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.: 2649916

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 2892364, η από 01.03.2022 Έκθεση Αποτίμησης των μετοχών εκδόσεως της εταιρίας με τη επωνυμία «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 160964801000, 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
«ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»
κατά την 31.12.2021, με βάση τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, με σκοπό την εισφορά τους εις είδος στην 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
Β. Στοιχεία στα οποία στηρίχθηκε η εξακρίβωση της αξίας εταιρικών εισφορών σε είδος 4
Γ. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις 31.12.2021 5
Ενεργητικό 5
Υποχρεώσεις 11
Καθαρή Θέση Εταιρείας 13

Αθήνα, 01 Μαρτίου 2022

Προς το
το Διοικητικό Συμβούλιο της Ανώνυμης Εταιρείας
«ΣΙΔΕΝΟΡ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΑΛΥΒΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και
το Διοικητικό Συμβούλιο της Ανώνυμης Εταιρείας
«ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

ΕΚΘΕΣΗ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ
των μετοχών της
«ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»
κατά την 31.12.2021, με βάση τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, με σκοπό την εισφορά εις είδος στα πλαίσια της αύξησης 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 17.02.2022 του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και απόφαση της συνεδρίασης της 21.02.2022 του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «ΣΙΔΕΝΟΡ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΑΛΥΒΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ») ολοκληρώσαμε την αποτίμηση της αξίας των μετοχών της εταιρείας «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (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 30.12.2021 με την επωνυμία «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και την υπ' αριθμόν 7245/23-12-2021 συμβολαιογραφική Πράξη και προήλθε από την μερική διάσπαση του κλάδου του Ακινήτων Περιουσιακών Στοιχείων (Ενεργητικό και Παθητικό) της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ Ανώνυμος Εταιρεία» (Διασπώμενη), σύμφωνα με το άρθρο 56 παρ. 3 του Ν. 4601/2019, το άρθρο 54 του Ν. 4172/2013 και τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 όπως ισχύουν και την από 14.12.2021 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της διασπώμενης ανώνυμης εταιρείας.
Έδρα της Εταιρείας είναι ο Δήμος 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 ορίζεται σε τέσσερα εκατομμύρια επτακόσιες δεκαεπτά χιλιάδες εκατόν εξήντα οκτώ ευρώ (4.717.168,00€) και διαιρείται σε εξήντα δύο χιλιάδες εξήντα οκτώ (62.068) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εβδομήντα έξι ευρώ (76,00€) εκάστης.

Μετοχές

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

Διοικητικό Συμβούλιο

Το πρώτο Διοικητικό Συμβούλιο που διοικεί την Εταιρεία αποτελείται από τους κ.κ.:

1. Άρη Γκιουρουλιάν του Ιακώβου, Πρόεδρος
2. Κωνσταντίνο Καρώνη του Δημητρίου, Μέλος
3. Παναγιώτη Κονιστή του Γεωργίου, Μέλος
4. Χαράλαμπο Μεταξόπουλο του Παναγιώτη, Αντιπρόεδρος
5. Αθανάσιο Μηλιώκα του Ιωάννη, Μέλος
6. Νικόλαο Καποδίστρια του Χρήστου, Μέλος

Β. Στοιχεία στα οποία στηρίχθηκε η εξακρίβωση της αξίας εταιρικών εισφορών σε είδος

Κατά την εκτέλεση της εργασίας επιλέξαμε την μέθοδο της αναμορφωμένης καθαρής θέσης, κυρίως λόγω του αντικειμένου της Εταιρείας (εκμετάλλευσή 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 των ακινήτων της Εταιρείας βασιστήκαμε στην από 31 Δεκεμβρίου 2021 έκθεση αποτίμησής τους από αναγνωρισμένο και ανεξάρτητο εκτιμητή ακινήτων, ενώ για τα υπόλοιπα στοιχεία του ενεργητικού και παθητικού αυτής βασιστήκαμε κυρίως στις αξίες αυτών με βάση τα Βιβλία της Εταιρείας καθώς και τη Λογιστική Κατάσταση με ημερομηνία 31.12.2021, η οποία έχει συνταχθεί κατά Δ.Π.Χ.Α.

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 Ελεγκτικά Πρότυπα 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

Επενδύσεις σε Ακίνητα

Εκτίμηση κατά την 31.12.2021	**€**	**5.904.190,61**

Το κονδύλι «Επενδύσεις σε Ακίνητα » περιλαμβάνει τα κάτωθι ακίνητα:

1. **Ένα γήπεδο έκτασης 25.528,37 τ.μ.** (μετά την αφαίρεση απαλλοτριούμενης έκτασης 559,57 τ.μ.) εκτός σχεδίου πόλης, άρτιο και οικοδομήσιμο, στην κτηματική περιφέρεια της Κοινότητας Μάνδρας, της ομωνύμου Δημοτικής Ενότητας, του Δήμου Μάνδρας-Ειδυλλίας, επί του 26ου χλμ της Παλαιάς Εθνικής οδού Αθηνών-Θηβών στη ΒΙ.ΠΕ Μάνδρας στη θέση «Τρίγωνο ή Γέφυρα ή Δεξαμενή ή Σούργια ή Τρύπιο Λιθάρι ή Κλειστή Αγριελαία ή Κάτωθεν Γέφυρας Μάνδρας ή Μεσαία Γέφυρα ή Ανάμεσα Βραγκώ ή Ελαιόδεντρα Μερτίκηδων ή Γούβα ή Γκρόπα ή Τοίχος Σιδέρη Ηλία ή Γκάρδι Κόλια» της Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής, της Περιφέρειας Αττικής. Το ως άνω γήπεδο προήλθε από συνένωση δύο όμορων γηπέδων, τα οποία αποτελούν πλέον ενιαία έκταση. Επί του ως άνω γηπέδου υφίσταται βιομηχανοστάσιο μετά των βοηθητικών αυτού χώρων και λοιπών παραρτημάτων συνολικής επιφάνειας 4.908,52 τ.μ).

   Το εν λόγω ακίνητο κατά την 31.12.2021 εμφανίζει στα Βιβλία της Εταιρείας λογιστική αξία κατά ΔΠΧΑ Ευρώ 3.119.598,17, ενώ η φορολογική αξία αυτού ανέρχεται σε Ευρώ 533.579,50.

   Το εν λόγω ακίνητο αποτιμήθηκε κατά την ημερομηνία 31.12.2021 από ανεξάρτητη και πιστοποιημένη εταιρεία εκτιμητών ακινήτων (Π.ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΑΕ).

   Για την εκτίμηση του ακινήτου χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) καθώς και η Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας.

   Με βάση τη Συγκριτική Μέθοδο:

   - Ό,τι αφορά το κτίριο, λαμβάνοντας υπόψη ότι αυτό βρέθηκε σε πολύ κακή κατάσταση συντήρησης, τόσο εσωτερικά, όσο και εξωτερικά, κρίθηκε ότι χρήζει κατεδάφισης και ως εκ τούτου προσδίδεται σε αυτό μηδενική αξία.

   - Ό,τι αφορά το γήπεδο, λαμβάνοντας υπόψη ότι αυτό χωροθετείται σε προνομιούχα θέση, από πλευράς εμπορικότητας, λαμβάνοντας υπόψη συγκρίσιμα στοιχεία συναλλαγών στην περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο, εκτιμήθηκε η αξία αυτού σε Ευρώ 105/τ.μ. και ως εκ τούτου η αξία αυτού **εκτιμήθηκε σε Ευρώ 2.680.478,85**.

Με βάση τη Μέθοδο της Υπολειμματικής Αξίας:

Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, από το μελλοντικό προσδοκώμενο όφελος από την αξιοποίηση του ακινήτου, προεξοφλημένο σε παρούσα αξία, αφαιρείται επίσης προεξοφλημένο το κόστος που απαιτείται για την αξιοποίησή του (κόστος κατασκευής κτιριακών εγκαταστάσεων και υποδομών).
Η προκύπτουσα διαφορά αποτελεί την αγοραία αξία του ακινήτου.
Για το εν λόγω ακίνητο, και με την παραδοχή ότι το εν λόγω οικόπεδο μπορεί να αξιοποιηθεί με την κατασκευή εμπορικής αποθήκης με ενιαίο χώρο αποθήκευσης στο ισόγειο και γραφεία στο πατάρι συνολικής επιφάνειας 11.011 τ.μ., η αξία του εκτιμήθηκε σε **Ευρώ 2.785.476,62.**

Η τελική αξία εκτίμησης του εν λόγω ακινήτου, λαμβάνοντας υπόψη ότι το εν λόγω ακίνητο προορίζεται περισσότερο για επενδυτική αξιοποίηση και λιγότερο για ιδιόχρηση και ως εκ τούτου η υπολειμματική μέθοδος αποδίδει ορθότερα την αξία (για τον λόγο αυτό η βαρύτητα της είναι μεγαλύτερη σε σχέση με την συγκριτική) προσδιορίστηκε από τη στάθμιση των αποτελεσμάτων από τις προαναφερθείσες μεθόδους αποτίμησης και συγκεκριμένα από την εφαρμογή συντελεστή βαρύτητας 30% της αξίας εκτίμησης με βάση τη συγκριτική μέθοδο και 70% της αξίας εκτίμησης με βάση τη Μέθοδο της Υπολειμματική Αξίας, ως κάτωθι:

Μέθοδος	Αξία σε Ευρώ	Βαρύτητα	Σταθμισμένη Αξία σε Ευρώ
Συγκριτική Μέθοδος	2.680.479	30%	804.143,66
Υπολλειμματική Μέθοδος	2.785.477	70%	1.949.833,63
Σύνολο			**2.753.977,29**

Συνεπώς, η αξία του ακινήτου το οποίο βρίσκεται στην κτηματική περιφέρεια της Κοινότητας Μάνδρας, λαμβάνοντας υπόψη ότι είναι ελεύθερο βαρών, εκτιμάται σε **Ευρώ 2.753.977,29** και γίνεται αποδεκτή από τους διενεργούντες την αποτίμηση.

2. **Ένα γήπεδο έκτασης 28.373,10 τ.μ.** άρτιο και οικοδομήσιμο, εκτός σχεδίου πόλης στην περιοχή "ΛΑΚΚΑ ΣΤΑΜΟΥ" "ΧΑΒΩΣΙ" της περιφέρειας της Κοινότητας Μαγούλας Αττικής. Επί του ως άνω ακινήτου έχει ανεγερθεί διώροφο κτίριο γραφείου με συνολική επιφάνεια των δύο ορόφων 18 τ.μ. (ανοικτός χώρος ισογείου 9 τ.μ. και όροφος γραφείων 9 τ.μ.).

Το εν λόγω ακίνητο κατά την 31.12.2021 εμφανίζει στα Βιβλία της Εταιρείας λογιστική αξία κατά ΔΠΧΑ Ευρώ 2.596.655 και η αντίστοιχη φορολογική του αξία ανέρχεται σε Ευρώ 331.672,11.

Το εν λόγω ακίνητο αποτιμήθηκε κατά την ημερομηνία 31.12.2021 από ανεξάρτητη και πιστοποιημένη εταιρεία εκτιμητών ακινήτων (Π.ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΑΕ).

Για την εκτίμηση του ακινήτου χρησιμοποιήθηκαν η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και η Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας, βάσει των οποίων προσδιορίστηκε η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021.

Με βάση τη Συγκριτική Μέθοδο:

Το οικόπεδο είναι περιφραγμένο και ασφαλτοστρωμένο στο μεγαλύτερο μέρος του. Στην παρούσα φάση λειτουργεί ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων. Το εν λόγω ακίνητο χωροθετείται σε προνομιούχα θέση από πλευράς εμπορικότητας, δεδομένης της χρήσης του και εκτιμήθηκε η αξία αυτού σε Ευρώ 105/τ.μ., λαμβάνοντας υπόψη συγκρίσιμα στοιχεία συναλλαγών στην περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο και ως εκ τούτου η αξία αυτού εκτιμάται στρογγυλοποιημένη σε **Ευρώ 2.979.175,50.**

Με βάση τη Μέθοδο της Υπολειμματικής Αξίας:

Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, από το μελλοντικό προσδοκώμενο όφελος από την αξιοποίηση του ακινήτου, προεξοφλημένο σε παρούσα αξία, αφαιρείται επίσης προεξοφλημένο το κόστος που απαιτείται για την αξιοποίησή του (κόστος κατασκευής κτιριακών εγκαταστάσεων και υποδομών).
Η προκύπτουσα διαφορά αποτελεί την αγοραία αξία του ακινήτου.
Με την παραδοχή ότι το εν λόγω οικόπεδο μπορεί να αξιοποιηθεί με την κατασκευή εμπορικής αποθήκης με ενιαίο χώρο αποθήκευσης στο ισόγειο και γραφεία στο πατάρι συνολικής επιφάνειας 12.149 τ.μ., η αξία του εκτιμήθηκε σε **Ευρώ 3.073.322,53.**

Η τελική αξία εκτίμησης του εν λόγω ακινήτου, λαμβάνοντας υπόψη ότι το εν λόγω ακίνητο προορίζεται περισσότερο για επενδυτική αξιοποίηση και λιγότερο για ιδιόχρηση και ως εκ τούτου η υπολειμματική μέθοδος αποδίδει ορθότερα την αξία (για τον λόγο αυτό η βαρύτητα της είναι μεγαλύτερη σε σχέση με την συγκριτική) προσδιορίστηκε από τη στάθμιση των αποτελεσμάτων από τις προαναφερθείσες μεθόδους αποτίμησης και συγκεκριμένα από την εφαρμογή συντελεστή βαρύτητας 30% της αξίας εκτίμησης με βάση την συγκριτική μέθοδο και 70% της αξίας εκτίμησης με βάση τη Μέθοδο της Υπολειμματική Αξίας, ως κάτωθι:

Μέθοδος	Αξία σε Ευρώ	Βαρύτητα	Σταθμισμένη Αξία σε Ευρώ
Συγκριτική Μέθοδος	2.979.176,00	30%	893.753,00
Υπολλειμματική Μέθοδος	3.073.323,00	70%	2.151.326,00
		Σύνολο	3.045.078,42

Συνεπώς, η αξία του ακινήτου το οποίο βρίσκεται στην Κοινότητας Μαγούλα Αττικής, λαμβάνοντας υπόψη ότι είναι ελεύθερο βαρών, εκτιμάται σε **Ευρώ 3.045.078,42** και γίνεται αποδεκτή από τους διενεργούντες την αποτίμηση.

3. **Οριζόντια ιδιοκτησία αποτελούμενη από δύο επίπεδα στο Α και Β υπόγειο μιας πολυώροφης οικοδομής** στη Θεσσαλονίκη, επί της οδού Καρατζά 4, επί οικοπέδου 474,45 τ.μ. Το Α υπόγειο έχει επιφάνεια 251,37τ.μ. και το Β υπόγειο έχει επιφάνεια 308,75 τ.μ. με σκάλα ανόδου προς το Α υπόγειο και συνολική επιφάνεια κτισμάτων 560,12 τ.μ.

Το εν λόγω ακίνητο, στα Βιβλία της Εταιρείας κατά την 31.12.2021, εμφάνιζε λογιστική αξία κατά ΔΠΧΑ Ευρώ 38.356,20 και φορολογική αξία Ευρώ 17.542,96.

Το εν λόγω ακίνητο αποτιμήθηκε κατά την ημερομηνία 31.12.2021 από ανεξάρτητη και πιστοποιημένη εταιρεία εκτιμητών ακινήτων (Π.ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΑΕ).

Για την εκτίμηση του ακινήτου χρησιμοποιήθηκαν η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και η Μέθοδος της Κεφαλαιοποίησης Εσόδων, βάσει των οποίων προσδιορίστηκε η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021.

Με βάση τη Συγκριτική Μέθοδο:

Το ακίνητο εμφανίζει έκδηλα σημάδια εγκατάλειψης και γενικά βρίσκεται σε κακή κατάσταση συντήρησης, τόσο εσωτερικά, όσο και εξωτερικά.
Ωστόσο, η εγγύτητα με το κέντρο της πόλης και η εξυπηρέτησή του από όλες τις υπηρεσίες που εντοπίζονται πλησίον του, συμπεριλαμβανομένου, ασφαλώς, του δικτύου αστικών συγκοινωνιών θεωρούνται πλεονεκτήματα για το εν λόγω ακίνητο.

Στο πλαίσιο αυτό, και λαμβάνοντας υπόψη συγκριτικά στοιχεία παρόμοιων ακινήτων στην περιοχή, προσδιορίστηκε τιμή Ευρώ 105/τ.μ. και αξία εκτίμησης αυτού στρογγυλοποιημένη **Ευρώ 58.812,60.**

Με βάση τη Μέθοδο της Κεφαλαιοποίησης Εσόδων:

Σκοπός αυτής της μεθόδου είναι ο υπολογισμός της αξίας του δικαιώματος που έχει ένας επενδυτής να λαμβάνει εισόδημα από το εκτιμώμενο ακίνητο και η αγοραία αξία ενός επαγγελματικού ακινήτου προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του μισθώματος.
Με την εφαρμογή αυτής της μεθόδου προσδιορίστηκε αγοραία αξία για το εν λόγω ακίνητο ίση με **Ευρώ 109.223,40.**

Η τελική αξία εκτίμησης του εν λόγω ακινήτου προσδιορίστηκε από τη στάθμιση των αποτελεσμάτων από τις προαναφερθείσες μεθόδους αποτίμησης και συγκεκριμένα από την εφαρμογή συντελεστή βαρύτητας 50% της αξίας εκτίμησης με βάση τη συγκριτική μέθοδο και 50% της αξίας εκτίμησης με βάση τη Μέθοδο της Κεφαλαιοποίησης Εσόδων, λόγω του ότι το υπό εκτίμηση ακίνητο, προορίζεται τόσο για ιδιόχρηση όσο και για επένδυση και ως εκ τούτο η αξία του αντικατοπτρίζεται εξίσου ορθά και με την Συγκριτική και με την Μέθοδο Εισοδήματος, ως κάτωθι:

Μέθοδος	Αξία σε Ευρώ	Βαρύτητα	Σταθμισμένη Αξία σε Ευρώ
Συγκριτική Μέθοδος	58.813,00	50%	29.406,00
Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εσόδων	109.223,00	50%	54.612,00
		Σύνολο	84.018,00

Επομένως, η αξία του ακινήτου το οποίο βρίσκεται στο 1ο Διαμέρισμα στη Θεσσαλονίκη, λαμβάνοντας υπόψη ότι είναι ελεύθερο βαρών, εκτιμάται σε **Ευρώ 84.018** και γίνεται αποδεκτή από τους διενεργούντες την αποτίμηση.

4. **Ακίνητο οικιστικό και συγκεκριμένα Ισόγεια κατοικία εμβαδού 53,49τ.μ.**, ευτελούς κατασκευής μετά δύο ισογείων αποθηκών 26,12 τ.μ. και 8,10 τ.μ., αντίστοιχα και συνολικά 87,71 τ.μ., ευρισκόμενα επί αγροτεμαχίου έκτασης 500,40 τ.μ. (μετά την αφαίρεση απαλλοτριούμενης έκτασης 33,31 τ.μ.) κειμένου στην κτηματική περιφέρεια της Κοινότητας Μάνδρας, της ομωνύμου Δημοτικής Ενότητας, του Δήμου Μάνδρας-Ειδυλλίας, της Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής, της Περιφέρειας Αττικής, και κατά τον τίτλο κτήσεως στη θέση «Γεφύρι» της κτηματικής περιφέρειας Μάνδρας του τέως Δήμου Ελευσίνας.

Το εν λόγω ακίνητο στα Βιβλία της Εταιρείας κατά την 31.12.2021 εμφάνιζε λογιστική αξία κατά ΔΠΧΑ Ευρώ 34.604,73 και αντίστοιχη φορολογική αξία Ευρώ 16.368,68.
Το εν λόγω ακίνητο αποτιμήθηκε κατά την ημερομηνία 31.12.2021 από ανεξάρτητη και πιστοποιημένη εταιρεία εκτιμητών ακινήτων (Π.ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΑΕ).

Για την εκτίμηση του ακινήτου χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων, βάσει της οποίας προσδιορίστηκε η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021.

Το εκτιμώμενο ακίνητο εμφανίζει έκδηλα σημάδια εγκατάλειψης και γενικά βρίσκεται σε κακή κατάσταση συντήρησης, τόσο εσωτερικά όσο και εξωτερικά. Το ακίνητο χωροθετείται σε μη προνομιούχα θέση, από πλευράς εμπορικότητας.
Βασικό μειονέκτημα θεωρείται η απόσταση από το οικιστικό περιβάλλον.
Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω χαρακτηριστικά και με βάση συγκρίσιμα στοιχεία των αντίστοιχων συγκρίσιμων ακινήτων στην ίδια περιοχή, εκτιμήθηκε η αξία του εν λόγω ακινήτου, ως ακολούθως:

Είδος ακινήτου	Εμβαδόν τμ	Τιμή Μονάδας (€/τμ)	Αξία Εκτίμησης σε Ευρώ
Κατοικία	53,49	350	18.721,50
Ισ. Αποθ.1	26,12	70	1.828,40
Ισ. Αποθ.2	8,1	70	567
Σύνολο	87,71		21.116,90

Συνεπώς, η αξία του εν λόγω ακινήτου το οποίο βρίσκεται στην περιοχή της Μάνδρας Αττικής, λαμβάνοντας υπόψη ότι είναι ελεύθερο βαρών, εκτιμάται σε **Ευρώ 21.116,90** και γίνεται αποδεκτή από τους διενεργούντες την αποτίμηση.

Συνοψίζοντας, ακολούθως παρατίθεται συγκεντρωτικός πίνακας των υπό εκτίμηση ακινήτων και της αντίστοιχης αξίας εκτίμησης αυτών:

Θέση	Είδος Ακινήτου	Αξία Εκτίμησης (€)
Μάνδρας-Ειδυλλίας	Γήπεδο	2.753.977,29
Λάκκα Στάμου/Μαγούλα	Γήπεδο	3.045.078,42
Καρατζά Παν 4 Θεσ/νικη	Κτίσμα	84.018,00
Μάνδρας-Ειδυλλίας/Θέση Γεφύρι	Κτίσμα	21.116,90
Σύνολο		**5.904.190,61**

Σε μεταφορά € 5.904.190,61

Από μεταφορά € 5.904.190,61

Βραχυπρόθεσμες Απαιτήσεις

Εκτίμηση κατά την 31.12.2021 **€ 6.163,02**

ποσά σε €	Βραχυπρόθεσμες Απαιτήσεις
Προκαταβολή Φόρου Εισοδήματο	5.299,02
Χρεώστες διάφοροι	864,00
Σύνολο	**6.163,02**

Ο ανωτέρω λογαριασμός περιλαμβάνει προκαταβολή Φόρου Εισοδήματος για την επόμενη χρήση βάσει του ποσού του προσδιορισθέντος Φόρου Εισοδήματος της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε 31.12.2021, καθώς και απαίτηση από Φ.Π.Α. εισροών, η οποία προκύπτει από τιμολόγιο προμηθευτή κατά την 31.12.2021.

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

ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ **ΕΥΡΩ 5.910.353,63**

Υποχρεώσεις

Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Υποχρέωση από αναβαλλόμενους φόρους

Εκτίμηση κατά την 31.12.2021	**€**	**1.101.106,02**

Το εν λόγω κονδύλι περιλαμβάνει την αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας όπως αυτή προσδιορίζεται από τη διαφορά της φορολογικής και λογιστικής βάσης των ακινήτων.
Εν προκειμένω, με βάση την αξία εκτίμησης των ακινήτων, όπως αυτή αναλύεται ανωτέρω, η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση με εφαρμογή του ισχύοντος φορολογικού συντελεστή, ήτοι 22% προσδιορίζεται ως κάτωθι και αναγνωρίζεται από τους διενεργούντες την εκτίμηση:

Είδος Ακινήτου	Αξία Εκτίμησης (€)	Φορολογική Αξία (€)	Διαφορά (€)	Αναβαλλόμενη Φορολογική Υποχρέωση (€)
Μάνδρας- Ειδυλλίας	2.753.977,29	533.579,50	2.220.397,79	488.487,51
Λάκκα Στάμου/ Μαγούλα	3.045.078,42	331.672,11	2.713.406,31	596.949,39
Καρατζά Παν.4 Θεσ/νίκη	84.018,00	17.542,96	66.475,04	14.624,51
Μάνδρας-Ειδυλλίας /Θέση Γεφύρι	21.116,90	16.368,68	4.748,22	1.044,61
Σύνολο	**5.904.190,61**	**899.163,25**	**5.005.027,36**	1.101.106,02

Προβλέψεις & Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Εκτίμηση κατά την 31.12.2021	**€**	**10.000**

ποσά σε €	Προβλέψεις & Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	10.000,00
Σύνολο	**10.000,00**

Το κονδύλι «Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις» στα Βιβλία της Εταιρείας κατά την 31.12.2021 ποσού Ευρώ 10.000 αφορά εγγύηση που εισέπραξε η Εταιρεία λόγω της μίσθωσης του ακινήτου στη Μαγούλα τον Νοέμβριο του 2020. Το εν λόγω κονδύλι κατά την 31.12.2021 αποτιμάται στη λογιστική αξία και αναγνωρίζεται από τους διενεργούντες την εκτίμηση.

Σε μεταφορά € 1.111.106,02

Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Εκτίμηση κατά την 31.12.2021	**€**	**47.690,52**

Το κονδύλι **«Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις»** περιλαμβάνει υποχρεώσεις προς πιστωτές διάφορους και υποχρέωση από φόρο εισοδήματος υπολογισμένο στο αποτέλεσμα της χρήσης της Εταιρείας που έληξε την 31.12.2021 και αναλύεται ως ακολούθως:

ποσά σε €	**Υπόλοιπα 31.12.2021**
Εμπορικές βραχυπρ.υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχ.	4.464,00
Υποχρεώσεις από φόρο εισοδήματος	14.727,92
Πιστωτές διάφοροι	28.498,60
Σύνολο	**47.690,52**

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

ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ **Ευρώ 1.158.796,54**

Καθαρή Θέση Εταιρείας

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

Γενικό Σύνολο Ενεργητικού	**Ευρώ 5.910.353,63**
Γενικό Σύνολο Υποχρεώσεων	**Ευρώ 1.158.796,54**
Αξία Αναμορφωμένης Καθαρής Θέσης της Εταιρείας κατά την 31.12.2021	**Ευρώ 4.751.557,09**

Στρογγυλοποιημένη Αξία Καθαρής Θέσης Ευρώ 4.751.557

Η Έκθεση Αποτίμησης συντάχθηκε βάσει του άρθρου 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