ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΑΓΟΡΑΣ
& ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΕΙΣΗΓΜΕΝΩΝ Α.Ε

Ταχ. Δ/νση : Πλ. Κάνιγγος
Ταχ. Κώδικας : 101 81
Πληροφορίες : Χ. Χαραλαμπίδης
Τηλέφωνο : 2103893160

Αθήνα, 23.06.2022
Αρ. Πρωτ.: 2649906

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο και δημοσίευσης στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ., στοιχείων στη μερίδα της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία **«ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»**.

Την 23.06.2022 καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 2892340, η από 01.03.2022 Έκθεση Αποτίμησης των μετοχών της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 1390801000 την οποία διενήργησε η εταιρία "Q.A.S. Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Ε.Π.Ε.», με σκοπό την εισφορά τους σε είδος κατά την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας με την επωνυμία **«**ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ**»** και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 152321260000, δυνάμει του άρθρου 17 του ν.4548/2018.
Η ανωτέρω έκθεση επισυνάπτεται της ανακοίνωσης και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσης.

Ο Προϊστάμενος της Διεύθυνσης

Δ. ΓΕΩΡΓΟΠΟΥΛΟΣ

Q.A.S.
Quality Audit Services
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές - Σύμβουλοι Επιχειρήσεων

ΕΚΘΕΣΗ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ
των μετοχών της
«ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ»
κατά την 31.12.2021 με βάση τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, με σκοπό την εισφορά τους εις είδος κατά την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Μάρτιος 2022

Q.A.S. Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές ΕΠΕ
Πανεπιστημίου 16, 10672 Αθήνα Τηλ: +30 210 3630768, +30 210 3610910 Fax: +30 210 3613174
Γραφείο Ρόδου: Πάροδος Γεωργίου Σεφέρη, 85100 Ρόδος Τηλ/Fax: 22410 70004
www.qas-cpa.gr - E-mail: info@qas-cpa.gr

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

I. Εισαγωγικές σημειώσεις 3
II. Εταιρεία 3
Α. Ιστορικό της Εταιρείας 3
Γ. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις 31.12.2021 5
Ενεργητικό 5
Υποχρεώσεις 6
Καθαρή Θέση Εταιρείας 7
III. Συμπέρασμα 7

Αθήνα, 01 Μαρτίου 2022

Προς το:
Διοικητικό Συμβούλιο της Ανώνυμης Εταιρείας **ΜΕ.Π.ΑΛ ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** και το
Διοικητικό Συμβούλιο της Ανώνυμης Εταιρείας
ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

ΕΚΘΕΣΗ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ
των μετοχών της
«ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ» κατά την 31.12.2021 με βάση τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, με σκοπό την εισφορά εις είδος στην Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Αξιότιμοι Κύριοι,

I. Εισαγωγικές σημειώσεις

Κατόπιν σχετικής εντολής σας που μας δόθηκε (απόφαση της συνεδρίασης της 21.02.2022 του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «ΜΕ.Π.ΑΛ ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ») και απόφαση της συνεδρίασης της 17.02.2022 του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» ολοκληρώσαμε την αποτίμηση της αξίας των μετοχών της εταιρείας «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ» (στο εξής: η «Εταιρεία»), με βάση τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, με σκοπό την εισφορά τους εις είδος κατά την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ».

II. Εταιρεία

Α. Ιστορικό της Εταιρείας

Η Εταιρεία συστάθηκε την 15-11-1976 με την επωνυμία «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε. Εμποροτεχνικαί, Τουριστικαί και Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις». Στις 12/10/2021 η Εταιρεία, με την τροποποίηση του καταστατικού της, άλλαξε την επωνυμία της σε «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ», με αριθμό ΓΕΜΗ 1390801000, έδρα το Δήμο Αθηναίων και διάρκεια αορίστου χρόνου.

Σκοπός της Εταιρείας είναι:

Σκοπός της Εταιρείας είναι η ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακίνητης περιουσίας, η συμμετοχή σε άλλες επιχειρήσεις του ιδίου ή παρεμφερούς σκοπού, οιασδήποτε νομικής μορφής και η συνεργασία μετ' αυτών προς επίτευξη του σκοπού της, ως και η ανάπτυξη οιασδήποτε συναφούς ή παρεμφερούς επιχειρηματικής δραστηριότητος.

Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 5 του καταστατικού ανέρχεται σήμερα σε τέσσερα εκατομμύρια ογδόντα εννέα χιλιάδες τριακόσια σαράντα ένα ευρώ και εβδομήντα έξι λεπτά (**4.089.341,76€**) και διαιρείται σε σαράντα τέσσερις χιλιάδες εκατόν είκοσι οκτώ (**44.128**) ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας ενενήντα δύο ευρώ και εξήντα επτά λεπτών (**92,67 €**) η κάθε μία.

Μετοχές

Οι μετοχές της Εταιρείας είναι κοινές, ονομαστικές και ελεύθερα μεταβιβάσιμες.

Διοικητικό Συμβούλιο

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, όπως συγκροτήθηκε σε Σώμα, σύμφωνα με το Πρακτικό Διοικητικού Συμβουλίου με ημερομηνία 16.04.2021, απαρτίζεται από τους εξής:

1) ΣΤΕΡΓΙΟΠΟΥΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ, Πρόεδρος
2) ΜΟΥΣΤΑΚΑΣ ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ, Μέλος
3) ΜΕΤΑΞΟΠΟΥΛΟΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ, Μέλος
4) ΜΑΥΡΑΚΗΣ ΠΑΝΤΕΛΕΗΜΩΝ, Μέλος
5) ΒΑΛΜΑΣ ΘΕΟΔΩΡΟΣ, Μέλος

Η θητεία του ανωτέρω Διοικητικού Συμβουλίου λήγει την 16.04.2024.

Β. Στοιχεία στα οποία στηρίχθηκε η εξακρίβωση της αξίας των στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού της Εταιρείας

Κατά την εκτέλεση της εργασίας επιλέξαμε την μέθοδο της αναμορφωμένης καθαρής θέσης, κυρίως λόγω του αντικειμένου της Εταιρείας (εκμετάλλευση ακινήτων), σύμφωνα με την οποία, από την τρέχουσα εμπορική αξία των στοιχείων του ενεργητικού της αφαιρείται η παρούσα αξία των υποχρεώσεων αυτής.

Στα πλαίσια αυτά, για τον προσδιορισμό της τρέχουσας εμπορικής αξίας του ακινήτου της Εταιρείας, που αποτελεί το σημαντικότερο περιουσιακό στοιχείο της, βασιστήκαμε στην έκθεση αποτίμησής του από αναγνωρισμένο και ανεξάρτητο εκτιμητή ακινήτων (Π.ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΑΕ) με ημερομηνία αναφοράς 31.12.2021), για τα υπόλοιπα στοιχεία του ενεργητικού και παθητικού αυτής βασιστήκαμε κυρίως στις αξίες αυτών με βάση τα τηρούμενα κατά ΕΛΠ Βιβλία της Εταιρείας κατά την ημερομηνία 31.12.2021.

Διευκρινίζεται ότι η προαναφερθείσα εργασία δεν συνιστά ενδελεχή έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα που αναφέρονται σε ενδελεχείς ελέγχους ή επισκοπήσεις και συνεπώς καμία σχετική ελεγκτική εξασφάλιση δεν θα παρασχεθεί. Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή είχαμε διενεργήσει έλεγχο ή επισκόπηση των οικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, άλλα θέματα, τα οποία ενδεχόμενα να επηρέαζαν την οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την ημερομηνία αναφοράς 31.12.2021, μπορεί να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας, τα οποία θα σας αναφέραμε.

Γ. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις 31.12.2021

Ενεργητικό

Πάγια στοιχεία

Αγροτεμάχιο

Εκτίμηση κατά την 31.12.2021	**€**	**7.488.095,87**

Ο λογαριασμός αυτός περιλαμβάνει αγροτεμάχιο συνολικής εκτάσεως 248.540 τ.μ. κατά τους τίτλους κτήσης και κατά νεότερη και ακριβέστερη εμβαδομέτρηση 245.511,34 τ.μ., το οποίο βρίσκεται στην περιοχή Αγίας Αικατερίνης, στην Κοινότητα Περιθείας, στο Δήμο Θιναλίων στο Νησί της Κέρκυρας. Η αγορά του έλαβε χώρα το 1977 με βάση τα εξής 2 συμβόλαια με αριθμό 13584/11-01-1977 και 55819/28-11-1977 έναντι συνολικού τιμήματος σε Δρχ 11.184.300 ή ήτοι σε Ευρώ 32.822,59. Η σημερινή Λογιστική αξία του εν λόγω αγροτεμαχίου μετά τις αυτόματες αναπροσαρμογές αξίας του ακινήτου βάσει του Ν.2065/1992 και παλαιότερων φορολογικών νόμων ανέρχεται σε Ευρώ 4.162.575,97.

Οι διενεργούντες την παρούσα αποτίμηση μετοχών αποδέχονται την τρέχουσα εμπορική αξία του εν λόγω αγροτεμαχίου (εύλογη αξία), όπως αυτή προσδιορίστηκε με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2021, από την ανεξάρτητη και πιστοποιημένη εταιρεία εκτιμητών ακινήτων (Π.ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΑΕ), με τη Μέθοδο των Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method), σε 30,5€/τ.μ., ήτοι σε **Ευρώ 7.488.095,87.**

Ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση

Εκτίμηση κατά την 31.12.2021	**€**	**69.050,71**

Ο λογαριασμός «Ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση» περιλαμβάνει το κονδύλι που αφορά δαπάνες υπαγωγής στα πλαίσια του νόμου υπαγωγής στρατηγικών επενδύσεων Ν.3894/2010 συνολικού ύψους **Ευρώ 69.050,71** που πραγματοποιήθηκαν εντός του 2021 και το οποίο γίνεται αποδεκτό στη λογιστική του αξία από τους διενεργούντες την παρούσα αποτίμηση μετοχών.

Λοιπά στοιχεία του ενεργητικού

Εκτίμηση κατά την 31.12.2021	**€**	**86.196,84**

Ο ανωτέρω λογαριασμός περιλαμβάνει τα χρηματικά διαθέσιμα που κατείχε η Εταιρεία κατά την 31.12.2021, καθώς και απαίτηση από το ελληνικό δημόσιο για ΦΠΑ .

Ανάλυση του ανωτέρω λογαριασμού παρατίθεται ακολούθως:

Ποσά σε Ευρώ	**Υπόλοιπα 31.12.2021**
Ταμείο	433,91
Καταθέσεις όψεως σε τράπεζα Eurobank Ergasias	83.122,93
ΦΠΑ εισροών παγίων	2.640,00
Σύνολο	**86.196,84**

Το εν λόγω κονδύλι κατά την 31.12.2021 αποτιμάται στη λογιστική αξία και αναγνωρίζεται από τους διενεργούντες την εκτίμηση.

ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ **ΕΥΡΩ 7.643.343,4**

Υποχρεώσεις

Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Εκτίμηση κατά την 31.12.2021	**€**	**347,05**

Ο εν λόγω λογαριασμός περιλαμβάνει υποχρεώσεις προς «προμηθευτές» της Εταιρείας, καθώς και «Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη» κατά την 31.12.2021.

Ανάλυση του λογαριασμού παρατίθεται παρακάτω:

Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	
Ποσά σε Ευρώ	**Υπόλοιπα 31.12.2021**
Προμηθευτές	67,05
Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	280,00
Σύνολο	**347,05**

Το εν λόγω κονδύλι κατά την 31.12.2021 αποτιμάται στη λογιστική αξία και αναγνωρίζεται από τους διενεργούντες την εκτίμηση.

Από τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη μας δεν προέκυψε κάποια άλλη ληξιπρόθεσμη ή μελλοντική υποχρέωση της Εταιρείας κατά την 31.12.2021.

ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	**€**	**347,05**

Καθαρή Θέση Εταιρείας

Από την ανωτέρω έκθεση αποτίμησης, η καθαρή θέση της Εταιρείας αποτιμάται κατά την 31.12.2021 ως κάτωθι :

Γενικό Σύνολο Ενεργητικού	**€7.643.343,42**
Γενικό Σύνολο Υποχρεώσεων	**€347,05**
Αξία Αναμορφωμένης Καθαρής Θέσης της εταιρείας κατά την 31.12.2021	**€7.642.996,37**

Στρογγυλοποιημένη Αξία Καθαρής Θέσης Ευρώ 7.642.996

III. Συμπέρασμα

Η Έκθεση Αποτίμησης συντάχθηκε με βάση το άρθρο 17 του Ν.4548/2018, με σκοπό, αποκλειστικά και μόνο, την εισφορά εις είδος στην Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και δεν πρέπει να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο σκοπό.

Οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

ΒΑΡΒΙΤΣΙΩΤΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 19861

ΓΑΝΩΤΑΚΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 19241