανίζεται με την ένδειξη «ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ (Γ2)» στην κατωτέρω από Μαρτίου 2021 ΚΑΤΟΨΗ Γ' ΟΡΟΦΟΥ του πολιτικού μηχανικού Φίλιππου Ε. Τριβέλλα, καταλαμβάνει ολόκληρο το δεξιό (δια τον βλέποντα το κτίριο από την οδό Πειραιώς) ήμισυ του Γ' ορόφου, αποτελείται από ανοιχτό χώρο αναμονής, γραφεία, κουζίνακι, προθάλαμο WC και WC, έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά τετρακόσια δεκατέσσερα και 0,54 (414,54), όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά χίλια τριακόσια είκοσι έξι και

0,53 (1.326,53), αναλογούνται όγκο κοινοκτητών μέτρα κυβικά εξήντα οκτώ (68), ήτοι συνολικό μικτό όγκο μέτρα κυβικά χίλια τριακόσια ενενήντα τέσσερα και 0,53 (1.394,53), ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο του κτιρίου πενήντα επτά χιλιοστά (57/1000) εξ αδιαιρέτου και ψήφους στην συνέλευση των συνιδιοκτητών πενήντα επτά (57) επί συνόλου χιλίων (1000) ψήφων, συμμετέχει στις δαπάνες κοινοχρήστων κατά εβδομήντα ένα χιλιοστά (71/1000) και στις δαπάνες ανελκυστήρων κατά ογδόντα πέντε χιλιοστά (85/1000), δεν έχει θέρμανση και δεν συμμετέχει στις δαπάνες θέρμανσης του κτιρίου και συνορεύει γύρωθεν με κοινόχρηστους χώρους και γειτονική ιδιοκτησία ιδίου κτιρίου, με όρια οικοπέδου και ιδιοκτησία αγνώστων, με τμήμα του ακαλύπτου χώρου του δώματος και με την οδό Πειραιώς μέσω πρασιάς του κτιρίου μήκους μέτρων επτά (7,00).

ΤΕΤΑΡΤΟΣ (Δ) ΟΡΟΦΟΣ,

ΠΑΝΩ ΑΠΟ ΤΟΝ ΙΣΟΓΕΙΟ ΚΑΙ ΤΟΝ ΗΜΙΩΡΟΦΟ

Η οριζόντια ιδιοκτησία με τα στοιχεία «ΓΡΑΦΕΙΟΝ ΔΕΛΤΑ ΔΥΟ (Δ-2)», εμφανίζεται με την ένδειξη «ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ (Δ2)» στην κατωτέρω από Μαρτίου 2021 ΚΑΤΟΨΗ Δ' ΟΡΟΦΟΥ του πολιτικού μηχανικού Φίλιππου Ε. Τριβέλλα, καταλαμβάνει ολόκληρο το δεξιό (δια τον βλέποντα το κτίριο από την οδό Πειραιώς) ήμισυ του Δ' ορόφου, αποτελείται από γραφεία, προθάλαμο WC και WC, έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά τετρακόσια δεκατέσσερα και 0,54 (414,54), όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά χίλια τριακόσια είκοσι έξι και 0,53 (1.326,53), αναλογούνται όγκο κοινοχρήστων μέτρα κυβικά εξήντα οκτώ (68), ήτοι συνολικό μικτό όγκο μέτρα κυβικά χίλια τριακόσια ενενήντα τέσσερα και 0,53 (1.394,53), ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο του κτιρίου πενήντα εννιά χιλιοστά (59/1000) εξ αδιαιρέτου και ψήφους στην συνέλευση των συνιδιοκτητών πενήντα εννιά (59) επί συνόλου χιλίων (1000) ψήφων, συμμετέχει στις δαπάνες κοινοχρήστων κατά εβδομήντα τέσσερα χιλιοστά (74/1000) και στις δαπάνες



ανελκυστήρων κατά ενενήντα χιλιοστά (90/1000), δεν έχει θέρμανση και δεν συμμετέχει στις δαπάνες θέρμανσης του κτιρίου και συνορεύει γύρωθεν με κοινόχρηστους χώρους και γειτονική ιδιοκτησία ιδίου κτιρίου, εξώστη, με όρια οικοπέδου και ιδιοκτησία αγνώστων, με τμήμα του ακαλύπτου χώρου του δώματος και με την οδό Πειραιώς μέσω πρασιάς του κτιρίου μήκους μέτρων επτά (7,00).

ΠΕΜΠΤΟΣ (Ε) ΟΡΟΦΟΣ,

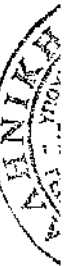
ΠΑΝΩ ΑΠΟ ΤΟΝ ΙΣΟΓΕΙΟ ΚΑΙ ΤΟΝ ΗΜΙΩΡΟΦΟ

Η οριζόντια ιδιοκτησία με τα στοιχεία «ΓΡΑΦΕΙΟΝ ΕΨΙΛΟΝ ΔΥΟ (Ε-2)», εμφανίζεται με την ένδειξη «ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ (Ε2)» στην κατωτέρω από Μαρτίου 2021 ΚΑΤΟΨΗ Ε' ΟΡΟΦΟΥ του πολιτικού μηχανικού Φίλιππου Ε. Τριβέλλα, καταλαμβάνει ολόκληρο το δεξιό (δια τον βλέποντα το κτίριο από την οδό Πειραιώς) ήμισυ του Ε' ορόφου, αποτελείται από γραφεία, κουζίνακι, προθάλαμο WC και WC, έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά τετρακόσια δεκατέσσερα και 0,54 (414,54), όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά χίλια τριακόσια είκοσι έξι και 0,53 (1.326,53), αναλογούνται όγκο κοινοκλήτων μέτρα κυβικά εξήντα οκτώ (68), ήτοι συνολικό μικτό όγκο μέτρα κυβικά χίλια τριακόσια ενενήντα τέσσερα και 0,53 (1.394,53), ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο του κτιρίου εξήντα ένα χιλιοστά (61/1000) εξ αδιαιρέτου και ψήφους στην συνέλευση των συνιδιοκτητών εξήντα μία (61) επί συνόλου χιλίων (1000) ψήφων, συμμετέχει στις δαπάνες κοινοχρήστων κατά εβδομήντα επτά χιλιοστά (77/1000) και στις δαπάνες ανελκυστήρων κατά ενενήντα πέντε χιλιοστά (95/1000), δεν έχει θέρμανση και δεν συμμετέχει στις δαπάνες θέρμανσης του κτιρίου και συνορεύει γύρωθεν Βορειοδυτικά με κοινόχρηστους χώρους και γειτονική ιδιοκτησία ιδίου κτιρίου, με όρια οικοπέδου και ιδιοκτησία αγνώστων, με τμήμα του ακαλύπτου χώρου του δώματος και με την οδό Πειραιώς μέσω πρασιάς του κτιρίου μήκους μέτρων επτά (7,00).

Οι ως άνω οριζόντιες ιδιοκτησίες απεικονίζονται στα προσαρτώμενα στην ανωτέρω υπ' αριθ. 46.054/22.06.2021 πράξη μου τροποποίησης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας από 03/2021 εννέα (9) σχεδιαγράμματα (ΚΑΤΟΨΗ Β' ΥΠΟΓΕΙΟΥ, ΚΑΤΟΨΗ Α' ΥΠΟΓΕΙΟΥ, ΚΑΤΟΨΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ, ΚΑΤΟΨΗ ΠΑΤΑΡΙΟΥ, ΚΑΤΟΨΗ Α' ΟΡΟΦΟΥ, ΚΑΤΟΨΗ Β' ΟΡΟΦΟΥ, ΚΑΤΟΨΗ Γ' ΟΡΟΦΟΥ, ΚΑΤΟΨΗ Δ' ΟΡΟΦΟΥ, ΚΑΤΟΨΗ Ε' ΟΡΟΦΟΥ) του πολιτικού μηχανικού Φίλιππου Ε. Τριβέλλα, τα οποία εκπονήθηκαν στα πλαίσια του Ν. 4495/2017 και απεικονίζουν αυτές μετά των αυθαίρετων κατασκευών/χρήσεων, που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του ν. 4495/2017 με την Α/Α 12039344 Δήλωση ένταξης στο Ν.4495/2017 του ΥΠΕΝ, όπως προκύπτει από την με Α/Α πρωτ. 1735116 (Α/Α Δήλωσης: 12039344 - Ηλεκτρονικός Κωδικός 6FC4464D7FFF97A) Βεβαίωση οριστικής υπαγωγής στο Ν.4495/2017, στην Τεχνική Έκθεση της οποίας λεπτομερώς περιγράφονται ως είχαν προ της τροποποίησης της προαναφερόμενης υπ' αριθ. 46.054/22.06.2021 πράξης μου τροποποίησης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας.

Τα εν λόγω σχέδια, τα οποία αναγράφουν τα στοιχεία νομιμότητας των αυθαιρεσιών, είναι ταυτόσημα με αυτά που έχουν εισαχθεί σε ηλεκτρονική μορφή στο σύστημα διαχείρισης δηλώσεων αυθαιρέτων κτισμάτων του Ν.4495/2017 κατά την επ' αυτών δήλωση του ιδίου μηχανικού, ο οποίος δηλώνει επίσης ότι έχει στη κατοχή του όλα τα απαραίτητα έγγραφα και δικαιολογητικά και έχει γίνει ανάρτησή τους στην ηλεκτρονική πλατφόρμα του ΤΕΕ, καθώς και η προαναφερθείσα βεβαίωση οριστικής υπαγωγής στο Ν.4495/2017 και ο κατωτέρω πίνακας κατανομής ποσοστών στον οποίο αναγράφονται οι αναλογίες των ανωτέρω οριζοντίων ιδιοκτησιών προσαρτώνται στην υπ' αριθ. 46.054/22.06.2021 πράξη μου τροποποίησης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας.

Οι ποσοστιαίες αναλογίες των ανωτέρω οριζοντίων ιδιοκτησιών αναγράφονται στον από Μαΐου 2021 πίνακα κατανομής ποσοστών



συνιδιοκτησίας και βαρών του ιδίου πολιτικού μηχανικού που προσαρτάται ομοίως στην ανωτέρω υπ' αριθ. 46.054/22.06.2021 πράξη μου τροποποιήσεως σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας.

Περιήλθαν στην υπό μετατροπή ετερόρρυθμη εταιρεία, οι προπεριγραφόμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες, κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, με το αναλογούν συνολικό ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο πεντακόσια χιλιοστά (500/000) εξ αδιαιρέτου, διά της αγοράς του προπεριγραφέντος οικοπέδου από την Σεραφίνα χήρα Αλέξανδρου Αβραμίδου, το γένος Γεωργίου Αμασλίδου δυνάμει του υπ' αριθ. 10.608/25.01.1988 πωλητηρίου συμβολαίου του συμβολαιογράφου Ειδυλλίας Αναστάσιου Δ. Ρούσση και της νόμιμης μεταγραφής του στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο 3513 και με αριθμό 75, σε συνδυασμό με την υπ' αριθ. 11.872/05.10.1990 πράξη εξοφλήσεως υπολοίπου τιμήματος του ιδίου συμβολαιογράφου, σε συνδυασμό με την προμνησθείσα υπ' αριθ. 157.469/13.9.1991 πράξη συστάσεως οριζοντίων ιδιοκτησιών και κανονισμού κτιρίου καταστημάτων και εμπορικών χώρων του συμβολαιογράφου Αθηνών Γεωργίου Νικολάου Αναστασάκη και τη νόμιμη μεταγραφή της στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο 3769 και με αριθμό 407, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την υπ' αριθ. 46.054/22.06.2021 πράξη μου και τη νόμιμη μεταγραφή της στα ίδια βιβλία μεταγραφών.

Στην ανωτέρω Σεραφίνα χήρα Αλέξανδρου Αβραμίδου, το γένος Γεωργίου Αμασλίδου, το προπεριγραφέν οικόπεδο είχε περιέλθει κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, δυνάμει του υπ' αριθ. 6485/28.09.1962 προικοσυμφώνου συμβολαίου του συμβολαιογράφου Αθηνών Ιωάννη Γ. Καλαμιώτη και της νόμιμης μεταγραφής του στα ίδια ως άνω βιβλία μεταγραφών, στον τόμο 2059 και αριθμό 163, σε συνδυασμό και με τις διατάξεις του Ν. 1329/1983 (κατάργηση προίκας).

Άρθρο 25ο

Σύνθεση Πρώτου Διοικητικού Συμβουλίου

Το πρώτο Διοικητικό Συμβούλιο που θα διοικήσει την Εταιρεία από τη νόμιμη σύστασή της, με θητεία μέχρι την πρώτη τακτική Γενική Συνέλευση αποτελούν οι κ.κ.:

1. Δέσποινα Παπαδάκη (σύζυγος Γεωργίου), του Επαμεινώνδα Γιαννακάκη και Μαρίας Γιαννακάκη, έμπορος, η οποία γεννήθηκε στα Μούζουρα Χανίων, στις 24.03.1947, κατοικεί στη Γλυφάδα Αττικής (οδός Ελ. Βενιζέλου αριθ. 68) και είναι κάτοχος του υπ'αριθ. ΑΜ 151138/18.02.2015 δελτίου ταυτότητας του Τ.Α. Γλυφάδας (ΑΦΜ 066079668 - Δ.Ο.Υ. Γλυφάδας), με διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου: dpapadaki10441@gmail.com, Ελληνικής

Υπηκοότητας, **ως Πρόεδρος και Διευθύνουσα σύμβουλος,**

2. Ειρήνη Γλύπτη του Νικολάου Γλύπτη και της Ελένης Γλύπτη, ιδιωτική υπάλληλος, η οποία γεννήθηκε στη Αθήνα στις 06.05.1974, κατοικεί στο Ελληνικό Αττικής (οδός Εθνάρχου Μακαρίου αριθ. 61) και είναι κάτοχος του υπ'αριθ. ΑΙ 522261/17.07.2010 δελτίου ταυτότητας του Τ.Α. Ελληνικού (ΑΦΜ 054554296 – Δ.Ο.Υ. Ηλιούπολης) με διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου: iglypti@gmail.com, Ελληνικής Υπηκοότητας, **ως Αντιπρόεδρος,** και

3. Σταυρούλα Παπαδάκη του Γεωργίου Παπαδάκη και της Δέσποινας Παπαδάκη, ιδιωτική υπάλληλος, η οποία γεννήθηκε στο Μαρούσι Αττικής, στις 01.01.1987, κατοικεί στη Γλυφάδα (οδός Ελ. Βενιζέλου αριθ. 68) και είναι κάτοχος του υπ'αριθ. Χ 093898/21.03.2002 δελτίου ταυτότητας του Β' Α.Τ. Γλυφάδας (ΑΦΜ 130314586 - Δ.Ο.Υ. Γλυφάδας), με διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου: sgpapadaki@gmail.com, Ελληνικής Υπηκοότητας, **ως Μέλος.**

Την Εταιρεία εκπροσωπεί νόμιμα έναντι του Δημοσίου και οποιουδήποτε φυσικού ή/και νομικού προσώπου ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου, τραπεζών και ιδιωτών εν γένει, τόσο στην Ελλάδα όσο και στην αλλοδαπή η κ. Δέσποινα Παπαδάκη με την

ΕΛΛΗΝΙΚΗ
ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ
ΑΔΑΡΧΕΙΑΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ
ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ
ΑΔΑΡΧΕΙΑΣ

υπογραφή της, κάτωθι της εταιρικής επωνυμίας.

Ειδικότερα και ενδεικτικά στην Πρόεδρο και Διευθύνουσα Σύμβουλο, Δέσποινα Παπαδάκη, ανατίθεται η αρμοδιότητα:

(i) Να εκπροσωπεί την εταιρεία ενώπιον των μετά της εταιρείας συναλλασσομένων Τραπεζών και παντός τρίτου προκειμένου:

α) Να συνάπτει με οιαδήποτε Τράπεζα της χώρας και της αλλοδαπής, συμβάσεις μακροπρόθεσμων, μεσοπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων δανείων, για οποιοδήποτε λόγο και με οιοσδήποτε όρους και συμφωνίες, με την προϋπόθεση ότι εξυπηρετούν τους σκοπούς της Εταιρείας.

β) Να προβαίνει σε άνοιγμα λογαριασμών καταθέσεων όψεως στο όνομα της Εταιρείας και να λαμβάνει μπλοκ επιταγών οιασδήποτε Τραπεζής καθώς και να προβαίνει σε άνοιγμα οιασδήποτε λογαριασμών σε Τράπεζες της χώρας και της αλλοδαπής, προκειμένου να χρηματοδοτηθεί η Εταιρεία με τα απαιτούμενα κεφάλαια κίνησης.

γ) Να αποσύρει οιαδήποτε χρηματικά ποσά από οιοσδήποτε λογαριασμούς καταθέσεων της Εταιρείας.

δ) Να υποθηκεύει ή να προσημειώνει περιουσιακά στοιχεία όταν αυτό απαιτείται, προκειμένου να εξασφαλίσει τα απαραίτητα κεφάλαια στην Εταιρεία για την κάλυψη των χρηματικών της αναγκών.

ε) Να ανοίγει πιστώσεις σε οποιαδήποτε Τράπεζα και να υπογράφει για λογαριασμό της Εταιρείας κάθε σχετικό έγγραφο, απόδειξη κ.λ.π. που απαιτείται κατά το άνοιγμα των πιστώσεων αυτών.

στ) Να συνάπτει και να υπογράφει, στο όνομα και για λογαριασμό της Εταιρείας, με οιαδήποτε Τράπεζα Σύμβαση οποιασδήποτε μορφής δεχόμενος κατά την απόλυτη εταιρική κρίση του οποιοσδήποτε όρους και συμφωνίες.

ζ) Να εκδίδει σε διαταγή της Εταιρείας συναλλαγματικές καθώς και να αποδέχεται ή οπισθογραφεί για λογαριασμό αυτής σε διαταγή



τρίτων συναλλαγματικές, να εκδίδει επιταγές οποιωνδήποτε Τραπεζών και να υπογράφει υπέρ τρίτων Εγγυητικές Επιστολές τραπεζών.

η) Να εισπράττει από τις Τράπεζες, για λογαριασμό της Εταιρείας, οποιαδήποτε ποσά δανείων, συμβάσεων, χορηγήσεων, λογαριασμών, συναλλαγματικών, επιταγών κ.λ.π. και να υπογράφει τις σχετικές αποδείξεις, δικαιολογητικά και γενικότερα οιοδήποτε έγγραφο, το οποίο οι Τράπεζες ή οι τρίτοι κρίνουν απαραίτητο για να καταβάλουν σε αυτόν ή για να περαιώσει οιασδήποτε φύσης υποθέσεις και συναλλαγές της Εταιρείας με τις Τράπεζες ή τους τρίτους.

θ) Να καταβάλει στις Τράπεζες ή στους τρίτους, για λογαριασμό της Εταιρείας, οιαδήποτε ποσά έναντι ή σε εξόφληση οφειλών της Εταιρείας.

ι) Να παραλαμβάνει προς φύλαξη χρηματικά ποσά της Εταιρείας και να τα αποδίδει αμέσως στο ταμείο της Εταιρείας, όταν του ζητηθούν, προς κάλυψη αναγκών της.

ια) Να διορίζει δικηγόρους ή άλλους πληρεξούσιους για εκπροσώπηση της Εταιρείας ενώπιον των Δικαστικών και λοιπών αρχών, οργανισμών, φυσικών και νομικών προσώπων πάσης φύσεως και προς ενέργεια οιασδήποτε από τις παραπάνω πράξεις.

(ii) Ενώπιον των Δημοσίων, Δημοτικών και λοιπών αρχών και ενώπιον όλων γενικά των υπηρεσιών δημοσίου και ειδικότερα ενώπιον των Δ.Ο.Υ., Τελωνείων, Δήμων και Κοινοτήτων και γενικότερα του ευρύτερου δημόσιου τομέα, καθώς και ενώπιον οιοδήποτε τρίτου νομικού ή φυσικού προσώπου, συναλλασσόμενου κατά οιονδήποτε τρόπο με την Εταιρεία, ενεργώντας κατά την απόλυτη κρίση του,

Όπως υπογράφει στο όνομα και για λογαριασμό της Εταιρείας οιοδήποτε έγγραφο, σύμβαση, πράξη, απόδειξη, δικαιολογητικό, αξιόγραφο, επιταγή και γενικά κάθε τι που θα απαιτηθεί και θα επιβάλλεται από τις συναλλαγές της Εταιρείας με τις διάφορες ως



άνω αρχές και υπηρεσίες καθώς και τους τρίτους συναλλασσομένους.

(iii) Ενώπιον των Ελληνικών και αλλοδαπών δικαστηρίων και γενικότερα ενώπιον οιασδήποτε αρχής και υπηρεσίας, για την πρόσληψη δικηγόρων για την υπεράσπιση των συμφερόντων της Εταιρείας κατά παντός τρίτου φυσικού ή νομικού προσώπου ενώπιον Ελληνικών και αλλοδαπών δικαστηρίων παντός βαθμού και δικαιοδοσίας. Επίσης, για την κατάθεση ενώπιον οιασδήποτε δικαστηρίου Ελληνικού ή αλλοδαπού, αγωγών, μηνύσεων και οποιουδήποτε άλλου απαραίτητου δικογράφου, απόδειξης, δικαιολογητικού κ.λ.π., το οποίο θα κρίνεται απαραίτητο για την κατά οποιοδήποτε τρόπο περαίωση οποιασδήποτε υπόθεσης των ως άνω δικαστηρίων και δικαστικών αρχών και υπηρεσιών.

Άρθρο 27

Ευθύνη

Πρόσωπα που έχουν ενεργήσει με το όνομα αυτής της υπό ίδρυση εταιρείας ευθύνονται για τις πράξεις αυτές απεριόριστα και εις ολόκληρο. Ευθύνεται, όμως, μόνη η εταιρεία για τις πράξεις που έγιναν ρητά στο όνομά της κατά το ιδρυτικό στάδιο, εάν μέσα σε τρεις (3) μήνες από την σύσταση της ανέλαβε τις υποχρεώσεις που απορρέουν από αυτές τις πράξεις.-

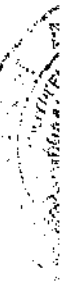
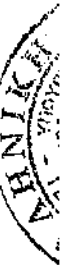
Εγώ ο συμβολαιογράφος σημειώνω και τα εξής:

- 1) Ότι οι συμβαλλόμενες, ως άνω παριστάμενες, μου δήλωσαν υπεύθυνα ότι η κατοικία τους και η έδρα της εταιρείας είναι αυτές που αναφέρονται στην αρχή της παρούσας.
- 2) Ότι υπενθύμισα στις συμβαλλόμενες τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα για την ανάγκη της μεταγραφής του συμβολαίου αυτού και τις συνέπειες της παραλείψεώς της, την υποχρέωση, που έχουν για υποβολή της σχετικής δήλωσης κτηματογράφησης στα αρμόδια γραφεία Κτηματογράφησης εντός μηνός από την κτήση ή μεταβολή του δικαιώματος σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 2 παρ.6 του Ν.2308/1995, τις διατάξεις του Ν. 1587/1950 όπως ισχύουν σήμερα

και τις κυρώσεις που συνεπάγεται η παράβασή τους, τις διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας σχετικά με τις απαγορεύσεις της οικοδόμησης σε ορισμένες κατηγορίες ακινήτων και την απαγόρευση της πώλησης των, την αλληλέγγυα και εις ολόκληρο ευθύνη των συμβαλλομένων για την πληρωμή του φόρου των τριών (3) ετών πριν από τη μεταβίβαση των ακινήτων, που αναλογεί επιμεριστικά στο εισόδημα του ακινήτου που μεταβιβάστηκε και προκύπτει από την εγγραφή που υπάρχει κατά την ημέρα της μεταβίβασης (άρθρο 321 παρ. 8 εδ. 3 Ν. 4072/2012) καθώς και τη διάταξη της παρ. 1^α του άρθρου 23 του Ν. 3425/2005, όπως ισχύει με το άρθρο 49 Ν. 4646/2019 και οι συμβαλλόμενοι ρητά μου δήλωσαν ότι η δήλωση στοιχείων ακινήτων με τις μεταβολές της ακίνητης περιουσίας των συμβαλλομένων θα υποβληθεί από τους ίδιους.

Επίσης, εγώ ο Συμβολαιογράφος, έκανα γνωστό στις συμβαλλόμενες, ότι, με σκοπό τη λειτουργία του αρχείου μου κατά την εφαρμογή των διατάξεων του νόμου, των πράξεων των αρμοδίων αρχών και των όρων του παρόντος συμβολαίου μου, τηρώ αρχείο δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα σε ηλεκτρονική ή μη μορφή, στα οποία περιλαμβάνονται και όσα αναφέρονται στο παρόν συμβόλαιο μου και στα λοιπά έγγραφα που έχουν υποβάλει οι συμβαλλόμενοι, τα οποία επεξεργάζομαι, συλλέγω, καταχωρώ, διατηρώ, αποθηκεύω, υποβάλλω σε αρμόδιες Αρχές και Υπηρεσίες και χρησιμοποιώ, είτε μόνος, είτε σε συνεργασία με τις παραπάνω Αρχές και Υπηρεσίες σύμφωνα με το νόμο.

Οι συμβαλλόμενοι, στην ερώτησή μου απάντησαν καταφατικά ότι, παρέχουν τη ρητή συγκατάθεσή τους για την ως άνω επεξεργασία των προσωπικών δεδομένων τους, αφού έλαβαν γνώση εκ των προτέρων και κατανόησαν τα δικαιώματά τους για ενημέρωση, πρόσβαση και αντιρρήσεις στην επεξεργασία των δεδομένων σύμφωνα με τα άρθρα 11, 12 και 13 αντίστοιχα του νόμου 2472/1997 και τον ΕΚ 2016/679 (GDPR) Περί Προστασίας



Προσωπικών Δεδομένων και δήλωσαν ότι έχουν πλήρη γνώση των αιτήσεων και δηλώσεων, που υποβλήθηκαν για την προετοιμασία του παρόντος συμβολαίου μου, με υπόδειξή τους και με στοιχεία που οι ίδιοι προσκόμισαν και ότι σε κάθε περίπτωση εγκρίνουν τις παραπάνω ενέργειες, ως νόμιμες, έγκυρες, ισχυρές και απρόσβλητες και ως να έγιναν από αυτούς τους ίδιους.



3) Οι συμβαλλόμενες, ως άνω παριστάμενες, σύμφωνα με την υπ' αριθμόν ΔΙΑΔΠ/Α1/18368/25-9-2002 απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης (ΦΕΚ 1276/1.10.2002 τ. Β') δήλωσαν σε μένα το συμβολαιογράφο με ατομική του ευθύνη έκαστος και γνωρίζοντας τις κυρώσεις που προβλέπονται από τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 22 του Ν. 1599/1986, κατά τις οποίες «Όποιος εν γνώσει του δηλώνει ψευδή γεγονότα ή αρνείται ή αποκρύπτει τα αληθινά με έγγραφη υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 τιμωρείται με φυλάκιση τουλάχιστον τριών μηνών. Εάν ο υπαίτιος αυτών των πράξεων σκόπευε να προσπορίσει στον εαυτό του ή σε άλλον περιουσιακό όφελος, βλάπτοντας τρίτον ή σκόπευε να βλάψει άλλον, τιμωρείται με κάθειρξη μέχρι 10 ετών», ότι: α) η ανωτέρω οικοδομή δεν βρίσκεται σε ρέμα, σε αιγιαλό, σε ζώνη παραλίας, σε βιότοπο, σε δημόσιο κτήμα και σε αρχαιολογικό χώρο, σύμφωνα με το α. 3 παρ. 15 του Ν. 2242/1994, β) η ανωτέρω οικοδομή έχει ανεγερθεί πριν από την ισχύ του Ν. 1337/1983, γ) δεν έχει μεταβληθεί η χρήση των μεταβιβαζόμενων ακινήτων και οι διαστάσεις των χώρων της κοινής χρήσης από την έκδοση της αδείας ανεγέρσεως μέχρι σήμερα, σύμφωνα με το εδ. 3 του α. 5 του Ν. 1577/1985, πλην των προπεριγραφόμενων χώρων που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4495/2017.

4) Στο παρόν συμβόλαιο μου προσαρτώνται:



α) το υπ' αριθ. πρωτ. 71506406/16.07.2021 **αποδεικτικό φορολογικής ενημερότητας** της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε) για χρέη της μετατρεπόμενης ετερόρρυθμης

εταιρείας με την επωνυμία «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε.» προς το Δημόσιο, με δέμηνη ισχύ, από το οποίο προκύπτει ότι είναι φορολογικά ενήμερη,

β) το υπ' αριθ. πρωτ. 1123058/Αριθμ. Συστήματος: 000/Φ/388285/29.04.2021 αποδεικτικό **ασφαλιστικής ενημερότητας του e-ΕΦΚΑ** (Ηλεκτρονικός Εθνικός Φορέας Κοινωνικής Ασφάλισης) σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4611/2019, της υπ' αριθ. 15345/913/16.4.2020 Υ.Α του Υπουργού Εργασίας & Κοινωνικών Υποθέσεων και της υπ' αριθ. οικ. 17535/Δ1.6002/6.5.2020 κοινής Υ.Α. των Υπουργών Εργασίας & Κοινωνικών Υποθέσεων και Επικρατείας, από το οποίο προκύπτει ότι η μετατρεπόμενη ετερόρρυθμη εταιρεία με την επωνυμία «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε.» είναι ασφαλιστικά ενήμερη,

γ) τα από 23.06.2021 δέκα (10) ηλεκτρονικά πιστοποιητικά **ΕΝ.Φ.Ι.Α** της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) (κωδικός πιστοπ. ILTR47M4A7CGXZ9NO7KD6FEL7, OU7MWEIRIOKQNVHANP8RC5BS2, NBXL0TP1B6WAB7HSH96LGFH87, LU7A6MYKTJ0NV64K7H6N6AD6T, T739NEWGPKP3SHK02GNWQDTD, OG17U54B5O91B8XFPLEOHGD9R, QJYXLXJ9YYXK64HHM9POQ5DJG0, PPF1OLOWCQAABCH7RD45DCMAS, K01DIS4TUK76F2BBT01853C85,

J485DM43ZMZ36EID178A3ZT6L, σύμφωνα με το **άρθρο 54Α** του **Ν. 4174/2013**, από τα οποία προκύπτει, ότι η μετατρεπόμενη ετερόρρυθμη εταιρεία με την επωνυμία «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε.» (Α.Φ.Μ. 093110530) συμπεριέλαβε τις ανωτέρω οριζόντιες ιδιοκτησίες της στις δηλώσεις Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) των ετών 2016, 2017, 2018, 2019 και 2020 και για τις ιδιοκτησίες αυτές έχει εξοφληθεί ο αναλογών φόρος βάσει δήλωσης

ΗΝΙΚΗ

2020

όλων των αναγραφόμενων ετών / έχει απαλλαγεί βάσει δήλωσης και για τα ίδια ως άνω οριζόμενα έτη έχει εξοφληθεί ο ΦΑΠ και ο ΕΝΦΙΑ / έχουν ρυθμισθεί και η φορολογούμενη μετατρεπόμενη ετερόρρυθμη εταιρεία είναι ενήμερη ως προς τη ρύθμιση, και υπεύθυνη δήλωση της εμφανισθείσας, διαχειρίστριας και νομίμου εκπροσώπου της μετατρεπόμενης εταιρείας ότι οι ανωτέρω οριζόντιες ιδιοκτησίες, όπως περιγράφονται ανωτέρω, προέκυψαν με την υπ' αριθμ. 46.054/2021 πράξη μου.

δ) οι υπ' αριθ. 123342/2021, 129507/2021, 129511/2021, 138467/2021, 138468/2021, 138469/2021, 138470/2021, 138471/2021 βεβαιώσεις μη οφειλής ΤΑΠ του Δήμου Αθηναίων σύμφωνα με το **άρθρο 59** του **Ν.4483/2017** (ψηφιακά υπογεγραμμένες από DIMITRIOS SKORDIS – Serial Number ERMIS 54118529) με δίμηνη ισχύ, από τις οποίες προκύπτει ότι η μετατρεπόμενη ετερόρρυθμη εταιρεία με την επωνυμία «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε.» δεν οφείλει Τέλος Ακίνητης Περιουσίας για τις παραπάνω οριζόντιες ιδιοκτησίες του πολυωρόφου κτιρίου στην Αθήνα και επί των οδών Πειραιώς αριθ. 181 και Αλκμήνης αριθ. 52,

ε) φωτοτυπικό αντίγραφο της υπ' αριθ. 803/1989 **άδειας οικοδομής** της Διεύθυνσης Πολεοδομίας Αθηνών της Νομαρχίας Αθηνών σύμφωνα με το Ν. 1337/1983, όπως αυτή αναθεωρήθηκε με την υπ' αριθ. 243/1992 πράξη της ίδιας Διεύθυνσης,

5) Ότι για την παρούσα μετατροπή της ετερόρρυθμης εταιρείας με την επωνυμία «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε.» στην υπό σύσταση ανώνυμη εταιρεία, εισφέρθηκε το σύνολο των ακινήτων ιδιοκτησίας την εν λόγω ετερόρρυθμης εταιρείας και για τον λόγο αυτό οι συμβαλλόμενες, ως άνω παριστάμενες, μόνες εταίροι της ετερόρρυθμης εταιρείας, υπέβαλαν στην Δ.Ο.Υ. Α' Αθηνών δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου, η οποία καταχωρήθηκε με αυξ. αριθ. 1438/2021, θεωρημένο αντίγραφο της οποίας, ως εκτυπωθέν από τη θυρίδα της υπό μετατροπής ετερόρρυθμης

εταιρείας με την επωνυμία «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε.», στην Προσωποποιημένη Πληροφόρηση του MyTAXISnet της ΑΑΔΕ (το οποίο επέχει θέση πρωτοτύπου σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 2 παρ. 4 και 5 της υπ' αριθ. Α1137/2020 απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ-ΦΕΚ 2423/18.06.2020 Β') μου επέδειξαν οι συμβαλλόμενες, ως άνω παριστάμενες, μόνες εταίροι της, και η οποία κρίθηκε αρνητική.

Η αντικειμενική αξία του συνόλου των ανωτέρω εννέα (9) οριζοντίων ιδιοκτησιών του πολυώροφου κτιρίου στην Αθήνα και επί των οδών Πειραιώς αριθ. 181 και Αλκμήνης αριθ. 52 καθορίσθηκε από την Δ.Ο.Υ. Α' Αθηνών στο ποσό των ευρώ 2.213.797,83 (λογιστική αξία € 2.915.000,00).

Οι ανωτέρω δηλώσεις της εμφανισθείσας καταχωρήθηκαν στο συμβόλαιο αυτό που γράφτηκε σε πενήντα (50) φύλλα.

Τα τέλη και δικαιώματα με τον ΦΠΑ 24% είναι ευρώ εννιακόσια ογδόντα τέσσερα και πενήντα έξι λεπτά (€ 984,56).-

Το συμβόλαιο αυτό διαβάστηκε στην εμφανισθείσα, με τις ιδιότητες που παρίσταται, η οποία το άκουσε, το βεβαίωσε, συμφώνησε στο περιεχόμενό του και το υπέγραψε αυτή και εγώ ο συμβολαιογράφος όπως ο νόμος ορίζει.

Η ΕΜΦΑΝΙΣΘΕΙΣΑ

Ο ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ

Δέσποινα Παπαδάκη

(Τ.Σ.) ΓΕΩΡΓΙΟΣ Θ.ΣΤΕΦΑΝΑΚΟΣ

Ακριβές αντίγραφο. Αθήνα, αυθημερόν.

Ο συμβολαιογράφος Αθηνών

