ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

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

Ταχ. Δ/νση :Πλ. Κάνιγγος
Ταχ. Κώδικας :106 77
Πληροφορίες :Τριαντάφυλλος Σουρίλας
Τηλέφωνο :2103893347
e-mail :trsourilas@mindev.gov.gr

Αθήνα, 23.09.2022
Αρ. Πρωτ.:89759

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο και δημοσίευσης στον διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ., στοιχείων της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «**Αγροτικός Οίκος ΣΠΥΡΟΥ Ανώνυμη Εμπορική και Βιομηχανική Εταιρία**».

Την 23.09.2022 καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 3060331, η από 27.07.2022 κατατεθείσα ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (διαδικασία εκούσιας δικαιοδοσίας – εξυγίανση επιχείρησης των αρ. 31 επ. Ν.4738/2020) με Γεν. Αρ. Κατ. 76359./2022 και Ειδ. Αρ. Κατ. Δικογράφου 317/2022, αίτηση επικύρωσης συμφωνίας εξυγίανσης, της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «Αγροτικός Οίκος ΣΠΥΡΟΥ Ανώνυμη Εμπορική και Βιομηχανική Εταιρία» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ 405401000, με την οποία ζητά:

- Να γίνει δεκτή η αίτηση της.
- Να επικυρωθεί η από 25.7.22 Συμφωνία Εξυγίανσης που καταρτίστηκε νόμιμα μεταξύ της αιτούσας «Αγροτικός οίκος ΣΠΥΡΟΥ Ανώνυμη Εμπορική και Βιομηχανική Εταιρεία», όπως νόμιμα εκπροσωπείται, με τους πιστωτές της οι οποίοι εκπροσωπούν ποσοστό 100% επί του συνόλου των θιγόμενων απαιτήσεων, καθώς και ποσοστό 73,34% επί των εμπραγμάτως εξασφαλισμένων θιγόμενων απαιτήσεων της Εταιρείας, σύμφωνα με τα ειδικώς οριζόμενα στο άρθρο 54 παρ. 2 περ. α του Ν. 4738/2020.
- Να σημειωθεί η κατ' άρθρο 50 παρ. 1 έναρξη αυτόματης αναστολής των μέτρων στο ηλεκτρονικό μητρώο φερεγγυότητας και ειδικότερα να σημειωθεί ότι από την κατάθεση της συμφωνίας εξυγίανσης προς επικύρωση και μέχρι την έκδοση απόφασης από το δικαστήριο για την επικύρωση ή μη της συμφωνίας εξυγίανσης, ισχύουν τα ακόλουθα:

  α) αναστέλλονται αυτόματα τα μέτρα, εκκρεμή ή μη, ατομικής και συλλογικής αναγκαστικής εκτέλεσης κατά του οφειλέτη για την ικανοποίηση απαιτήσεων που έχουν γεννηθεί μέχρι την έκδοση της απόφασης επί της αίτησης επικύρωσης της συμφωνίας εξυγίανσης,

β) αναστέλλεται η λήψη οποιουδήποτε ασφαλιστικού μέτρου κατά του οφειλέτη, συμπεριλαμβανομένης της συντηρητικής κατάσχεσης και της εγγραφής προσημείωσης υποθήκης, συναινετικής ή κατ' αντιδικία, εκτός εάν με αυτό επιδιώκεται η αποτροπή της απομάκρυνσης ή αφαίρεσης ή μετακίνησης κινητών πραγμάτων της επιχείρησης, τεχνολογικού ή εν γένει εξοπλισμού της που δεν έχει συμφωνηθεί και ενέχει τον κίνδυνο απαξίωσης της επιχείρησης του οφειλέτη,

γ) απαγορεύεται η διάθεση των ακινήτων και του εξοπλισμού της επιχείρησης του οφειλέτη, εκτός και αν αντικαθίσταται με άλλα τουλάχιστον ίσης αξίας ή εκτός και αν η διάθεση αφορά χρήση τους ως εξασφάλισης στο πλαίσιο ενδιάμεσης χρηματοδότησης, η οποία αναφέρεται στη συμφωνία εξυγίανσης,

δ) αναστέλλονται οι αποκλειστικές προθεσμίες άσκησης αξιώσεων και παραγραφής, υπό τις οποίες τελούν οι απαιτήσεις των πιστωτών και τα δικαιώματα των υπέρ του οφειλέτη εγγυητών και συνοφειλετών του εις ολόκληρον, καθώς και οι προθεσμίες και η άσκηση διαδικαστικών πράξεων, συμπεριλαμβανομένων των προθεσμιών των ενδίκων μέσων, και

ε) απαγορεύεται ο συμψηφισμός απαιτήσεων που γεννήθηκαν πριν την κατάθεση, καθώς και η παρακράτηση τρεχουσών οφειλών προς τον οφειλέτη λόγω απαιτήσεων που γεννήθηκαν πριν την κατάθεση, συμπεριλαμβανομένων και παρακρατήσεων από δημόσια αρχή για την έκδοση αποδεικτικών ή βεβαιώσεων.

Ο Χρόνος συζήτησης της ανωτέρω αίτησης, ορίστηκε την 19.10.2022, ημέρα Τετάρτη και ώρα 09:00, με αρ. πινακίου Ρ1/3, Κτήριο 6 αίθουσα 12 του Πρωτοδικείου Αθηνών).

Η ανωτέρω αίτηση αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσης.

Ο Προϊστάμενος της Διεύθυνσης

Δημοσθένης Γεωργόπουλος

ΕΝΩΠΙΟΝ ΤΟΥ ΠΟΛΥΜΕΛΟΥΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ

(Διαδικασία Εκούσιας Δικαιοδοσίας-Εξυγίανση Επιχείρησης των αρ. 31 επ. Ν.4738/2020)

ΑΙΤΗΣΗ ΕΠΙΚΥΡΩΣΗΣ ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ ΕΞΥΓΙΑΝΣΗΣ

Της εταιρείας με την επωνυμία «**Αγροτικός οίκος ΣΠΥΡΟΥ Ανώνυμη Εμπορική και Βιομηχανική Εταιρεία**», που εδρεύει στην οδό Μαρκόνι αρ.5, Αιγάλεω, με Α.Φ.Μ.094206708 και Γ.Ε.ΜΗ. 405401000, όπως εκπροσωπείται νόμιμα.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ι.Η διαδικασία της εξυγίανσης οφειλών είναι ένα καινοτόμο εργαλείο διαχείρισης οφειλών με το οποίο οι επιχειρήσεις, καθώς και τα φυσικά πρόσωπα που ασκούν επιχειρηματική δραστηριότητα (δηλαδή ελεύθεροι επαγγελματίες – επιτηδευματίες) έχουν τη δυνατότητα να ρυθμίσουν όλες τις οφειλές τους προς όλους τους πιστωτές (π.χ. δημόσιο, ασφαλιστικά ταμεία, τράπεζες, διαχειριστές δανείων, προμηθευτές, εργαζόμενοι).

ΙΙ. Η διαδικασία εξυγίανσης, όπως προβλέπεται στον Ν.4738/2020, αποτελεί συλλογική προπτωχευτική διαδικασία, που αποσκοπεί στη διατήρηση, αξιοποίηση, αναδιάρθρωση και ανόρθωση της επιχείρησης με την επικύρωση της συμφωνίας εξυγίανσης, υπό την προϋπόθεση ότι πληρούται η αρχή της μη χειροτέρευσης της θέσης των πιστωτών.

ΙΙΙ. Στόχος της διαδικασίας εξυγίανσης είναι η διάσωση της επιχείρησης προτού αυτή απαξιωθεί τελείως και η μέγιστη ικανοποίηση των πιστωτών της με τη λογική ότι η εφόφληση ή η ρύθμιση των οφειλών της είναι ευχερέστερη και άγει σε καταβολή μεγαλύτερων ποσών στους πιστωτές όταν η επιχείρηση λειτουργεί σε αντίθεση με την περίπτωση που η εξόφληση ή η ρύθμιση αυτή γίνεται μετά την αναστολή της λειτουργίας της και με βίαιη ρευστοποίηση των περιουσιακών της στοιχείων. Για το λόγο αυτό ο νομοθέτης εισήγαγε διατάξεις που διευκολύνουν τη διάσωση της επιχείρησης στο προπτωχευτικό στάδιο μέσω της κατάρτισης συμφωνίας πιστωτών και επιχείρησης, η οποία εφόσον επικυρωθεί από το αρμόδιο Δικαστήριο, δεσμεύει και τους μη συμβαλλόμενους πιστωτές.

IV.Αναφορικά με τον τύπο της συμφωνίας εξυγίανσης ορίζεται ρητά (άρθρο 42 Ν. 4738/2020) ότι πρέπει να καταρτίζεται εγγράφως (τυπική δικαιοπραξία). Ο έγγραφος τύπος είναι συστατικός και καταρχήν αρκεί το ιδιωτικό έγγραφο. Εφόσον όμως οι υποχρεώσεις που αναλαμβάνονται απαιτούν συμβολαιογραφικό τύπο (ΑΚ 369), τότε και για τη συμφωνία εξυγίανσης πρέπει να τηρηθεί ο τύπος αυτός.

Επιπλέον, η συμφωνία εξυγίανσης δύναται να έχει ως αντικείμενο οποιαδήποτε ρύθμιση του ενεργητικού και του παθητικού του οφειλέτη και ιδίως: α) τη μεταβολή των όρων των υποχρεώσεων του οφειλέτη χωρίς περιορισμό, συμπεριλαμβανομένων και τρεχουσών ή συναφθεισών ρυθμίσεων με φορείς του Δημοσίου ή Φορέων Κοινωνικής Ασφάλισης. Η μεταβολή αυτή δύναται ενδεικτικά να συνίσταται στη μεταβολή του χρόνου εκπλήρωσης των απαιτήσεων, περιλαμβανομένης της τροποποίησης των όρων υπό τους οποίους δύναται να ζητηθεί η πρόωρη αποπληρωμή τους, στη μεταβολή του επιτοκίου, στην αντικατάσταση της υποχρέωσης καταβολής επιτοκίου με την υποχρέωση καταβολής μέρους των κερδών, στην αντικατάσταση απαιτήσεων με μετατρέψιμες ή μη ομολογίες έκδοσης του οφειλέτη ή στην υποχρέωση των εμπραγμάτως ασφαλισμένων πιστωτών να δεχθούν την εναλλαγή υποθηκικής ή ενεχυρικής τάξης υπέρ νέων πιστωτών του οφειλέτη. Β) την κεφαλαιοποίηση υποχρεώσεων του οφειλέτη με την έκδοση μετοχών κάθε είδους ή κατά περίπτωση εταιρικών μεριδίων. Πριν από την κεφαλαιοποίηση δύναται να λαμβάνει χώρα μείωση του μετοχικού κεφαλαίου για την απόσβεση ζημιών ή για το σχηματισμό αποθεματικού. Γ)τη ρύθμιση των σχέσεων των πιστωτών μεταξύ τους μετά από την επικύρωση της συμφωνίας είτε υπό την ιδιότητά τους ως πιστωτών είτε σε περίπτωση κεφαλαιοποίησης ή μεταβίβασης επιχείρησης σε νέο φορέα, υπό την ιδιότητά τους ως μετόχων ή εταίρων. Ενδεικτικά η συμφωνία εξυγίανσης δύναται να προβλέπει ότι μία κατηγορία πιστωτών δεν δύναται να ζητήσει την αποπληρωμή των απαιτήσεων προς αυτή πριν από την πλήρη ικανοποίηση μιας άλλης, να ρυθμίζει θέματα διοίκησης της επιχείρησης του οφειλέτη μετά την κεφαλαιοποίηση απαιτήσεων των πιστωτών ή μετά τη μεταβίβαση επιχείρησης σε νέο φορέα, να ρυθμίζει θέματα σε σχέση με τη μεταβίβαση των μετοχών ή εταιρικών μεριδίων που θα προκύψουν από την κεφαλαιοποίηση (ή τη μεταβίβαση επιχείρησης σε νέο φορέα), όπως ενδεικτικά δικαίωμα ή υποχρέωση των μετόχων μειοψηφίας

σε περίπτωση πώλησης της πλειοψηφίας των μετοχών να πωλήσουν τις μετοχές τους με τους ίδιους όρους με τους οποίους γίνεται η πώληση της πλειοψηφίας. Δ) Τη μείωση των απαιτήσεων έναντι του οφειλέτη. Ε) Την εκποίηση επί μέρους περιουσιακών στοιχείων του οφειλέτη. Στ) Την ανάθεση της διαχείρισης της επιχείρησης του οφειλέτη σε τρίτο με βάση οποιαδήποτε έννομη σχέση περιλαμβανομένης ενδεικτικά της εκμίσθωσης ή της σύμβασης διαχείρισης. Ζ) Τη μεταβίβαση του συνόλου ή μέρους της επιχείρησης του οφειλέτη σε τρίτο ή σε εταιρεία των πιστωτών κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο άρθρο 64.η) Την αναστολή των ατομικών και συλλογικών διώξεων των πιστωτών για ορισμένο διάστημα μετά την επικύρωση της συμφωνίας. Η αναστολή αυτή δεν θα δεσμεύει τους μη συμβαλλόμενους πιστωτές, καθώς και τους πιστωτές των οποίων η συναίνεση συνάγεται σύμφωνα με το άρθρο 35 για διάστημα που υπερβαίνει τους τρείς (3) μήνες από την επικύρωση της συμφωνίας. Θ) Τη λήψη από τον οφειλέτη ή από φορέα στον οποίο μεταβιβάζεται επιχειρηματική δραστηριότητα του οφειλέτη ενδιάμεσης ή νέας χρηματοδότησης για τη διατήρηση της αξίας της επιχείρησης κατά τη διάρκεια της διαδικασίας εξυγίανσης ή, αντιστοίχως, για την εφαρμογή του επιχειρηματικού σχεδίου μετά την εξυγίανση. Ι) Τον διορισμό προσώπου που θα επιβλέπει την εκτέλεση των όρων της συμφωνίας εξυγίανσης ασκώντας τις εξουσίες που του δίνονται κατά τους όρους της συμφωνίας εξυγίανσης. Ια) Την καταβολή συμπληρωματικών ποσών προς εξόφληση απαιτήσεων σε περίπτωση βελτίωσης της οικονομικής θέσης του οφειλέτη. Η συμφωνία πρέπει να ορίζει με ακρίβεια τις προϋποθέσεις καταβολής των ποσών αυτών. Ιβ)Οι εγγυήσεις, οι ασφαλίσεις πιστώσεων και άλλες συμβάσεις με αντίστοιχο αποτέλεσμα υπέρ απαιτήσεων που κεφαλαιοποιούνται τρέπονται, αν δεν ορίζεται διαφορετικά, σε δικαίωμα προαίρεσης του πιστωτή να πωλήσει στον εγγυητή ή ασφαλιστή τις μετοχές ή τα εταιρικά μερίδια που προκύπτουν από την κεφαλαιοποίηση του χρέους κατά τον χρόνο στον οποίο θα καθίστατο κατά τους όρους του ληξιπρόθεσμο το χρέος και για ποσό ίσο με το άθροισμα του κεφαλαίου και των τυχόν τόκων που καλύπτονται από την εγγύηση. Το δικαίωμα προαίρεσης δύναται να ασκηθεί εντός δύο (2) μηνών από τον χρόνο κατά τον οποίο θα καθίστατο ληξιπρόθεσμη η υποχρέωση που κεφαλαιοποιήθηκε και, αν είναι ήδη ληξιπρόθεσμη κατά την κεφαλαιοποίηση, εντός δύο (2) μηνών από την τελευταία.

V.Σε περίπτωση που αχθεί ενώπιον του Δικαστηρίου, η συμφωνία εξυγίανσης επικυρώνεται υπό τους όρους που αναφέρονται στο άρθρο 54 του ν.4738/2020. **Εν προκειμένω η από 25.07.22**

Συμφωνία Εξυγίανσης που τίθεται ενώπιον Σας προς επικύρωση έχει υπογραφεί αφενός από την αιτούσα οφειλέτρια Εταιρεία και αφετέρου από τις απαιτούμενες κατά την παρ. 1 του άρθρου 34 πλειοψηφίες των πιστωτών με ειδικό προνόμιο και των λοιπών πιστωτών. Σημειώνεται ότι οι απαιτήσεις πιστωτών των οποίων η συναίνεση συνάγεται σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 37 του ν. 4738/2020 συνυπολογίζονται για τη διαμόρφωση των απαιτούμενων πλειοψηφιών και συνεπώς η υπόψη συμφωνία εξυγίανσης συγκεντρώνει ποσοστό συναίνεσης 100% των θιγομένων και οι συναινούντες πιστωτές εκπροσωπούν ποσοστό ανώτερο του 50% των λοιπών απαιτήσεων των θιγόμενων πιστωτών και ποσοστό ανώτερο του 50% των πιστωτών με ειδικό προνόμιο.

Ειδικότερα, η παρ. 1 του άρθρου 34 του ν. 4738/2020, προβλέπει ότι (οι επισημάνσεις δικές μας) «*Προκειμένου να επικυρωθεί συμφωνία εξυγίανσης πρέπει να* ***παρασχεθεί συναίνεση από τον οφειλέτη και από πιστωτές του που εκπροσωπούν αφενός περισσότερο από το πενήντα τοις εκατό (50%) των απαιτήσεων που έχουν ειδικό προνόμιο και αφετέρου περισσότερο από το πενήντα τοις εκατό (50%) των λοιπών απαιτήσεων, σε κάθε περίπτωση όσων θίγονται από τη συμφωνία εξυγίανσης.*** *Θεωρείται ότι δεν θίγεται η απαίτηση ενός πιστωτή όταν, κατά τη συμφωνία εξυγίανσης, δεν επηρεάζεται η νομική κατάσταση που είχε πριν από την επικύρωση της συμφωνίας εξυγίανσης. Η συναίνεση των πιστωτών σε συμφωνία εξυγίανσης μπορεί να παρασχεθεί και μέσω ηλεκτρονικής ψηφοφορίας που διεξάγεται όπως προβλέπεται στην κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 72 υπουργική απόφαση.*».

Όπως θα εκτεθεί αναλυτικότερα κατωτέρω στην προς επικύρωση Συμφωνία Εξυγίανσης έχει συναινέσει, με την από 21.07.2022 αντίστοιχη απόφαση του Δ.Σ. της, αφενός η αιτούσα οφειλέτρια Εταιρεία και αφετέρου οι πιστωτές αυτής που εκπροσωπούν ποσοστό μεγαλύτερο του 50% των πιστωτών με ειδικό προνόμιο και σε κάθε περίπτωση των θιγόμενων, ήτοι ποσοστό 73,34%. Επιπλέον, στην συμφωνία που τίθεται ενώπιον Σας προς επικύρωση θεωρείται ότι συναινεί και το Δημόσιο και οι Δημόσοι Φορείς, ήτοι εν προκειμένω η Α.Α.Δ.Ε. (16,38%) και ο ΕΦΚΑ (10,28%), οι οποίοι αποτελούν θιγόμενους ανέγγυους πιστωτές της υπόψη συμφωνίας εξυγίανσης, καθώς πληρούνται οι προϋποθέσεις του αρ. 37 τοτ ν. 4738/2020, με αποτέλεσμα **στην προς επικύρωση συμφωνία να υπάρχει ποσοστό συναίνεσης 100% των θιγόμενων**

πιστωτών, όπως αυτοί παρουσιάζονται στην από 30.04.2022 Αναλυτική Κατάσταση Πιστωτών, η οποία επισυνάπτεται στη Συμφωνία.

Περαιτέρω, το Δικαστήριο επικυρώνει τη συμφωνία εξυγίανσης όταν, επιπλέον των ως άνω προϋποθέσεων, κατά περίπτωση, πληρούνται σωρευτικά και τα ακόλουθα:

α) Πιθανολογείται ότι η συμφωνία εξυγίανσης διαμορφώνει εύλογη προοπτική εξασφάλισης της βιωσιμότητας της επιχείρησης του οφειλέτη, όπως αυτή αναδιαρθρώνεται βάσει της συμφωνίας εξυγίανσης.

Β) Πιθανολογείται ότι πληρούται η αρχή της μη χειροτέρευσης της θέσης των πιστωτών κατά την έννοια του άρθρου 31 του ν. 4738/2020. Η πλήρωση του κριτηρίου αυτού απαιτείται να εξετάζεται μόνο σε σχέση με πιστωτές των οποίων η συναίνεση συνάγεται ή δύναται να συναχθεί σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 37 του ως άνω νόμου και όσους αντιτάσσονται στην επικύρωση της συμφωνίας είτε με την άσκηση παρέμβασης ενώπιον του δικαστηρίου, είτε με αρνητική ψήφο σε περίπτωση ηλεκτρονικής ψηφοφορίας ή, εναλλακτικά, αν ασκήσουν τριτανακοπή κατόπιν επικύρωσης.

Γ) Η συμφωνία εξυγίανσης δεν είναι αποτέλεσμα δόλου και δεν παραβιάζει διατάξεις αναγκαστικού δικαίου, ιδίως του δικαίου του ανταγωνισμού.

Δ) Η συμφωνία εξυγίανσης αντιμετωπίζει με βάση την αρχή της ισότιμης μεταχείρισης τους πιστωτές, που βρίσκονται στην ίδια θέση. Αποκλίσεις από την αρχή της ισότιμης μεταχείρισης μεταξύ των πιστωτών επιτρέπονται για σπουδαίο επιχειρηματικό ή κοινωνικό λόγο που εκτίθεται ειδικά στην απόφαση του δικαστηρίου ή αν ο θιγόμενος πιστωτής συναινεί στην απόκλιση. Ενδεικτικά, δύνανται να τύχουν ευνοϊκής μεταχείρισης απαιτήσεις πιστωτών της επιχείρησης του οφειλέτη, η μη ικανοποίηση των οποίων βλάπτει ουσιωδώς τη φήμη της ή τη συνέχιση της επιχείρησης, απαιτήσεις, η εξόφληση των οποίων είναι αναγκαία για τη διατροφή του πιστωτή και της οικογένειάς του, καθώς και εργατικές απαιτήσεις.

VI. Η αιτούσα εταιρεία με την επωνυμία **«Αγροτικός οίκος ΣΠΥΡΟΥ Ανώνυμη Εμπορική και Βιομηχανική Εταιρεία» (εφεξής η «Εταιρεία», η «Αιτούσα», ή «ΣΠΥΡΟΥ»)** είναι επιχείρηση με μακροχρόνια ιστορία -έχει ιδρυθεί το έτος 1987- και δραστηριοποιείται στην έρευνα,

παραγωγή, επεξεργασία και εμπορία του Φυτικού Πολλαπλασιαστικού Υλικού (σπόροι σποράς & σπορόφυτα) στην Ελλάδα και το εξωτερικό με αναγνωρισμένη έρευνα σε διεθνές επίπεδο.

Για τους λόγους που εκτίθενται στην παράγραφο 2 του Ιστορικού της παρούσας με τίτλο «**ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ – ΑΙΤΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΠΙΔΕΙΝΩΣΗΣ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ – ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ**» η Αιτούσα επεδίωξε και πέτυχε τη σύναψη συμφωνίας εξυγίανσης με τους πιστωτές της (εφεξής καλούμενη για λόγους συντομίας η «**Συμφωνία**») την οποία φέρει προς επικύρωση ενώπιον Σας **(Σχετικό 1)**.

Η συμφωνία αυτή πληροί το σύνολο των νομίμων προϋποθέσεων για την επικύρωσή της, όπως εκτέθηκαν ανωτέρω, και είναι πολλαπλώς αναγκαία και σε κοινωνικό επίπεδο δεδομένου ότι η Εταιρεία:

- Απασχολεί μεγάλο αριθμό εργαζομένων των οποίων οι θέσεις θα διασωθούν, με προοπτική επαύξησης καθώς θα αναπτύσσεται η Εταιρεία.
- Το Ελληνικό Δημόσιο και τα ασφαλιστικά ταμεία θα συνεχίσουν να εισπράττουν φόρους και ασφαλιστικές εισφορές και θα ικανοποιηθούν σε μεγάλο βαθμό για τις σωρευμένες απαιτήσεις τους.
- Θα εξακολουθήσει να δραστηριοποιείται και να καινοτομεί σε ένα κλάδο της έρευνας, παραγωγής, επεξεργασίας και εμπορίας σπόρων σποράς κια σπορόφυτων στον οποίο πρωτοπορεί στην Ελλάδα.

ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Στο παρόν κεφάλαιο παρουσιάζονται αδρομερώς τα βασικά στοιχεία της Εταιρείας, εκ των οποίων αφενός συνάγεται ότι ασκεί την επιχειρηματική της δραστηριότητα και έχει το κέντρο των κύριων συμφερόντων της στην Ελλάδα και αφετέρου προκύπτει η αναγκαιότητα υπαγωγής της στη διαδικασία εξυγίανσης του ν.4738/2020 με οφέλη για την ίδια, τους εργαζομένους της, την ελληνική οικονομία και κοινωνία εν γένει.

1. **Εταιρικά Στοιχεία**

I.1. **Επωνυμία.** Η επωνυμία της Εταιρείας μας είναι «Αγροτικός Οίκος ΣΠΥΡΟΥ Ανώνυμη Εμπορική και Βιομηχανική Εταιρεία» και ο διακριτικός της τίτλος «ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε.». Για τις διεθνείς συναλλαγές της Εταιρείας η ανωτέρω επωνυμία αποδίδεται "SPIROU HOUSE OF AGRICULTURE Commercial and Industrial Société Anonyme" και ο διακριτικός τίτλος "SPIROU S.A.".

I.2. **Σύσταση.** Η εταιρεία συστάθηκε το 1987 σύμφωνα με το υπ' αριθ. 1924/1987 ΦΕΚ (τεύχος ΑΕ-ΕΠΕ) και δυνάμει της 6961/20-5-1987 πράξης του Συμβολαιογράφου Ελένης Π. Δημητρακοπούλου και είναι η μόνη ελληνική εταιρεία με αναγνωρισμένη έρευνα σε διεθνές επίπεδο. Η Εταιρεία είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 405401000.

I.3. **Σκοπός.** Το Καταστατικό της Εταιρείας όπως αυτό διαμορφώθηκε μετά την από 28/04/2021 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας που δημοσιεύθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. με την υπ' αριθ. πρωτ. 2376239 ανακοίνωση του Γ.Ε.ΜΗ., περιγράφει ως σκοπό της Εταιρείας τα ακόλουθα:

- Η εισαγωγή από το εξωτερικό, η προμήθεια από το εσωτερικό και η εμπορία στο εσωτερικό και εξωτερικό, πολλαπλασιαστικού υλικού φυτικών ειδών, όπως σπόρων, φυτών και τμημάτων τους, γεωργικών φαρμάκων και λιπασμάτων, γεωργικών μηχανημάτων και εργαλείων, ειδών άρδευσης και κηπουρικής, προϊόντων αεροψεκασμού και αερολίπανσης και γενικά κάθε είδους γεωργικών εφοδίων κάθε είδους καλλιέργειας.

- Η στο εσωτερικό και εξωτερικό υπαίθρια ή σε θερμοκήπια καλλιέργεια αγρών με κάθε είδους γεωργικά φυτά, δένδρα, σπαρτά κ.λ.π., καθώς η παραγωγή και η διάθεση των προϊόντων των στην εσωτερική και εξωτερική αγορά.

- Η στο εσωτερικό και εξωτερικό δημιουργία εργαστηρίων και εργοστασίων επεξεργασίας, τυποποίησης και συσκευασίας πολλαπλασιαστικού υλικού φυτικών ειδών, γεωργικών φαρμάκων, αγροχημικών, λιπασμάτων και κάθε άλλου είδους γεωργικών εφοδίων κάθε είδους καλλιέργειας.
- Η στο εσωτερικό και εξωτερικό καλλιέργεια κηπευτικών, ανθοκομικών και άλλων γεωργικών φυτών για παραγωγή και τυποποίηση εκλεκτών, εγγυημένων και εξευγενισμένων σπόρων, φυτών και τμημάτων τους και η διάθεσή τους στην εσωτερική και εξωτερική αγορά.
- Η κατασκευή και εμπορία στο εσωτερικό και εξωτερικό γλαστριδίων μεταφύτευσης, ειδών συσκευασίας γεωργικών εφοδίων και προϊόντων, μηχανημάτων άρδευσης και τεχνητής βροχής και γενικά κάθε είδους προϊόντος που χρησιμεύει στην τυποποίηση, αυτοματοποίηση και μηχανοποίηση των καλλιεργειών και στη συσκευασία και διακίνηση των προϊόντων τους.
- Οι στο εσωτερικό και εξωτερικό απεντομώσεις και απολυμάνσεις αγρών, θερμοκηπίων, στάβλων και λοιπών γεωργικών εγκαταστάσεων, ιδιωτικών και δημοσίων χώρων, εργοστασίων, εργαστηρίων, κατοικιών, καταστημάτων, αποθηκών, τελωνείων, πλοίων, αεροσκαφών και κάθε είδους μεταφορικών μέσων καθώς και η παραγωγή και εμπορία φαρμάκων και πρώτων υλών για τις εργασίες αυτές.
- Η στο εσωτερικό και εξωτερικό διεξαγωγή γεωργικής και γενετικής έρευνας για την εξεύρεση νέων μεθόδων παραγωγής και βελτίωσης των ποιοτικών χαρακτηριστικών προϊόντων γεωργικής παραγωγής, τροφίμων και κάθε είδους γεωργικών εφοδίων, συμπεριλαμβανομένων νέων φυτικών ποικιλιών καθώς και σπόρων, σποροφύτων, αγροχημικών, φυτοφαρμάκων και λιπασμάτων νέας τεχνολογίας.
- Η εφαρμογή νέων μεθόδων, συμπεριλαμβανομένης της βιοτεχνολογίας, για την δημιουργία, παραγωγή και έλεγχο κάθε είδους πολλαπλασιαστικού υλικού φυτών, γεωργικών προϊόντων γεωργικών φαρμάκων, αγροχημικών και λιπασμάτων, καθώς και η εφαρμογή νέων μεθόδων για την τυποποίηση, συσκευασία και διακίνηση κάθε είδους γεωργικών εφοδίων.

- Η εκπόνηση γεωργικών και γεωργοοικονομικών μελετών, η παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών και γενικά η παροχή στο εσωτερικό και εξωτερικό κάθε είδους υπηρεσιών που αφορά την ανάπτυξη της γεωργικής τεχνολογίας, την έρευνα, την παραγωγή, τον έλεγχο, την τυποποίηση και την διακίνηση κάθε είδους γεωργικών εφοδίων και γεωργικών προϊόντων.
- Η διεξαγωγή στο εσωτερικό και εξωτερικό ποιοτικού ελέγχου και αναλύσεων κάθε είδους γεωργικών εφοδίων, όπως σπόρων, σποροφύτων, αγροχημικών, φυτοφαρμάκων, λιπασμάτων, σπόρων νέας τεχνολογίας, γεωργικών προϊόντων και τροφίμων, οι αναλύσεις εδαφών και υδάτων καθώς και οι αναλύσεις τροφίμων και γεωργικών προϊόντων.
- Οι στο εσωτερικό και εξωτερικό δειγματοληψίες φορτίων γεωργικών προϊόντων, οι επιβεβαιώσεις ποιοτικών χαρακτηριστικών γεωργικών εφοδίων και προϊόντων και οι πιστοποιήσεις φορτίων τους.
- Η εισαγωγή, εξαγωγή, κατασκευή, συναρμολόγηση, διανομή και εμπορία, στο εσωτερικό και στο εξωτερικό, κάθε είδους και τύπου γεωργικών και αγροτικών μηχανημάτων, εξαρτημάτων και ανταλλακτικών αυτών.
- Η αποθήκευση, φύλαξη, διανομή, διακίνηση, logistics εμπορευμάτων, που παράγει, εισάγει, εξάγει και εμπορεύεται η Εταιρεία καθώς και εμπορευμάτων τρίτων, παντός είδους και τύπου, οι διεθνείς και εσωτερικές μεταφορές, φορτοεκφορτώσεις, μετακομίσεις, εκτελωνισμοί και συσκευασίες, η συναρμολόγηση, μεταποίηση για ιδιώτες, εμπόριο και βιομηχανία, η εμπορία παντός είδους εμπορευσίμων, καθώς και οι εισαγωγές και εξαγωγές και ενδοκοινοτικές συναλλαγές αυτών, και η άσκηση κάθε συναφούς εργασίας και δραστηριότητας.
- Η αγοραπωλησία, μίσθωση και εκμίσθωση ακινήτων καθώς και η ανταλλαγή και με οποιονδήποτε τρόπο εκμετάλλευση ακινήτων.
- Η αγορά οικοπέδων και η ανοικοδόμηση, ανέγερση και εκμετάλλευση οικοδομών, κτιριακών συγκροτημάτων, σταθμών αυτοκινήτων, ξενοδοχείων, μοτέλ, μπανγκαλόους, ενοικιαζόμενων δωματίων και μονοκατοικιών, σε οικόπεδα ιδιόκτητα ή τρίτων με αντιπαροχή.

- Η κατασκευή, ανοικοδόμηση και εκτέλεση κάθε είδους οικοδομικών εργασιών ή τεχνικών έργων, ιδιωτικών ή δημοσίων στην Ελλάδα και το εξωτερικό.
- Η ανάληψη και εκπόνηση τεχνικών και οικοδομικών μελετών και η επίβλεψη και εκτέλεση κάθε είδους τεχνικών έργων (οικοδομικών, βιομηχανικών, ενεργειακών, υδραυλικών, ηλεκτρολογικών, οδοποιίας, λιμενικών, σιδηροδρομικών, κλπ.) του Δημοσίου, δημόσιων και δημοτικών οργανισμών, νομικού προσώπου δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου, τραπεζών, κλπ. και γενικά κάθε τεχνικού έργου του Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα, στην Ελλάδα ή και σε τρίτες χώρες.
- Η εισαγωγή – εξαγωγή και εμπορία κάθε είδους πρώτων υλών, εμπορευμάτων, μηχανημάτων συναφών με τους παραπάνω σκοπούς.
- Η ίδρυση και λειτουργία καθώς και εξαγορά κάθε συναφούς προς τους σκοπούς της Εταιρείας επιχείρησης.
- Η συνεργασία και αντιπροσώπευση συναφών επιχειρήσεων της ημεδαπής ή αλλοδαπής.
- Η ίδρυση και λειτουργία στην Ελλάδα ή το εξωτερικό υποκαταστημάτων, βιοτεχνικών και βιομηχανικών συναφών με τους σκοπούς της Εταιρείας.
- Η αντιπροσώπευση ημεδαπών και αλλοδαπών επιχειρήσεων συναφών με τους σκοπούς της Εταιρείας.
- Ο σχεδιασμός, η κατασκευή, η εγκατάσταση, η λειτουργία, η συντήρηση και η διαχείριση φωτοβολταϊκών, αιολικών, υβριδικών, βιομάζας, γεωθερμικών και κάθε μορφής άλλων σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής και κάθε μορφής ενέργειας από ανανεώσιμες πήγες ενέργειας.
- Ο σχεδιασμός, η κατασκευή, η εγκατάσταση, η λειτουργία, η πώληση και εμπορία ηλεκτρικής ενέργειας και η συντήρηση φωτοβολταϊκών συστημάτων σε κτιριακές εγκαταστάσεις.
- Η κατάρτιση συμβάσεων κάθε είδους με σκοπό την πώληση ή και τη μίσθωση κατάλληλων οικοπέδων για την εγκατάσταση σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας, οι οποίοι παράγουν ρεύμα από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας.

- Η παροχή συμβουλευτικών, διοικητικών και διαμεσολαβητικών υπηρεσιών σε επιχειρήσεις και ιδιώτες
- Η σύνταξη μελετών και η αξιολόγηση κάθε είδους επιχειρηματικών σχεδίων, η διενέργεια έρευνας αγορών, τεχνικών μελετών και η εκπόνηση επενδυτικών προτάσεων για την αξιοποίηση τεχνολογιών ΑΠΕ.
- Η μελέτη, επίβλεψη, εγκατάσταση και συντήρηση ηλεκτρικών εγκαταστάσεων καθώς και η επισκευή εγκαταστάσεων παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας- οι οποίες παράγουν ρεύμα από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας- καθώς και των σχετικών εξαρτημάτων τους.
- Η εμπορία και διάθεση μηχανημάτων και εξαρτημάτων απαραίτητων για την παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας.
- Η άσκηση κάθε άλλης επιχειρηματικής και οικονομικής δραστηριότητας, συναφούς προς τους παραπάνω σκοπούς ή και μη συναφούς, με την προϋπόθεση ότι προωθεί και διευκολύνει την επιδίωξη και επίτευξη των παραπάνω σκοπών.
- Η διενέργεια οποιωνδήποτε απαραιτήτων πράξεων με σκοπό τη συμμετοχή της εταιρείας σε επιχορηγούμενα εθνικά ή ευρωπαϊκά προγράμματα.

Ι.4. **Έδρα**. Η έδρα της Εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Αιγάλεω. Η Εταιρεία με αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της θα μπορεί να ιδρύει και λειτουργεί Υποκαταστήματα, Πρατήρια, Γραφεία, Πρακτορεία, Εργαστήρια, Εργοστάσια, Σταθμούς Έρευνας, κ.λπ.., οπουδήποτε στην Ελλάδα ή την αλλοδαπή και να καθορίζει με τις αποφάσεις αυτές τα καθήκοντα, την δικαιοδοσία, τον τρόπο, και τους γενικούς όρους λειτουργίας τους. Η Εταιρεία διατηρεί σήμερα μισθωμένες εγκαταστάσεις γραφείων επί της οδού Μαρκόνι 5 στο Αιγάλεω Αττικής.

Ι.5. **Εξέλιξη και σύνθεση μετοχικού κεφαλαίου.** Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, ανέρχεται σήμερα σε ένα εκατομμύριο εννιακόσιες ενενήντα χιλιάδες εξακόσια εβδομήντα οκτώ ευρώ και εβδομήντα έξι λεπτά (1.990.678,76€) διαιρεμένο σε είκοσι οκτώ εκατομμύρια τετρακόσιες τριάντα οκτώ χιλιάδες διακόσιες εξήντα οκτώ (28.438.268) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας επτά λεπτών του Ευρώ

(0,07) εκάστης, εισηγμένες στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών από την 28η Ιουλίου 1997.

I.6. Εταιρική/μετοχική σύνθεση εταιρείας.

Η εταιρική/μετοχική σύνθεση της εταιρείας εμφανίζεται στον κάτωθι πίνακα συμφώνως με την υπ'αριθ. πρωτ. 2094/03.06.2022 Απάντηση του Κεντρικού Αποθετηρίου Τίτλων με την οποία βεβαιώνεται το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας και η Μερίδα Επενδυτή στο Σύστημα Άυλων Τίτλων που κατέχει ποσοστό άνω του 5% των κοινών μετοχών :

ΜΕΤΟΧΙΚΗ ΣΥΝΘΕΣΗ		
ΜΕΤΟΧΟΣ	**ΠΟΣΟΣΤΟ**	**ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ**
AGROTECHNICS INTERNATIONAL INVESTMENT GROUP A.I.I.G. LTD	66,208%	18.828.344
Λοιποί 2.486 Μέτοχοι με ποσοστό <5%	33,792%	9.609.924
ΣΥΝΟΛΟ	**100,00%**	**28.438.268**

I.7. Διοίκηση- Εκπροσώπηση της Εταιρείας

Η Εταιρεία αποτελείται από τις κάτωθι διακριτές διευθύνσεις εποπτεύεται από τον Διευθύνοντα Σύμβουλο, ο οποίος αναφέρεται στο Διοικητικό Συμβούλιο. Ειδικότερα, οι Διευθύνσεις της Εταιρείας διακρίνονται σε:

- Εμπορική Διεύθυνση, με επιπλέον διάκριση στον τομέα Φυτών Μεγάλης Καλλιέργειας και τον τομέα Κηπευτικών ειδών
- Διεύθυνση Διοικητικής Υποστήριξης, στην οποία ανήκουν οι Διευθύνσεις Operations (Λειτουργίας) και Οικονομικών.

Την Εταιρεία διοικεί πενταμελές Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο εκλέγεται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας με πενταετή θητεία, που παρατείνεται αυτόματα μέχρι την πρώτη τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας τους, η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει την εξαετία. Κατ' εξαίρεση η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου παρατείνεται μέχρι

την λήξη της προθεσμίας, εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου μπορούν να επανεκλεγούν, είναι δε ελεύθερα ανακλητά.

Στις 10/09/2021, η Γενική Συνέλευση των μετόχων, εξέλεξε το τρέχον Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, η θητεία του οποίου λήγει στις 10/09/2026. Η σημερινή σύνθεσή του έχει ως εξής:

1. **ΣΠΥΡΙΔΩΝ ΣΠΥΡΟΥ** του Γεωργίου και της Ελπινίκης, κάτοικος Αιγάλεω Αττικής, οδός Εμμ. Παππά αριθ. 6, Τ.Κ.12242, που γεννήθηκε στην Αθήνα το έτος 1975, με ΑΔΤ: ΑΜ 555970/22- 03-2016 Τ.Α. Κηφισιάς, Α.Φ.Μ. 111243290- Δ.Ο.Υ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ, ελληνικής υπηκοότητας, Πρόεδρος , Εκτελεστικό Μέλος,

2. **ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΜΠΟΣΙΝΑΚΗΣ** του Στυλιανού, και της Αγγελικής, κάτοικος Καλλιθέας Αττικής, οδός Σόλωνος αρ. 22, Τ.Κ. 17674, που γεννήθηκε στο Ντίσελντορφ Γερμανίας, το έτος 1967, με ΑΔΤ: ΑΚ 602116/2012 Τ.Α. Καλλιθέας, Α.Φ.Μ. 054539361 Δ.Ο.Υ. Β' ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ, ελληνικής υπηκοότητας, Αναπληρωτής Εκτελεστικό Μέλος,

3. **ΧΡΗΣΤΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΥ** του Ευαγγέλου και της Φραγκούλας, κάτοικος Θεσσαλονίκης οδός Χρηστομάνου αριθ. 5, Τ.Κ. 54454, που γεννήθηκε στην Αθήνα το έτος 1967 με ΑΔΤ ΑΝ 751124/04- 01-2019, Α.Φ.Μ. 034728562, Δ.Ο.Υ. ΣΤ' ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ, ελληνικής Υπηκοότητας, Αντιπρόεδρος, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό μέλος,

4. **ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΜΟΥΖΑΚΗ** του Αναστασίου και της Μαρίας, κάτοικος Άνοιξης Αττικής οδός Αυγής αριθ. 2 , Τ.Κ. 14569, που γεννήθηκε στη Ζάκυνθο το έτος 1973, με ΑΔΤ: ΑΜ187562/10-6- 2015, Α.Φ.Μ. 134658706 Δ.Ο.Υ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ, ελληνικής Υπηκοότητας, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος,

5. **ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΠΛΑΣΤΗΡΑΣ** του Δημητρίου και της Αικατερίνης, κάτοικος Τουρ Γαλλίας, οδός Λ. Ευρώπης αριθ. 64, Τ.Κ. 37100, που γεννήθηκε στην Αθήνα το έτος 1964, με ΑΔΤ: ΑΚ 219664/2012 Α.Φ.Μ. 045161073 Δ.Ο.Υ ΚΑΤΟΙΚΩΝ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ, ελληνικής υπηκοότητας. Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος.

Σύμφωνα με την από 10.09.2021 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας, η οποία καταχωρήσθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. με αρ.πρωτ 2450805/25.10.2021 Ανακοίνωσης η Αιτούσα εκπροσωπείται για όλες τις

πράξεις αυτής, δικαστικώς και εξωδίκως, από τον Διευθύνοντα Σύμβουλο κ. Σπυρίδωνα Σπύρου, τιθέμενης της υπογραφής του κάτωθι της εμπορικής επωνυμίας της Εταιρείας.

Ι.8. Απασχολούμενο προσωπικό- Κοινωνική σημασία της επιχείρησης

Η Εταιρεία σήμερα απασχολεί 132 εργαζομένους, οι οποίοι κατανέμονται αναλόγως του είδους της απασχόλησής τους, ως εξής:

Είδος Σύμβασης Απασχολούμενου	**Αριθμ. Απασχολούμενων**
Έμμισος μερικής απασχόλησης	1
Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	75
Ημερομίσθιος μερικής απασχόλησης	3
Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	53
Σύνολο	**132**

Η αναλυτική κατάσταση του προσωπικού της Εταιρείας, την 30.04.2022, ημερομηνία αναφοράς, σύμφωνα με το από 23.6.2022 Προσχέδιο Έκθεσης και την από 26.7.22 τελική έκθεση της εμπειρογνώμονα κας Μαρίας Μυζήθρα είναι η ακόλουθη:

Κωδικός Εργαζομένου	Υποκατάστημα	Θέση Απασχόλησης	Συμβόλαιο	Μοντέλο Απασχόλησης
0426	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίος) εποχική
0154	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίος) τακτική
0092	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΑΔΕΙΟΥΧΟΣ ΧΕΙΡΙΣΤΗΣ ΑΝΥΨΩΤΙΚΟΥ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0118	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίος) τακτική
0362	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίος) εποχική
0391	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίος) εποχική
0167	ΑΛΜΥΡΟΣ	ΕΡΓΑΤΟΤΕΧΝΙΤΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίος) τακτική
0059	ΘΗΒΑ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0165	ΘΗΒΑ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0252	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίος) εποχική
0370	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίος) εποχική
0390	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΕΡΓΑΤΗΣ	Ημερομίσθιος μερικής απασχόλησης	Μερική απασχόληση (4ήμερο - 6ωρο) τακτική
0284	ΑΛΜΥΡΟΣ	ΕΡΓΑΤΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίος) εποχική
0406	ΑΛΜΥΡΟΣ	ΕΡΓΑΤΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίος) εποχική
0511	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίος) εποχική
0373	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίος) εποχική
0132	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΕΡΓΑΤΗΣ	Ημερομίσθιος μερικής απασχόλησης	Μερική απασχόληση (2ήμερο - 3ωρο) τακτική
0398	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΕΡΓΑΤΗΣ	Ημερομίσθιος μερικής απασχόλησης	Μερική απασχόληση (μονοήμερο - 8ωρο)
0095	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίος) τακτική
0087	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίος) τακτική
0327	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίος) εποχική
0472	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίος) εποχική
0267	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίος) εποχική
0404	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίος) τακτική
0220	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίος) εποχική
0410	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίος) εποχική
0007	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0131	ΑΛΜΥΡΟΣ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΥΠΟΚ/ΤΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0008	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0204	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίος) εποχική
0354	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΩΛΗΣΕΙΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0195	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΩΛΗΣΕΙΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0002	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΔΙΝΤΗΣ ΠΩΛΗΣΕΩΝ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0193	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0066	ΑΛΜΥΡΟΣ	ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0505	ΑΛΜΥΡΟΣ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0460	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΝΤΗΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) εποχική
0414	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ - HR	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0497	ΑΛΜΥΡΟΣ	ΕΡΓΑΤΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0223	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίος) εποχική
0514	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΩΛΗΣΕΙΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίος) τακτική
0510	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΩΛΗΣΕΙΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0457	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΤΗΣ - ΙΤ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0480	ΛΑΡΙΣΑ	ΤΕΧΝΟΛΟΓΟΣ ΓΕΩΠΟΝΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0466	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0253	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	ΤΕΧΝΟΛΟΓΟΣ ΓΕΩΠΟΝΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0097	ΘΗΒΑ	ΤΕΧΝΟΛΟΓΟΣ ΓΕΩΠΟΝΟΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίος) τακτική
0007	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΤΕΧΝΟΛΟΓΟΣ ΓΕΩΠΟΝΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0490	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΤΕΧΝΟΛΟΓΟΣ ΓΕΩΠΟΝΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0164	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίος) τακτική
0058	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΦΥΛΑΚΑΣ	Έμμισθος μερικής απασχόλησης	Μερική απασχόληση (5ήμερο - 4ωρο) τακτική
0019	ΛΑΡΙΣΑ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΩΛΗΣΕΙΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0137	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ - ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0018	ΛΑΡΙΣΑ	ΤΕΧΝΟΛΟΓΟΣ ΓΕΩΠΟΝΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0098	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίος) εποχική
0003	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΩΛΗΣΕΙΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0258	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίος) εποχική
0465	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - CUSTOMER SERVICE	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0112	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΟΔΗΓΟΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0441	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΩΛΗΣΕΙΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική

0315	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0474	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) εποχική
0374	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) εποχική
0330	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) εποχική
0222	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΟΔΗΓΟΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0286	ΘΗΒΑ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0512	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΩΛΗΣΕΙΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0491	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΩΛΗΣΕΙΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0006	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΤΕΧΝΟΛΟΓΟΣ ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0005	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0418	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0004	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΕΡΓΑΤΗΣ - ΑΠΟΘΗΚΗ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0506	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) εποχική
0002	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΕΡΓΑΤΟΤΕΧΝΙΤΗΣ - ΑΠΟΘΗΚΗ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) τακτική
0091	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) τακτική
0285	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΩΛΗΣΕΙΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0042	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΔΝΤΗΣ ΠΩΛΗΣΕΩΝ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0388	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) εποχική
0257	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) τακτική
0219	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) τακτική
0367	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) εποχική
0070	ΘΗΒΑ	ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0210	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) τακτική
0010	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΤΕΧΝΟΛΟΓΟΣ ΓΕΩΠΟΝΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0020	ΛΑΡΙΣΑ	ΤΕΧΝΟΛΟΓΟΣ ΓΕΩΠΟΝΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0513	ΛΑΡΙΣΑ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΩΛΗΣΕΙΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0001	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0411	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) εποχική
0059	ΘΗΒΑ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0040	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ - OPERATIONS MANAGER	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0501	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΩΛΗΣΕΙΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0068	ΘΗΒΑ	ΤΕΧΝΟΛΟΓΟΣ ΓΕΩΠΟΝΟΣ Δ/ΝΤΗΣ ΥΠΟΚ/ΤΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0200	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) εποχική
0085	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΟΔΗΓΟΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0470	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - Δ/ΝΤΗΣ ΠΩΛΗΣΕΩΝ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0007	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΩΛΗΣΕΙΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0365	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) εποχική
0488	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	BUDGETING & REPORTING	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0003	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ - ΑΠΟΘΗΚΗ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0064	ΑΛΜΥΡΟΣ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - Δ/ΝΤΗΣ ΠΩΛΗΣΕΩΝ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0001	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ - ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0430	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) εποχική
0121	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) τακτική
0471	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0005	ΑΛΜΥΡΟΣ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0159	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) εποχική
0243	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ - ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0341	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΩΛΗΣΕΙΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0317	ΑΛΜΥΡΟΣ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0067	ΑΛΜΥΡΟΣ	ΕΡΓΑΤΟΤΕΧΝΙΤΗΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0033	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόλησης (Ημερομισθίου) τακτική
0295	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) εποχική
0035	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	CEO	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0156	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0459	ΑΛΜΥΡΟΣ	ΕΡΓΟΔΗΓΟΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0009	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0275	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΟΔΗΓΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0073	ΘΗΒΑ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0059	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - Δ/ΝΤΗΣ ΠΩΛΗΣΕΩΝ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0442	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) εποχική
0037	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ - ΠΩΛΗΣΕΙΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0387	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) εποχική
0407	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) τακτική
0129	ΑΛΜΥΡΟΣ	ΕΡΓΑΤΟΤΕΧΝΙΤΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) τακτική
0487	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΩΛΗΣΕΙΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0172	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - CUSTOMER SERVICE	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0026	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0241	ΑΛΜΥΡΟΣ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0089	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) τακτική
0041	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - Δ/ΝΤΡΙΑ ΠΩΛΗΣΕΩΝ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0078	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) τακτική
0385	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) εποχική

Ι.9. **<u>Διάρκεια</u>.** Η διάρκεια της Εταιρείας ορίζεται σε **πενήντα (50) έτη** και αρχίζει από την Καταχώριση του Καταστατικού και της εγκριτικής Απόφασης του Νομάρχη Αθηνών στο Μητρώο των Ανωνύμων Εταιριών της Νομαρχίας Αθηνών, η οποία έγινε την 03/07/1987 στο Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβέρνησης με αριθμό 1924 που περιέχει την

ανακοίνωση της καταχώρισης στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών του εγγράφου καταχώρησης στο Μητρώο ΑΕ της άνω Εταιρείας. Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, σύμφωνα με τα άρθρα 130 παρ. 3 και 132 παρ. 2 του Ν. 4548/2018, δύναται να συντομευτεί ή παραταθεί ο χρόνος διάρκειας της Εταιρείας ή η διάρκειά της να μετατραπεί από ορισμένου σε αορίστου χρόνου και αντίστροφα.

I.10. **<u>Πελατολόγιο</u>.** Η Εταιρεία συνεργάζεται συστηματικά με 2.091 παραγωγούς καλύπτοντας μία συνολική έκταση 453.333 στρεμμάτων σε μικρούς και μεγαλύτερους νομούς ανά την Ελλάδα και ειδικότερα σύμφωνα με τον κατωτέρω πίνακα σε επίπεδο σποροπαραγωγής:

ΝΟΜΟΣ	**ΑΡ.ΠΑΡΑΓΩΓΩΝ**	**ΣΤΡΕΜΜΑΤΑ**
ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ	88	4.389
ΛΑΡΙΣΑΣ	319	17.134
ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	14	763
ΠΕΛΛΑΣ	8	651
ΤΡΙΚΑΛΩΝ	37	1.089
ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ	72	4.341
Σύνολο Ομάδας	**538**	**28.366**

Ενώ η πληθώρα των συνεργατών της Εταιρείας στους οποίους παρέχεται συμβουλευτική υποστήριξη παρουσιάζονται στον κατωτέρω πίνακα:

ΝΟΜΟΣ	**ΑΡ.ΠΑΡΑΓΩΓΩΝ**	**ΣΤΡΕΜΜΑΤΑ**
ΒΟΙΩΤΙΑΣ	157	28.366
Β.ΚΑΡΔΙΤΣΑ-ΤΡΙΚΑΛΑ	172	38.796
ΝΟΤ.ΚΑΡΔΙΤΣΑ- ΦΘΙΩΤΙΔΑ	158	41.063
ΛΑΡΙΣΑ- ΜΑΓΝΗΣΙΑ	258	55.489

ΠΕΛΛΑ- ΚΙΛΚΙΣ	153	47.040
ΠΙΕΡΙΑ- ΗΜΑΘΙΑ	192	67.335
Β.ΣΕΡΡΕΣ- ΘΕΣ/ΝΙΚΗ	151	42.806
ΝΟΤ. ΣΕΡΡΕΣ- ΔΡΑΜΑ	145	46.692
ΘΡΑΚΗ	167	57.380
Σύνολο Ομάδας	1.553	424.967
Γενικό Σύνολο	2.091	453.333

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι σημαντικότεροι πελάτες της Εταιρείας από πλευράς συμμετοχής στον κύκλο εργασιών της:

Κωδικός	Επώνυμία	Χρεωστικό Υπόλοιπο
3871	AGRIC.MACHIN& MATERIALS CO LTD	436.952,74
1936	ΠΑΓΓΑΙΑ ΑΕΒΕ	135.273,06
4469	ΧΑΤΖΗΣ ΔΗΜΗΤΡΗΣ & ΣΙΑ ΟΕ	115.542,76
0540	ΣΑΚΚΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	100.894,05
1837	APICAL AGRO SUPPLIES AE	83.319,40
2391	ΓΙΑΝΝΑΚΟΠΟΥΛΟΣ ΙΚΕ	78.082,99
3566	ΕΞΑΡΧΟΥ Γ ΧΑΡΙΚΛ.-ΓΕΩΓΝΩΣΗ	66.764,00
9781	ΑΥΓΗ ΕΠΕ	63.266,34
10248	CAPITAL AGRISCIENCE	59.800,00
1743	ΒΑΜΒΑΚΟΥΡΓΙΑ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΑΕ	58.888,30
0571	ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΕΕ	55.692,84
1591	ΒΑΜΒΑΞ ΑΒΕΕ	49.410,71
2587	ΒΑΓΙΑΚΟΣ Β -ΜΙΜΙΚΟΣ Ι ΟΕ	47.762,51
10162	AGROLAV E.E.	44.780,89
2803	NEW TRADE FERTILIZERS ΕΠΕ	40.846,55
2619	ΣΟΥΡΛΑΣ-ΤΣΟΜΠΑΝΑΚΗΣ&ΣΙΑ ΟΕ	39.985,73
7752	ΤΣΙΝΙΣΙΖΕΛΗ ΜΑΡΙΑ & ΣΙΑ ΕΕ	39.701,82
3829	ΒΑΡΕΛΑΚΗΣ Γ.& ΣΙΑ ΟΕ	35.081,46
10012	CHEM TEH AGRO SRL	34.920,02
8095	ΚΑΜΟΥΤΣΗΣ Σ & ΣΙΑ ΕΕ	34.813,39
2289	ΛΕΠΙΔΑΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ	33.701,31
3074	ΚΩΣΤΑΚΟΠΟΥΛΟΣ ΣΤΕΡΓΙΟΣ τ ΓΕΩΡ.	31.752,93
0545	ΡΙΖΟΥΛΗΣ ΓΡ.ΘΕΟΔ.& ΑΦΟΙ ΙΚΕ	31.162,86
9235	ΚΑΠΑ-ΣΙΓΜΑ ΒΑΜΒΑΚΟΥΡΓΙΑ ΑΕΒΕ	29.480,57

4484	ΦΟΥΝΤΟΥΛΑΚΗΣ ΗΛΙΑΣ&ΣΙΑ ΕΕ	29.307,39
2646	ΚΟΤΡΩΝΗΣ ΓΕΩΡΓΙΚΑ ΕΦΟΔΙΑ ΙΚΕ	27.372,70
9537	ΚΑΡΑΚΩΝ/ΝΟΣ-ΤΡΙΑΝΤΑΦΥΛΛΟΥ ΟΕ	26.341,63
9977	NOVASEED LTD	25.790,59
1616	ΕΚΚΟΚΚ.ΛΙΒΑΔΕΙΑΣ ΑΓΓΕΛΟΥΣΗΣ ΑΕ	25.780,85
1692	ΠΑΝΓΕΩΡΓΙΚΗ ΙΩΑΝΝΟΥ ΙΚΕ	25.286,96
1077	ΑΣ ΑΚΤΙΟΥ	24.835,40
0105	HOLLAND FARMING AGRO SRL	24.636,28
9795	ΜΑΓΚΙΝΑΣ ΙΩΑΝΝΗΣ	24.052,12
1651	ΚΑΠΟΓΙΑΝΝΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ &ΣΙΑ ΕΕ	23.658,79
3543	AGRIS AE	23.530,36
3629	ΑΓΡΟΠΟΝΙΑ ΣΕΡΡΩΝ ΑΕ	22.013,89
0792	ΓΕΩΠΟΝΙΚΗ ΕΝΩΣΗ ΑΕ	21.876,56
3535	ΚΑΡΑΣΙΩΤΑ ΦΩΤΕΙΝΗ ΜΟΝ.ΙΚΕ	21.134,47
2638	VITA LAND ΙΚΕ	21.082,67
2400	Ε.ΑΠΟΣΤΟΛΟΠΟΥΛΟΣ Ο.Ε.	21.081,40
8233	ΒΙΟΛΑΡ ΑΕ	20.394,11
5793	INTELLIGENT GREEN CROPS A.E.	20.340,00
2135	ΚΕΝΤΡΟ ΦΥΤΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΑΕ	20.280,20
5837	ΑΡΟΣΙΣ ΑΕ	19.011,66
3048	ΠΟΛΥΖΟΣ Ι ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ & ΣΙΑ ΕΕ	18.942,02
2536	ΜΑΓΚΙΝΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ	18.235,49
9715	Σ.&Ν.ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΜΠΑΚΑΤΣΕΛΟΥ ΟΕ	17.825,50
2649	ΤΣΕΣΜΕΛΗ ΜΑΡΙΑ & ΣΙΑ ΕΕ	17.704,45
3680	ΠΟΡΡΟΣ Α ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ	17.574,03
3217	Α.Σ.ΔΗΜΗΤΡΙΑΚΩΝ ΟΡΕΣΤΙΑΔΑΣ	17.204,25
9780	ΤΖΑΦΕΡΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ τ. ΓΕΩΡ.	16.602,87
9892	AGROTECHNICA sh.p.k	16.306,00
0735	ΜΟΙΡΑΝΑΙΟΣ Δ ΛΟΥΚΑΣ	16.042,41
9714	ΜΑΛΕΦΙΤΣΑΚΗΣ ΑΝΤΩΝΗΣ	15.434,70
3974	AGROSYSTEM-ΦΥΤ.ΚΡΟΝΟΣ ΑΓΕΕ	15.345,07
9705	ΑΦΟΙ ΘΥΜΙΑΡΟΙ ΟΕ	15.024,06
1024	ΠΟΥΤΖΕΛ-ΜΟΥΣΤΑΦΑ & ΣΙΑ ΕΕ	14.924,17
1561	COTTON FARSALA Α.Σ.ΒΑΜΒΑΚΟΠΑΡΑΓ.ΦΑΡΣΑΛΩΝ	14.022,15
1507	L.LAMBROU AGRO LTD	13.730,00
5599	ΦΥΤΟΔΥΝΑΜΙΚΗ ΜΕΠΕ	13.362,25
1657	ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΑΘ.ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ	13.342,99
3013	ΤΑΜΠΑΚΑΚΗΣ-ΚΕΛΕΠΟΥΡ&ΣΙΑ ΟΕ	12.890,04
1630	ΔΗΜΟΥ ΝΙΚ.ΑΝΤΩΝΙΟΣ	12.853,69
1782	ΓΕΩΓΝΩΣΙΑ ΕΠΕ	12.595,51
0776	ΦΥΤΟΓΕΩΠΟΝΙΚΗ -ΓΚΙΩΝΗΣ ΝΙΚΟΣ	12.521,48

2416	ΣυνAGRO ΙΚΕ	12.344,88
10193	ΑΓΡΟΤΙΚΑ ΠΡΟΪΟΝΤΑ ΠΑΝΟΥΤΣΟΣ ΟΕ	12.059,72
3095	ΑΓΡΟΔΙΑΤΡΟΦΙΚΗ ΕΠΕ	11.938,99
2655	ΝΙΚΟΛΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ	11.884,77
3942	ΣΚΥΦΤΑΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ & ΣΙΑ ΟΕ	11.797,22
9748	ΤΕΡΖΗΣ ΣΤΑΥΡΟΣ & ΣΙΑ ΕΕ	11.797,20
2653	ΓΙΩΤΑΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ	11.592,31
2739	ΣΠΟΡΟΠΑΡΑΓΩΓΙΚΗ ΒΕΛΕΣΤΙΝΟΥ ΘΕ	11.592,10
3002	PLANTAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ	11.522,35
4517	ΚΩΣΤΟΠΟΥΛΟΣ ΒΥΡΩΝ	11.358,56
9776	ΓΕΩΠΟΝ.ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ ΛΑΡΙΣΑΣ ΟΕ	11.114,64
2440	ΓΕΩΡΓΙΚΑ ΕΦΟΔΙΑ ΙΚΕ	11.084,19
0839	ΚΑΤΣΑΡΟΣ ΣΠΟΡΟΚΕΝΤΡΟ ΑΕ	10.634,68
1896	ΑΓΡΟΕΦΟΔΙΑ ΘΗΒΑΣ Ε.Ε.	10.508,74
1345	ΑΛΑΤΖΑ ΕΛΕΝΗ	10.146,36
2278	ΣΑΡΒΑΝΗΣ Γ.&ΣΙΑ ΕΕ ΑΓΡΟΑΝ.	9.887,50
1064	ΓΕΩΠ.ΠΡΕΒΕΖΗΣ-ΚΑΤΩΠΟΔΗΣ Π.	9.581,47
4047	ΑΓΡΟΣΥΣΤΗΜ.ΕΠΕ ΠΑΠΑΝΑΤΣΙΟΣ	9.266,34
1240	ΣΤΥΛΙΑΝΟΥ ΣΤΥΛΙΑΝ.& ΣΙΑ ΕΕ	9.079,83
5760	ΚΟΚΟΛΑΝΤΩΝΑΚΗΣ-ΧΑΡΤΖΟΥΛΑΚΗΣ ΟΕ	9.028,32
0329	Ε.ΚΡ.Ο.ΕΛ. ΑΕ	8.782,45
3356	ΚΑΒΡΙΓΙΑΝΝΗ ΚΥΡΙΑΚΗ&ΣΙΑ ΕΕ	8.558,07
1371	ΣΑΜΠΑΛΗΣ ΟΜΗΡΟΣ ΤΟΥ ΑΝΤΩΝ.	8.514,65
9066	ΣΠΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	8.337,14
3526	ALFA SEEDS ΑΒΕΕ	8.318,56
3091	ΛΙΘΟΞΟΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ	8.206,44
0289	ΤΣΙΟΥΤΣΙΟΣ ΔΗΜ.& ΣΙΑ ΕΕ	8.185,56
9455	ΠΕΝΤΟΤΗ Π. ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ	8.088,60
2042	ΖΑΚΑ ΕΥΘΥΜΙΑ	8.034,73
3417	ΣΤΟΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	7.798,88
1652	ΣΥΝΕΤ.ΑΓΡΟΤ.ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ ΘΕΣΓΗ	7.785,71
3165	ΕΥΡΩΧΗΜ.-ΓΚΕΒΡΟΣ Α&ΣΙΑ ΟΕ	7.784,81
0963	ΛΑΦΑΖΑΝΟΓΛΟΥ ΜΑΡΙΑ ΣΥΖ.ΓΕΩ.	7.728,75
0204	ΜΗΤΣΙΩΝΗΣ Κ & ΣΙΑ ΕΕ	7.670,09
7727	AGRICENTER ΧΡΙΣΤΟΔΟΥΛΟΥ Θ.ΜΕΠΕ	7.363,98
7131	ΑΝΑΝΙΑΔΗΣ ΑΛΚΙΒΙΑΔΗΣ	7.279,53
9966	KONUS GLORIJA D.O.O.	7.199,99
2710	ΠΑΝΑΓΡΟΤΙΚΗ ΡΟΔΟΥ Ε.Α.Ε.	7.152,06
3834	ΚΟΚΟΔΡΟΥΛΗΣ Γ ΣΩΚΡΑΤΗΣ	7.028,60
2488	ΚΑΛΕΜΗΣ ΘΕΜ.ΜΙΧΑΗΛ	7.020,49
0730	ΚΩΤΣΑΙΝΑΣ ΒΑΣ. ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ	6.933,93
3450	ΔΗΜΗΤΡΙΑΚΑ ΕΥΑΓΓΕΛΟΥ ΜΟΝ.ΙΚΕ	6.871,17

4475	ΠΑΥΛΟΣ ΑΓΡΑΦΙΩΤΗΣ ΑΕ	6.704,29
2694	ΚΟΛΩΝΑΣ ΑΘ.ΓΕΩΡΓΙΟΣ	6.687,91
2106	ΦΥΤΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΙΚΕ	6.648,32
1497	ΜΟΣΧΟΠΟΥΛΟΣ Α.&ΣΙΑ ΟΕ	6.591,48
10177	ΣΑΡΑΝΤΟΥΛΙΑΣ ΑΝΕΣΤΗΣ	6.374,76
1920	ΒΙΟΑΝΘΟΣ ΙΚΕ	6.366,95
1255	ΓΚΟΥΝΤΕΝΟΥΔΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ	6.308,24
2648	ΚΟΥΤΕΝΤΑΚΗΣ ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ τ.ΙΩΑΝΝΗ	6.275,75
3884	ΜΠΟΥΡΛΗΣ Π ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	6.223,52
1774	ΠΙΤΤΑΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ	6.215,00
9891	ΜΠΟΥΚΟΥΒΑΛΑΣ ΗΛΙΑΣ	6.138,19
10282	ΧΡΙΣΤΟΥΔΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΜΟΝΟΠ.ΙΚΕ	5.898,60
2464	ΛΙΑΚΟΠΟΥΛΟΣ ΕΥΑΓΓ.ΦΥΤΟΤΕΧΝΙΚΗ	5.898,60
9751	ΓΚΑΡΕΛΙΔΗΣ ΜΟΝΟΠ.ΙΚΕ	5.809,26
1257	ΒΕΛΚΟΠΟΥΛΟΣ ΚΛΗΜΗΣ	5.734,75
9458	ΚΟΤΖΑΜΠΑΣΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ	5.734,75
0781	ΦΑΚΙΡΗΣ Τ&ΣΙΑ ΟΕ-AGRO LOCR	5.640,22
2577	ΘΕΟΔΩΡΙΔΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ	5.635,77
0950	ΤΣΑΚΥΡΓΙΑΝΝΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ	5.629,52
1380	ΑΓΡΟΜΑΡΚΕΤ ΟΕ	5.584,22
8140	ΖΕΡΒΟΣ ΣΤΑΥΡΟΣ ΘΡΕΨΗ Ε.Ε	5.583,88
3546	ΑΥΔΙΚΟΣ Ι -ΤΟΥΜΑΝΙΔΗΣ Σ ΟΕ	5.479,84
10226	ΜΑΤΡΑΤΖΗΣ ΑΡΙΣΤΕΙΔΗΣ	5.463,60
0274	ΠΑΠΑΧΡΗΣΤΟΣ ΕΥΑΓ.&ΧΡΗΣΤΟΣ ΟΕ	5.447,21
9241	ΚΑΠΙΝΙΑΡΗΣ ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ	5.445,60
10188	ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΤΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ	5.392,33
10178	ΣΑΡΑΝΤΟΥΛΙΑΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ-ΚΩΝ/ΝΟΣ	5.377,08
3084	ΚΑΡΑΣΤΑΘΗΣ Β & ΣΙΑ Ε.Ε.	5.356,91
9581	ΠΑΛΙΚΡΟΥΣΗΣ Λ. ΗΡΑΚΛΗΣ	5.235,64
3562	ΘΩΜΟΠΟΥΛΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ	5.230,09
9807	ΣΗΜΑΝΔΡΑΚΟΣ-ΠΑΠΑΪΟΡΔΑΝΙΔΗΣ ΙΚΕ	5.198,00
3339	ΑΡΟΤΡΟ-ΒΙΟΚΑΛΛΙΕΡΓΙΕΣ ΑΕ	5.170,75
0187	ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ ΚΩΣΤΑΣ ΤΟΥ ΠΕΤΡΟΥ	5.113,65
0474	ΜΠΑΒΑΡΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ τ.ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ	5.059,66
2414	ΓΕΡΟΦΩΤΗΣ Χ.ΜΠΑΛΟΔΗΜΟΣ Ν.ΙΚΕ	4.903,53
0209	ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΥ Ε-ΝΤΟΥΓΚΟΣ Α ΟΕ	4.854,16
6701	FESTOS GROUP P.C.	4.844,62
10241	ΔΙΚΤΑΠΑΝΙΔΗΣ Θ.- ΓΕΩΡΓΗΕΦΕΝΔΗΣ Γ.ΕΕ	4.827,16
0503	ΠΑΠΑΔΑΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ	4.814,34
6704	ΣΟΥΡΤΖΗ ΡΟΚΑ ΕΛΕΝΗ	4.713,40
0446	ΑΤΛΑΣ ΑΓΡΟΤΙΚΑ ΠΡΟΪΟΝΤΑ ΙΚΕ	4.709,25
0703	ΣΟΥΡΑΣ ΖΑΧΑΡΙΑΣ	4.646,79

2593	ΚΕΝΤΡΟ ΣΠΟΡΟΦΥΤΩΝ ΜΟΝΟΠ.ΙΚΕ	4.546,62
0388	ΖΑΧΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ & ΣΙΑ ΟΕ	4.474,80
1528	ΧΡΥΣΑΦΗΣ ΙΩΑ-ΟΥΡΔΑΣ ΗΡΑΚ.ΟΕ	4.386,05
1525	ΓΙΑΝΝΑΡΟΥ ΠΑΝΑΓΙΩΤΑ ΤΟΥ ΠΕΤΡΟΥ	4.382,46
0496	ΜΑΥΡΙΚΗΣ ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ	4.354,18
10232	KAZSEEDS LIMITED	4.302,41
8123	ΚΑΨΑΣΚΗΣ ΑΓΓΕΛΟΣ & ΣΙΑ ΟΕ	4.249,59
2845	Γ.ΔΑΛΑΚΟΥΡΑ & ΣΙΑ ΙΚΕ	4.231,95
9768	ΘΕΟΔΩΡΟΥ ΓΡ.ΓΕΩΡΓΙΟΣ	4.216,53
8950	ΜΠΟΥΚΟΥΒΑΛΑΣ ΝΙΚ.&ΣΙΑ ΟΕ	4.185,03
0682	ΜΠΑΤΖΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ & ΣΙΑ ΕΕ	4.166,54
10265	ΜΑΓΚΙΝΑ ΚΑΛΛΙΟΠΗ	4.137,16
1867	ΒΑΡΤΖΙΩΤΗΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ	4.094,90
9585	ΜΠΟΥΡΑΖΑΝΑΣ ΑΝ. & ΣΙΑ ΕΠΕ	4.034,61
9273	ΚΟΥΚΙΑΣ ΜΑΡΙΟΣ & ΣΙΑ ΟΕ	3.994,31
8964	ΚΟΥΤΡΑΣ ΜΙΧΑΛΗΣ	3.913,72
1926	ΕΠΙΛΕΚΤΟΣ ΚΛΩΣΤΟΫΦΑΝΤ.ΑΕΒΕ	3.878,23
0346	ΛΙΟΝΤΑΚΗΣ Ε & ΣΙΑ ΕΕ	3.847,08
1527	ΑΒΡΑΜΟΠΟΥΛΟΣ ΠΑΡΑΣΚΕΥΑΣ ΤΟΥ ΚΩ	3.792,98
1264	ΚΑΡΑΘΟΔΩΡΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ	3.769,06
0892	ΜΗΧΟΣ Σ. ΝΙΚΟΛΑΟΣ	3.747,16
10210	ΝΙΚΑΚΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ	3.746,00
0865	ΚΩΣΤΑΡΑΓΚΟΣ Α.-ΒΟΡΙΑΣ Α. ΟΕ	3.732,21
8128	ΚΟΝΤΟΛΑΙΜΑΚΗΣ ΑΝΤΩΝΙΟΣ	3.659,82
9709	AGROMAK- ΡΑΔΟΠΟΥΛΟΣ Δ. ΕΠΕ	3.551,83
9802	ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Α.ΚΕΡΑΜΙΣΑΝΟΣ ΟΕ	3.536,90
0806	ΓΚΟΥΛΙΩΝΗ ΤΣΙΧΤΗ ΑΝΝΑ-ΜΑΡΙΑ	3.512,27
6896	ΠΩΠΟΤΑΣ ΤΗΛ. ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	3.486,74
0510	ΑΣ ΜΗΛΟΥ	3.468,25
1378	ΑΧΛΑΤΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	3.453,30
3474	ΜΑΥΡΑΓΑΝΗΣ ΠΑΝΑΓ. ΤΟΥ ΒΛΑΣΣΙΟΥ	3.441,67
0345	ΠΑΠΑΔΑΚΗΣ ΕΜ. & ΣΙΑ ΕΕ	3.395,52
9287	ΓΕΩΡΓΟΠΟΥΛΟΣ ΓΙΑΝΝΗΣ	3.319,77
2027	ΠΑΝΟΥΣΗ ΑΝΑΣΤ.ΜΑΡΙΑ	3.317,53
0471	ΦΩΤΙΟΥ ΙΩΑΝΝΗΣ	3.307,75
10191	ΒΥΘΟΥΛΚΑ ΑΓΓΕΛΙΚΗ	3.303,17
9594	ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΑΣ-ΛΙΑΓΚΗΣ & ΣΙΑ ΕΕ	3.299,30
3173	ΠΛΕΣΣΑΣ Κ.&Δ.ΟΕ-ΑΓΡΟΤΕΧΝΙΚΗ	3.276,94
9789	ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ Α.& ΣΙΑ ΕΕ	3.269,30
1858	ΣΑΜΠΡΟΒΑΛΑΚΗ Γ.ΑΣΠΑΣΙΑ ΙΚΕ	3.220,22
0784	ΠΑΝΑΓΡΟΤΙΚΗ ΑΕΒΕ	3.182,88
5845	ΤΡΥΠΑΣ Α -ΓΙΑΛΑΜΑΣ Γ ΟΕ	3.160,53

4513	ΓΕΩΠΟΝΙΚΗ ΑΕ	3.150,68
3536	ΓΑΙΑ ΕΛΛΗΣΠΟΝΔΟΥ	3.121,52
4476	ΛΑΙΝΑΣ Π & ΣΙΑ ΕΠΕ-GEORION	3.104,49
0219	ΑΦΟΙ ΚΑΛΟΥΔΗ ΟΕ	3.103,44
2540	ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ ΠΕΤΡΟΣ	3.094,99
9298	ΓΕΩΡΓΙΑΔΟΥ ΑΙΚ.»ΓΕΩΡ.ΣΠΙΤΙ»	3.068,18
1204	ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΥ ΣΑΚΑΡΕΚΟΥ ΚΥΡΙΑΚΗ	3.067,28
2286	GREEN PLANTS ΜΟΝΟΠ.ΙΚΕ	3.052,79
7559	ΠΑΧΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	3.026,79
9631	ΧΑΤΖΗΜΩΫΣΙΑΔΗ ΔΗΜ.ΜΑΚ/ΝΙΑΣ ΑΕ	3.000,00
1103	ΓΚΑΛΠΑΚΙΩΤΗ -ΒΑΛΕΡΑΣ &ΣΙΑ ΟΕ	2.958,86
3870	ΠΛΑΤΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ	2.949,30
9750	ΓΕΩΡΓΟΠΟΥΛΟΣ ΒΑΣΙΛΗΣ	2.943,38
6512	ΑΠΟΣΤΟΛΙΔΗΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ Τ ΗΛΙΑ	2.924,44
0747	ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΑΦΟΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΠΕ	2.908,38
2211	ΛΑΦΤΣΗΣ ΓΕΩΡ.ΑΓΡΟΕΦ.ΑΡΡΙΑΝΩΝ	2.867,38
2183	ΠΑΠΑΖΑΦΕΙΡΗΣ Δ.ΓΕΩΡ-ΠΑΝΑΓ.	2.858,79
2421	ΚΑΤΑΡΤΖΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ	2.857,91
7645	ΝΤΑΚΟΥΛΑΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ	2.854,39
0903	ΓΕΩΠΟΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΕΠΕ	2.836,10
1440	ΘΑΝΑΣΟΥΛΑΣ ΝΙΚ.ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΗΣ	2.770,17
3150	ΚΑΡΑΝΙΚΑΣ ΘΕΟΔΩΡΟΣ	2.749,10
2685	ΝΙΖΑΜΗΣ ΤΙΜΟΛ.ΑΓΡΟΕΦ.ΜΟΝ.ΙΚΕ	2.719,68
3402	ΑΓΡΟΑΞΩΝ Γ.ΚΟΡΙΝΝΗΣ ΜΟΝ.ΙΚΕ	2.683,45
8946	ΦΡΕΡΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ& ΣΙΑ ΕΕ	2.668,08
10209	ΓΑΓΑΤΣΗΣ ΓΙΩΡΓΟΣ ΤΟΥ ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ	2.661,16
2597	ΣΕΛΗΝΗΣ ΝΙΚΟΣ ΤΟΥ ΚΩΝ/ΝΟΥ	2.631,62
7685	ΜΙΝΤΖΑΣ ΑΝΤΩΝΙΟΣ	2.630,56
8178	ΣΠΟΡ/ΤΑ ΦΥΤΟΤ.ΕΠΕ-PROPLANT	2.613,23
8944	ΑΛΕΞΑΚΗΣ ΔΗΜΟΣ -ΓΕΩΓΝΩΣΙΑ	2.598,41
3401	Α.Σ. ΠΑΡΑΓΩΓΩΝ ΔΟΚΙΜΙΟΥ	2.594,68
1633	ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ ΠΕΤΡΟΣ	2.565,75
3717	ΣΤΟΥΠΗ-ΚΑΡΑΝΤΩΝΗ ΜΟΝ.ΕΠΕ	2.542,11
5803	ΧΡΥΣΟΧΕΡΑΚΗΣ ΝΙΚ.ΚΩΝ/ΝΟΣ	2.525,06
1664	ΚΟΝΤΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ	2.489,69
1265	ΓΕΩΡΓΑΝΤΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	2.486,00
1438	ΛΥΡΑΣ ΑΝΔΡΕΑΣ	2.468,18
1064	ΚΑΤΣΑΝΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	2.454,68
0566	ΚΟΥΤΡΟΣ-ΚΥΡΙΟΠΟΥΛΟΣ-ΧΑΡΟΥΛΗΣ	2.449,10
1849	ΦΡΑΝΤΖΕΣΚΟΣ Δ. ΙΩΑΝΝΗΣ	2.403,75
1520	ΒΑΡΘΑΛΙΤΗΣ ΓΟΥΛΙΕΛΜΟΣ	2.389,54
0999	ΓΚΟΛΕΜΗΣ Σ – ΤΑΜΠΑΚΗΣ Χ ΕΕ	2.361,63

6224	ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ Ι. ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ	2.359,49
10281	ΠΕΡΙ ΑΓΡΩΝ ΙΚΕ	2.359,44
3193	Ε.ΜΟΡΟΠΟΥΛΟΥ &ΣΙΑ ΟΕ	2.319,15
0585	ΑΓΡ.ΕΛΑΙΟΥΡ.ΣΥΝ/ΣΜΟΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ	2.285,65
4966	ΚΥΡΙΑΤΣΟΥΛΗΣ-ΔΙΑΚΟΦΙΛΙΠΠΗΣ ΟΕ	2.284,19
9970	SAATZUCHT GLEISDORF GES.M.B.H	2.259,65
1530	ΜΑΥΡΟΥΔΗΣ ΠΑΛΑΙΟΛΟΓΟΣ	2.242,99
8965	ΤΣΙΑΚΑΡΑΣ ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΤΟΥ ΓΕΩΡ.	2.237,06
10151	ΓΕΩΤΕΧΝΙΚΗ ΛΙΠΑΝΣΗ ΕΠΕ	2.235,44
3062	IRIA PLANTS EE	2.219,77
2811	ΓΕΩΠΟΝΙΚΟ ΑΝΤΩΝΙΟΥ ΛΕΩΝΙΔΑΣ	2.185,85
4784	ΜΠΕΝΙΟΥΔΑΚΗ-ΨΩΜΑΤΑΚΗ ΧΡΥΣΑ	2.178,00
3513	ΧΡΙΣΤΟΠΟΥΛΟΣ Δ. ΚΩΝ/ΝΟΣ	2.168,76
2441	ΤΖΗΜΑΣ Χ.ΝΙΚΟΛΑΟΣ	2.159,42
1894	ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΗ ΑΒΕΕ	2.136,38
9740	ΤΖΑΓΚΑΡΑΚΗΣ ΑΝΤΩΝΗΣ	2.120,41
1582	ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	2.068,80
1362	ΣΤΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΤΟΥ ΘΩΜΑ	2.052,66
8155	ΛΟΥΦΟΠΟΥΛΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ	2.040,78
3589	ΓΙΟΥΛΗΣ ΙΚΕ	2.039,15
1392	ΑΦΟΙ ΖΑΦΕΙΡΙΑΔΗ ΟΕ	2.027,76
1602	ΚΟΝΤΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ	2.014,77
0562	ΦΙΛΙΠΠΑΙΟΣ ΚΩΣΤΑΣ	2.000,02
9841	ΓΕΩΠΟΝΙΚΟ ΣΠΙΤΙ – ΛΟΚΑΣ ΕΠΕ	1.997,10
1464	ΓΕΩΡΓΙΟΥ Ν.ΑΝΤΑΙΟΣ	1.994,17
0469	ΑΡΓΥΡΗΣ Γ.ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	1.993,83
2157	ΚΑΤΣΑΡΟΣ ΜΕΓΑΚΛΗΣ	1.992,62
2628	ΠΑΠΑΒΑΣΙΛΕΙΟΥ ΑΝΤΩΝΙΟΣ	1.979,96
10237	ΜΑΝΔΡΑΤΖΗΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ	1.977,60
6813	ΒΙΟΛΟΓΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞ.ΜΕΣΣΑΡΑΣ ΑΕ	1.949,70
0935	ΤΣΙΤΩΝΑΚΗΣ ΕΜΜΑΝ. ΤΟΥ ΓΕΩΡΓ.	1.947,17
0536	ΣΥΡΡΟΥ ΘΕΟΔΩΡΑ	1.939,18
2221	ΑΦΟΙ ΠΑΠΑΒΡΑΜΙΔΗ ΟΕ	1.931,96
1258	ΑΝΤΩΝΙΑΔΟΥ ΕΛΕΝΗ	1.910,26
1045	ΜΑΡΓΑΡΙΤΟΠΟΥΛΟΣ Θ.Ν.&ΣΙΑ ΟΕ	1.909,91
1855	ΚΟΤΣΙΛΙΜΠΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ	1.889,74
3465	ΣΤΕΡΓΙΟΥ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ	1.874,61
0440	ΤΑΜΒΑΚΟΛΟΓΟΣ Μ.ΔΗΜ.& ΣΙΑ ΟΕ	1.867,04
8133	ΧΑΡΑΛΑΜΠΑΚΗ ΕΛΕΝΗ	1.856,05
1344	ΚΩΤΣΑΓΓΕΛΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	1.848,40
1986	ΓΕΩΤΕΧΝΙΚΗ-ΣΚΛΑΒΕΝΙΤΗ ΔΗΜ.	1.819,50
1423	ΦΥΤΟΤΕΧΝΙΚΗ Ε.Π.Ε.	1.812,79

9647	ΑΝΤΩΝΙΟΥ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ & ΣΙΑ ΟΕ	1.809,26
9730	ΧΑΛΚΙΑΔΑΚΗ ΔΕΣΠΟΙΝΑ	1.801,22
8664	ΚΟΤΙΝΑΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ & ΣΙΑ ΟΕ	1.795,30
2564	ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ ΗΛΙΑΣ-ΚΩΝ/ΝΟΣ	1.752,40
1580	ΧΑΤΖΙΝΑΣ ΧΑΡΙΛΑΟΣ ΤΟΥ ΕΥΑΓΓ.	1.720,70
9557	ΔΑΣΚΑΛΑΚΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	1.709,69
3132	ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ	1.704,55
1526	ΛΑΒΔΑΣ ΑΝΔΡΕΑΣ ΤΟΥ ΚΩΝ/ΝΟΥ	1.704,29
2756	ΒΕΡΒΕΣΟΣ ΕΥΣΤΡΑΤΙΟΣ	1.702,52
10218	ΠΑΡΤΑΛΙΔΗΣ ΚΛΕΑΝΘΗΣ	1.688,31
1599	ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΥ ΧΑΡ.&ΣΙΑ ΕΕ	1.642,48
1444	ΑΓΡ.ΣΥΝ.ΞΑΝΘΗΣ «Η ΕΝΩΣΗ»	1.637,79
4342	ΜΑΥΡΙΔΗΣ Δ. ΜΟΝ/ΠΗ ΕΠΕ	1.617,27
8980	ΣΑΡΑΤΖΙΩΤΗ Π & ΣΙΑ ΟΕ	1.610,85
10032	ΡΟΥΖΙΟΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ-ΡΟΥΖΙΟΣ ΝΙΚΟΛ.ΟΕ	1.606,86
2451	ΖΙΟΥΤΑΣ Δ.ΑΝΤΩΝΙΟΣ	1.606,41
3819	ΚΑΡΥΔΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ	1.598,09
2424	ΜΠΑΤΖΙΟΣ ΔΗΜ. Τ ΑΡΓΥΡΙΟΥ	1.585,33
2538	ΣΠΥΡΙΔΩΝ ΑΝ. ΙΣΙΔΩΡΟΣ	1.542,92
3388	ΔΙΑΚΟΓΙΑΝΝΗΣ ΙΠΠΟΚΡ.ΜΟΝ.ΙΚΕ	1.539,19
2543	ΚΡΟΥΣΤΑΛΑΚΗΣ ΑΝ.Γ.-ΚΩΝ.Χ.ΚΟΥΡΟΥΝΗΣ ΟΕ	1.533,64
8942	ΑΦΟΙ ΤΣΑΟΥΣΗ Γ ΟΕ	1.520,82
7655	ΖΑΓΚΛΗ Μ.-ΣΚΑΛΤΣΟΓΙΑΝΝΗΣ Χ. ΟΕ	1.514,40
0491	ΣΩΤΗΡΙΟΥ ΠΑΥΛΟΣ	1.501,89
2487	ΓΚΙΝΑΛΑ ΤΡ.ΕΥΘΑΛΙΑ	1.500,00
10109	ΜΙΧΑΗΛΙΔΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	1.491,33
1403	ΜΙΧΑΛΟΠΟΥΛΟΣ ΔΙΟΝ.ΦΩΤΙΟΣ	1.469,00
3413	ΠΕΤΤΑ ΣΠ. ΜΑΡΙΑ	1.465,12
9368	ΚΑΡΑΚΩΣΤΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	1.460,50
1117	ΚΑΡΑΜΕΤΟΣ ΒΗΣΣΑΡΙΩΝ	1.458,00
2960	ΠΕΤΡΟΠΟΥΛΟΣ Χ-ΓΚΑΡΙΛΑΣ ΟΕ	1.456,47
0234	ΑΣ ΠΛΑΤΑΝΟΥ	1.450,92
3157	ΚΟΜΜΑΤΑΣ ΑΝΤΩΝΙΟΣ	1.420,61
222	ΚΟΥΣΟΥΛΑΣ ΝΙΚ.ΤΡΥΦΩΝΑΣ	1.415,10
093	ΜΟΚΑΣ ΚΩΝ.ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ	1.372,00
10225	ΜΑΡΝΕΡΗΣ ΜΙΧΑΗΛ	1.367,57
154	ΑΠΟΣΤΟΛΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	1.367,30
0624	ΤΣΑΚΑΛΙΔΗΣ Θ & ΣΙΑ ΕΕ	1.321,85
7879	ΣΑΒΒΟΠΟΥΛΟΣ ΙΩΑΝ.ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ	1.317,87
938	ΜΠΙΛΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	1.313,47
4509	ΔΑΡΙΒΑΚΗΣ Χ – ΜΥΛΩΝΑΚΟΥ Β ΟΕ	1.300,92
142	ΤΡΑΥΛΟΣ Π.-ΖΑΧΑΡΑΤΟΣ Δ. ΟΕ	1.293,90

1228	ΚΑΡΑΛΗΣ-ΜΑΛΛΙΑΡΑΣ ΟΕ	1.269,48
10239	ΑΦΟΙ ΧΡ.ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΚΗ ΟΕ	1.265,60
2094	ΓΙΑΝΝΑΚΟΠΟΥΛΟΣ Ν. ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ	1.243,72
1693	ΑΣ ΜΕΤ&ΕΜΠ.ΑΓ.ΠΡ.ΤΡΙΚΑΛΩΝ	1.243,39
1531	ΧΑΤΖΗΒΑΣΙΛΕΙΑΔΗΣ ΣΤΑΥΡΟΣ	1.243,00
3071	ΤΣΟΓΚΑΣ Σ.ΣΠΥΡΙΔΩΝ	1.243,00
6827	ΣΓΟΥΡΟΥ ΦΩΤΕΙΝΗ-ΑΓΡΟΚΗΠΟΣ	1.229,51
9761	ΣΠΕΝΔΑΣ ΑΡΓΥΡΙΟΣ	1.206,50
4524	ΚΑΤΣΑΡΑΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ ΤΟΥ ΓΕΩΡΓ.	1.191,31
9195	ΜΙΜΟΥΣΗΣ ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ	1.187,03
2637	ΑΓΡΟΤΕΧΝΙΚΗ ΧΑΝΙΩΝ ΙΚΕ	1.186,34
2632	ΨΥΧΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ	1.179,72
3294	ΓΕΩΠΟΝ.ΦΡΟΝΤΙΔΑ ΠΑΠΑΔΑΚΗΣ ΙΚΕ	1.174,34
2620	ΠΕΤΡΟΠΟΥΛΟΣ Κ.ΠΑΝΤΕΛΗΣ ΑΕ	1.173,73
10211	ΒΑΡΘΑΚΙΔΗΣ ΜΙΧΑΛΗΣ	1.162,80
1433	ΚΑΤΩΓΙΑΝΝΗΣ ΛΑΜΠΡΟΣ ΤΟΥ ΓΕΩΡΓ.	1.160,89
2832	ΑΝΑΣΤΑΣΑΚΗΣ ΣΤΑΜΑΤΗΣ	1.157,57
3471	ΑΦΟΙ ΚΟΥΡΤΙΔΗ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ ΟΕ	1.157,12
4589	ΠΑΛΙΑΜΑΞΙΔΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ	1.157,12
9296	ΒΛΑΧΑΚΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ	1.151,67
8885	ΚΟΥΒΑΡΟΣ Α.- ΚΥΡΚΟΣ Β.ΟΕ	1.115,36
10185	ΤΑΜΠΑΚΗΣ ΙΩΑΝ.ΑΝΤΩΝΙΟΣ	1.111,91
0553	ΑΓΓΕΛΟΠΟΥΛΟΣ ΦΩΤΗΣ	1.109,57
9790	ΑΓΡΟΤΩΝ ΕΦΟΔΙΑ ΙΚΕ	1.109,41
2036	ΛΙΛΙΤΣΗ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ	1.088,53
0367	ΛΙΟΥΠΗΣ Κ.& Ι. ΟΕ	1.085,10
10205	ΚΟΥΒΑΡΟΣ ΙΚΕ	1.083,09
2076	ΑΝΑΓΝΩΣΤΟΥ Ε.-ΕΠΙΣΚΟΠΟΣ Δ. ΟΕ	1.078,66
1367	ΣΥΓΓΕΛΑΚΗΣ ΑΝΤ.ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	1.075,67
0436	ΦΡΑΓΚΙΑΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	1.067,61
9596	ΝΟΥΣΙΑΣ ΛΑΜΠΡΟΣ	1.057,81
9143	ΠΑΝΤΑΖΗΣ ΑΛΚΙΒΙΑΔΗΣ & ΣΙΑ ΕΕ	1.045,48
9805	ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΓΟΥΡΓΙΩΤΗΣ	1.040,39
1559	ΜΑΡΑΓΚΑΚΗΣ ΝΕΚΤΑΡΙΟΣ	1.032,76
5681	ΜΠΟΥΓΙΑΚΛΗΣ ΜΙΧΑΗΛ	1.012,48
10208	ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ Κ.ΑΛΕΞΑΚΗΣ	1.008,12
3315	ΛΑΓΟΥ ΕΛΕΝΗ	1.006,67
6294	ΜΠΙΛΛΗΣ ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΤΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΥ	977,79
3958	ΡΙΖΟΥ Θ ΑΝΝΑ	968,43
2066	ΜΑΡΚΟΓΛΟΥ Κ. ΜΑΡΚΟΣ	952,82
3300	ΜΑΡΝΕΡΗΣ ΘΕΟΔΩΡΟΣ	949,80
8954	ΜΠΟΜΠΟΛΟΣ ΟΕ	949,72

0965	ΚΛΕΦΤΑΚΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	949,49
0243	ΑΓΡΟΕΥΒΟΙΚΗ ΕΕ	944,68
2660	ΤΣΙΑΚΑΡΑΣ ΑΠ.ΓΕΩΡΓΙΟΣ	912,76
2085	ΑΝΤΩΝΟΠΟΥΛΟΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ τ ΑΝΔ.	883,66
0900	ΠΕΠΠΑΣ-ΛΑΘΟΥΡΑΣ ΟΕ ΓΕΩΓΟΝΙΑ	881,51
9539	ΛΕΤΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ	870,01
0396	ΔΙΑΜΑΝΤΗΣ Γ Β	863,87
1321	ΜΑΛΛΙΩΡΑΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ	854,28
2136	ΧΕΠΠΑΚΗΣ ΑΕ	840,26
2350	ΣΑΡΡΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ	834,14
3216	ΕΒΡΟΓΑΙΑ ΑΕ	832,04
2288	ΚΟΥΚΟΥΖΑΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ τ ΑΝΑΣ.	832,02
9239	ΜΠΑΡΜΠΑΡΑΚΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ	825,78
5704	ΖΩΤΑΛΗΣ ΘΕΟΔΩΡΟΣ	819,04
10167	ΝΤΟΥΓΚΑΣ ΑΛΕΞΗΣ	814,62
9547	ΤΟΥΜΠΕΚΗΣ Γ. & ΣΙΑ ΟΕ	805,11
	ΜΕΙΟΝ ΠΙΣΤΩΤΙΚΑ ΥΠΟ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ	-995.485,43

2. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ – ΑΙΤΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΠΙΔΕΙΝΩΣΗΣ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

2.1. Αντικείμενο Δραστηριότητας

Η Εταιρεία ΣΠΥΡΟΥ αποτελεί την πρώτη ελληνική εταιρεία Έρευνας, Παραγωγής, και Εμπορίας σπόρων σποράς με ιστορία εβδομήντα πλέον ετών, ενώ τα τελευταία 20 χρόνια έχει αναπτύξει το ερευνητικό της πρόγραμμα δημιουργώντας:

1. Μια παγκόσμια καινοτομία στον τομέα της καλλιέργειας του βαμβακιού, με ποικιλίες που συνδυάζουν το ιδιαίτερα υψηλό και σταθερό δυναμικό παραγωγής με πρωιμότητα και τεχνολογικά χαρακτηριστικά που προσδίδουν υπεραξία, αναβαθμίζοντας το ελληνικό βαμβάκι σε διεθνές επίπεδο.

2. Εξελιγμένες ποικιλίες μηδικής με μεγάλο παραγωγικό δυναμικό σε συνδυασμό με υψηλή θρεπτική αξία (αυξημένη πρωτεϊνική σύσταση και πεπτικότητα).

3. Κορυφαία υβρίδια καλαμποκιού που εξάγονται σε πάνω από 20 χώρες, καθιστώντας την εταιρεία Σπύρου ως τη μοναδική ελληνική εταιρεία σπόρων με αναγνωρισμένη έρευνα σε διεθνές επίπεδο.

Περαιτέρω, η Αιτούσα διαθέτει τα προϊόντα της σε ένα σύνολο αγορών του εξωτερικού, στη Βαλκανική χερσόνησο (Αλβανία, ΠΓΔΜ, Βουλγαρία, Ρουμανία) στη Ν. Ευρώπη (Ισπανία) στη Β. Αφρική, στην Τουρκία, στη Μέση Ανατολή ενώ προσφάτως στόχευσε τις αγορές της πρώην Σοβιετικής Ένωσης (Ουκρανία, Ρωσία, Καζακστάν, Μολδαβία).

Τα προϊόντα της Εταιρείας περιλαμβάνουν:

- Σπόρους Φυτών Μεγάλης Καλλιέργειας
- Σπόρους Σποράς Κηπευτικών Ειδών
- Σπορόφυτα Κηπευτικών Ειδών

Στην πρώτη ομάδα περιλαμβάνονται μεγάλος αριθμός ποικιλιών βαμβακιού, καλαμποκιού και μηδικής.

Οι σπόροι των κηπευτικών ειδών περιλαμβάνουν αγγούρι, αντίδι, καρπούζι, κολοκύθι, κουνουπίδι, κρεμμύδι, λάχανο, μαρούλι, μελιτζάνα και μπρόκολο καλύπτοντας ένα ευρύ φάσμα.

Τα σπορόφυτα παράγονται για συγκεκριμένα είδη κηπευτικών, απευθυνόμενα σε συγκεκριμένο τμήμα του πελατολογείου της Εταιρείας και λόγω της φύσης τους (διάρκεια ζωής από τη φύτευση μέχρι τη μεταφύτευση περίπου 15 ημέρες) είναι προϊόν που χρήζει ειδικού προγραμματισμού και παρακολούθησης. Τα σπορόφυτα παράγονται στο ιδιόκτητο φυτώριο της εταιρείας στην περιοχή της Θήβας. Με τα ως άνω προϊόντα η Εταιρεία έχει εδώ και αρκετά χρόνια καθιερώσει στην αγορά το brand «Σπυρόφυτα».

Η Εταιρεία εφαρμόζει προγράμματα έρευνας σε συνεργασία με Οίκους και Ερευνητικά Ιδρύματα τόσο για τη βελτίωση των ιδιοτήτων των ήδη παραγόμενων σπόρων όσο και ανάπτυξη ή/και αξιολόγηση νέων ειδών, ώστε να προκύψουν ποικιλίες προσαρμοσμένες στις ιδιαίτερες συνθήκες καλλιέργειας των αγορών (Ελλάδας και εξωτερικού) στις οποίες δραστηριοποιείται.

Πέρα από την έρευνα, αναπτύσσει και σημαντική σποροπαραγωγική δραστηριότητα, με παραγωγή στην Ελλάδα ενός σημαντικού μέρους του διατιθέμενου πολλαπλασιαστικού υλικού ειδών Μεγάλης Καλλιέργειας και του συνόλου του διατιθέμενου βαμβακόσπορου.

Η σποροπαραγωγική δραστηριότητα στη Μεγάλη Καλλιέργεια υποστηρίζεται από το Συγκρότημα Σποροπαραγωγής & Βιομηχανικής Επεξεργασίας Σπόρων (Σ.Σ.Β.Ε.Σ.) που εδρεύει στον Αλμυρό Μαγνησίας. Με την εν λόγω επένδυση ενισχύεται σημαντικά η θέση της Εταιρείας στον χώρο στον οποίο δραστηριοποιείται, προσφέροντας πολλαπλά στην Ελληνική Οικονομία.

Η Εταιρεία ΣΠΥΡΟΥ στηρίζει μεγάλο ποσοστό της επιτυχίας της στον τρόπο με τον οποίο προσεγγίζει και εξυπηρετεί τους πελάτες της. Ακολουθεί μοντέλο συμβουλευτικής πώλησης, μέσα από τη συμμετοχή εξειδικευμένων στελεχών σε Ομάδες Διαχείρισης Έργων, κάτι που έχει ιδιαίτερη προστιθέμενη αξία για την πλειοψηφία των πελατών της που είναι αγρότες.

Η παροχή αυτής της συμβουλευτικής πώλησης καθιστά την Εταιρεία για τους πελάτες ολοένα σημαντικότερη καθώς αφενός εξασφαλίζει την αναγκαία γνώση και πληροφόρηση αφετέρου είναι άμεσα αξιοποιήσιμη καθώς παρέχεται on site.

Η Εταιρεία αναπτύσσεται – με επίκεντρο την Ελλάδα- και εξελίσσεται σε περιφερειακή δύναμη στην αγροτική οικονομία των περιοχών που δραστηριοποιείται, με δυνατότητα καθοριστικής παρέμβασης στα γεωργικά δρώμενα.

2.2. Αιτίες επιδείνωσης της κατάστασης της Εταιρείας

Αιτίες για την φθίνουσα οικονομική πορεία της Εταιρείας. Η φθίνουσα πορεία της Εταιρείας, που έχει ως αποτέλεσμα να βρίσκεται σε παρούσα αδυναμία εκπλήρωσης των υποχρεώσεών της, ευθύνεται εν μέρει σε καθίζηση της ελληνικής οικονομίας και του κλάδου δραστηριότητάς της και εν μέρει σε εντελώς ειδικούς και εξατομικευμένους λόγους που καταλαμβάνουν και αφορούν αποκλειστικά την Εταιρεία μας.

Ειδικότερα, η Εταιρεία είχε διαλάβει στους επιχειρηματικούς της στόχους την εισαγωγή της σε σημαντικές αγορές στη Μέση Ανατολή, όπως ιδίως στη Συρία, το Ιράκ και το Ιράν, όπου διέθετε ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα, δημιουργώντας βάσικες προοπτικές κερδοφορίας. Ωστόσο, η κρίση όπως αυτή εκδηλώθηκε με την Αραβική Άνοιξη η οποία ξεκίνησε το 2008 και συνεχίστηκε

με τον εμφύλιο πόλεμο στη Συρία είχαν ως αποτέλεσμα τη ματαίωση των ως άνω προοπτικών, ενώ επέφεραν σημαντικές ζημίες στην Εταιρεία *οι οποίες σχετίζονταν με την δημιουργία σημαντικών επισφαλών απαιτήσεων απομείωσης αποθεμάτων λόγω καταστροφής αλλά και σημαντικών επενδύσεων που είχαν γίνει υπό μορφή εξόδων διείσδυσης σε αυτές τις αγορές.* Συγκεκριμένα, οι καταγεγραμμένες επισφάλειες ανέρχονται σε ποσό €2.900.000, και οι ζημιές αποθεμάτων εκτιμώνται σε ποσό €1.000.000. Στις ανωτέρω καταγεγραμμένες απώλειες θα πρέπει να προστεθούν οι σημαντικές απώλειες πωλήσεων στις οποίες είχε στοχεύσει και επενδύσει η Εταιρεία.

Επιπλέον, η κρίση στην Ουκρανία λόγω της εισβολής στην Κριμαία και της επιβολής ειδικών συνθηκών, ήδη από το 2014, έπληξε ουσιωδώς την πορεία της Εταιρείας λόγω της ζημίας που υπέστη από την καταστροφή αποθέματος που προοριζόταν για εξαγωγή στην Ουκρανία. Συγκρεκριμένα, το άμεσο κόστος που επιβαρύνθηκε η Εταιρεία από την ως άνω αιτία υπολογίζεται σε 1.100.000€ στο οποίο πρέπει να προστεθεί και η απώλεια πωλήσεων καθώς η σχετική αγορά δεν κατάφερε να ανακτηθεί μέχρι σήμερα, ιδίως δεδομένων και των τρεχουσών εξελίξεων στην περιοχή. Οι πωλήσεις της Εταιρείας ωστόσο εξαιτίας της ως άνω κρίσης επηρεάστηκαν και εμμέσως με απομείωση απαιτήσεων έναντι θυγατρικής της εταιρείας στην Βουλγαρία που ανέρχονται στο ποσό των €1.400.000.

Επιπρόσθετος παράγοντας που έχει οδηγήσει σε δυσχέρεια της Εταιρείας αποτελεί μία ιδιαίτερα σημαντική επένδυση της στην Τουρκική αγορά. Εξαιτίας της δραματικής υποτίμησης του Τουρκικού νομίσματος τα τελευταία τέσσερα χρόνια (4,5/1€ τον Δεκέμβριο του 2018 15/1€ τον Δεκέμβριο του 2021) η Εταιρεία έχει υποστεί σημαντικές ζημιές από επισφαλείς απαιτήσεις συνολικού ποσού €3.100.000 πλέον της πλήρους απομείωσης της επένδυσης ποσού €750.000.

Τέλος, η εκτεταμένη οικονομική κρίση στην χώρα μας, η οποία ακολούθησε την παγκόσμια οικονομική κρίση του 2008 και εντάθηκε κατά την περίοδο 2010-2013, επηρεάσε ουσιωδώς της Εταιρεία μας. Εξαιτίας της συρρίκνωσης του εισοδήματος επήλθε στασιμότητα και πτώση των πωλήσεων ενώ υπήρξε και άμεση ζημιά από μη είσπραξη επισφαλών απαιτήσεων συνολικού

αναγνωρισμένου ποσού €5.200.000 πλέον απομείωσης αποθεμάτων, η οποία σωρευτικά το χρονικό διάστημα 2014-2021 ανήλθε σε ποσό €3.930.000.

Από την επισκόπηση των ανωτέρω εξωγενών γεγονότων τα οποία έπληξαν *διαδοχικά την* Εταιρεία είχαν ως άμεση υπολογιζόμενη απώλεια ποσό ύψους €19.380.000 πέραν της απώλειας πωλήσεων για τις οποίες η Εταιρεία είχε επενδύσει τα προηγούμενα χρόνια.

Όπως σημειώνεται ήδη δε στο από 23.6.22 Προσχέδιο Έκθεσης της Εμπειρογνώμονα κας Μαρίας Μυζήθρα πλέον των ως άνω παραδοχών θα πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι *«το παραγωγικό μοντέλο της εταιρείας σε ότι αφορά την παραγωγή νέας γενιάς σπόρων απαιτεί πέντε έως οχτώ χρόνια ενώ ο προγραμματισμός παραγωγής απαιτεί τουλάχιστον ένα χρόνο. Αυτό σημαίνει ότι η ευελιξία και η δυνατότητα ανάπτυξης μέσω αναζήτησης νέων αγορών απαιτεί σημαντικό χρόνο και επενδύσεις.»*

Η ποσοτική επίπτωση των ανωτέρω κρίσιμων γεγονότων είναι εμφανής τόσο στο συνολικό μέγεθος των υποχρεώσεων της εταιρείας, όπως εκτίθενται κατωτέρω, όσο και στους σχετικούς δείκτες άμεσης και ταμειακής ρευστότητας, όπως παρουσιάζεται στη συνέχεια:

- Σύνολο υποχρεώσεων την 30.4.2022 = 31.821.103,31 ευρώ εκ των οποίων 21.040.870,01 ευρώ (ή ποσοστό 66,1%) ληξιπρόθεσμο
- Δείκτης ταμειακής ρευστότητας (2021) = 0,02
- Δείκτης άμεσης ρευστότητας (2021) = 0,19

Από τους ανωτέρω δείκτες συνάγεται η αδυναμία της επιχείρησης να εξυπηρετήσει τις υποχρεώσεις της, με τους υφιστάμενους όρους εξυπηρέτησης.

2.3. Προοπτικές κλάδου δραστηριότητας

Ο κλάδος στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία, ήτοι η έρευνα, παραγωγή, επεξεργασία και εμπορία του Φυτικού Πολλαπλασιαστικού Υλικού (σπόροι σποράς & σπορόφυτα) αποτελεί σημαντικό παράγοντα ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας, η οποία ως επι το πλείστον

βασίζεται στον πρωτογεννή τομέα. Συνεπώς, ο εξορθολογισμός της λειτουργίας της Εταιρείας και η εξακολούθηση της ερευνητικής και παραγωγικής της δραστηριότητας, η οποία είναι μοναδική στην Ελλάδα, θα αποτελέσει αφενός θεμέλιο λίθο της εξέλιξης του κλάδου καθ' αυτού και θα δημιουργήσει περαιτέρω προοπτικές για την ίδια την Εταιρεία.

Λαμβάνοντας συγχρόνως υπόψη ότι η εξέλιξη της Εταιρείας επηρεάζεται από το μικροκλίμα της Ελληνικής οικονομίας και παρά την αβεβαιότητα για την πορεία της πανδημίας, οι μεσομακροπρόθεσμες προοπτικές, με όρους οικονομικής, εμφανίζονται επίσης θετικές, σύμφωνα με την από 23.6.2022 Προσχέδιο Έκθεσης και από την από 26.7.2022 Έκθεση της Εμπειρογνώμονα.

Τέλος, είναι κρίσιμο να σημειωθεί η θετική τροχιά στην οποία έχει εισέλθει τόσο η ελληνική όσο και η παγκόσμια οικονομία μετά την άρση των περιορισμών που εισήχθησαν λόγω της πανδημίας του κορωνοϊου και η επανεκκίνηση της οικονομικής δραστηριότητας εν γένει, δημιουργεί σαφώς βάσιμες προοπτικές προόδου και για την αιτούσα Εταιρεία.

3.ΤΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ- Η ΣΥΝΑΨΗ ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ ΕΞΥΓΙΑΝΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΟΥ- Η ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

3.1.Όλα τα χρόνια λειτουργίας και δραστηριοποίησής της η Εταιρεία ήταν μια καθόλα επιτυχημένη και υγιής επιχείρηση στον κλάδο της έρευνας, παραγωγής, επεξεργασίας και εμπορίας του Φυτικού Πολλαπλασιαστικού Υλικού (σπόροι σποράς & σπορόφυτα). Ως εκ τούτου κάλυπτε άπασες τις υποχρεώσεις της προς τους πιστωτές της και εντός του πλαισίου της εμπορικής πρακτικής. Ειδικά, ο τραπεζικός της δανεισμός δεν υπερέβαινε τις συνήθεις ανάγκες της και εξυπηρετείτο κανονικά.

Η φθίνουσα πορεία της Εταιρείας ευθύνεται εν μέρει σε καθίζηση της ελληνικής οικονομίας και του κλάδου δραστηριότητάς της και εν μέρει σε εντελώς ειδικούς και εξατομικευμένους λόγους που καταλαμβάνουν και αφορούν αποκλειστικά την Εταιρεία μας.

Ειδικότερα, η Εταιρεία είχε διαλάβει στους επιχειρηματικούς της στόχους την εισαγωγή της σε σημαντικές αγορές στη Μέση Ανατολή, όπως ιδίως στη Συρία, το Ιράκ και το Ιράν, όπου διέθετε ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα, δημιουργώντας βάσικες προοπτικές κερδοφορίας. Ωστόσο, η

κρίση όπως αυτή εκδηλώθηκε με την Αραβική Άνοιξη η οποία ξεκίνησε το 2008 και συνεχίστηκε με τον εμφύλιο πόλεμο στη Συρία είχαν ως αποτέλεσμα τη ματαίωση των ως άνω προοπτικών, ενώ επέφεραν σημαντικές ζημίες στην Εταιρεία οι οποίες σχετίζονταν με την δημιουργία σημαντικών επισφαλών απαιτήσεων απομείωσης αποθεμάτων λόγω καταστροφής αλλά και σημαντικών επενδύσεων που είχαν γίνει υπό μορφή εξόδων διείσδυσης σε αυτές τις αγορές. Συγκεκριμένα, οι καταγεγραμμένες επισφάλειες ανέρχονται σε ποσό €2.900.000, και οι ζημιές αποθεμάτων εκτιμώνται σε ποσό €1.000.000. Στις ανωτέρω καταγεγραμμένες απώλειες θα πρέπει να προστεθούν οι σημαντικές απώλειες πωλήσεων στις οποίες είχε στοχεύσει και επενδύσει η Εταιρεία.

Επιπλέον, η κρίση στην Ουκρανία λόγω της εισβολής στην Κριμαία και της επιβολής ειδικών συνθηκών, ήδη από το 2014, έπληξε ουσιωδώς την πορεία της Εταιρείας λόγω της ζημίας που υπέστη από την καταστροφή αποθέματος που προοριζόταν για εξαγωγή στην Ουκρανία. Συγκρεκριμένα, το άμεσο κόστος που επιβαρύνθηκε η Εταιρεία από την ως άνω αιτία υπολογίζεται σε 1.100.000€ στο οποίο πρέπει να προστεθεί και η απώλεια πωλήσεων καθώς η σχετική αγορά δεν κατάφερε να ανακτηθεί μέχρι σήμερα, ιδίως δεδομένων και των τρεχουσών εξελίξεων στην περιοχή. Οι πωλήσεις της Εταιρείας ωστόσο εξαιτίας της ως άνω κρίσης επηρεάστηκαν και εμμέσως με απομείωση απαιτήσεων έναντι θυγατρικής της εταιρείας στην Βουλγαρία που ανέρχονται στο ποσό των €1.400.000.

Επιπρόσθετος παράγοντας που έχει οδηγήσει σε δυσχέρεια της Εταιρείας αποτελεί ιδιαίτερα σημαντική επένδυσης της στην Τουρκική αγορά. Εξαιτίας της δραματικής υποτίμησης του Τουρκικού νομίσματος τα τελευταία τέσσερα χρόνια (4,5/1€ τον Δεκέμβριο του 2018 15/1€ τον Δεκέμβριο του 2021) η Εταιρεία έχει υποστεί σημαντικές ζημιές από επισφαλείς απαιτήσεις συνολικού ποσού €3.100.000 πλέον της πλήρους απομείωσης της επένδυσης ποσού €750.000.

Τέλος, η εκτεταμένη οικονομική κρίση στην χώρα μας, η οποία ακολούθησε την παγκόσμια οικονομική κρίση του 2008 και εντάθηκε κατά την περίοδο 2010-2013, επηρεάσε ουσιωδώς της Εταιρεία μας. Εξαιτίας της συρρίκνωσης του εισοδήματος επήλθε στασιμότητα και πτώση των πωλήσεων ενώ υπήρξε και άμεση ζημιά από μη είσπραξη επισφαλών απαιτήσεων συνολικού

αναγνωρισμένου ποσού €5.200.000 πλέον απομείωσης αποθεμάτων, η οποία σωρευτικά το χρονικό διάστημα 2014-2021 ανήλθε σε ποσό €3.930.000.

Από την επισκόπηση των ανωτέρω εξωγενών γεγονότων τα οποία έπληξαν διαδοχικά την Εταιρεία είχαν ως άμεση υπολογιζόμενη απώλεια ποσό ύψους €19.380.000 πέραν της απώλειας πωλήσεων για τις οποίες η Εταιρεία είχε επενδύσει τα προηγούμενα χρόνια.

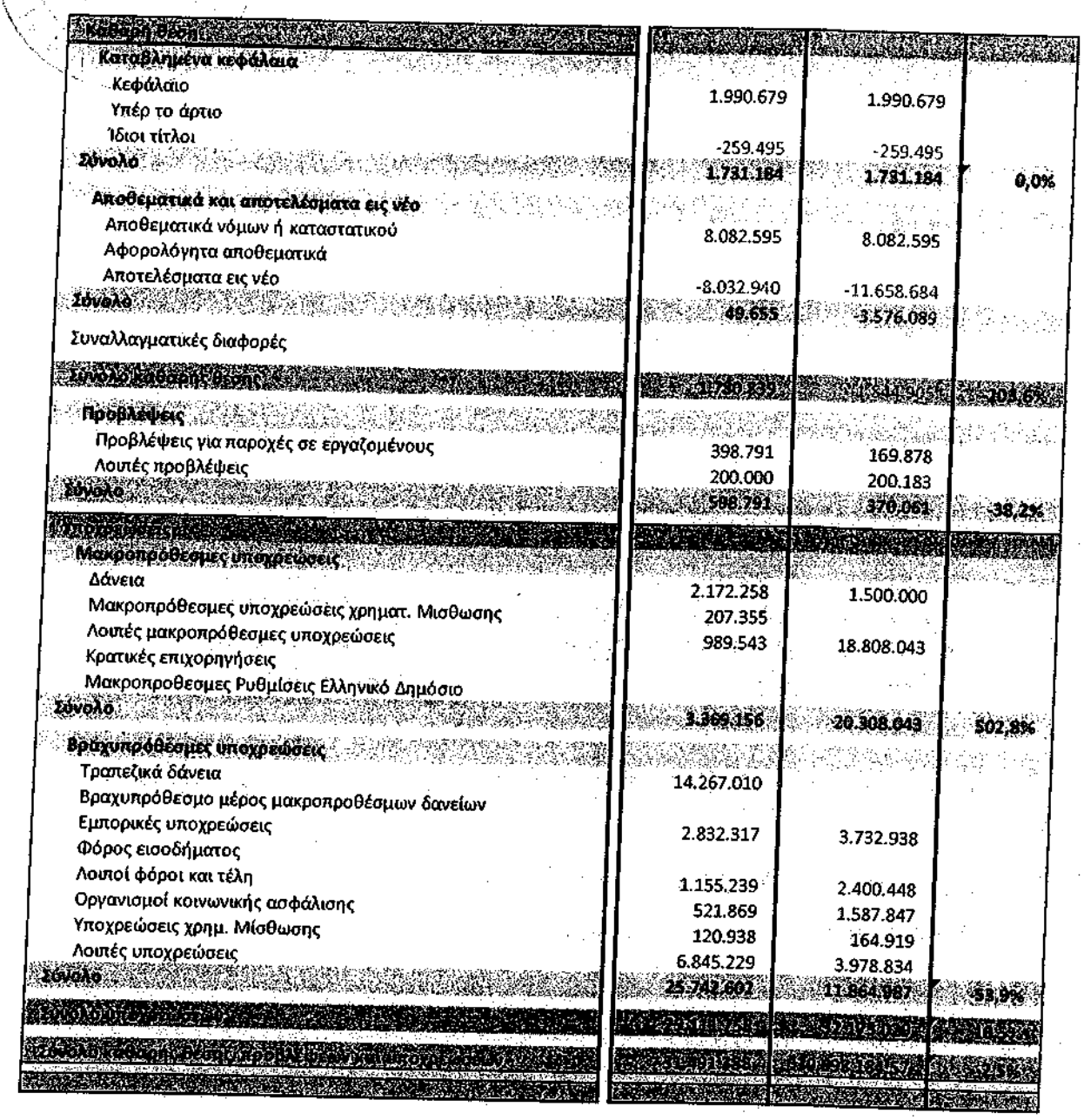
Ειδικότερα, για την καλύτερη κατανόηση της πορείας της Εταιρείας τα τελευταία τέσσερα έτη, οπότε και επιδεινώθηκε η οικονομική της κατάσταση παρουσιάζονται οι κύκλοι εργασιών και τα απότελεσμα χρήσης των χρήσεων 2018-2021:

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ	2018	2019	2020	2021
Κύκλος Εργασιών	11.642.350	12.545.937	11.688.142	12.005.112
Κοστος Πωλησεων	-7.059.347	-8.098.295	-7.956.193	-8.014.658
Μικτό Αποτέλεσμα	**4.583.003**	**4.447.642**	**3.732.949**	**3.990.455**
% Μικτού Αποτελέσματος	39%	35%	32%	33,2%
Λοιπα Συνηθη Εσοδα				
	4.583.003	**4.447.642**	**3.732.949**	**3.990.455**
έξοδα διοίκησης	-1.573.961	-1.741.293	-1.665.344	-1.841.974
έξοδα διάθεσης	-2.308.605	-2.220.378	-2.059.838	-2.110.483
λοιπά έξοδα και ζημιές	-1.784.597	-302.088	-2.502.103	-1.700.410
απομειώσεις περιουσιακών στοιχείων (αποσβέσεις / καθαρό ποσό)				
κέρδη και ζημιές από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων				
κέρδη και ζημιές από επιμέτρηση στην εύλογη αξία				
έσοδα συμμετοχών και επενδύσεων				
κέρδος από αγορά οντότητας ή τμήματος σε αμή ευκαιρίας				
εσοδα από διαγραφή υποχρεώσεων				
έξοδα ερευνών	-132.504	-95.069	-93.996	-158.902
Λειτουργικό Κόστος	-5.799.668	-4.358.828	-6.321.281	-5.811.770
Λοιπά Έσοδα και Κέρδη	-139.731	-33.108	300.341	-197.089
Αποτελέσματα προ Φόρων και Τόκων	**-1.356.396**	**55.706**	**-2.287.991**	**-2.018.403**
Πιστωτικοί Τόκοι	9.088	34.244	6.208	61
Χρεωστικοί Τόκοι	-917.883	-1.318.825	-1.373.882	-1.621.695
Αποτέλεσμα προ Φόρων	**-2.265.191**	**-1.228.875**	**-3.655.665**	**-3.640.037**
Φόροι	1.669.376	550.000	-32.443	14.293
Αποτέλεσμα μετά από Φόρους	**-595.815**	**-678.875**	**-3.688.108**	**-3.625.744**
ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	**772.625**	**788.680**	**817.025**	**846.738**
	7%	6%	7%	7%
EBITDA	**-583.771**	**844.386**	**-1.470.966**	**-1.171.666**
	-5%	7%	-13%	-10%
EBIT	**-1.356.396**	**55.706**	**-2.287.991**	**-2.018.403**
	-12%	0%	-20%	-17%

Σημειώνεται ότι για την χρήση του οικονομικού έτους 1-1-2021 έως 31-12-2021 έχει ληφθεί υπόψη προσωρινό ισοζύγιο της 30.4.2021 (Σχετικό 2β), το οποίο επιβεβαιώνει τις δημοσιευμένες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας οικονομικές καταστάσεις του εν λόγω έτους (Σχετικό 2α). Επιπλέον, παρουσιάζονται τα ιστορικά μεγέθη της Εταιρείας στη διάρκεια τεσσάρων χρήσεων και όχι αποκλειστικά τριών για λόγους πληρότητας της παρουσίασης της οικονομικής κατάστασης της Εταιρείας και επειδή ακριβώς υφίστανται εγκεκριμένες και δημοσιευμένες (και στο Γ.Ε.ΜΗ.) οικονομικές καταστάσεις για τις χρήσεις 2018-2020.

Εξαιτίας της κατακόρυφης και μη αναμενόμενης μείωσης των εσόδων, εμφανίστηκε έντονο πρόβλημα ταμειακής ρευστότητας με αποτέλεσμα να συσσωρευθούν ληξιπρόθεσμες οφειλές από την καθυστέρηση ικανοποίησης των τρεχουσών υποχρεώσεων. Πιο συγκεκριμένα, η υφιστάμενη κατάσταση της Εταιρείας απεικονίζεται συνοπτικά στον κατωτέρω πίνακα:

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΧΡΗΣΗΣ	2020	2021	ΜΕΤΑΒΟΛΗ
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια			
Ενσωματες Ακινητοποιήσεις	6.162.079	5.132.550	
Μηχανολογικός εξοπλισμός			
Λοιπός εξοπλισμός			
Επενδύσεις σε ακίνητα	11.306.992	11.790.802	
Σύνολο	**17.469.071**	**16.923.352**	**-3,1%**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία			
Δάνεια και απαιτήσεις	1.076.346	994.354	
Χρεωστικοί τίτλοι / Διακρατούμενες έως τη λήξη επενδύσεις			
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες	19.724	26.724	
Λοιποί συμμετοχικοί τίτλοι / Διαθέσιμα για πώληση			
Λοιπά / Στοιχεία προοριζόμενα για αντιστάθμιση			
Σύνολο	**1.096.070**	**1.021.078**	**-6,8%**
Αναβαλλόμενοι φόροι	**185.707**		
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**18.750.848**	**17.944.430**	**-4,3%**
Προκαταβολές για αποθέματα			
Αποθέματα	6.936.105	6.544.173	
Σύνολο	**6.936.105**	**6.544.173**	**-5,7%**
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές			
Εμπορικές απαιτήσεις	4.299.226	4.671.756	
Δουλευμένα έσοδα περιόδου			
Λοιπές απαιτήσεις	703.307	1.282.942	
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου			
Προπληρωμένα έξοδα			
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	801.902	254.884	
Σύνολο	**5.804.435**	**6.209.582**	**7,0%**
Σύνολο κυκλοφορούντων	**12.740.540**	**12.753.755**	**0,1%**
Σύνολο ενεργητικού	**31.491.388**	**30.698.185**	**-2,5%**



Καθαρή Θέση			
Καταβλημένα κεφάλαια			
Κεφάλαιο	1.990.679	1.990.679	
Υπέρ το άρτιο			
Ίδιοι τίτλοι	-259.495	-259.495	
Σύνολο	**1.731.184**	**1.731.184**	**0,0%**
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο			
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	8.082.595	8.082.595	
Αφορολόγητα αποθεματικά			
Αποτελέσματα εις νέο	-8.032.940	-11.658.684	
Σύνολο	**49.655**	**-3.576.089**	
Συναλλαγματικές διαφορές			
Σύνολο καθαρής θέσης	**1.780.839**	**-1.844.905**	**-204,6%**
Προβλέψεις			
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	398.791	169.878	
Λοιπές προβλέψεις	200.000	200.183	
Σύνολο	**598.791**	**370.061**	**38,2%**
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	2.172.258	1.500.000	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις χρηματ. Μισθωσης	207.355		
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	989.543	18.808.043	
Κρατικές επιχορηγήσεις			
Μακροπροθεσμες Ρυθμίσεις Ελληνικό Δημόσιο			
Σύνολο	**3.369.156**	**20.308.043**	**502,8%**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Τραπεζικά δάνεια	14.267.010		
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων			
Εμπορικές υποχρεώσεις	2.832.317	3.732.938	
Φόρος εισοδήματος			
Λοιποί φόροι και τέλη	1.155.239	2.400.448	
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	521.869	1.587.847	
Υποχρεώσεις χρημ. Μίσθωσης	120.938	164.919	
Λοιπές υποχρεώσεις	6.845.229	3.978.834	
Σύνολο	**25.742.602**	**11.864.987**	**53,9%**
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Σημειώνεται δε, ότι οι τελευταίες εγκεκριμένες και δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, είναι εκείνες του οικονομικού έτους 1.1.2020 έως 31.12.2020. Παρατίθενται, ωστόσο, επιπλέον στην ανωτέρω απεικόνιση οι οικονομικές καταστάσεις του οικονομικού έτους 1.1 2021 έως 31.1.2021, οι οποίες έχουν δημοσιευθεί στην εταιρική ιστοσελίδα αλλά δεν έχουν εγκριθεί από τη Γ.Σ, ενώ σε επιβεβαίωση των μεγεθών χρησιμοποιήθηκε προσωρινό ισοζύγιο του Δεκεμβρίου 2021 το οποίο χορήγησε η Εταιρεία στην Εμπειρογνώμονα του αρ. 48 του ν. 4738/2020.

Όσον αφορά ειδικότερα την υφιστάμενη κατάσταση της Εταιρείας κατωτέρω παρατίθεται η ανάλυση των περιουσιακών της στοιχείων, όπως προκύπτουν από το εταιρικό ισοζύγιο της 30.4.2022 καθώς και το προσωπικό της Εταιρείας, που επιβεβαιώνει το μέγεθός της.

3.2. Περιουσιακά Στοιχεία

Στον παρακάτω πίνακα, παρατίθεται η ανάλυση των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, όπως προκύπτουν από το εταιρικό ισοζύγιο της 30.4.2022:

Ενσώματες Ακινητοποιήσεις	5.142.739,38
Επενδύσεις σε ακίνητα	11.790.802,00
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	334.007,82
Επενδύσεις Σε Θυγατρικές Επιχειρήσεις	44.724,00
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις	698.845,72
Σύνολο μακροπρόθεσμών περιουσιακών στοιχείων	**18.011.118,92**
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**14.032.761,25**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	**32.043.880,17**

1.Ως προς τα ανωτέρω περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας, σημειώνονται πιο αναλυτικά τα ακόλουθα:

α) Ασώματες ακινητοποιήσεις (άυλα περιουσιακά στοιχεία)

Η Εταιρεία δεν κατέχει άυλα περιουσιακά στοιχεία

β) Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις περιλαμβάνουν οικόπεδα και κτηριακές εγκαταστάσεις της Εταιρείας καθώς και τον μηχανολογικό της εξοπλισμό για την υλοποίηση των εργασιών της.

Κατηγορία	**Αξία κτήσης**	**Σωρευμένες Αποσβέσεις**	**Αναπόσβεστη αξία**
Οικόπεδα	903.630,52	0	903.630,52
Κτήρια	10.889.206,78	-7.783.085,03	3.106.121,75

Μηχανολογικός εξοπλισμός	8.062.367,02	-7.088.788,45	973.578,57
Αυτοκίνητα	127.721,54	-77.154,86	50.566,68
Λοιπός εξοπλισμός	2.057.160,72	-1.948.318,86	108.841,86
Σύνολο	**22.040.086,58**	**-19.897.347,20**	**5.142.739,38**

Στα πάγια περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνεται επίσης η ειδική κατηγορία η οποία αφορά την ειδική κατηγορία κατά τις λογιστικές διατάξεις τα επενδυτικά ακίνητα. Η σχετική κατηγορία αναλύεται ως ακολούθως:

Ακίνητο	**Αξία**
Οικόπεδο επί της οδού Ορφέως	6.921.435
Κτιριακές εγκαταστάσεις (αποθήκες & οικία) στην Παταγή – Ορεστιάδα	275.100
Αγροί και οικόπεδα σε περιοχές Έβρου και Θήβας	661.446
Αγροί και οικόπεδα στην περιοχή LA BANEZA της ΙΣΠΑΝΙΑΣ	218.500
Οικόπεδο και κτηριακές εγκαταστάσεις Σίνδος	3.714.321
Σύνολο εύλογης αξίας	**11.790.802**

Τέλος στα πάγια περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας περιλαμβάνεται σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές και τα οχήματα τα οποία χρησιμοποιεί η Εταιρεία μέσω μισθώσεων. Τα σχετικά περιουσιακά στοιχεία δεν αποτελούν ιδιοκτησία της Εταιρείας αλλά ένα καθαρά λογιστικό μέγεθος καθώς αποτυπώνουν την αξία των μελλοντικών μισθωμάτων (τόσο ως περιουσιακό στοιχείο όσο και ως υποχρέωση).

Επιπροσθέτως, σημειώνεται ότι στα ανωτέρω πάγια περιουσιακά στοιχεία συγκαταλέγεται και μηχανολογικός εξοπλισμός παραγωγής καθώς και λοιπός βοηθητικός εξοπλισμός, ο οποίος περιγράφεται στο παρακάτω πίνακα, με αναπόσβεστη αξία άνω των πέντε χιλιάδων ευρώ (>5.000,00€):

Α/βάσης	Β/βάσης	Αρ.	Περιγραφή	Συντελ.	Αρ. Ετών Απόσβ.	Ποσότητα	Τρέχ. Αναπόσβ. Αξία	Συνολική Αναπόσβ. Αξία
12	1200	12/0458	ΓΡΑΜΜΗ ΕΠΕΞΕΡΓ.ΚΑΛΑΜΠ.ΑΛΜΥΡΟΥ (ΜΕΤΡΟ 123Α)	0,00	15	1,00	231,619.80	208,457.82
12	#Δ/Υ	12/0443	ΓΡΑΜΜΗ ΕΠΕΞΕΡΓ.ΜΗΔΙΚΗΣ ΑΛΜΥΡΟΥ	0,00	15	1,00	143,361.07	130,322.11
12	1201	12/0438-01	ΒΕΛΤ.ΣΥΣΤ.ΤΕΧΝΗΤΟΥ ΦΩΤΙΣΜΟΥ ΘΕΡΜΟΚ.	0,00	10	1,00	82,076.71	61,784.53
12	1200	12/0339	ΕΚΚ.2037/01 ΨΗΚΤΗ ΓΡΑΜΜΗΣ ΠΑΡ.	10,00	0	1,00	48,411.08	48,411.08
13		13/0102	LAND ROVER ZR88222	20,00	0	0,00	59,832.54	47,668.22
12	1200	12/0437	ΓΡΑΜ.ΑΠΟΛΥΜ.& ΣΥΣΚΕΥΑΣ.ΑΛΜΥΡΟΥ (ΜΕΤΡΟ 123Α)	0,00	15	1,00	50,299.82	45,269.80
16.00			Λογισμικά					41,779.12
12	#Δ/Υ	AL12/0004	ΑΥΤ.ΓΡΑΜΜΗ ΣΥΣΚΕΥΑΣΙΑΣ ΣΑΚΙΩΝ	0,00	15	1,00	52,599.92	39,479.94
12	1200	GW12/0009	ΓΡΑΜΜΗ ΑΠΟΣΚΟΝΩΣΗΣ ΕΡΕΥΝΑ/ΚΕΝΤΡ.	0,00	17	1,00	62,846.27	36,197.63
12	1200	12/0426	ΓΡΑΜΜΗ ΠΑΡ/ΓΗΣ ΚΑΛΑΜΠ.ΑΛΜΥΡΟΥ	0,00	15	1,00	41,036.71	33,899.89
12	1200	12/0433	9576/10 ΕΠΑΡΤΙΣΗ ΜΗΧΑΝΗ	0,00	15	1,00	59,442.26	31,901.57
12	1200	12/0458-01	ΓΡΑΜΜΗ ΕΠΕΞΕΡΓ.ΚΑΛΑΜΠ.ΑΛΜΥΡΟΥ (ΕΚΤΟΣ ΕΠΕΝΔ.)	0,00	15	1,00	30,297.00	27,267.30
12	1200	GW12/0003-0	ΣΥΣΤ.ΜΕΤΑΦ-ΚΑΘΑΡΙΣΜ.-ΔΕΜΑΤ/ΣΗΣ	0,00	20	1,00	33,512.34	23,198.76
12	#Δ/Υ	AL12/0001	ΚΟΚΚΟΠΟΙΗΤΙΚΗ ΜΗΧ. ΕΚΚ.3208/08	0,00	15	1,00	28,000.08	21,000.06
12	1200	GW12/0004	ΣΥΣΤ.ΜΗΧΑΝΗΜ.ΠΡΟΣΤ.ΠΕΡΙΒ/ΝΤΟΣ	0,00	20	5,00	29,409.43	18,715.09
14	#Δ/Υ	14/2623	PLASTIC TRAY (60X40cm) BLACK 150KEL25 (5000/19)	0,00	0	2,829.00	14,946.00	14,946.00
12	1200	GW12/0002-0	ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΙΚΟΙ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΙ	0,00	20	1,00	22,315.10	16,200.52
12	1200	GW12/0003-0	ΣΥΣΤΗΜΑ ΔΙΑΝΟΜΗΣ ΕΚΚΟΚΙΩΣΗΣ	0,00	20	1,00	20,501.09	15,046.14
12	1200	12/0437-01	ΓΡΑΜ.ΑΠΟΛΥΜ.& ΣΥΣΚΕΥΑΣ.ΑΛΜΥΡΟΥ (ΕΚΤΟΣ ΕΠΕΝΔ.)	0,00	15	1,00	13,206.60	11,885.94
15	#Δ/Υ	12/446	ΜΗΧΑΝΗΜΑ ULTRASONIC HUMIDIFICATION	10,00	0	0,00	11,671.00	11,671.00
12	#Δ/Υ	AL12/0006	ΗΛΕΚΤΡ.ΕΓΚΑΤ/ΣΗ ΜΕΧ/ΤΩΝ	0,00	14,25	1,00	14,657.98	10,154.02
12	1200	12/0257	ΜΗΧΑΝ/ΤΑ ΘΕΡΜΟΚΗΠ. ΘΗΒΑΙ 2000	0,00	15	1,00	9,534.84	9,534.84
12	1200	GW12/0003-0	ΣΥΣΤ.ΣΗΡΑΝΣΗΣ ΚΑΘΑΡΙΣΜ.ΣΥΣΠΟΡ.	0,00	20	1,00	12,955.96	8,244.70
12	1200	12/0424	3981/12 ΕΚΚΟΚΙΣΤΙΚΗ ΜΗΧΑΝΗ	0,00	15	1,00	8,242.08	7,132.08
12	#Δ/Υ	12/0431-01	ΕΓΚΑΤ.ΦΩΤ.ΕΤΙΚΕΤΩΝ ΣΤΑ ΚΑΡΟΤΣΙΑ ΕΜΒΟΛΙΑΣΜΟΥ	0,00	10	1,00	8,457.50	7,087.50
12	1200	GW12/0001	ΠΕΡΟΝΟΦΟΡΟ ΟΜ RIVESPO EU20	0,00	7	1,00	6,000.00	6,000.00
12	1200	12/0434	4346/15 ΣΥΣΤ.ΣΥΣΤΗΜΑ PT300DW	0,00	10	1,00	6,917.15	5,460.95
12	1200	12/0435	ΣΥΛΛΕΚΤ.ΧΑΛΑΜΠΟΚΟΥ TORNADO 80	0,00	10	1,00	7,471.90	5,441.80
12	1200	12/0435	4346/15 ΣΥΣΤ.ΣΥΣΤΗΜΑ PT300DW	0,00	9,91666667	1,00	6,730.52	5,262.08
12	1200	12/0435	4346/15 ΣΥΣΤ.ΣΥΣΤΗΜΑ PT300DW	0,00	9,91666667	1,00	6,730.51	5,262.07
12	1200	GW12/0003-0	ΣΥΣΤ.ΠΑΡΑΛ.& ΠΛΗΡΩΣ.ΑΠΟΘ. ΣΥΣΠ	0,00	20	1,00	8,135.65	5,177.29

Στις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις περιλαμβάνονται απαιτήσεις από εγγυήσεις μισθωμάτων καθώς και μακροπρόθεσμή απαίτηση έναντι εταιρείας του εξωτερικού η οποία κρίνεται επισφαλούς εισπράξεως. Παρατίθεται σχετική ανάλυση:

Κονδύλι	**Ποσό**
Εγγυήσεις μισθωμάτων	85.779,79
Απαιτήσεις έναντι εταιρείας εξωτερικού NOVASEED LTD	1.463.542,31
Μείον προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	-850.476,38
Σύνολο	**698.845,72**

γ) Κυκλοφορούν ενεργητικό

Το κυκλοφορούν ενεργητικό της Εταιρείας περιλαμβάνει απαιτήσεις έναντι πελατών αποθέματα, απαιτήσεις έναντι θυγατρικών εξωτερικού και ταμειακά διαθέσιμα.

Κονδύλι	**Ποσό**
Αποθέματα	5.083.325,63
Πελάτες και Λοιπές Εμπορικές Απαιτήσεις	3.312.802,20
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου	3.057.968,74
Λοιπές Απαιτήσεις	1.681.142,35

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	897.522,33
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**14.032.761,25**

Οι εμπορικές απαιτήσεις κατά κατηγορία αναλύονται στον πίνακα που ακολουθεί

Κατηγορία Απαίτησης	**Αρχικό υπόλοιπο**	**Μείον Προβλέψεις**	**Λογιστικό Υπόλοιπο**
Πελάτες εσωτερικού	2.894.926,97	-546.962,45	2.347.964,52
Πελάτες εξωτερικού	2.528.238,75	-1.655.264,89	872.973,86
Επιταγές ενήμερες	517.822,16	0,00	517.822,16
Επιταγές σε καθυστέρηση	1.650.984,21	-2.042.591,57	-391.607,36
Γραμμάτια σε καθυστέρηση	908.626,11	-942.977,09	-34.350,98
Σύνολο εμπορικών απαιτήσεων	**8.500.598,20**	**-5.187.796,00**	**3.312.802,20**

Οι απαιτήσεις έναντι θυγατρικών αναλύονται στον πίνακα που ακολουθεί:

ΚΩΔΙΚΟΣ	**ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ**	**ΥΠΟΛΟΙΠΟ 30 04 2022**
0023	GOLDEN WEST TOHUMCULUK	3.608.930,21
6035	GOLDEN WEST SEED TOHUMCULUK	-654.221,77
18.13.00.0001	GOLDEN WEST TOHUMCULUK	2.000.000,00
33.96	Λοιποί χρεώστες διάφοροι	-485.313,22
ΣΥΝΟΛΟ		**4.469.395,22**

	Πρόβλεψη	**-3.100.000,00**
	Τελικο υπολοιπο	**1.369.395,22**
ΚΩΔΙΚΟΣ	**ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ**	**ΥΠΟΛΟΙΠΟ**
0038	GOLDEN WEST SEED BULGARIA LTD	921.737,99
0038-GR	GOLDEN WEST SEED BULGARIA LTD	973.511,09
6049	GOLDEN WEST SEED BULGARIA LTD	148.606,11
6049-GR	GOLDEN WEST SEED BULGARIA LTD	-13.883,15
18.02.00.0001	ΜΑΚΡ/ΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΚΑΤΑ GW BULGARIA	922.550,00
33.95.00.0000		136.051,48
ΣΥΝΟΛΟ		**3.088.573,52**
	Πρόβλεψη	**-1.400.000,00**
	Τελικό υπόλοιπο	**1.688.573,52**
	Σύνολο απαιτήσεων έναντι θυγατρικών	**3.057.968,74**

Οι λοιπές απαιτήσεις κατά κατηγορία αναλύονται στον πίνακα που ακολουθεί

Κατηγορία Απαίτησης	Αρχικό υπόλοιπο	Μείον Προβλέψεις	Λογιστικό Υπόλοιπο
Προκαταβολές προμηθευτών	1.574.343,31	0,00	1.574.343,31
Λοιποί Χρεώστες	700.483,71	-593.684,67	106.799,04
Σύνολο λοιπών απαιτήσεων	**2.274.827,02**	**-593.684,67**	**1.681.142,35**

Ειδικότερα το λογιστικό (προ προβλέψεων για ζημιές απομείωσης) υπόλοιπο των πελατών (εσωτερικού και εξωτερικού) συνολικού ποσού €5.423.165,72 την 30.04.2022 παρατίθενται αναλυτικά στο παράρτημα πινάκων του από 23.6.2022 Προσχεδίου Έκθεσης Εμπειρογνώμονα, το οποίο έλαβαν υπόψη οι συμβαλλόμενοι για τη σύναψη της συμφωνίας εξυγίανσης και το οποίο επαναλαμβάνεται στην από 26.7.2022 Έκθεση Εμπειρογνώμονα μέσω της οποίας επιβεβαιώνεται η πλήρωση των νομίμων προϋποθέσεων της υπόψη συμφωνίας.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω η **αξία του ενεργητικού της Εταιρείας** ανέρχεται την 30.4.2022 σε **30.698.184,57€.**

4. ΟΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΤΗΝ 30.04.2022

4.1. Υποχρεώσεις της Εταιρείας

Σύμφωνα με το εταιρικό ισοζύγιο της 30.4.2022, το σύνολο των υποχρεώσεων της Εταιρείας προς τους πάσης φύσεως πιστωτές της την 30.4.2022, ανέρχεται στο ύψος των 31.821.103,31 ευρώ, εκ του οποίου είναι ληξιπρόθεσμο και απαιτητό το ποσό των 21.040.870,01 ευρώ και αναλύεται συνοπτικά, ανά κατηγορία πιστωτή, ως εξής:

Πιο αναλυτικά, οι υποχρεώσεις της Εταιρείας ανά κατηγορία πιστωτή την 30.4.2022 εμφαίνονται στους ακόλουθους πίνακες:

Κατηγορία Οφειλής	Σύνολο Οφειλής	Ενήμερο	Ληξιπρόθεσμό
QUANT MASTER SERVICES MAE	1.199.751,26	0,00	1.199.751,26
INTRUM HELLAS	12.201.512,86	0,00	12.201.512,86
DOVALUE GREECE	2.531.105,47	2.531.105,47	0,00

ΑΑΔΕ	2.871.899,08	1.468.985,58	1.402.913,50
ΕΦΚΑ	1.854.506,71	1.101.669,90	752.836,81
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ MEDITECH	2.250.000,00	0,00	2.250.000,00
Ομολογιακά δάνεια AGRICAPITAL	1.500.000,00	1.500.000,00	0,00
PROHUMAN ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧ/ΩΝ ΑΕ	3.233.855,58	0,00	3.233.855,58
Προκαταβολές Πελατών	464.947,67	464.947,67	0,00
Υποχρεώσεις προς προμηθευτές	1.798.914,03	1.798.914,03	0,00
Υποχρεώσεις προς εργαζόμενους	13.551,86	13.551,86	0,00
Λοιπές Υποχρεώσεις και προβλέψεις	1.901.058,79	1.901.058,79	0,00
Σύνολο Οφειλής	**31.821.103,31**	**10.780.233,30**	**21.040.870,01**

Α) Τραπεζικός Δανεισμός

Το σύνολο του τραπεζικού δανεισμού της Εταιρείας ανέρχεται την 30.4.2022 στο ύψος των 15.932.369,59 ευρώ και αναλύεται ως ακολούθως:

Πιστωτής	**Σύνολο Οφειλής**	**Ενήμερο**	**Ληξιπρόθεσμό**
QUANT MASTER SERVICES MAE	1.199.751,26	0,00	1.199.751,26
INTRUM HELLAS	12.201.512,86	0,00	12.201.512,86
DOVALUE GREECE	2.531.105,47	2.531.105,47	0,00
Σύνολο Οφειλής	**15.932.369,59**	2.531.105,47	**13.401.264,12**

Και ειδικότερα:

Α. «QQUANT MASTER SERVICER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ» (πρώην με την επωνυμία «QQUANT MASTER SERVICER ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ») και με διακριτικό τίτλο «QQUANT MASTER SERVICER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.Δ.Α.Δ.Π.», νομίμως αδειοδοτημένης από την Τράπεζα της Ελλάδος (Αρ.Συνεδρ. ΕΠΑΘ/ΤτΕ 247/14.11.2017), εδρεύουσας στο Μαρούσι Αττικής, Λεωφόρος Κηφισίας αρ. 66 (αρ. Τηλ. 216 000 2000, αρ. Φαξ 216 000 2090, e-mail: info@qquant.gr), με αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 143190101000 και με Α.Φ.Μ. 800858891, υπό την ιδιότητά της ως διαχειρίστριας των απαιτήσεων, εντολοδόχου, ειδικής πληρεξουσίας, αντιπροσώπου, στο όνομα και για λογαριασμό της εδρεύουσας στο Μεγάλο Δουκάτο του Λουξεμβούργου (οδός r. De Bitbourg αρ. 9, L-1273) ανώνυμης εταιρείας ειδικού σκοπού με την

επωνυμία «ABS METEXELIXIS S.A.» (ΕΙΜΠΙΕΣ ΜΕΤΕΞΕΛΙΞΙΣ ΕΣΕΙ), δρούσας διά του Compartment 1 αυτής, και της τελευταίας («ABS METEXELIXIS S.A.») ως ειδικής διαδόχου της ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας με την επωνυμία «ATTICA BANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (πρώην «ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΤΤΙΚΗΣ Α.Ε.»), που εδρεύει στην Αθήνα, οδός Ομήρου αρ. 23, με Α.Φ.Μ. 0940141710.

Σύμβαση 346/16.05.2005 πίστωτης με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό

Ενήμερη οφειλή€0,00 (κεφ.+τόκοι)

Ληξιπρόθεσμη οφειλή €1.199.751.26 (κεφ.+τόκοι)

Β. INTRUM HELLAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ» και διακριτικό τίτλο «INTRUM HELLAS Α.Ε.Δ.Α.Δ.Π.» (αριθμ. Πρωτοκ. ΓΕΜΗ 1832581/05.11.2019) και με ΑΦΜ. 801215902 ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ, που εδρεύει στην Αθήνα (Λ. Μεσογείων 109-111) – όπως μετονομάστηκε μετά από τροποποίηση του καταστατικού της η Εταιρεία διαχείρισης απαιτήσεων με την επωνυμία «Alternative Financial Solutions Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις»- ενεργούσα εν προκειμένω ως Διαχειρίστρια και νόμιμη εκπρόσωπος της αλλοδαπής εταιρείας με την επωνυμία "VEGA III NPL FINANCE DAC" (ΒΕΓΚΑ ΙΙΙ ΕΝ.ΠΙ.ΕΛ. ΦΑΪΝΑΝΣ ΝΤΙ ΕΪ ΣΙ) με έδρα το Δουβλίνο Ιρλανδίας (οδός George's Dock αριθ. 3, 4ος όροφος IFSC, Δουβλίνο 1) με αριθμό μητρώου 672238, όπως εκπροσωπείται νόμιμα (η «Δικαιούχος»), δυνάμει της από 01.03.2021 σύμβασης διαχείρισης επιχειρηματικών απαιτήσεων, νομίμως δημοσιευθείσας με αριθμ. Πρωτοκ. 69/17.03.21, στον Τόμο 12 και αριθμό 59 του Ενεχυροφυλακείου Αθηνών, και η οποία κατέστη ειδικός διάδοχος της ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας με την επωνυμία «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.» που εδρεύει στην Αθήνα, οδός Αμερικής 4, με αριθ. ΓΕΜΗ 157660660000 και ΑΦΜ 094014298/Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ κατόπιν μεταβίβασης σε αυτήν από την τελευταία επιχειρηματικών απαιτήσεων στα πλαίσια τιτλοποίησης απαιτήσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3156/2003, δυνάμει της από 21/7/2020 σύμβασης πώλησης και μεταβίβασης

επιχειρηματικών απαιτήσεων, διεπομένης από τα άρθρα 10 και 14 του ν. 3156/2003, νομίμως δημοσιευμένης σε περίληψη με αριθμ. Πρωτοκ. 299/22.7.2020 στο τόμο 11 και α/α 247 στα τηρούμενα στο Ενεχυροφυλάκειο Αθηνών βιβλία του ν. 2844/2000

- Συμβάση 1389286/08-07-2002 σύμβασης πίστωσης με ανοικτό (αλληλόχρεο)
- Κοινό ομολογιακό δάνειο της 1.3.2007
- Σύμβαση 1040/Ε/2407-74/9.7.2013 πίστωσης με ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό
- Σύμβαση ΑΛ 50154000/7.4.2008 σύμβασης πίστωσης με ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό

Ενήμερη οφειλή€0,00 (κεφ.+τόκοι)

Ληξιπρόθεσμη οφειλή €12.201.512.86 (κεφ.+τόκοι) σύμφωνα με το εταιρικό ισοζύγιο της 30.4.2022 και ήδη €12.210.509,24 κατά δήλωση της διαχειρίστριας απαιτήσεων

Γ. «doValue Greece Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις» με την ιδιότητα της διαχειρίστριας των απαιτήσεων της αλλοδαπής εταιρείας ειδικού σκοπού με την επωνυμία «CAIRO No. 3 FINANCE DESIGNATED ACTIVITY COMPANY» (ΚΑΪΡΟ No. 3 ΦΑΪΝΑΝΣ ΝΤΕΖΙΓΚΝΕΙΤΙΝΤ ΑΚΤΙΒΙΤΥ ΚΟΜΠΑΝΥ) 12.03.2007 ομολογιακό δάνειο που εξέδωσε η Εταιρεία αυτές δεν θίγονται από την Συμφωνία λόγω του ότι για αυτές είναι σε ισχύ το από 03.11.2021 ιδιωτικό συμφωνητικό ρύθμισης

Ιδιωτικό συμφωνητικό ρύθμισης της 03.11.2021

Ενήμερη οφειλή€2.531.105.47 (κεφ.+τόκοι)

Ληξιπρόθεσμη οφειλή €0,00 (κεφ.+τόκοι)

Οι ως άνω δανειακές συμβάσεις εξασφαλίζονται ως εξής:

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΙΣΤΩΤΗΣ	ΣΕΙΡΑ	ΠΟΣΟ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ
ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΚΤΑΣΗΣ 88.437 Τ.Μ. ΜΕ ΔΙΑΦΟΡΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 12.351,15 Τ.Μ. ΣΤΟΝ ΟΙΚΙΣΜΟ ΝΕΟΧΩΡΑΚΙ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΛΜΥΡΟΥ ΣΤΗ ΜΑΓΝΗΣΙΑ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	ΠΕΙΡΑΙΩΣ	Α Β Γ	3.000.000,00 1.000.000,00 4.000.000,00
ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ 25.010,97 Τ.Μ. ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 7.842 Τ.Μ. ΣΤΗΝ ΕΠΑΡΧΙΑΚΗ ΟΔΟ ΘΗΒΑΣ – ΧΑΛΚΙΔΑΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	ΠΕΙΡΑΙΩΣ QQuant	Α Β Γ	3.300.000,00 4.000.000,00 333.751,00
ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ 39.000 Τ.Μ. ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.677 Τ.Μ. ΣΤΗΝ ΕΠΑΡΧΙΑΚΗ ΟΔΟ ΘΗΒΑΣ – ΧΑΛΚΙΔΑΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	EUROBANK QQuant	Α Β	2.600.000,00 333.751,00
ΑΔΟΜΗΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 22.081,92ΤΜ ΣΤΗΝ ΠΑΡΟΔΟ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΟΡΦΕΩΣ 115 ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΡΟΥΦ, ΕΛΑΙΩΝΑ ΑΘΗΝΑΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROHUMAN ΑΑΔΕ	Α Β	4.550.000,00 6.300.000,00 2.981254,06
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΕΧΕΔΩΡΟΥ - ΣΙΝΔΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	MDT	Α	4.500.000,00
ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΚΤΑΣΗΣ 3.500 Τ.Μ. ΜΕ ΚΤΙΣΜΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 280 Τ.Μ. ΣΤΟΝ ΟΙΚΙΣΜΟ ΠΑΤΑΓΗΣ ΟΡΕΣΤΙΑΔΟΣ ΚΑΙ ΑΔΟΜΗΤΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ 97.500 Τ.Μ. ΣΕ ΔΙΑΦΟΡΟΥΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΟΡΕΣΤΙΑΔΟΣ ΣΤΟΝ ΈΒΡΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	ΠΕΙΡΑΙΩΣ	Α	360.000,00
ΑΔΟΜΗΤΟ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 57.961 Τ.Μ. ΣΤΗ ΘΕΣΗ ΧΑΛΚΟ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΗΣ ΘΗΒΑΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	ΠΕΙΡΑΙΩΣ QQuant	Α Β	1.300.000,00 333.751,00
ΣΥΝΟΛΟ			**35.911.253€**

β) Οφειλές προς Δημόσιο

Οι οφειλές της Εταιρείας προς το Δημόσιο από ΦΠΑ και λοιπούς φόρους ανέρχονται την 30.04.2022 στο συνολικό ύψος των 2.871.899.08 ευρώ και αναλύονται ως ακολούθως:

Φορολογικό Αντικείμενο	Οφειλόμενο Ποσό
ΦΠΑ	958.156,86
ΦΜΥ και Εισφορά Αλληλεγγύης	72.584,38
Παρακρατούμενοι Φόροι	10.549,22
Λοιποί Φόροι	107.528,77
Οφειλές ΚΕΜΕΕΠ	62.316,00

Αγγελιόσημο	92.447,64
Φόροι Προηγούμενων χρήσεων	1.568.316,21
Γενικό Σύνολο οφειλών	**2.871.899,08**
Εκ΄των οποίων	
Ληξιπρόθεσμό	1.402.913,50
Ενήμερο	1.468.985,58
Σύνολο	**2.871.899,08**

γ) Οφειλές προς ασφαλιστικούς οργανισμούς

Οι οφειλές της Εταιρείας προς τους ασφαλιστικούς οργανισμούς ανέρχονται την 30.04.2022 στο ποσό των 1.854.506.71 ευρώ και αναλύονται ως ακολούθως:

Ταξινόμηση Οφειλής	**Οφειλόμενο Ποσό**
Ρυθμισμένες Οφειλές	1.010.857,81
Ενήμερες Οφειλές	90.812,09
Ληξιπρόθεσμες Οφειλές	752.836,81
Σύνολο	**1.854.506,71**

δ) Υποχρεώσεις προς εργαζόμενους

Οι οφειλές της Εταιρείας προς τους εργαζόμενους από δεδουλευμένες αποδοχές ανέρχονται την 30.04.2022 στο ποσό των 13.551.86 ευρώ.

ε) Υποχρεώσεις προς προμηθευτές

Οι οφειλές της Εταιρείας προς τους προμηθευτές της ανέρχονται την 30.04.2022 στο συνολικό ύψος των 1.798.914.03 ευρώ και αναλύονται ως κατάσταση πιστωτών:

ΠΙΣΤΩΤΗΣ	Α.Φ.Μ.	Υπόλοιπο 30.4.22	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	Ποσοστό συμμετοχής	% επί των ενημένων	Έλεγχος εγκυρότητας	Έλεγχος ποσοστού πλειοψηφίας
ΑΤΤΙΚΗΣ - QQUANT Master Servicer Μ.ΑΕΔΑΠ	800858891	1.199.751,26	Ενέγγυος	ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	3,77%	6,62%		
ΠΕΙΡΑΙΩΣ - Intrum Hellas A.E.Δ.Α.Δ.Π.	801215902	12.201.512,86	Ενέγγυος	ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	38,34%	67,31%		
DoValue Greece	099755919	2.531.105,47	Ενέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	7,95%			
ΑΑΔΕ	997073525	2.871.899,08	Ανέγγυος - Γενικό Προν.	ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	9,03%	15,84%		
ΕΦΚΑ	997072577	1.854.506,71	Ανέγγυος - Γενικό Προν.	ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	5,83%	10,23%		
Meditech LTD	996805313	2.250.000,00	Ενέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	7,07%			
ENZA ZADEN EXPORT B.V.	NL813860611B01	485.693,06	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	1,53%			
ΗΡΩΝ ΘΕΡΜΟΗΛΕΚΤΡΙΚΗ ΑΕ	099810593	330.432,51	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	1,04%			
INCOTEC EUROPE BV	001138091B01	118.033,71	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,37%			
AGROSEH ΕΠΕ	095601190	47.345,27	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,15%			
ΜΟΝΟΙ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ ΑΕ	099356970	36.828,12	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,12%			
ΛΑΜΨΙΔΗΣ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ	996818799	36.460,00	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,11%			
RIJK ZWAAN HELLAS ΜΟΝ/ΠΗ ΙΚΕ	800689279	36.421,80	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,11%			
DS SMITH CRETAN HELLAS A.E.	094083730	31.098,98	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,10%			
CONTINENTAL AGROSC.HOLLAND BV	NL812907723B01	26.720,55	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,08%			
ΘΛΑΣΣΟΠΟΥΛΟΣ ΑΘΑΝΑΡΙΣΤΕΙΔΗΣ	047257693	21.586,44	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,07%			
NORDIA A.E.	999211319	19.834,18	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,06%			
ERGASIA FOR ALL I.K.E.	800696105	18.444,07	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,06%			
PARISELLA Dr.ROCCO	Μη Διαθέσιμο	16.647,99	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,05%			
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΕΛΑΙΣ ΑΕΒΕ	094117400	15.727,96	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,05%			
ΙΝΑ ΠΛΑΣΤΙΚΣ ΑΕ	999642992	14.976,30	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,05%			
CORAL GAS ΑΕΒΕΥ	094031258	13.115,91	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,04%			
NRG GREECE MON.AN.ΤΟΥΡ.ΕΜΠ.ΕΠ.	094177118	12.835,07	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,04%			
SAMNZS KNITWEAR	Μη Διαθέσιμο	12.509,38	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,04%			
ΑΓΟΡ ΥΠΟ ΤΑΚΤΟ-ΠΡΟΒΛ.ΚΟΣΤΟΥΣ	Μη εφαρμόσιμο	12.414,34	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,04%			
ΑΦΟΙ ΑΔΑΤΕΡΙΝΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΠΕ	092201951	12.395,28	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,04%			
BS CONSULTING M.I.K.E.	800654440	12.200,00	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,04%			
ETEKA A.E.	094122066	11.733,67	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,04%			
GENESIS ΕΠΕ	998636987	11.479,68	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,04%			
NEUROPUBLIC ΑΕ ΠΛΗΡ. & ΕΠΙΚ.	999600870	11.284,00	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,04%			
ΧΑΖΕΡΑ ΕΛΛΑΣ Α.Ε.	997928138	10.933,56	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,03%			
VERDANT PARTNERS	Μη Διαθέσιμο	10.739,69	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,03%			
ΑΓΡΟΤΙΚΟ ΣΠΙΤΙ ΠΑΠΑΓΕΩΡΓΙΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ	999663846	10.578,85	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,03%			
TECNOGRAFTING SRL	02032860427	9.642,00	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,03%			
FITO HELLAS S.A.	801571331	9.635,21	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,03%			
PALLETS BG LTD	BG 201492955	9.362,00	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,03%			
GOLDEN WEST SEED S.A.	Μη Διαθέσιμο	8.869,50	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,03%			
ΤΟΠ ΓΚΑΖ Α.Ε.	099357167	8.232,24	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,03%			
ΧΕΝΙΟΝ ΦΥΤΟΤΕΧΝ. ΑΘΗΝΩΝ ΑΕΒΕ	094130840	7.864,06	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
ΓΕΩΠΡΕΒΕΖΗΣ-ΚΑΤΣΟΥΔΑΣ ΠΑΝΟΣ	Μη Διαθέσιμο	7.741,25	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
ΘΛΑΣΟΠΟΥΛΟΣ ΓΕΩΡ. ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ	150284716	7.135,90	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
GOLDEN WEST SEED LTD	103098315	6.918,65	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
A. DUCRETTET	62796180511	6.839,98	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
ΠΟΛΥΦΟΡΜΑ ΑΒΕΕ	095169270	6.305,80	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
MOROGLU ARSEVEN	Μη Διαθέσιμο	6.250,00	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
D.KLOPPER	Μη Διαθέσιμο	6.174,98	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
SALABA B.V.	811896201B01	6.079,26	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
ATRADIUS KREDITPRUFUNG	DE814416365	5.901,73	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
REAL CON.ΠΑΡ.ΕΠΙΧ.ΑΥΣ.ΠΛΗΡ. ΑΕ	999687985	5.507,17	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
ΛΑΦΑΖΑΝΟΠΛΟΥ ΜΑΡΙΑ	Μη Διαθέσιμο	5.096,41	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
UNIFREC A.E.	801383528	5.079,72	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
ΕΛΓΟ ΔΗΜΗΤΡΑ	997604027	4.868,24	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
ΑΝΤΑΠΟΔΟΤΙΚΟ ΤΕΛΟΣ	Μη εφαρμόσιμο	4.862,10	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
ΔΙΕΠΑΓΓΕΛΤΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΒΑΜΒ.	997175879	4.720,00	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
HAS MANAGMENT SERVICES ΜΕΤΕ	997535053	4.464,00	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΕΥΘΥΝΗΣ ΑΝΑΣ.ΓΕΩΡ.ΕΚΜ.ΕΠΕ	997696581	4.164,01	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΠΗΛΕΑΣ AGRO ΑΕ	999530447	4.059,41	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΡΑΔ. ΤΗΛΕΟΡΑΣΗ ΑΕ	997476074	4.008,49	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
SEMILLAS SOSTEN.IBERICA S.L.U.	B91829952	4.004,56	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ACS ΑΕΕ	094360202	3.648,09	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΚΟΥΡΤΟΓΙΑΝΝΗ ΑΡΙΣΤ. ΕΛΕΝΗ	067216419	3.463,90	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΦΥΤΡΟ ΣΠΟΡΟΙ ΑΕ	094499377	3.457,68	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΠΟΥΝΙΤ ΕΛΛΑΣ ΑΕ	099879603	3.350,00	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕΤΕ	099985960	3.259,80	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			

στ) Υποχρεώσεις προς λοιπούς πιστωτές του εμπορικού κυκλώματος της Εταιρείας

Οι οφειλές της Εταιρείας προς τους λοιπούς πιστωτές ανέρχονται την 30.4.2022 σε 1.998.260.11 ευρώ και αναλύονται ως εξής:

Πιστωτής	Οφειλόμενο Ποσό	Κατάσταση
Προκαταβολές Πελατών	464.947,67	Ενήμερο

Οφειλόμενες δόσεις συμμετοχών	18.000,00	Ενήμερο
Μερίσματα πληρωτέα	124.891,12	Ενήμερο
Δουλευμένα έξοδα περιόδου (Μεταβατικοί Λογαριασμοί)	416.943,29	Ενήμερο
Επιχορηγήσεις (Αναπόσβεστο υπόλοιπο)	608.376,54	Ενήμερο
Μελλοντικές προεξοφλημένες υποχρεώσεις Μισθώσεων	365.101,49	Ενήμερο
Γενικό Σύνολο Οφειλής	**1.998.260,11**	

ζ) Υποχρεώσεις προς λοιπούς πιστωτές- ιδιώτες πιστωτές/χρηματοδότες της Εταιρείας

Οι οφειλές της Εταιρείας προς τους λοιπούς πιστωτές ανέρχονται την 30.4.2022 σε 6.983.855,58 ευρώ και αναλύονται ως εξής:

Πιστωτής	**Οφειλόμενο Ποσό**	**Κατάσταση**
PROHUMAN ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧ/ΩΝ ΑΕ	2.250.000,00	Ληξιπρόθεσμο
AGR AGRICAPITAL HOLDINGS LIMITED	1.500.000,00	Ενήμερο
MEDITECH	3.233.855,58	Ληξιπρόθεσμο
Γενικό Σύνολο Οφειλής	**6.983.855,58**	

Τέλος, οι οφειλές τις Εταιρείας προς ΑΑΔΕ και ΕΦΚΑ, όπως παρουσιάστηκαν ανωτέρω κατά τον κρίσιμο χρόνο της 30.4.2022 σύμφωνα με το εταιρικό ισοζύγιο, παρουσιάζουν προφανώς μικρή απόκλιση σε σχέση με την από 27.5.2022 Βεβαίωση Χρεών του Κ.Ε.ΟΦ Αττικής με αρ.πρωτ.ΚΕΟΦ Ε 1045926 ΕΞ 2022 **(Σχετικό 5α)** και τον από 26.5.2022 Πίνακα Ληξιπρόθεσμων Χρεών Οφειλέτη που παρασχέθηκε από το Υποκατάστημα 992 του Β' Περιφερειακού ΚΕΑΟ Αθήνας **(Σχετικο 5β)**. Τα ως άνω έγγραφα έχουν ληφθεί υπόψη στο από 23.6.2022 Προσχέδιο Έκθεσης **(Σχετικό 4α)** της Εμπειρογνώμονα κας Μαρίας Μυζήθρα, το οποίο συντάχθηκε για διασφάλιση των πιστωτών πριν την σύναψη της Συμφωνίας κατ' αναλογική εφαρμογή του αρ. 8 της ΥΑ 26411 ΕΞ 2021.

Περαιτέρω υπάρχουν <u>υποχρεώσεις προς εργαζόμενους της Εταιρείας συνολικού ύψους € 13,6 χιλ. Ευρώ την 30.4.2022, οι οποίες σύμφωνα με την υπό επικύρωση συμφωνία εξυγίανσης θα αποπληρωθούν κανονικά στην τρέχουσα περίοδο του έτους, άτοκα, ενώ κάθε νέα υποχρέωση θα πληρώνεται άμεσα</u>.

Η κατάσταση των πιστωτών της Εταιρείας **(Σχετικό 3)**, βάσει της οποίας διαμορφώθηκε η προς επικύρωση ενώπιον Σας Συμφωνία απεικονίζεται στον κατωτέρω πίνακα με διαχωρισμό των πιστωτών σε ενέγγυους και ανέγγυους και περαιτέρω σε έχοντες ειδικό και γενικό προνόμιο, με περιγραφή των στοιχείων κάθε πιστωτή, την οφειλή της Εταιρείας έως την 30.4.2022 και την κατηγορία στην οποία εντάσσεται αναλόγως της εξασφάλισης της απαίτησης του και το ποσοστό κατά το οποίο θίγεται από την Συμφωνία:

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΙΣΤΩΤΗ	ΟΦΕΙΛΗ ΤΗΝ 30/04/2022	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	31.821.103,31	
ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΠΡΟΣΑΥΞΗΣΕΙΣ ΣΥΝΟΛΟ	ΕΝΕΓΓΥΟΣ / ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ / ΜΗ
ΠΙΣΤΩΤΕΣ ΜΕ ΓΕΝΙΚΟ ΠΡΟΝΟΜΙΟ		
Α.Α.Δ.Ε.	2.871.899,08 2.871.899,08	ΑΝΕΓΓΥΟΣ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ
Ε.Φ.Κ.Α	1.854.506,71 1.854.506,71	ΑΝΕΓΓΥΟΣ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ
ΟΦΕΙΛΕΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ	13.551,86 13.551,86	ΑΝΕΓΓΥΟΣ ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ
ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΠΡΟΣΑΥΞΗΣΕΙΣ ΣΥΝΟΛΟ	ΕΝΕΓΓΥΟΣ / ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ / ΜΗ
ΠΙΣΤΩΤΕΣ ΜΕ ΕΙΔΙΚΟ ΠΡΟΝΟΜΙΟ		
QUANT MASTER SERVICES M.A.E.	1.199.751,26 1.199.751,26	ΕΝΕΓΓΥΟΣ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ
INTRUM HELLAS	12.201.512,86 12.201.512,86	ΕΝΕΓΓΥΟΣ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ
DOVALUE GREECE	2.531.105,47 2.531.105,47	ΕΝΕΓΓΥΟΣ ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ
ΜΟΤ	2.250.000,00 2.250.000,00	ΕΝΕΓΓΥΟΣ ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ
PROHUMAN ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧ/ΩΝ ΑΕ	3.233.855,58 3.233.855,58	ΕΝΕΓΓΥΟΣ ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ
ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΑΝ. ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΑΞΙΟΓΡΑΦΑ ΣΥΝΟΛΟ	ΕΝΕΓΓΥΟΣ / ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ / ΜΗ
ΠΙΣΤΩΤΕΣ ΧΩΡΙΣ ΠΡΟΝΟΜΙΟ		
ΠΙΣΤΩΤΕΣ ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΙ	5.664.920,49 5.664.920,49	ΑΝΕΓΓΥΟΣ ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ
ΠΙΣΤΩΤΕΣ ΘΙΓΟΜΕΝΟΙ	0,00	
ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΠΕΛΑΤΩΝ	0,00	

Ήδη, λόγω παρέλευσης του 1 μήνα από την έκδοση της Βεβαίωσης Χρεών της ΑΑΔΕ και του ΕΦΚΑ που ελήφθει υπόψη για τη σύνταξη του Προσχεδίου Έκθεσης, η Εμπειρογνώμονας στην τελική της από 26.7.2022 Έκθεσή της διέλαβε υπόψη επιπλέον τα νεότερα δεδομένα, σύμφωνα με τα οποία οι οφειλές του Δημοσίου και των Δημόσιων Φορέων έχουν ως εξής:

- ΑΑΔΕ – Κ.Ε.Οφ. Αττικής: Αρ. Πρωτ. ΚΕΟΦ Ε 1057019 ΕΞ 2022 Ημερομηνία έκδοσης 28.6.2022 Ύψος οφειλών 2.994.643,29€
- ΕΦΚΑ – Β' ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΚΕΑΟ ΑΘΗΝΑΣ: Ημερομηνία έκδοσης 14.7.2022, Ύψος οφειλών 1.880.621,74€

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, ο συνοπτικός πίνακας απαιτήσεων των πιστωτών διαμορφώνεται ως ακολούθως:

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΙΣΤΩΤΗ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ 30/06/2022	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	31.978.959	
ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΠΡΟΣΑΥΞΗΣΕΙΣ ΣΥΝΟΛΟ	ΕΝΕΓΓΥΟΣ / ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ / ΜΗ
ΠΙΣΤΩΤΕΣ ΜΕ ΜΙΚΡΟ ΠΟΣΟ		
Α.Α.Δ.Ε.	2.994.643,29 2.994.643,29	ΑΝΕΓΓΥΟΣ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ
Ε.Φ.Κ.Α	1.880.621,74 1.880.621,74	ΑΝΕΓΓΥΟΣ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ
ΟΦΕΙΛΕΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ	13.551,86 13.551,86	ΑΝΕΓΓΥΟΣ ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ
ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΠΡΟΣΑΥΞΗΣΕΙΣ ΣΥΝΟΛΟ	ΕΝΕΓΓΥΟΣ / ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ / ΜΗ
ΠΙΣΤΩΤΕΣ ΜΕ ΜΕΣΑΙΟ ΠΡΟΝΟΜΙΟ		
QUANT MASTER SERVICES M.A.E.	1.199.751,26 1.199.751,26	ΕΝΕΓΓΥΟΣ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ
INTRUM HELLAS	12.210.509,24 12.210.509,24	ΕΝΕΓΓΥΟΣ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ
DOVALUE GREECE	2.531.105,47 2.531.105,47	ΕΝΕΓΓΥΟΣ ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ
MDT	2.250.000,00 2.250.000,00	ΕΝΕΓΓΥΟΣ ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ
PROHUMAN ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧ/ΩΝ ΑΕ	3.233.855,58 3.233.855,58	ΕΝΕΓΓΥΟΣ ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ
ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΠΡΟΣΑΥΞΗΣΕΙΣ ΣΥΝΟΛΟ	ΕΝΕΓΓΥΟΣ / ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ / ΜΗ
ΠΙΣΤΩΤΕΣ ΜΕ ΜΕΓΑΛΟ ΠΡΟΝΟΜΙΟ		
ΠΙΣΤΩΤΕΣ ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΙ	5.664.920,49 5.664.920,49	ΑΝΕΓΓΥΟΣ ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ
ΠΙΣΤΩΤΕΣ ΘΙΓΟΜΕΝΟΙ	0,00	
ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΠΕΛΑΤΩΝ	0,00	

4.2. Αποθέματα επιχείρησης

Οι δείκτες δραστηριότητας της Εταιρείας καταδεικνύουν ότι η παραμονή των αποθεμάτων στην Εταιρεία για αρκετό χρονικό διάστημα περιορίζει την ρευστότητα με αποτέλεσμα την επιβράδυνση της εμπορικής της δραστηριότητας.

Σύμφωνα δε με το από 23.6.22 Προσχέδιο Έκθεσης της Εμπειρογνώμονα, το οποίο περαιτέρω επιβεβαιώνεται από την από 26.7.22 Έκθεση της, η πιθανή ρευστοποιήσιμη αξία του αποθέματος της Εταιρείας απεικονίζεται στον παρακάτω πίνακα:

Κατηγορία	Ενεργό απόθεμα 31.12.2021	Ποσοστό Ρευστοποίησης	Αξία Ρευστοποίησης
Alfa alfa	311,221 €	20%	62,244 €
Corn early	101,246 €	20%	20,249 €
Corn late	62,968 €	20%	12,594 €
Cotton	1,205,437 €	20%	241,087 €
Field Crops (rest)	536,251 €	20%	107,250 €
Vegetables GW	253,076 €	30%	75,923 €
Vegetables rest	197,941 €	30%	59,382 €
Rest items	540,570 €	15%	86,273 €
Seedlings Grafted S	49,401 €	0%	0 €
Seedlings Grafted D	79,256 €	0%	0 €
Seedlings self root S	149,370 €	0%	0 €
Seedlings self root D	224,502 €	0%	0 €
Alfa alfa breeders	78,372 €	0%	0 €
Corn Line	213,879 €	0%	0 €
Cotton Breeders	469,710 €	0%	0 €
Grand Total	4,473,200 €		665,003 €

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Κατόπιν των ανωτέρω, είναι βέβαιο ότι στο μέλλον η Εταιρεία, αν δεν υλοποιηθεί η συναφθείσα συμφωνία εξυγίανσης, δεν θα μπορέσει να εκπληρώσει τόσο της ήδη ληξιπρόθεσμες όσο και τις μέχρι σήμερα εξυπηρετούμενες υποχρεώσεις της. Τούτο διότι ο περιορισμός των κερδών ταμειακών της διαθεσίμων σε συνδυασμό με τις διαρκώς αυξανόμενες υποχρεώσεις της, θα καταστήσει αδύνατη την εξυπηρέτηση των υφιστάμενων και μελλοντικών υποχρεώσεών της προς τους πιστωτές της, περιλαμβανομένου του Δημοσίου και των Δημόσιων Φορέων, εντός σύντομου χρονικού διαστήματος και συνακόλουθα θα οδηγηθεί σε μια μη αναστρέψιμη παύση πληρωμών, με περαιτέρω συνέπειες τη ματαίωση της ικανοποίησης των απαιτήσεων όλων των πιστωτών της και την απώλεια των θέσεων εργασίας. Οι εν λόγω συνέπειες αναλύονται στο επόμενο κεφάλαιο, στο οποίο παρατίθεται το σενάριο της βίαιης εκποίησης του ενεργητικού της Εταιρείας.

5. Επιχειρησιακό Σχέδιο Εταιρείας για την περίοδο 2022-2031

5.1. Η Εταιρεία αντιλαμβανόμενη την ανάγκη εξορθολογισμού και αναδιάρθρωσης της λειτουργίας της προχώρησε στο από Μαΐου 2022 Σχέδιο Εξυγίανσής της . Στο παρόν κεφάλαιο

εκτίθενται οι όροι αυτού συμπεριλαμβανομένων ιδίως των στοιχείων του άρθρου 45 παρ. 1 στοιχ. (ζ) του Ν. 4738/2020, που τυγχάνουν εφαρμογής στην συγκεκριμένη περίπτωση:

1. της προτεινόμενης ρύθμισης του ενεργητικού και του παθητικού του οφειλέτη·
2. της διάρκειας των προτεινομένων μέτρων εξυγίανσης, ανάλογα με την περίπτωση·
3. κάθε νέας χρηματοδότησης η οποία αναμένεται στο πλαίσιο της συμφωνίας εξυγίανσης και του σκεπτικού της αναγκαιότητας της νέας χρηματοδότησης για την εφαρμογή του σχεδίου εξυγίανσης·
4. σκεπτικού στο οποίο εξηγείται γιατί η συμφωνία εξυγίανσης διαθέτει εύλογη προοπτική εξασφάλισης της βιωσιμότητας της επιχείρησης, καθώς και των αναγκαίων προϋποθέσεων για την επιτυχία του σχεδίου εξυγίανσης.

Σημειώνεται δε ότι το Επιχειρηματικό Σχέδιο που συνοδεύει την παρούσα αίτηση έχει δομηθεί με βάση τους ακόλουθους άξονες:

i) Βιωσιμότητα της επιχείρησης. Με βάση το κατωτέρω επιχειρηματικό σχέδιο σκοπείται η βιωσιμότητα της επιχείρησης, η διατήρηση ακέραιας της λειτουργίας της καθώς και η σταδιακή ενίσχυσή της, γεγονός που αναμένεται να επιτευχθεί αφενός με τη δραστική απομείωση των υποχρεώσεών της και αφετέρου με την αναδιοργάνωση της επιχείρησης και την νέα χρηματοδότησή της.

ii) Ρεαλιστικός Χαρακτήρας του Επιχειρηματικού Σχεδίου. Περαιτέρω, διασφαλίζεται ότι το επιχειρηματικό πλάνο, είναι ρεαλιστικό και επιτεύξιμο γεγονός που επιβεβαιώνεται από την Έκθεση της Εμπειρογνώμονα.

Ειδικότερα, στο υπόψη Επιχειρηματικό Σχέδιο η **προτεινόμενη ρύθμιση του ενεργητικού και του παθητικού της Εταιρείας**, όπως αυτά παρουσιάστηκαν στο σχετικό κεφάλαιο ανωτέρω, δημιουργήθηκε στη βάση της εμπορικής και οικονομικής κατάστασης της Εταιρείας και στην εκτιμώμενη αξία που θα προκύψει από την αναδιάρθρωση της λειτουργίας της ως εξής:

Με ετήσιες καταβολές προς τους ενέγγυους πιστωτές της, αρχής γεννομένης το έτος 2022 και με καταληκτική καταβολή το έτος 2026 για την «Quant Master Services M.A.E» και το έτος 2027 για τις πιστώτριες «INTRUM HELLAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ

ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ» και «doValue Greece Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις» σύμφωνα με τον κατωτέρω πίνακα:

	ΕΤΗΣΙΕΣ ΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΑΝΑ ΕΝΕΓΓΥΟ ΠΙΣΤΩΤΗ									
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
QUANT MASTER SERVICES M.A.E.	80.000,00	80.000,00	50.000,00	50.000,00	10.000,00					
INTRUM HELLAS	500.000,00	600.000,00	700.000,00	700.000,00	700.000,00	2.050.000,00				
DOVALUE GREECE	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	220.000,00				
PROHUMAN ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧ/ΩΝ ΑΕ						0,00	0,00	323.385,42	323.385,42	323.385,42
Σύνολο	0,00	640.000,00	740.000,00	810.000,00	810.000,00	770.000,00	2.270.000,00	0,00	323.385,42	323.385,42	323.385,42

	ΥΠΟΛΟΙΠΑ 31/12/ΧΧ ΑΝΑ ΕΝΕΓΓΥΟ ΠΙΣΤΩΤΗ										
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
QUANT MASTER SERVICES M.A.E.	-1.199.751,26	-1.119.751,26	-1.039.751,26	-989.751,26	-939.751,26						
INTRUM HELLAS	-12.201.512,86	-11.701.512,86	-11.101.512,86	-10.401.512,86	-9.701.512,86	-9.001.512,86					
DOVALUE GREECE	-2.531.105,47	-2.471.105,47	-2.411.105,47	-2.351.105,47	-2.291.105,47	-2.231.105,47					
PROHUMAN ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧ/ΩΝ ΑΕ	-3.233.854,22	-3.233.854,22	-3.233.854,22	-3.233.854,22	-3.233.854,22	-3.233.854,22	-3.233.854,22	-3.233.854,22	-2.910.468,80	-2.587.083,38	-2.263.697,95
Σύνολο	-19.166.223,81	-18.526.223,81	-17.786.223,81	-16.976.223,81	-16.166.223,81	-14.466.472,55	-12.236.854,22	-3.233.854,22	-2.910.468,80	-2.587.083,38	-2.263.697,95

Όσον αφορά τις οφειλές της Εταιρείας προς την ΑΑΔΕ και τον ΕΦΚΑ οι οποίες ανέρχονται την 30.4.2022 στο ύψος των 1.854.506,71 Ευρώ για τον ΕΦΚΑ και 2.871.899,08 Ευρώ για την ΑΑΔΕ και όπως αυτές θα διαμορφωθούν μέχρι την επικύρωση της Συμφωνίας, σύμφωνα με το Επιχειρησιακό Σχέδιο της Εταιρείας θα διαγραφούν σε ποσοστό ύψους 43,8% σε παρούσα αξία και το υπόλοιπο ποσό θα αποπληρωθεί σε 240 μηνιαίες ισόποσες δόσεις, με επιτόκιο προεξόφλησης το 4,25%, της πρώτης καταβαλλόμενης εντός μηνός από την δημοσίευση της Δικαστικής Απόφασης που θα επικυρώνει τη Συμφωνία.

Ήτοι, εν προκειμένω προβλέπεται ρύθμιση των υφιστάμενων οφειλών, με μερική διαγραφή επί των οφειλών (βασική οφειλή συν τις προσαυξήσεις), και αποπληρωμή του υπόλοιπο ποσού στο μέγιστο των 240 μηνών (20 έτη) με επιτόκιο προεξόφλησης 4,25% σύμφωνα με τον κατωτέρω πίνακα:

ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΤΙΚΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ	4,25%	
ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΟΣΕΩΝ	240	
	ΑΑΔΕ	ΕΦΚΑ
ΥΠΟΛΟΙΠΟ 30/4/2022	2.871.899,08	1.854.506,71
ΔΟΣΗ ΑΝΑ ΜΗΝΑ	10.450,00	6.750,00
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΑΤΑΒΛΗΤΕΟ (240 Δοσεις)	2.508.000,00	1.620.000,00
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΚΑΤΑΒΛΗΤΕΟΥ	1.614.897,18	1.043.223,58
ΔΙΑΓΡΑΦΗ ΣΕ ΠΑΡΟΥΣΕΣ ΑΞΙΕΣ	1.257.001,90	811.283,13

Σημειώνεται δε ότι το επιχειρησιακό σχέδιο της Εταιρείας διαλαμβάνει πρόβλεψη για την διαγραφή οφειλών προς το Δημόσιο και τους Δημόσιους Φορείς που αφορά σε μελλοντικώς βεβαιοθησόμενες οφειλές οιασδήποτε παρελθούσας διαχειριστικής χρήσης ή οιουδήποτε χρονικού διαστήματος μέχρι την ημερομηνία έκδοσης της δικαστικής αποφάσεως επί της παρούσας.

Τονίζεται δε ότι δεν προβλέπεται κάποια επίπτωση στους προμηθευτές, λοιπούς πιστωτές και στα χρεόγραφα της Εταιρείας, ούτε και στους Εργαζομένους της, για τους οποίους στην ίδια τη Συμφωνία προβλέπεται η συνέχιση της ολοσχερούς εξόφλησης των απαιτήσεών τους. Σημειώνεται δε ότι για τους εργαζόμενους η διαφορετική μεταχείριση τους δικαιολογείται εκ του γεγονότος ότι ανήκουν σε ευαίσθητη κατηγορία πιστωτών, διαθέτουν γενικό προνόμιο και σε κάθε περίπτωση λαμβάνεται υπόψη η φύση της έννομης τους σχέσης με την Εταιρεία, ενώ για τους Λοιπούς Πιστωτές τυχόν αποκλίσεις δικαιολογούνται από την φύση της έννομης τους σχέσης με την Εταιρεία, ήτοι εκ του γεγονότος ότι είναι προμηθευτές και συνεργάτες της.

Περαιτέρω, η Εταιρεία έχει διαλάβει υπόψη την ανάγκη πρόσθετης χρηματοδότησης ύψους 2.000.000€ για κάλυψη αναγκών Κεφαλαίου Κίνησης. Σύμφωνα ειδικότερα με την σχετική εκτίμηση επί των παραδοχών του σχεδίου εξυγίανσης στην οποία προχώρησε η Εμπειρογνώμονας στο από 23.6.2022 Προσχέδιο Έκθεσής της «*παρά το γεγονός της κατά τεκμήριο χαμηλής πιστοληπτικής ικανότητα μίας επιχείρησης, η οποία έχει προέλθει από συμφωνία εξυγίανσης, η οποία – σύμφωνα με τα κριτήρια που έχει θέσει στις τράπεζες η Ευρωπαϊκή Αρχή Τραπεζών (ΕΒΑ) – θα πρέπει για 36 συνεχείς μήνες να αποδείξει συνέπεια στην εξυπηρέτηση των υποχρεώσεών της, η χρονική στιγμή που θα αναζητηθούν τα νέα κεφάλαια και η εκτιμώμενη δυνατότητα της εταιρίας να εξυπηρετήσει με ακρίβεια το σχέδιο συμφωνίας εξυγίανσης, παρέχουν τη βεβαιότητα της έγκρισης του τραπεζικού αυτού δανεισμού.*

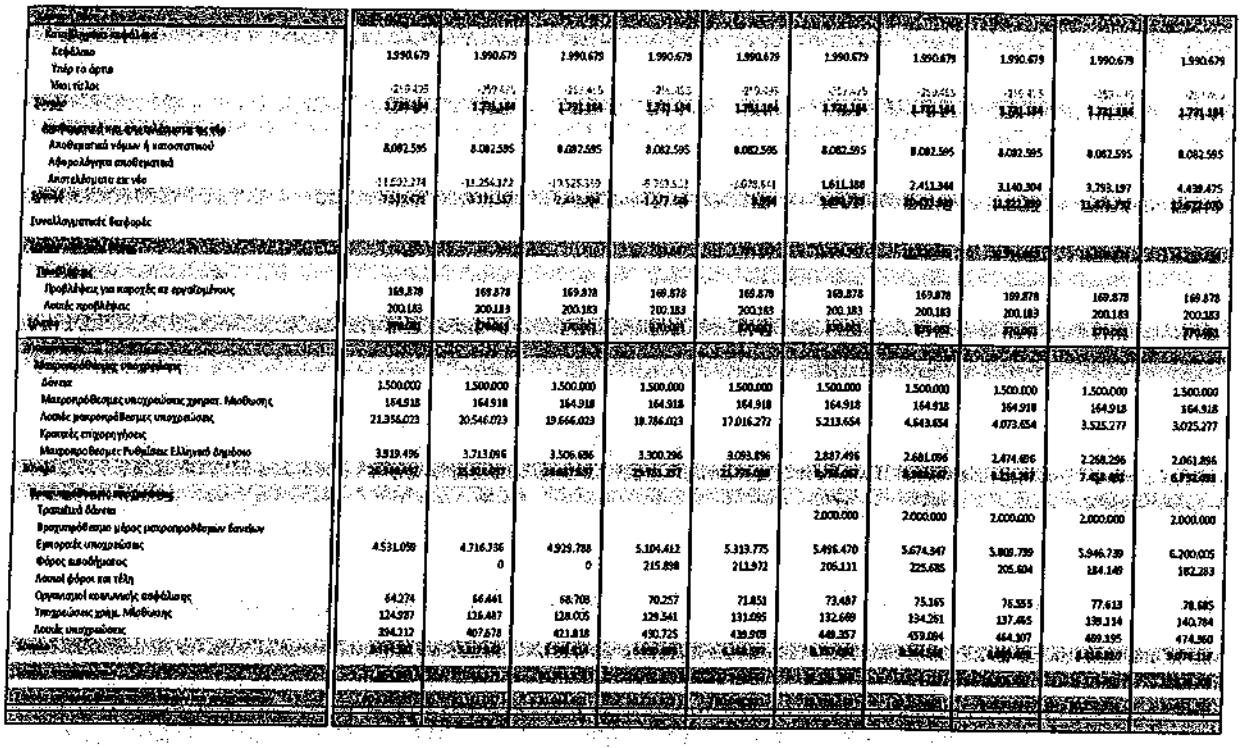
Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, το ελάχιστο αναγκαίο μέσο περιθώριο μικτού κέρδους ανέρχεται σε 37%. Η εταιρεία θα πρέπει, τέλος, το σύνολο των προβλεπόμενων κερδών να το χρησιμοποιεί για χρηματοδότηση της ανάπτυξής της.».

Στη βάση των ανωτέρω παρατίθενται στο επιχειρησιακό σχέδιο της Εταιρείας οι εκτιμώμενες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας μετά την έναρξη εφαρμογής του σχεδίου το 2022 και

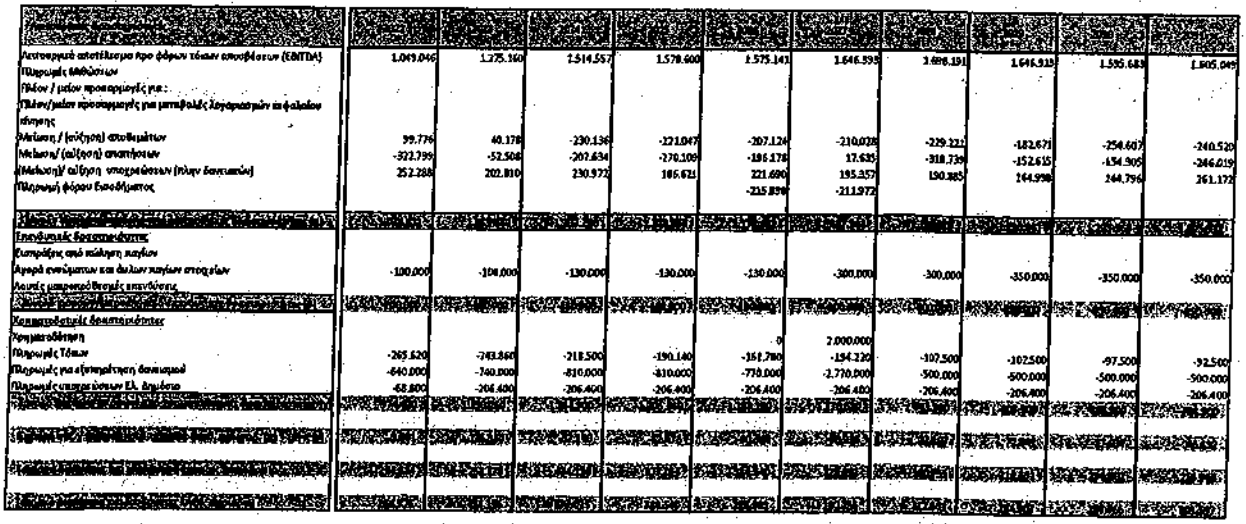
μέχρι το 2031 και η θετική για την βιωσιμότητα της Εταιρείας επιρροή του υπόψη επιχειρησιακού σχεδίου, ως εξής:

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Κύκλος Εργασιών	12.231.863	12.831.961	13.496.659	13.931.555	14.318.735	14.748.437	15.181.031	15.618.597	15.884.593
Κόστος Πωλήσεων	-5.070.243	-5.270.616	-5.448.134	-5.591.643	-5.827.152	-6.134.525	-6.456.453	-6.868.371	-6.908.208
Μικτό Αποτέλεσμα	6.165.620	6.561.345	6.048.525	6.396.916	6.491.586	6.613.513	6.751.617	6.750.226	6.743.973	6.808.120
% Μικτό / Κύκλος Εργασιών	50%	51%	45%	46%	45%	45%	44%	43%	42%	43%
ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ / ΕΞΟΔΑ										
	6.165.621	6.561.345	6.048.525	6.396.916	6.491.586	6.613.513	6.751.617	6.750.227	6.743.973	6.808.120
Έξοδα διάθεσης	-1.789.168	-1.845.303	-1.899.585	-1.954.875	-2.025.883	-2.093.869	-2.143.885	-2.197.385	-2.253.781	-2.279.758
Έξοδα διοίκησης	-1.938.427	-2.004.575	-2.075.954	-2.133.592	-2.207.354	-2.269.953	-2.338.326	-2.386.649	-2.435.948	-2.474.681
Λοιπά έξοδα & ζημίες										
απομειώσεις περιουσιακών στοιχείων (αποσβέσεις / καθαρή ρευστ										
κέρδη και ζημίες από διάθεση μη κυ. περιουσιακών στοιχείων										
κέρδη και ζημίες από επιμέτρηση σε εύλογη αξία										
έσοδα συμμετοχών και τοκοφόρων										
κέρδος από συγχώνευση επιχειρ. πάνω/κάτω από την καθαρή θέ										
έσοδα από διαγραφή υποχρεώσεων					529.251	5.962.615				
Έξοδα τόκων	-58.002	-91.116	-94.251	-96.951	-100.319	-103.158	-106.265	-109.472	-112.705	-112.472
Λειτουργικό Κόστος	-3.911.530	-3.939.393	-4.070.843	-4.185.421	-8.406.548	4.505.843	-4.583.376	-4.693.354	-4.779.436	-4.857.959
Λοιπά Έσοδα και Κέρδη	-30.000	-30.000	-30.000	-30.000	-30.000	-30.000	-30.000	-30.000	-30.000	-30.000
Αποτέλεσμα προ Φόρων και Τόκων	322.051	591.852	947.293	1.171.496	2.055.042	10.088.161	1.119.341	1.027.053	934.543	921.061
Πιστωτικοί Τόκοι	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Χρεωστικοί Τόκοι	-265.670	-243.660	-218.503	-190.140	-162.785	-194.220	-107.500	-123.500	-97.500	-92.500
Αποτέλεσμα προ Φόρων	56.411	348.092	728.788	981.356	1.892.262	9.894.941	1.005.841	904.553	837.043	828.561
Φόροι	0	0	0	-215.898	-211.572	-205.131	-225.685	-208.804	-184.149	-182.283
Αποτέλεσμα μετά από Φόρους	56.411	348.092	728.788	765.458	1.681.290	9.689.810	800.156	728.957	652.894	646.278
ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	727.816	683.209	567.265	407.304	443.851	519.851	564.851	609.851	662.100	683.000
	6%	5%	4%	3%	3%	4%	4%	4%	4%	4%
EBITDA	1.049.866	1.275.161	1.514.557	1.578.800	1.975.141	1.996.190	1.684.192	1.636.904	1.596.643	1.604.849
	9%	10%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	10%	10%
EBIT	322.051	591.852	947.293	1.171.496	2.055.042	10.088.161	1.119.341	1.027.053	934.543	921.061
	3%	5%	7%	8%	14%	68%	7%	6%	6%	6%

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ										
Ενσώματες Ακινητοποιήσεις	4.779.732	4.126.523	3.619.259	3.272.155	2.842.304	2.592.454	2.257.603	1.937.753	1.568.196	1.234.249
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις										
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις										
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων										
Εμπορεύματα										
Προϊόντα έτοιμα και ημιτελή										
Πρώτες και βοηθητικές ύλες										
Προκαταβολές για αποθέματα										
Αποθέματα	6.491.821	6.451.643	6.681.779	6.902.826	7.108.950	7.319.978	7.549.199	7.731.869	7.905.476	8.226.996
Πελάτες										
Χρεωστικοί λογαριασμοί συναλλαγής										
Εμπορικές απαιτήσεις	5.600.162	5.852.670	5.960.304	6.130.435	6.326.590	6.508.956	6.627.694	6.780.910	6.934.615	7.160.634
Δουλευμένα έσοδα περιόδου										
Λοιπές απαιτήσεις	1.057.982	1.057.982	1.057.982	1.057.982	1.057.982	1.057.982	1.057.982	1.057.982	1.057.982	1.057.982
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου										
Προπληρωμένα έξοδα										
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	258.376	434.155	577.015	314.540	223.991	190.755	212.361	284.902	256.915	303.597
Σύνολο										



Με βάση τις ανωτέρω προβλέψεις, ο πίνακας ταμειακών ροών για το ίδιο διάστημα διαμορφώνεται ως ακολούθως:



Πρόσθετα στα ανωτέρω συμπεράσματα της μελέτης βιωσιμότητας στην οποία προχώρησε η Εμπειρογνώμονας κατά την διένεργεια του από 23.6.2022 Προσχεδίου Έκθεσης το οποίο

επιβεβαιώνεται με την από 26.7.22 Έκθεσή της, παρουσιάζονται και σχολιάζονται οι ακόλουθοι χρηματοοικονομικοί δείκτες:

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Δείκτης Ικανότητας Αποπληρωμής Υποχρεώσεων	1.09	2.60	2.54	2.50	2.43	2.37	1.77	1.80	1.82	1.84	1.85

Διαπιστώθηκε δε ότι σε όλη τη διάρκεια της εφαρμογής της η Εταιρεία έχει την ικανότητα να αποπληρώνει τις υποχρεώσεις της.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Κόστος Πωληθέντων	66.8%	66.0%	64.5%	62.6%	61.2%	61.6%	61.9%	62.1%	62.7%	63.3%	63.3%

Για την επιβεβαίωση της τήρησης της σχετικής παραδοχής του Επιχειρηματικού Σχεδίου.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Περιδώριο Καθαρού Κέρδους EBIDTA	-10,0%	8,6%	9,9%	11,2%	11,4%	11,0%	11,2%	11,2%	10,7%	10,2%	10,1%

Ως εκ τούτου και σύμφωνα με την ειδική Εμπειρογνώμονα η οποία διέλαβε υπόψη τα ανωτέρω δεδομένα προκύπτει ότι η καθαρή κερδοφορία της επιχείρησης μετά την εφαρμογή του επιχειρηματικού σχεδίου και κατ'επέκταση της συμφωνίας εξυγίανσής που το ενσωματώνει επιτρέπει στην Εταιρεία να συνεχίσει τη δραστηριότητά της και να ανταποκριθεί στις προκλήσεις της αγοράς.

6. ΣΥΝΑΨΗ ΤΗΣ ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ ΕΞΥΠΑΝΣΗΣ

Μετά την εξέταση του παραπάνω σχεδίου από τους πιστωτές της Εταιρείας και την αποδοχή του υπεγράφη την 25.7.2022 συμφωνία εξυγίανσης, με πιστωτές που αντιπροσωπεύουν σύμφωνα με τη συνημμένη στη συμφωνία εξυγίανσης κατάσταση πιστωτών ποσοστό 73.34 % των ενέγγυων θιγόμενων πιστωτών της Εταιρείας, ήτοι των πιστωτών με την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «**QQUANT MASTER SERVICER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ**» (πρώην με την επωνυμία «QQUANT MASTER SERVICER ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ») και με διακριτικό τίτλο «QQUANT MASTER SERVICER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.Δ.Α.Δ.Π.», νομίμως

αδειοδοτημένης από την Τράπεζα της Ελλάδος (Αρ.Συνεδρ. ΕΠΑΘ/ΤτΕ 247/14.11.2017), εδρεύουσας στο Μαρούσι Αττικής, Λεωφόρος Κηφισίας αρ. 66 (αρ. Τηλ. 216 000 2000, αρ. Φαξ 216 000 2090, e-mail: info@qquant.gr), με αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 143190101000 και με Α.Φ.Μ. 800858891, η οποία εκπροσωπεί ποσοστό επί των θιγόμενων 6,56 %, με την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «**INTRUM HELLAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ**» και διακριτικό τίτλο «INTRUM HELLAS Α.Ε.Δ.Α.Δ.Π.» (αριθμ. Πρωτοκ. ΓΕΜΗ 1832581/05.11.2019) και με ΑΦΜ. 801215902 ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ, που εδρεύει στην Αθήνα (Λ. Μεσογείων 109-111)] η οποία εκπροσωπεί ποσοστώ επί των θιγόμενων 66,78 %. Επιπλέον, στην από 25.7.2022 Συμφωνία συμβάλλεται η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «**ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» με (ΑΦΜ 996763330), ως καθολικής διαδόχου της αρχικής πιστώτριας ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία "ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε." νόμιμα εκπροσωπούμενης (ΑΦΜ 094014298), η οποία συμβάλλεται ως Εκπρόσωπος των Ομολογιούχων Δανειστών του από 01.03.2007 Κοινού Ομολογιακού Δανείου εκδόσεως της Εταιρείας, καθώς και οι α) Σπυρίδων Σπύρου του Γεωργίου, κάτοικος Αιγάλεω Αττικής , οδ. Εμμ. Παππά αριθ. 6 (ΑΔΤ ΑΜ 555970, ΑΦΜ 111243290), β) Σπύρου Σοφία του Γεωργίου , κάτοικος Αθηνών , οδ. Μιμνέρμου αρ. 10 (ΑΔΤ ΑΚ 197194 ΑΦΜ 106400593), γ) Σπύρου Αναστάσιος του Γεωργίου , κάτοικος Νέας Μάκρης Αττικής , οδ. Αργοστολίου αρ. 1 (ΑΔΤ ΑΚ 150008, ΑΦΜ 106400753), δ) Ελπινίκη χα Γεωργίου Σπύρου το γένος Αναστασίου Δημητριάδη , κάτοικος Αιγάλεω Αττικής, οδ. Μαρκόνι αρ. 5 (ΑΔΤ ΑΚ 082740 ΑΦΜ 047221242), συμμετέχουν στην Συμφωνία με την ιδιότητα τους ως διαχειριστών και εκπροσώπων της κληρονομιαίας περιουσίας του Γεώργιου Σπύρου, για τις οφειλές που απορρέουν από τη υπ΄αριθ. ΑΛ 50154000/7.4.2008 σύμβαση πίστωσης με ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό και απασών των πρόσθετων πράξεων αυτής με την «INTRUM HELLAS Α.Ε.Δ.Α.Δ.Π» και συνεπώς δεν εντάσσονται στους πιστωτές της Εταιρείας.

Περαιτέρω και σύμφωνα με τον νόμο θεωρείται ότι **έχει συναινέσει στην υπό επικύρωση Συμφωνία το Ελληνικό Δημοσίου και οι Δημόσιοι Φορείς κατά ποσοστό 26,66%, ήτοι τεκμαίρεται ποσοστό συναίνεσης της Α.Α.Δ.Ε. (16,38%) και ποσοστό συναίνεσης του ΕΦΚΑ (10,28,%), το οποίο προσμετράται κατά τον υπολογισμό των ποσοστών συναίνεσης των πιστωτών,**με αποτέλεσμα η υπόψη Συμφωνία Εξυγίανσης, να συγκεντρώνει ποσοστό

συναίνεσης 100% των Θιγόμενων λοιπών και οι Συναινούντες Πιστωτές εκπροσωπούν ποσοστό ανώτερο του 50% των λοιπών απαιτήσεων των Θιγόμενων πιστωτών και ποσοστό ανώτερο του 50% των Πιστωτών με Ειδικό Προνόμιο, πληρουμένων έτσι των προϋποθέσεων των άρθρων 54 παρ. 1, 34 παρ. 1 και 3-5, και του αρ. 37 του ν. 4738/2020 και , για τις απαιτούμενες πλειοψηφίες και την έγκυρη σύναψη συμφωνίας εξυγίανσης. Η Συμφωνία ειδικότερα έχει ως εξής:

ΣΥΜΦΩΝΙΑ ΕΞΥΓΙΑΝΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

(Σύμφωνα με τα άρθρα 31 επ. του ν. 4738/2020)

Στην Αθήνα σήμερα την 25 Ιουλίου 2022, οι συμβαλλόμενοι που αναφέρονται παρακάτω, δηλαδή:

Αφενός

Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «**ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**», η οποία εδρεύει στο Αιγάλεω Αττικής με ΑΦΜ 094206708 Δ.Ο.Υ ΦΑΕ Αθηνών και με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 000405401000 και εκπροσωπείται νομίμως εν προκειμένω από τον κ. **Σπυρίδωνα Σπύρου του Γεωργίου** Πρόεδρο του ΔΣ & Διευθύνοντα Σύμβουλο αυτής, κάτοικο Αιγάλεω Ν. Αττικής, οδός Εμμ. Παππά, αρ. 6, με ΑΔΤ ΑΜ 555970/22.03.2016 που εκδόθηκε την 22.03.2016 από το Α.Τ. Κηφισιάς, με ΑΦΜ 111243290/ΔΟΥ Κηφισιάς, καλούμενη εφεξής η «Εταιρεία» ή η «Οφειλέτρια»

Αφετέρου

Οι συμβαλλόμενοι πιστωτές:

1. Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «**INTRUM HELLAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ**» **και διακριτικό τίτλο «INTRUM HELLAS Α.Ε.Δ.Α.Δ.Π.»** (αριθμ. Πρωτοκ. ΓΕΜΗ 1832581/05.11.2019) και με ΑΦΜ. 801215902 ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ, που εδρεύει στην Αθήνα (Λ. Μεσογείων 109-111) – όπως μετονομάστηκε μετά από τροποποίηση του καταστατικού της η Εταιρεία διαχείρισης απαιτήσεων με την επωνυμία «Alternative Financial Solutions Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις»- ενεργούσα εν προκειμένω ως Διαχειρίστρια και νόμιμη εκπρόσωπος της αλλοδαπής εταιρείας με την επωνυμία "VEGA III NPL FINANCE DAC" (ΒΕΓΚΑ ΙΙΙ ΕΝ.ΠΙ.ΕΛ. ΦΑΪΝΑΝΣ ΝΤΙ ΕΪ ΣΙ) με έδρα το Δουβλίνο Ιρλανδίας (οδός George's Dock αριθ. 3, 4ος όροφος IFSC, Δουβλίνο 1) με αριθμό μητρώου 672238, όπως εκπροσωπείται νόμιμα (η «Δικαιούχος»), δυνάμει της από 01.03.2021 σύμβασης διαχείρισης επιχειρηματικών απαιτήσεων, νομίμως δημοσιευθείσας με αριθμ. Πρωτοκ. 69/17.03.21, στον Τόμο 12 και αριθμό 59 του Ενεχυροφυλακείου

Αγροτικός Οίκος ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ

Σπυρίδων Σπύρου

Για τους κληρονόμους με εξουσιοδότηση

QUALITY MASTER SERVICER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 66, ΜΑΡΟΥΣΙ, Τ.Κ. 15125 ΤΗΛ.: 2160002000 - ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ 131990101000 Α.Φ.Μ. 800858891 - Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

INTRUM HELLAS A.E.Δ.Α.Δ.Π. ΚΕΝΤΡΟ ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 109-111 Τ.Κ. 11526 ΑΘΗΝΑ Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.: 151946501000 ΑΦΜ: 801215902 Δ.Ο.Υ. Φ.Α.Ε. ΑΘΗΝΩΝ

Αθηνών, και η οποία κατέστη ειδικός διάδοχος της ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας με την επωνυμία «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.» που εδρεύει στην Αθήνα, οδός Αμερικής 4, με αριθ. ΓΕΜΗ 157660660000 και ΑΦΜ 094014298/Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ κατόπιν μεταβίβασης σε αυτήν από την τελευταία επιχειρηματικών απαιτήσεων στα πλαίσια τιτλοποίησης απαιτήσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3156/2003, δυνάμει της από 21/7/2020 σύμβασης πώλησης και μεταβίβασης επιχειρηματικών απαιτήσεων, διεπομένης από τα άρθρα 10 και 14 του ν. 3156/2003, νομίμως δημοσιευμένης σε περίληψη με αριθμ. Πρωτοκ. 299/22.7.2020 στο τόμο 11 και α/α 247 στα τηρούμενα στο Ενεχυροφυλάκειο Αθηνών βιβλία του ν. 2844/2000, και εκπροσωπείται νόμιμα από τους κκ Θεοδόσιο Μπαξεβάνη του Αντωνίου, ΑΦΜ 128305889, ΑΔΤ ΑΝ689345/ 6.03.2019 /ΤΑ Π. Φαλήρου και Περδίο Σπυρίδων του Σάββα, ΑΦΜ 045942596 , ΑΔΤ 891737/4.8.2021/ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ, δυνάμει του υπ΄αριθ. 27.735/18.11.2021 πληρεξουσίου του συμβολαιογράφου Πειραιά Στέφανου Κων/νου Βασιλάκη, αποκαλούμενη εφεξής η «**Α Συμβαλλόμενη**»,

2. Η στην Αθήνα εδρεύουσα (οδ. Αμερικής αρ. 4) Ανώνυμης τραπεζικής Εταιρείας με την επωνυμία «**ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» (ΑΦΜ 996763330), ως καθολική διάδοχος της αρχικής πιστώτριας ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία ''ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.'' νόμιμα εκπροσωπούμενης (ΑΦΜ 094014298), λόγω διάσπασης με απόσχιση του κλάδου τραπεζικής δραστηριότητας της δεύτερης και εισφοράς του σε νέο πιστωτικό ίδρυμα, όπως λεπτομερώς κατωτέρω αναφέρεται και ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων Δανειστών του από 01.03.2007 Κοινού Ομολογιακού Δανείου εκδόσεως της Εταιρείας, νομίμως εκπροσωπουμένης για την υπογραφή του παρόντος από τους κ.κ Θεοδόσιο Μπαξεβάνη του Αντωνίου, ΑΦΜ 128305889, ΑΔΤ ΑΝ689345/6.03.2019 / ΤΑ Π. Φαλήρου και Περδίο Σπυρίδων του Σάββα, ΑΦΜ 045942596 , ΑΔΤ 891737/ 4.8.2021/ ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ, δυνάμει του υπ΄αριθ. 27.735/18.11.2021 πληρεξουσίου του συμβολαιογράφου Πειραιά Στέφανου Κων/νου Βασιλάκη, αποκαλούμενη εφεξής η « **Β Συμβαλλόμενη**»,

3. Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «**QQUANT MASTER SERVICER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ**» (πρώην με την επωνυμία «QQUANT MASTER SERVICER ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ») και με διακριτικό τίτλο «QQUANT MASTER SERVICER

Θεοδόσιος Μπαξεβάνης

INTRUM HELLAS A.E.A.A.Π.
ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 109-111,
115 26 ΑΘΗΝΑ
Αρ.Γ.Ε.ΜΗ.: 151946601000
ΑΦΜ: 094027312 (ΔΟΥ ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ)

Αγροτικός Οίκος
ΣΠΥΡΟΥ
ΑΕΒΕ
Μαρκόνι 8 - Αθήνα - Τ.Κ.12242
Τηλ.: 2100487500 ΑΦΜ: 094295793

Σπυρίδων Σπύρου Για τους κληρονόμους με εξουσιοδότηση

QQUANT MASTER SERVICER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ
Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 66, ΜΑΡΟΥΣΙ, Τ.Κ. 15125
ΓΕΜΗ: 2160002000 - ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ. 143190101000
Σ.Α.Φ.Μ. 800858890 - Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.Δ.Α.Δ.Π.», νομίμως αδειοδοτημένης από την Τράπεζα της Ελλάδος (Αρ.Συνεδρ. ΕΠΑΘ/ΤτΕ 247/14.11.2017), εδρεύουσας στο Μαρούσι Αττικής, Λεωφόρος Κηφισίας αρ. 66 (αρ. τηλ. 216 000 2000, αρ. φαξ 216 000 2090, e-mail: info@qquant.gr), με αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 143190101000 και με Α.Φ.Μ. 800858891, όπως εκπροσωπείται νόμιμα στο παρόν από τους κ.κ. Κλεονίκη Γαλάνη του Ιωάννη, κάτοικος Κηφισιάς Αττικής, οδός Τριπόλεως αρ. 36, κάτοχος του υπ' αριθ. ΑΙ 677096 Δελτίου Αστυνομικής Ταυτότητας και ΑΦΜ 115697566 και ~~Σωτήριο Κουσουρή του~~ Γεωργίου Σπυρίδωνος, κάτοικος ~~Γλυφάδας Αττικής~~ Αμφρακίας οδός Λέκας Κυκλάδων 66, ΑΡ ~~οδός Παμβώτιδος αρ. 68~~, με Α.Δ.Τ ~~ΑΟ 185364~~ ΑΖ108, δυνάμει της από 19.07.2022 Υπεύθυνης Δήλωσης- Εξουσιοδότησης του νομίμου εκπροσώπου κ. Βαρδαραμάτου Νικόλαου, όπως προκύπτει από την Ανακοίνωση υπ' αριθ. πρωτ. Γ.Ε.ΜΗ. 2653545/05.07.2022 , υπό την ιδιότητά της ως διαχειρίστριας των απαιτήσεων, εντολοδόχου, ειδικής πληρεξουσίας, αντιπροσώπου, στο όνομα και για λογαριασμό της εδρεύουσας στο Μεγάλο Δουκάτο του Λουξεμβούργου (οδός r. de Bitbourg αρ. 9, L-1273) ανώνυμης εταιρείας ειδικού σκοπού με την επωνυμία «**ABS METEXELIXIS S.A.**» (ΕΙΜΠΕΣ ΜΕΤΕΞΕΛΙΞΙΣ ΕΣΕΙ), δρούσας διά του Compartment 1 αυτής, και της τελευταίας («ABS METEXELIXIS S.A.») **ως ειδικής διαδόχου της** ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας με την επωνυμία «**ATTICA BANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» (πρώην «ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΤΤΙΚΗΣ Α.Ε.»), που εδρεύει στην Αθήνα, οδός Ομήρου αρ. 23, με Α.Φ.Μ. 0940141710. αποκαλούμενη εφεξής η « **Γ Συμβαλλόμενη**».

4. Εκ τρίτου οι κληρονόμοι επ' ωφελεία απογραφής του αποβιώσαντος Εγγυητή υπέρ της Εταιρείας προς την Α των Συμβαλλομένων, Γεωργίου Σπύρου του Σπυρίδωνος , με την ιδιότητα τους ως διαχειριστών και εκπροσώπων της κληρονομιαίας περιουσίας αυτού, ως ομάδας, ήτοι οι :

α) Σπυρίδων Σπύρου του Γεωργίου, κάτοικος Αιγάλεω Αττικής , οδ. Εμμ. Παππά αριθ. 6 (ΑΔΤ ΑΜ 555970, ΑΦΜ 111243290), για τον εαυτό του ατομικά

β) Σπύρου Σοφία του Γεωργίου , κάτοικος Αθηνών , οδ. Μιμνέρμου αρ. 10 (ΑΔΤ ΑΚ 197194 ΑΦΜ 106400593), όπως εκπροσωπείται στο παρόν από τον Σπυρίδων Σπύρου του Γεωργίου, κάτοικος Αιγάλεω Αττικής , οδ. Εμμ. Παππά αριθ. 6 (ΑΔΤ ΑΜ 555970, ΑΦΜ 111243290) δυνάμει της συνημμένης από 21.07.2022 Εξουσιοδότησης

γ) Σπύρου Αναστάσιος του Γεωργίου , κάτοικος Νέας Μάκρης Αττικής, οδ. Αργοστολίου αρ. 1 (ΑΔΤ ΑΚ 150008, ΑΦΜ 106400753), όπως εκπροσωπείται στο

Θεοδόσιος Μπαξεβάνης

Γεωργικός Οίκος ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ

Σπυρίδων Σπύρου Για τους Κληρονόμους με εξουσιοδότηση

QUANT MASTER SERVICER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ ΚΗΦΙΣΙΑΣ 66, ΜΑΡΟΥΣΙ, Τ.Κ. 15125 ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ. 143190101000 Α.Φ.Μ. 800858891 - Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

παρόν από τον Σπυρίδων Σπύρου του Γεωργίου, κάτοικος Αιγάλεω Αττικής, οδ. Εμμ. Παππά αριθ. 6 (ΑΔΤ ΑΜ 555970, ΑΦΜ 111243290) δυνάμει της συνημμένης από 21.07.2022 Εξουσιοδότησης

δ) Ελπινίκη χα Γεωργίου Σπύρου το γένος Αναστασίου Δημητριάδη , κάτοικος Αιγάλεω Αττικής, οδ. Μαρκόνι αρ. 5 (ΑΔΤ ΑΚ 082740 ΑΦΜ 047221242), όπως εκπροσωπείται στο παρόν από τον Σπυρίδων Σπύρου του Γεωργίου, κάτοικος Αιγάλεω Αττικής , οδ. Εμμ. Παππά αριθ. 6 (ΑΔΤ ΑΜ 555970, ΑΦΜ 111243290) δυνάμει της συνημμένης από 21.07.2022 Εξουσιοδότησης,

για τις οφειλές που απορρέουν από τη υπ΄αριθ. ΑΛ 50154000/7.4.2008 σύμβαση πίστωσης με ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό και απασών των πρόσθετων πράξεων αυτής (στο εξής οι «Κληρονόμοι εξ απογραφής»)

Όλοι οι ανωτέρω συμβαλλόμενοι αποκαλούνται στο παρόν «**Συμβαλλόμενα Μέρη**» **ή** «**Μέρη**». συμφώνησαν, συνομολόγησαν και συναποδέχθησαν τα κάτωθι:

Ι. ΟΡΙΣΜΟΙ

«Αίτηση Επικύρωσης»	Νοείται η αίτηση του αρ. 44 του ν. 4738/2020 η οποία θα υποβληθεί ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών για την επικύρωση της παρούσας Συμφωνίας
«Δικαστική Απόφαση»	Νοείται η απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, η οποία θα επικυρώσει την παρούσα ΣΥΜΦΩΝΙΑ ΕΞΥΓΙΑΝΣΗΣ σύμφωνα με το αρ. 54 του ν 4738/2020.
«Ενδιάμεση Περίοδος»	Νοείται το χρονικό διάστημα από την σύναψη της παρούσας συμφωνίας μέχρι την έκδοση Δικαστικής Απόφασης.

Σπύρος Γεώργιος Σπύρου

Θεοδόσιος Μπαξεβάνης

Θεοδόσιος Μπαξεβάνης

Αγροτικός Οίκος ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ
Μαρκόνι 5 & Αθήνα - Τ.Κ.122 42
Τηλ.: 2103497500 ΑΦΜ: 094203703
ΑΣΥ ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

Σπυρίδων Σπύρου - Για τους κληρονόμους με εξουσιοδότηση

QUANT MASTER SERVICER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ
ΑΜΦΙΣΣΑΣ 66, ΜΑΡΟΥΣΙ, Τ.Κ. 15125
ΤΗΛ.: 2160062000 - ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ. 143190101000
Α.Φ.Μ.: 800828891 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

ΕΛΕΥΘΕΡΙΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.

ΚΕΤΡΙΑ ΗΕΛΛΑΣ Α.Ε.Α.Δ.Π.
ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 109-111,
115 25 ΑΘΗΝΑ
Αρ.Γ.Ε.ΜΗ.: 151946
ΑΦΜ: 801215
Θεοδόσιος Μπαξεβάνης
ΚΕΤΡΙΑ ΗΕΛΛΑΣ Α.Ε. ΑΘΗΝΩΝ

«Εμπειρογνώμονας»	Η Μυζήθρα Μαρία – Οικονομολόγος – Εμπειρογνώμων η οποία επιλέχθηκε από την Εταιρεία για τον σκοπό σύνταξης της έκθεσης του αρ. 48 του ν. 4738/2020 και η οποία συνέταξε το προσχέδιο έκθεσης κατ' αναλογική εφαρμογή του άρθρου 8 της ΥΑ 26411 ΕΞ 2021 και η οποία είναι καταχωρημένη στο Μητρώο Εμπειρογνωμόνων
«Προσχέδιο Έκθεσης»	Το προσχέδιο έκθεσης που συντάχθηκε από τον Εμπειρογνώμονα κατ' αναλογική εφαρμογή του άρθρου 8 της ΥΑ 26411 ΕΞ 2021.
«Επιχειρηματικό Σχέδιο»	Νοείται το επιχειρηματικό σχέδιο που έχει εκπονηθεί από την ΕΤΑΙΡΕΙΑ για τους σκοπούς της παρούσας ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ ΕΞΥΓΙΑΝΣΗΣ σύμφωνα με το αρ. 43 του ν. 4738/2020 και επισυνάπτεται ως Παράρτημα Ι.
«Εργάσιμη Ημέρα»	Νοείται κάθε ημέρα κατά την οποία οι τράπεζες λειτουργούν στην Ελλάδα.
«Πιστωτές»	Νοούνται οι πιστωτές της Εταιρείας οι απαιτήσεις των οποίων εμφανίζονται στο εταιρικό ισοζύγιο της 30.04.2022 και οι οποίοι περιλαμβάνονται αναλυτικά στην Κατάσταση Πιστωτών

Θεόδωρος Ιωαννίδης

Θεόδωρος Ιωαννίδης

Αγρότικος Οίκος ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ
Αρκόνι 5 Αθήνα - Τ.Κ.122 42
Τ.Κ.: 2103497500 ΑΦΜ: 094206708
ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

Σπυρίδων Σπύρου Για τους κληρονόμους με εξουσιοδότηση

QUANTEXTER SERVICER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ
Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 66, ΜΑΡΟΥΣΙ ΤΚ. 15125
ΤΗΛ.: 2160002 ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ. 143190101000
Α.Φ.Μ. 800858891 - Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

	που επισυνάπτεται στην παρούσα ως Παράρτημα ΙΙ
«Μητρώο Φερεγγυότητας»	Νοείται το Ηλεκτρονικό Μητρώο Φερεγγυότητας του αρ. 84 και 213 του ν. 4738/2020.
«Ενέγγυοι Πιστωτές»	Νοούνται οι πιστωτές που διαθέτουν ειδικό προνόμιο σε εξασφάλιση των απαιτήσεων τους.
«Συναινούντες»	Νοούνται οι πιστωτές οι οποίοι συναινούν στη σύναψη της Συμφωνίας Εξυγίανσης, ήτοι αφενός οι Συμβαλλόμενοι Πιστωτές και αφετέρου το Ελληνικό Δημόσιο και συγκεκριμένα η ΑΑΔΕ και ο ΕΦΚΑ, ως πιστωτές η συναίνεση των οποίων συνάγεται, κατ' εφαρμογή του άρθρου 37 παρ. 2 ν. 4738/2020 σύμφωνα με την Έκθεση Εμπειραγγώμονα.
«Θιγόμενα Μέρη»	Νοούνται οι πιστωτές της Εταιρείας οι απαιτήσεις των οποίων επηρεάζονται από τη Συμφωνία Εξυγίανσης, ήτοι η Α, Β και Γ Συμβαλλόμενη, το Ελληνικό Δημόσιο και ο ΕΦΚΑ.
«Μη θιγόμενα Μέρη»	Νοούνται οι πιστωτές της Εταιρείας οι απαιτήσεις των οποίων δεν επηρεάζονται από τη Συμφωνία Εξυγίανσης, κατά την έννοια του άρθρου 34 παρ. 1 ν. 4738/2020, ήτοι δεν μεταβάλλεται η νομική τους

Θεοδόσιος Μπαξεβάνης

Σπυρίδων Σπύρου

Για τους κληρονόμους με εξουσιοδότηση

ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ
Αθήνα - Τ.Κ.122 42
ΑΦΜ: 094206708
ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

QUANT MASTER SERVICER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΔΙΑΣΤΗΡΙΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΠΙΣΤΩΣΗΣ
Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 66Α ΜΑΡΟΥΣΙ Τ.Κ. 15125
ΤΗΛ.: 2160002000 - ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ. 143190101000
Α.Φ.Μ. 800[illegible] - Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

κατάσταση, ήτοι οι λοιποί πιστωτές πλην όσων ανωτέρω αναφέρονται.

«Κατάσταση Πιστωτών»	Νοείται η κατάσταση πιστωτών που έχει συνταχθεί, σύμφωνα με το άρθρο 34 παρ. 3 ν. 4738/2020, για τους σκοπούς υπολογισμού του ποσοστού απαιτήσεων των Συμβαλλόμενων Πιστωτών, κατ' άρθρο 34 παρ. 3 ν. 4738/2020 και επισυνάπτεται στην παρούσα ως Παράρτημα ΙΙ.
«Συμφωνία» ή «Συμφωνία Εξυγίανσης»	Νοείται η παρούσα συμφωνία εξυγίανσης της Εταιρείας.

Ι.ΠΡΟΟΙΜΙΟ

1. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην έρευνα, παραγωγή, επεξεργασία και εμπορία του Φυτικού Πολλαπλασιαστικού Υλικού (σπόροι σποράς & σπορόφυτα) στην Ελλάδα και το εξωτερικό. Η εταιρεία είναι πλήρως καθετοποιημένη και η δραστηριότητά της περιλαμβάνει: Έρευνα, παραγωγή, επεξεργασία και εμπορία.
2. Όλα τα χρόνια της δραστηριοποίησής της, η Εταιρεία ήταν μία υγιής επιχείρηση με επιτυχημένη παρουσία στο χώρο της και κάλυπτε τις υποχρεώσεις της προς τους πάσης φύσεως πιστωτές της εντός των πλαισίων της συνήθους εμπορικής πρακτικής. Από την παρατήρηση των οικονομικών στοιχείων της Εταιρείας, η συσσώρευση μεγάλου όγκου υποχρεώσεων, οι περισσότερες εκ των οποίων είναι βραχυπρόθεσμες, η πίεση στη ρευστότητα και η δυσκολία στο να παραχθούν ικανά κέρδη, τα οποία θα δώσουν στην Εταιρεία τη δυνατότητα να ανταπεξέλθει στις υποχρεώσεις αυτές, θέτουν σε μεγάλη αμφιβολία τη δυνατότητα υγιούς και βιώσιμης λειτουργίας.

Σπυρίδων Σπύρου
Θεοδόσιος Μπαξεβάνης

ΠΕΤΡΑΙΩΣ Α.Ε.

ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ
Αθήνα - Τ.Κ.122 42
ΑΦΜ: 094206708
ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

Για τους κληρονόμους
με εξουσιοδότηση

ΟΟΟΙΚΟΥ MASTER SERVICER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΦΟΣΙΩΣΕΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ
Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 66, ΜΑΡΟΥΣΙ, Τ.Κ. 15125
ΤΗΛ.: 2160002000 · ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ. 143190101000
Α.Φ.Μ.:800858851 - Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

3. Η απώλεια των ευλόγως αναμενόμενων εισροών έχει προκαλέσει μεγάλη αρρυθμία στην Εταιρεία, ενώ η πίεση στην αγορά από τις καταστροφικές επιπτώσεις του πολέμου στην Ουκρανία έχει αυξήσει το κόστος της ενέργειας σε δυσθεώρητα ύψη με αποτέλεσμα να στενεύουν κατά πολύ οι δυνατότητες επαναφοράς σε μεγάλα μεγέθη ανάπτυξης με τα έως τώρα δεδομένα. Σημαντική επίδραση έχουν επίσης η κρίση την Μέση Ανατολή, η υποτίμηση της Τουρκικής Λύρας και η οικονομική κρίση στην Ελλάδα τα οποία αποτέλεσαν εξωγενή αλλά διαδοχικά και εκτός του ελέγχου της Εταιρείας γεγονότα τα οποία επέφεραν απώλειες στα οικονομικά μεγέθη αυτής.

4. Προς αντιμετώπιση της κατάστασης στην οποία περιήλθε η Εταιρεία κρίθηκε, λοιπόν, επιβεβλημένη η σύναψη της παρούσας Συμφωνίας, δεδομένου ότι μόνον μέσω της διευθέτησης του μεγαλύτερου μέρους των υποχρεώσεων της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένου και του Δημοσίου, μπορεί να καταστεί δυνατή η συνέχιση της λειτουργίας της και η επάνοδός της σε κερδοφορία. Η τεχνογνωσία της Εταιρείας, η εμπειρία της, η φήμη της, η οποία παρά την δύσκολη οικονομική συγκυρία στην οποία περιήλθε δεν έχει κλονισθεί, όπως τούτο αποδεικνύεται και από την στήριξη της παρούσας προσπάθειας εξυγίανσής της από τους σημαντικούς πιστωτές της, και η πολύχρονη παρουσία της στην αγορά. Προϋπόθεση όμως για την επίτευξη του σκοπού αυτού αποτελεί η διευθέτηση του μεγαλύτερου μέρους των υποχρεώσεων της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένου και του Δημοσίου, σύμφωνα με τους όρους της παρούσας, οι οποίοι στηρίζονται πρωτίστως στην ικανότητα αποπληρωμής της Εταιρείας, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο Επιχειρηματικό Σχέδιο που κατήρτισε η Εταιρεία.

5. Έτσι, η Εταιρεία θα μπορέσει μέσα από μία διαδικασία αναδιοργάνωσης και εξορθολογισμού των λειτουργιών της, να δρομολογήσει την αποπληρωμή των υποχρεώσεών της, με τρόπο που θα της επιτρέπει να κάνει βήματα ανάπτυξης και να επενδύσει σε ένα δημιουργικό και κερδοφόρο μέλλον.

6. Οι βασικοί άξονες της παρούσας προβλέπουν τα ακόλουθα α) τη ρύθμιση και μερική διαγραφή του συνόλου των οφειλών της Εταιρείας προς χρηματοπιστωτικά ιδρύματα β) τη διάκριση των Πιστωτών σε Θιγόμενους και Μη, και σε Ενέγγυους και Ανέγγυους Πιστωτές γ) για τους εργαζόμενους προβλέπεται η συνέχιση της ολοσχερούς εξόφλησης των απαιτήσεών τους δ) για τους Ανέγγυους Πιστωτές δεν προβλέπονται ειδικές ρυθμίσεις και στ) το Ελληνικό Δημόσιο και ο ΕΦΚΑ, για τους οποίους επίσης προβλέπεται διαγραφή, αποτελούν ξεχωριστή κατηγορία πιστωτή, λόγω τόσο του γενικού προνομίου τους όσο και της συμμετοχής τους στο ειδικό προνόμιο για εφαρμογή του

Θεοδόσιος Μανωλεσβάνης

ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε.Δ.Α.Α.Ε.
ΑΡΧΗ ΠΕΣΟΓΕΙΩΝ 103-
115 26 ΑΘΗΝΑ
Αρ. Τ.Ε.Μ.Η.: 131946501000
ΑΦΜ: 094215902
ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

Θεοδόσιος Μανωλεσβάνης

ΟΟΥΑΝΤ MASTER SERVICER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ
Κ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 66, ΜΑΡΟΥΣΙ, Τ.Κ. 15125
ΤΗΛ.: 2106002000 - Α.Φ.Μ. 800858891 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

Υρετικός Οίκος
ΣΠΥΡΟΥ
ΑΕΒΕ
Μαρκόνι 5 - Αθήνα - Τ.Κ.17242
Τηλ.2104197500 ΑΦΜ: 094215788
ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

Σπυρίδων Σπύρου Για τους κληρονόμους με εξουσιοδότηση

τεκμηρίου συναίνεσης, αλλά και της φύσης των απαιτήσεών τους ως δημοσίων εσόδων.

7. Οι αποκλίσεις στη μεταχείριση των Μη Θιγόμενων Πιστωτών και ειδικότερα, της «MEDITECH LTD» (εφεξής η «MDT»), και της «PROHUMAN ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής η «PROHUMAN») για τους οποίους δεν προβλέπεται ρύθμιση και διαγραφή δικαιολογούνται από σπουδαίους επιχειρηματικούς λόγους κυρίως σε σχέση με το είδος των απαιτήσεων τους αφού η απαίτησή τους προέρχεται από χορήγηση δανείου για την αντιμετώπιση των οικονομικών προβλημάτων της Εταιρείας, όταν οι θεσμικοί ενέγγυοι πιστωτές είχαν διακόψει τη χρηματοδότηση της και τον προβλεπόμενο τρόπο εξόφλησης τους και δη το γεγονός ότι η αποπληρωμή των απαιτήσεων τους αρχίζει μετά την πλήρη εξόφληση των υποχρεώσεων προς τους υπόλοιπους ενέγγυους πιστωτές και με μακροχρόνια απόσβεση. Άλλωστε σύμφωνα με την Προσχέδιο Έκθεσης η κατάταξη τους δεν παραβιάζει την αρχή της ίσης μεταχείρισης των πιστωτών.
8. Για την «AGR AGRICAPITAL HOLDINGS LTD» (εφεξής η «AGR»), η διαφορετική μεταχείριση στηρίζεται στο γεγονός η ανωτέρω εταιρεία διαδραμάτισε σημαντικό ρόλο στην χρηματοδότηση της Εταιρείας κατά χρόνο που αντιμετώπιζε οικονομικά προβλήματα όταν οι θεσμικοί ενέγγυοι πιστωτές είχαν διακόψει τη χρηματοδότηση της και περαιτέρω, συνιστά Ανέγγυο Πιστωτή χωρίς κανένα προνόμιο, ενώ για τις απαιτήσεις προς την «doValue Greece Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις» με την ιδιότητα της διαχειρίστριας των απαιτήσεων της αλλοδαπής εταιρείας ειδικού σκοπού με την επωνυμία «CAIRO No. 3 FINANCE DESIGNATED ACTIVITY COMPANY» (ΚΑΪΡΟ No. 3 ΦΑΪΝΑΝΣ ΝΤΕΖΙΓΚΝΕΙΤΙΝΤ ΑΚΤΙΒΙΤΥ ΚΟΜΠΑΝΥ) από το από 12.03.2007 ομολογιακό δάνειο που εξέδωσε η Εταιρεία αυτές δεν θίγονται από την Συμφωνία λόγω του ότι για αυτές είναι σε ισχύ το από 03.11.2021 ιδιωτικό συμφωνητικό ρύθμισης με το οποίο προβλέφθηκε η διαγραφή και ο διακανονισμός τους και ο οποίος τηρείται.
9. Για τους Εργαζόμενους η διαφορετική μεταχείριση τους δικαιολογείται εκ του γεγονότος ότι ανήκουν σε ευαίσθητη κατηγορία πιστωτών, διαθέτουν γενικό προνόμιο και σε κάθε περίπτωση λαμβάνεται υπόψη η φύση της έννομης τους σχέσης με την Εταιρεία, ενώ για τους Λοιπούς Πιστωτές τυχόν αποκλίσεις δικαιολογούνται από την φύση της έννομης τους σχέσης με την Εταιρεία, ήτοι Προμηθευτές και Συνεργάτες.
10. Η παρούσα Συμφωνία είναι εξαιρετικά επωφελής:

• Για την ίδια την Εταιρεία, υπό την έννοια ότι η επιχειρηματική δραστηριότητα της

Σπυρίδων Σπύρου Για τους κληρονόμους με εξουσιοδότηση

Συμφωνία Περιβόλης

INTRUM HELLAS A.E.A.A.Π.
ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 109-111
115 26 ΑΘΗΝΑ
Α.Φ.Μ.: 094150502 Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ

MASTER SERVICER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ
ΚΗΦΙΣΙΑΣ 66, ΜΑΡΟΥΣΙ, Τ.Κ. 15125
ΤΗΛ.: 2160002000 - ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ.Τ.Α.Χ.: 153190101000
Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

Εταιρείας , δύναται να συνεχιστεί.

- Για τους Εργαζόμενους σε αυτήν, οι οποίοι, δεν θα απωλέσουν τις θέσεις εργασίας τους.
- Για τους Πιστωτές, δεδομένου ότι η δια της παρούσας Συμφωνίας απομείωση/ρύθμιση των απαιτήσεών τους υπηρετεί την αρχή της μη χειροτέρευσης αφού εξασφαλίζει την είσπραξη ποσού τουλάχιστον ίσο ή και μεγαλύτερου σε σχέση με εκείνο που θα ελάμβαναν στην περίπτωση επισπευδόμενης αναγκαστικής εκτέλεσης ως η εν λόγω άσκηση περιλαμβάνεται στο Επιχειρηματικό Σχέδιο, χωρίς να βλάπτεται η ίση μεταχείριση των πιστωτών που βρίσκονται στην ίδια τάξη και σειρά.
- Για το Ελληνικό Δημόσιο και τους Ασφαλιστικούς Οργανισμούς, οι οποίοι θα συνεχίσουν να εισπράττουν έμμεσους και άμεσους φόρους και ασφαλιστικές εισφορές, αντίστοιχα, από μια ενεργή οικονομική επιχειρηματική μονάδα.

I. ΟΡΟΙ ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ ΕΞΥΓΙΑΝΣΗΣ

Άρθρο 1 -Δηλώσεις Εταιρείας

1. Η Εταιρεία δηλώνει και εγγυάται ότι:
   - Έχει συσταθεί νομίμως, σύμφωνα με το καταστατικό της και το δίκαιο που την διέπει.
   - Δεν έχει κηρυχθεί σε κατάσταση πτώχευσης ούτε εκκρεμεί εναντίον της σχετική αίτηση, ούτε έχει υπαχθεί σε άλλη προπτωχευτική διαδικασία ρύθμισης των οφειλών της.
   - Το σύνολο των οφειλών της κατά το ισοζύγιο με ημερομηνία 30.04.2022 ανέρχεται σε € 31.830.098,33 Ευρώ, όπως αυτές απεικονίζονται συνοπτικά, ανά κατηγορία Πιστωτή, στον παρακάτω Πίνακα Α και αναλύονται ειδικότερα ανά πιστωτή στην Παρούσα Κατάσταση Πιστωτών (Παράρτημα Β).
   - Δεν έχει παύσει να εκπληρώνει τις οφειλές της κατά τρόπο γενικό και μόνιμο,
   - Δεν έχει αναστείλει για οικονομικούς λόγους τη λειτουργία και την επιχειρηματική της δραστηριότητα,

Θεοδόσιος Μπάσδρας

ΔΟΥ ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

Ο ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.

Θεοδόσιος Μπάσδρας

ΕΘΝΙΚΗ HELLAS A.E.A.A.Π.
ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 103-111,
115 26 ΑΘΗΝΑ
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.: 151846501000
ΑΦΜ: 801215552
ΔΟΥ ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

QQUANT MASTER SERVICER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ
Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 66, ΜΑΡΟΥΣΙ, Τ.Κ. 15125
ΤΗΛ. 210 8902000, ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ. 143190101000
Α.Φ.Μ. 800858891 - Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ
Σπυρίδων Σπύρου Για τους κληρονόμους
με εξουσιοδότηση

- Κατά την κατάρτιση και υπογραφή της Συμφωνίας ελήφθησαν υπόψη από τα Συμβαλλόμενα Μέρη τα κατωτέρω στοιχεία, που ετέθησαν στην διάθεσή τους από την Εταιρεία:

-Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις για την χρήση του 2020, οι οποίες είναι νομίμως δημοσιευμένες και εγκεκριμένες από τη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας και οι οικονομικές καταστάσεις για την χρήση του 2021 οι οποίες έχουν καταρτιστεί αλλά δεν έχουν εγκριθεί και δημοσιευτεί.

-Το ισοζύγιο της Εταιρείας με ημερομηνία 31.12.2021 και 30.04.2022, υπογεγραμμένο από τον νόμιμο εκπρόσωπο της Εταιρείας και τον Διευθυντή Λογιστηρίου της, το οποίο απεικονίζει τις οφειλές της Εταιρείας με κρίσιμο χρόνο την 30.04.2022,

-Το με ημερομηνία 23.06.2022 Προσχέδιο Έκθεσης του Εμπειρογνώμονα.

ΠΙΝΑΚΑΣ Α: ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

	ΟΦΕΙΛΗ ΤΗΝ30.04.2022	**ΠΟΣΟΣΤΟ/ ΚΑΣΤΑΣΗ**	**ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΠΙΣΤΩΤΗ**
ΠΕΙΡΑΙΩΣ – INTRUM	12.210.509,24	38,36%/ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	ΕΝΕΓΓΥΟΣ ΠΙΣΤΩΤΗΣ
EUROBANK – DOVALUE	2.531.105,47	7,95%/ ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	ΕΝΕΓΓΥΟΣ ΠΙΣΤΩΤΗΣ
Meditech LTD	2.250.000	7,07%/ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	ΕΝΕΓΓΥΟΣ ΠΙΣΤΩΤΗΣ
AGR AGRICAPITAL HOLDINGS LTD	1.500.000	4,71%/ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	ΑΝΕΓΓΥΟΣ ΠΙΣΤΩΤΗΣ
ATTICA – QQUANT	1.199.751,26	3,77%/ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	ΕΝΕΓΓΥΟΣ ΠΙΣΤΩΤΗΣ
PROHUMAN	3.233.854,22	10,16%/ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	ΕΝΕΓΓΥΟΣ ΠΙΣΤΩΤΗΣ

Θεοδόσιος Μπαξεβάνης

Θεοδόσιος Μπαξεβάνης

Αγροτικός Οίκος ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ
Μαρκόπ. 5 - Αθήνα - Τ.Κ.122 42
Τηλ.: 2103497500 ΑΦΜ: 094235700

Σπυρίδων Σπύρου Για τους κληρονόμους

QQUANT MASTER SERVICER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟΔΟΧΗΣ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ
Κ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 66, ΜΑΡΟΥΣΙ, Τ.Κ. 15125
ΤΗΛ.: 2160002000 - ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ 143190101000
Α.Φ.Μ. 800858891 ΔΟΥ Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΣΕ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΥΣ	13.551,86	0,04% ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	ΓΕΝΙΚΟ ΠΡΟΝΟΜΙΟ
ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	1.936.675,32	6,08% ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	ΑΝΕΓΓΥΟΣ ΠΙΣΤΩΤΗΣ
ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	2.228.245,17	7,0% ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	ΑΝΕΓΓΥΟΣ ΠΙΣΤΩΤΗΣ
ΑΑΔΕ	2.871.899,08	9,02%/ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	ΓΕΝΙΚΟ ΠΡΟΝΟΜΙΟ
ΕΦΚΑ	1.854.506,71	5,83%/ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	ΓΕΝΙΚΟ ΠΡΟΝΟΜΙΟ
ΣΥΝΟΛΟ	31.830.098,33	100	

INTRUM HELLAS A.E.Δ.Α.Δ.Π.
ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 109-111,
115 26 ΑΘΗΝΑ
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.: 151946501000
ΑΦΜ: 801215902
ΔΟΥ: Φ.Α.Ε. ΑΘΗΝΩΝ

Θεοδόσιος Μπαξεβάνης

Σπύρος Περδίος

Θεοδόσιος Μπαξεβάνης

Σπύρος Περδίος

QQUANT MASTER SERVICER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ
Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 66, ΜΑΡΟΥΣΙ, Τ.Κ. 15125
ΤΗΛ.: 2116002000 - ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ. 143190101000
Α.Φ.Μ. 800888891 - Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

Ελένη Ταρλατζή

Αγροτικός Οίκος
ΣΠΥΡΟΥ
ΑΕΒΕ
Μαρκονι 5 - Αθηνα - Τ.Κ.122 42
Τηλ.: 2103457600 ΑΦΜ: 094203758

2. Για τις οφειλές προς την εταιρεία MDT και την PROHUMAN δεν προβλέπεται κάποια διαγραφή υποχρέωσης και δεν θίγονται από τη Συμφωνία καθώς σύμφωνα με την υπάρχουσα συμφωνία προβλέπεται η εξόφληση τους μετά την εξόφληση των τραπεζικών πιστωτών που θίγονται από την παρούσα, ενώ για τους λοιπούς Πιστωτές που δεν θίγονται οι λόγοι μεταχείρισης τους αναφέρονται ανωτέρω.

3. Υπάρχουν πιστωτές οι οποίοι έχουν εγγράψει προσημειώσεις ύψους € 35.911.253 ευρώ επί της ακίνητης περιουσίας της εταιρείας για τους οποίους υπάρχει Ειδικό Προνόμιο.

4. Διαπιστώθηκαν οφειλές προς ΑΑΔΕ και ΕΦΚΑ συνολικού ποσού 4.726.405,79 ευρώ με και υποχρεώσεις προς εργαζόμενους ύψους 13.551,86 ευρώ για τις οποίες υπάρχει Γενικό Προνόμιο.

5. Διαπιστώθηκαν οφειλές προς Ανέγγυους Πιστωτές σύνολο 5.664.920,49 ευρώ άνευ κανενός προνομίου.

6. Συντρέχουν εν προκειμένω οι προϋποθέσεις του άρθρου 37 παρ. 2 Ν. 4738/2020, καθώς α) οι βεβαιωμένες οφειλές του Δημοσίου και του e-ΕΦΚΑ είναι μικρότερες του ποσού των 15.000.000 ευρώ, β) οι ανωτέρω φορείς δεν περιέρχονται σε χειρότερη θέση ως προς τις βεβαιωμένες απαιτήσεις τους από τη θέση στην οποία θα περιέρχονταν σε περίπτωση πτώχευσης, και γ) το ποσό των βεβαιωμένων απαιτήσεών τους είναι μικρότερο από το σύνολο των απαιτήσεων των ιδιωτών πιστωτών, όπως προκύπτει από τον Πίνακα Α ανωτέρω. Τα δε ανωτέρω βεβαιώνονται στο Προσχέδιο Έκθεσηςτου Εμπειρογνώμονα. Ως εκ τούτου, το Ελληνικό Δημόσιο και ο ΕΦΚΑ περιλαμβάνονται στους Συναινούντες Πιστωτές.

7. Οι Ανέγγυοι Πιστωτές δεν θίγονται από την παρούσα Συμφωνία και άρα, για τους σκοπούς του άρθρου 34 παρ. 1 ν. 4738/2020 στους Μη Θιγόμενους Πιστωτές ανήκουν οι λοιποί Ανέγγυοι Πιστωτές χωρίς κανένα προνόμιο, οι Εργαζόμενοι, η MDT, η Dovalue, η AGR και η PROHUMAN.

8. Τα ποσοστά για την σύναψη της παρούσας Συμφωνίας υπολογίζονται σύμφωνα με το άρθρο 34 παρ. 1 του ν. 4738/2020, με βάση το σύνολο των υποχρεώσεων της Εταιρείας προς τους Θιγόμενους από τη Συμφωνία Πιστωτές και στην προκείμενη περίπτωση συναινεί το 100% ποσοστό των Θιγόμενων λοιπών και οι Συναινούντες Πιστωτές εκπροσωπούν ποσοστό ανώτερο του 50% των λοιπών απαιτήσεων των Θιγόμενων πιστωτών και ποσοστό ανώτερο του 50% των Πιστωτών με Ειδικό Προνόμιο.

INTRUM HELLAS A.E.Δ.Α.Δ.Π.
ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 109-111,
115 26 ΑΘΗΝΑ
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ 131946501000
ΑΦΜ: 801215046 ΔΟΥ: Φ.Α.Ε. ΑΘΗΝΩΝ

QUANT MASTER SERVICER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ
Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 66, ΜΑΡΟΥΣΙ, Τ.Κ. 15125
ΤΗΛ.: 210 6082000 ΑΡ.Μ.Ε.ΜΗ. 143190101000
Α.Φ.Μ. 800838891 Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ
Τ.Κ.122 42 ΑΦΜ: 094209753

Άρθρο 2 - Παραδοχές – Διαπιστώσεις

Τα Μέρη δηλώνουν και βεβαιώνουν ότι:

1.Οι τελευταίες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση 2020 είναι νομίμως δημοσιευμένες και εγκεκριμένες από την από 10.09.2021 Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας. Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση 2021 δεν είναι ακόμα δημοσιευμένες και εγκεκριμένες.

2.Οι Συμβαλλόμενοι Πιστωτές δηλώνουν ότι εγκρίνουν το Επιχειρηματικό Σχέδιο που συνοδεύει τη Συμφωνία, σύμφωνα με το άρθρο 43 ν. 4738/2020.

3.Οι όροι της παρούσας σε συνδυασμό με τα οριζόμενα στο σχέδιο εξυγίανσης που περιλαμβάνεται στο Επιχειρηματικό Σχέδιο της Εταιρείας, διασφαλίζουν την εύλογη προοπτική βιωσιμότητας της Εταιρείας, όπως τούτο βεβαιώνει και ο Εμπειρογνώμονας στην Έκθεσή του.

4.Οι όροι της παρούσας Συμφωνίας δεν περιάγουν τους Συναινούντες και μη Συναινούντες Πιστωτές σε χειρότερη θέση από εκείνη στην οποία θα περιέρχονταν σε περίπτωση κήρυξης της Εταιρείας σε κατάσταση πτώχευσης, όπως τούτο βεβαιώνει και ο Εμπειρογνώμονας στην Έκθεσή του.

5. Η παρούσα Συμφωνία δεν είναι αποτέλεσμα δόλου ή άλλης αθέμιτης πράξης ή κακόπιστης συμπεριφοράς της Εταιρείας, Πιστωτή ή τρίτου, ούτε παραβιάζει διατάξεις αναγκαστικού δικαίου.

6. Οι αποκλίσεις στην μεταχείριση των Μη Θιγόμενων Πιστωτών για τους οποίους δεν προβλέπεται ρύθμιση και διαγραφή δικαιολογείται με βάση την θέση τους ως Πιστωτών, τα προνόμια που έχει ο καθένας και από κοινωνικούς και σπουδαίους επιχειρηματικούς λόγους κυρίως σε σχέση με το είδος των απαιτήσεων τους και τον συμφωνημένο τρόπο εξόφλησης τους, όπως τούτο βεβαιώνει και ο Εμπειρογνώμονας στην Έκθεσή του.

Άρθρο 3 - Νομιμοποίηση και Απαιτήσεις των Συμβαλλόμενων Πιστωτών

3.1 Νομιμοποίηση και Απαιτήσεις της Α και Β Συμβαλλόμενης

INTRUM HELLAS A.E.Δ.Α.Α.Π.
ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 102-
115 26 ΑΘΗΝΑ
Α.Φ.Μ.: 151946500 ΔΟΥ: Φ.Α.Ε. ΑΘΗΝΩΝ

QQUANT MASTER SERVICER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ
Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 66, ΜΑΡΟΥΣΙ, Τ.Κ. 15125
ΤΗΛ.: 2160002000 - ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ. 143190101000
Α.Φ.Μ. 800858893 Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

Αγροτικός Οίκος ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ
Μαρκόπ 5 - Αθήνα - Τ.Κ.12242
ΑΦΜ: 096257

Στην διασπασθείσα ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. δυνάμει της από 17-04-2015 σύμβασης μεταβίβασης στοιχείων ενεργητικού και παθητικού πιστωτικού ιδρύματος (ΦΕΚ 633/17-04-2015) και της από 26-03-2013 σύμβασης μεταβίβασης απαιτήσεων (97/26-03-2013 Διάταγμα Κεντρικής Τράπεζας Κύπρου και απόφαση με αρ. 66/26-03-2013 ΕΠΑΘ Τράπεζας της Ελλάδος) καθισταμένης με τον τρόπο αυτό ειδικής διαδόχου, μεταβιβάστηκαν τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις τόσο της ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία ''ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΕ'' ως προς την με αρ. 1040/Ε/2407-74/9.7.2013 Σύμβαση Πίστωσης με Ανοικτό (Αλληλόχρεο) Λογαριασμό όσο και της κυπριακής Τράπεζας με την επωνυμία ''ΤΡΑΠΕΖΑ ΚΥΠΡΟΥ ΔΗΜΟΣΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ'' ως προς την υπ΄ αριθ. ΑΛ 50154000/7.4.2008 Σύμβαση πίστωσης με Ανοικτό (Αλληλόχρεο) λογαριασμό με τις οποίες συμβάσεις είχαν χορηγηθεί πιστώσεις στην Εταιρεία.

Παράλληλα η ίδια η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. είχε χρηματοδοτήσει την Εταιρεία μέσω της κάλυψης του από 01.03.2007 Κοινού Ενυπόθηκου Ομολογιακού δανείου έκδοσής της και της με αρ. 1389286/08-07-2002 Σύμβασης Πίστωσης με Ανοικτό (Αλληλόχρεο) Λογαριασμό.

Για την εξασφάλιση των ανωτέρω απαιτήσεων έχουν εγγραφεί επιμέρους προσημειώσεις σε ακίνητα της Εταιρείας ευρώ σύμφωνα με τα παρακάτω πίνακα:

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΣΕΙΡΑ	ΠΟΣΟ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ
ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΚΤΑΣΗΣ 88.437 Τ.Μ. ΜΕ ΔΙΑΦΟΡΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 12.351,15 Τ.Μ. ΣΤΟΝ ΟΙΚΙΣΜΟ ΝΕΟΧΩΡΑΚΙ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΛΜΥΡΟΥ ΣΤΗ ΜΑΓΝΗΣΙΑ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	Α Β Γ	3.000.000,00 1.000.000,00 4.000.000,00
ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ 25.010,97 Τ.Μ. ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 7.842 Τ.Μ. ΣΤΗΝ ΕΠΑΡΧΙΑΚΗ ΟΔΟ ΘΗΒΑΣ – ΧΑΛΚΙΔΑΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	Α Β	3.300.000,00 4.000.000,00
ΑΔΟΜΗΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 22.081,92ΤΜ ΣΤΗΝ ΠΑΡΟΔΟ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΟΡΦΕΩΣ 115 ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΡΟΥΦ, ΕΛΑΙΩΝΑ ΑΘΗΝΑΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	Α	4.550.000,00

Αγροτικός Οίκος ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ Μαρκόνι 5 - Αθήνα - Τ.Κ. 12342 Τηλ.: 2103497500 ΑΦΜ: 094307765

QUANT MASTER SERVICER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ Α. ΚΗΦΙΣΙΑ 86, ΜΑΡΟΥΣΙ, ΤΚ. 15125 ΤΗΛ.: 2160004000 - ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ. 143190101000 Α.Φ.Μ. 800858894 ΔΟΥ ΦΑΕ

ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΚΤΑΣΗΣ 3.500 Τ.Μ. ΜΕ ΚΤΙΣΜΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 280 Τ.Μ. ΣΤΟΝ ΟΙΚΙΣΜΟ ΠΑΤΑΓΗΣ ΟΡΕΣΤΙΑΔΟΣ ΚΑΙ ΑΔΟΜΗΤΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ 97.500 Τ.Μ. ΣΕ ΔΙΑΦΟΡΟΥΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΟΡΕΣΤΙΑΔΟΣ ΣΤΟΝ ΕΒΡΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	Α	360.000,00
ΑΔΟΜΗΤΟ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 57.961 Τ.Μ. ΣΤΗ ΘΕΣΗ ΧΑΛΚΟ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΗΣ ΘΗΒΑΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	Α	1.300.000,00

Δυνάμει της από 12.09.2019 σύμβασης πώλησης και μεταβίβασης απαιτήσεων μεταξύ της αρχικής πιστώτριας των κατωτέρω αναλυτικώς αναφερομένων δανείων και πιστώσεων της ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρεία», ήδη δικαιοπαρόχου της αλλοδαπής εταιρείας ειδικού σκοπού με την επωνυμία «Piraeus SNF Designated Activity Company» (η «Piraeus SNF DAC») που εδρεύει στο Δουβλίνο Ιρλανδίας και σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 του ν. 3156/2003, των άρθρων 455 επ. ΑΚ, και του άρθρου 61 του ν. 4548/2018, όπου εφαρμόζεται, η αρχική πιστώτρια μεταβίβασε, αρχικώς, στην ως άνω Piraeus SNF DAC χαρτοφυλάκιο απαιτήσεων από χορηγήσεις δανείων ή/και πιστώσεων, στο οποίο συμπεριλαμβάνονται και οι αναφερόμενες ανωτέρω απαιτήσεις, δημοσιευθείσας της ανωτέρω σύμβασης πώλησης και μεταβίβασης απαιτήσεων στο ειδικό βιβλίο του άρθρου 3 του ν. 2844/2000 του Ενεχυροφυλακείο Αθηνών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο ν. 3156/2003.

Εν συνεχεία, στις 13.07.2020 η Piraeus SNF DAC προέβη σε επανεκχώρηση προς την ανωτέρω αρχική πιστώτρια (αποτιτλοποίηση – επαναμεταβίβαση), μέρους των μεταβιβασθεισών απαιτήσεων, σε εκτέλεση της αρχικής σύμβασης πώλησης και μεταβίβασης, στις οποίες συμπεριλαμβάνονται και οι απαιτήσεις από τις ανωτέρω συμβάσεις, δημοσιευθείσας της σχετικής μεταβολής (επαναγοράς) της από 12.09.2019 σύμβασης πώλησης και μεταβίβασης, στο ίδιο ως άνω ειδικό βιβλίο του άρ. 3 του ν. 2844/2000 του Ενεχυροφυλακείου Αθηνών.

Ακολούθως, δυνάμει της από 21.07.2020 σύμβασης πώλησης και μεταβίβασης απαιτήσεων μεταξύ της αρχικής Πιστώτριας και της εταιρείας με την επωνυμία «Vega

III NPL Finance DAC», που εδρεύει στο Δουβλίνο Ιρλανδίας (με αρ. μητρώου 672238 και δ/νση 3 George's Dock, IFSC, 4ος όροφος, Δουβλίνο 1), και σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 του ν. 3156/2003, των άρθρων 455 επ. ΑΚ, και του άρθρου 61 του ν. 4548/2018, όπου εφαρμόζεται, η αρχική πιστώτρια μεταβίβασε σε αυτήν χαρτοφυλάκιο απαιτήσεων από χορηγήσεις δανείων ή/και πιστώσεων, στο οποίο συμπεριλαμβάνονται και οι ανωτέρω α αναφερόμενες συμβάσεις. Η σύμβαση πώλησης και μεταβίβασης απαιτήσεων δημοσιεύθηκε την 22.07.2020 σε περίληψη σε ειδικό βιβλίο του άρθρου 3 του ν. 2844/2000 της έδρας της Τράπεζας που τηρείται στο Ενεχυροφυλακείο Αθηνών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο ν. 3156/2003. Σύμφωνα με το άρθρο 10 του ν. 3156/2003, η μεταβίβαση αυτή έχει αποτέλεσμα εκχώρησης, σύμφωνα με τα άρθρα 39 και 44 του ΝΔ 17.7-13.8/1923 (παρ. 12), η δε καταχώρηση της σύμβασης στο δημόσιο βιβλίο έχει αποτέλεσμα αναγγελίας εκχώρησης στον οφειλέτη. Με την άνω μεταβίβαση των εν λόγω απαιτήσεων μεταβιβάστηκε αυτοδικαίως κάθε διαπλαστικό ή άλλο δικαίωμα που συνδέεται με τις μεταβιβασθείσες απαιτήσεις, με αποτέλεσμα η ανωτέρω εταιρεία «Vega III NPL Finance DAC» να είναι πλέον αποκλειστικός δικαιούχος όλων των απαιτήσεων που απορρέουν ή θα απορρεύσουν από τις ανωτέρω συμβάσεις και τις τυχόν πρόσθετες πράξεις αυτών, καθώς και κάθε παρεπόμενου ή διαπλαστικού ή άλλου δικαιώματος που συνδέεται με αυτές. Η αρχική Πιστώτρια συνεχίζει να τηρεί στα συστήματά της για λογαριασμό της Δικαιούχου τα βιβλία και στοιχεία σχετικά με τη Σύμβαση.

Δυνάμει της από 21.07.2020 Σύμβασης Διαχείρισης επιχειρηματικών απαιτήσεων, μεταξύ της «Vega III NPL Finance DAC» και της εταιρείας με την επωνυμία «Intrum Hellas Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις», που καταχωρήθηκε στα δημόσια βιβλία του Ενεχυροφυλακείου Αθηνών με αριθμό πρωτοκόλλου 300/22.07.2020, στον Τόμο 11 και αριθμό 248, διορίστηκε ως διαχειρίστρια των τιτλοποιημένων απαιτήσεων η ως άνω εταιρεία, ενώ παράλληλα χορηγήθηκε στην τελευταία από την ειδική διάδοχο εταιρεία με την επωνυμία «Vega III NPL Finance DAC» το από 21.07.2020 πληρεξούσιο σύμφωνα με τον νόμο 3156/2003.

Στη συνέχεια δυνάμει του από 01.03.2021 Ιδιωτικού συμφωνητικού (private agreement) μεταξύ της «Vega III NPL Finance DAC» και της εταιρείας με την επωνυμία «Intrum Hellas Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και

INTRUM HELLAS A.E.Δ.Α.Π.
ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 109-111
115 26 ΑΘΗΝΑ
Α.Φ.Μ.: 801215902

Θεόδουλος Μπαξεβάνης

ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ
Μαρκόνη 6 - Αθήνα - Τ.Κ.122 42
ΑΦΜ: 094205726

Σπυρίδων Σπύρου Για τους κληρονόμους με εξουσιοδότηση

ΟΦΙΛΑΝΤ MASTER SERVICER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ
Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 66, ΜΑΡΟΥΣΙ, Τ.Κ. 15125
ΤΗΛ.: 2156002000 - Α.Φ.Μ. 800850691 - Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ
Α.Μ. ΓΕ.ΜΗ. 143190101000

Πιστώσεις» συμφωνήθηκε η λύση της ως άνω από 21.07.20 Σύμβασης Διαχείρισης. Το ως άνω ιδιωτικό συμφωνητικό λύσης καταχωρήθηκε με αριθμό πρωτοκόλλου 66/17.03.2021 στα δημόσια βιβλία του Ν.2844/2000 του Ενεχυροφυλακείου Αθηνών στον Τόμο 12 και με αριθμό 56. Την ίδια ημέρα, ήτοι 01.03.2021, οι αρχικοί συμβαλλόμενοι ήτοι η «Vega III NPL Finance DAC» και η εταιρεία με την επωνυμία «Intrum Hellas Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις», προέβησαν στην σύναψη της από 01.03.2021 νέας σύμβασης Διαχείρισης που καταχωρήθηκε στα δημόσια βιβλία του Ενεχυροφυλακείου Αθηνών με αριθμό πρωτοκόλλου 69/17.03.21, στον Τόμο 12 και αριθμό 59. Δυνάμει της νέας σύμβασης διορίστηκε ως διαχειρίστρια των τιτλοποιημένων απαιτήσεων η «Intrum Hellas Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις», ενώ παράλληλα χορηγήθηκε στην τελευταία από την εταιρεία με την επωνυμία «Vega III NPL Finance DAC» το από 02.03.2021 πληρεξούσιο σύμφωνα με τον νόμο 3156/2003 και σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 παρ. 14 και 15 του ν. 3156/2003, η Διαχειρίστρια έχει αναλάβει για λογαριασμό της «Vega III NPL Finance DAC», την τήρηση των πάσης φύσης στοιχείων, καθώς και τη διαχείριση και είσπραξη των απαιτήσεων που μεταβιβάστηκαν στην Δικαιούχο.

Συνεπώς σύμφωνα με τα παραπάνω η ανωτέρω Δικαιούχος Εταιρεία με την επωνυμία «Vega III NPL Finance DAC» νόμιμα εκπροσωπούμενη τυγχάνει πλέον ειδική διάδοχος των απαιτήσεων που απορρέουν από τις στο παρόν αναλυτικά αναφερόμενες ήδη καταγγελθείσες συμβάσεις πιστώσεων και δανείων, ήτοι :

α) την υπ' αριθ. ΑΛ 50154000/7.4.2008 Σύμβασης πίστωσης με Ανοικτό (Αλληλόχρεο) λογαριασμό

β) την υπ'αριθ. 1040/Ε/2407-74/9.7.2013 Σύμβαση Πίστωσης με Ανοικτό (Αλληλόχρεο) Λογαριασμό

γ) το από 01-03-2007 Κοινό ενυπόθηκο Ομολογιακό Δάνειο έκδοσης της Οφειλέτριας ποσού € 7.000.000

δ) την υπ'αριθ. 1389286/08-07-2002 Σύμβαση Πίστωσης με Ανοικτό (Αλληλόχρεο) Λογαριασμό, όπως τούτο προκύπτει από τα αντίγραφα των σελίδων 231, αντίστοιχα εκ του παραρτήματος με αρ. πρωτοκόλλου 299/22.7.2020 από το καταχωρηθέν στα βιβλία ν. 2844/2000 στο τόμο 11 και α/α 247 , στο οποίο οι ως άνω συμβάσεις έχουν λάβει α.α3.289,3.288 , 3.287, 3.286 αντίστοιχα (αρ. πρωτ. αντιγράφου 2402/16-12-2020). Τα δικαιώματα της ως άνω ειδικής διαδόχου της αρχικής πιστώτριας, αλλοδαπής

Σπυρίδων Σπύρου Για τους κληρονόμους με εξουσιοδότηση

Αγροτικός Οίκος ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ Μαρκόπουλο Αθήνα Τ.Κ. 12162 ΑΦΜ: 096[illegible]

INTRUM HELLAS A.E.Α.Α.Π. ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 109 & 11 Σπύρος Ιερεύς 115 26 ΑΘΗΝΑ Αρ. Γ.Ε.Μ.Η. 151949[illegible] ΑΦΜ: 800[illegible] ΔΟΥ ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

Θεοδόσιος Μπαξεβάνης

QUANT MASTER SERVICER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ ΑΛΚΜΗΝΗΣ 66, ΜΑΡΟΥΣΙ, Τ.Κ. 15125 ΤΗΛ.: 2160002000 / ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ. 143190101000 Α.Φ.Μ. 800858801 / Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

Εταιρείας με την επωνυμία «Vega III NPL Finance DAC», προς είσπραξη των απαιτήσεών της από τις ανωτέρω καταγγελθείσες συμβάσεις ασκεί σύμφωνα με όσα προαναφέρθηκαν και σύμφωνα με το αρ. 10 και 14 Ν. 3156/2003 σε συνδυασμό με το Ν. 4354/2015 όπως ισχύει, η Α των Συμβαλλομένων ως μη δικαιούχος διάδικος, διαχειρίστρια και πληρεξουσία αυτής και με την ιδιότητα αυτή παρίσταται και συναινεί στο παρόν.

Δυνάμει της υπ. αριθμ. πρωτ. 139241/30.12.2020 απόφασης του τμήματος Ασφαλιστικών ΑΕ και Χρηματοδοτικών Ιδρυμάτων της Διεύθυνσης εταιρειών της Γενικής Διεύθυνσης Αγοράς της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου και Προστασίας Καταναλωτή του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, εγκρίθηκε η Διάσπαση διά απόσχισης κλάδου της Τραπεζικής Δραστηριότητας της αρχικής πιστώτριας, δικαιοπαρόχου της ανωτέρω σημερινής δικαιούχου των απαιτήσεων ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με αριθμό ΓΕΜΗ 000225501000 και ΑΦΜ 094014298 (η « ΔΙΑΣΠΩΜΕΝΗ») με σύσταση νέας εταιρείας – Πιστωτικού Ιδρύματος με την επωνυμία «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (ΕΠΩΦΕΛΟΥΜΕΝΗ), βάσει των διατάξεων του άρθρου 16 του Ν.2515/1997 ως και των άρθρων 54 &3, 57&3, 59 έως 74 και 140&3 του Ν.4601/2019 καθώς και του άρθρου 145 του Ν.4261/2014 όπως ισχύουν. Η ανωτέρω εγκριτική απόφαση καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.Μ.Η. στις μερίδες και των δύο εταιριών (διασπώμενης και επωφελούμενης) με αριθμούς καταχώρησης 2435847 και 2436112, όπως προκύπτει από τις με αρ. πρωτ. 139264/30-12-2020 και 139406/30-12-2020 Ανακοινώσεις καταχώρισης και δημοσίευσης στο Γ.Ε.Μ.Η. στοιχείων των δύο ανωτέρω εταιριών αντίστοιχα. Συνεπεία της εν λόγω διάσπασης διά απόσχισης κλάδου η ΕΠΩΦΕΛΟΥΜΕΝΗ υποκαταστάθηκε δυνάμει καθολικής διαδοχής κατ' εφαρμογή του νόμου στο σύνολο των περιουσιακών στοιχείων, εννόμων σχέσεων και εν γένει δικαιωμάτων και υποχρεώσεων της διασπώμενης μεταξύ των οποίων και τα δικαιώματα και υποχρεώσεις που απορρέουν από την ιδιότητα της Εκπροσώπου των Ομολογιούχων Δανειστών του από 01.03.2007 κοινού Ομολογιακού Δανείου. Κατά συνέπεια από την ημερομηνία της ως άνω διάσπασης ήτοι από την 30.12.20 στη θέση της ΔΙΑΣΠΩΜΕΝΗΣ ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων Δανειστών του ανωτέρω Ομολογιακού Δανείου υποκαταστάθηκε η Β των Συμβαλλομένων. Με την ιδιότητά της αυτή η Β των Συμβαλλομένων συμμετέχει και ενεργεί στο παρόν ως καθολική διάδοχος της αρχικής Εκπροσώπου των Ομολογιούχων Δανειστών του ανωτέρω

Σπυρίδων Σπύρου Για τους κληρ... με εξουσιοδότηση

ΟΦΙΑΝΤ MASTER SERVICER ... ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ... ΤΗΛ.: 2... ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ. 14...

Ομολογιακού Δανείου και για λογαριασμό τους. Διευκρινίζεται ότι την ιδιότητα της Εκπροσώπου διατηρεί η Β των Συμβαλλομένων, παρότι Ομολογιούχος Δανειστής του δανείου αυτού κατέστη πλέον, όπως προαναφέρθηκε, λόγω της κατά τα ανωτέρω ειδικής διαδοχής λόγω μεταβίβασης διά τιτλοποίησης απαιτήσεων, η αλλοδαπή Εταιρεία ειδικού σκοπού με την επωνυμία «Vega III NPL Finance DAC» και συμβάλλεται στην παρούσα με την ιδιότητα αυτή , σύμφωνα με τους όρους του Ομολογιακού Δανείου, καθώς λόγω της ύπαρξης εμπραγμάτων ασφαλειών διατηρείται η ομάδα των ομολογιούχων δανειστών εκπροσωπουμένων από τον Εκπρόσωπο αυτών και μετά την καταγγελία του δανείου .

Λόγω μη τήρησης των όρων των Συμβάσεων από την Εταιρεία η δικαιοπάροχος της σημερινής δικαιούχου τότε πιστώτρια Τράπεζα προχώρησε ως είχε νόμιμο και συμβατικό δικαίωμα την 01.07.2019 στο οριστικό κλείσιμο των λογαριασμών όλων των παραπάνω συμβάσεων τα χρεωστικά υπόλοιπα των οποίων μετέφερε σε λογαριασμούς οριστικών καθυστερήσεων, γνωστοποιώντας στην Εταιρεία και τον ήδη αποβιώσαντα Εγγυητή Γεώργιο Σπύρου (Εγγυητή ειδικά ως προς την με αριθ. ΑΛ 50154000/7.4.2008 Σύμβαση πίστωσης με Ανοικτό (Αλληλόχρεο) λογαριασμό και τις πρόσθετες αυτής πράξεις)την καταγγελία των συμβάσεων και το οριστικό χρεωστικό κατάλοιπο των λογαριασμών τους, με τις από 10.09.2019 ισάριθμες εξωδικες επιστολές καταγγελίας που κοινοποιήθηκαν σε αυτή την 13.9.2019.

Την 19-9-2019 απεβίωσε στο Μαρούσι Αττικής ο Γεώργιος Σπύρου του Σπυρίδωνα, Εγγυητής υπέρ της Εταιρείας για την απαίτηση της Α των Συμβαλλομένων που απορρέει από την με αριθ. ΑΛ 50154000/7.4.2008 Σύμβαση πίστωσης με Ανοικτό (Αλληλόχρεο) λογαριασμό, χωρίς να αφήσει διαθήκη κληρονομηθείς εξ αδιαθέτου από την σύζυγό του και τα τρία τέκνα του (κατά ποσοστό ¼ εξ αδιαιρέτου έκαστος). Οι κληρονόμοι του αυτοί αποδέχθηκαν την επαχθείσα σε αυτούς κληρονομία με το ευεργέτημα της απογραφής (ΑΚ1902 επ) με δηλώσεις τους, που καταχωρήθηκαν στο Ειρηνοδικείο Αμαρουσίου, νόμιμα και εμπρόθεσμα, με αριθμούς εκθέσεως: 35 της 16-1-2020 για την εξ'αυτών Ελπινίκη Σπύρου, 36 της 16-1-2020 για τον εξ'αυτών Σπυρίδωνα Σπύρου, την 37 της 16-01-2020 για το εξ αυτών Αναστάσιο Σπύρου και [-] της 16-1-2020 για την εξ' αυτών Σοφία Σπύρου. Η δε απογραφή της κατά τα ανωτέρω καταληφθείσας κληρονομίας συντελέσθη[illegible]

Θεόδωρος Μπαξεβάνης
Δικηγόρος Πειραιώς

INTRUM HELLAS A.E.Δ.Π.Π.
ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 115 28 ΑΘΗΝΑ
Θεόδωρος Μπαξεβάνης
Δικηγόρος Πειραιώς

Ρωμαϊκός Οίκος ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ
Ταρκουίνιας 1 Αθήνα Τ.Κ. 12462
ΑΦΜ: 094[illegible]

Σπυρίδων Σπύρου Για τους κληρονόμους με εξουσιοδότηση

MASTER SERVICER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ
Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 66, ΜΑΡΟΥΣΙ, Τ.Κ. 15125
ΤΗΛ.: [illegible] ΓΕ.ΜΗ. 143190101000
Α.Φ.Μ. 800858891 - Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

πράξης του συμ/φου Ελευσίνας Μιχαήλ Ευθυμίου. Μετά τα παραπάνω η καταληφθείσα κληρονομία από τον άνω Γεώργιο Σπύρου (εφ'εξής «Κληρονομία») αποχωρίσθηκε αυτοδικαίως και από την ημερομηνία θανάτου του από την περιουσία των Κληρονόμων του και αποτελεί έκτοτε χωριστή ομάδα την οποία διαχειρίζονται και εκπροσωπούν οι ανωτέρω κληρονόμοι εξ απογραφής. Με την ιδιότητα τους αυτή, ήτοι ως εκπρόσωποι και διαχειριστές της κληρονομιαίας περιουσίας του θανόντος Εγγυητού Γεώργιου Σπύρου, οι ανωτέρω εκ τρίτου συμβαλλόμενοι ενεργούν και συμβάλλονται, για την υπογραφή της παρούσας.

Η ευθύνη των άνω Κληρονόμων εξ απογραφής του Εγγυητή για τα χρέη της καταληφθείσας σε αυτούς Κληρονομίας αφορά τις υποχρεώσεις του Εγγυητή αποκλειστικά από την απαίτηση της Α των Συμβαλλομένων που απορρέει από την με αριθ. ΑΛ 50154000/7.4.2008 Σύμβαση πίστωσης με Ανοικτό (Αλληλόχρεο) λογαριασμό του περιορίζεται μέχρι το ύψος και με τα στοιχεία του ενεργητικού της Κληρονομίας και δεν επεκτείνεται στην προσωπική τους περιουσία .

Ήδη με αίτηση της Α των Συμβαλλομένων ως διαχειρίστριας απαιτήσεων από δάνεια και πιστώσεις της σημερινής δικαιούχου αυτών και για λογαριασμό της εκδόθηκε δυνάμει της με αρ. 1389286/08-07-2002 καταγγελθείσας συμβάσεως πίστωσης με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό και για μέρος του οριστικού καταλοίπου των λογαριασμών αυτής με τόκους και έξοδα ποσού € 4.700.000 με επιφύλαξη κάθε απαίτησής της για το υπόλοιπο της εξ αυτής απαιτήσεως, η με αρ. 4062/2021 Διαταγή Πληρωμής του κ. Δικαστού Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, που κοινοποιήθηκε εμπρόθεσμα στους ενεχόμενους .

Επίσης, με αίτηση της Α των Συμβαλλομένων ως διαχειρίστριας απαιτήσεων από δάνεια και πιστώσεις της σημερινής δικαιούχου αυτών και για λογαριασμό της εκδόθηκε δυνάμει της με αρ. 10401040/Ε/2407-74/09-07-2013 καταγγελθείσας συμβάσεως πίστωσης με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό με τόκους και έξοδα ποσού € 2.744.749,44 , η με αρ. 5847/2021 Διαταγή Πληρωμής του κ. Δικαστού Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, που κοινοποιήθηκε εμπρόθεσμα στους ενεχόμενους.

3.2 Νομιμοποίηση και Απαιτήσεις της Γ Συμβαλλόμενης

Θεοδόσιος Παπαδόπουλος Δικηγόρος Πειραιώς

INTRUM HELLAS A.E.Δ.Α.Π.
ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 109-111
15.26 ΑΘΗΝΑ
Αρ. Μ.Ε.ΜΗ. 151946501000
Θεόδωρος Παπαδόπουλος Δικηγόρος Πειραιώς

Σπυρίδων Σπύρου Για τους κληρονόμους με εξουσιοδότηση

QUANT MASTER SERVICES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ
Α. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 66, ΜΑΡΟΥΣΙ, Τ.Κ. 15125
ΤΗΛ. 2116002000 ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ. 143190101000
Α.Φ.Μ. 800858891 - Δ.Ο.Υ.

Η ανώνυμη τραπεζική εταιρεία με την επωνυμία «ATTICA BANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και με διακριτικό τίτλο «ATTICA BANK», με ΑΦΜ 094014170/ΔΟΥ ΦΑΕ Αθηνών και αρ. Γ.Ε.Μ.Η. 000255501000, που εδρεύει στην Αθήνα, οδός Ομήρου αρ. 23, νομίμως εκπροσωπουμένη έχει χορηγήσει στην Εταιρεία χρηματοδοτήσεις και πιστοδοτήσεις, όπως κατωτέρω ορίζεται.

Δυνάμει των από 22.12.2017 Συμβάσεων Πώλησης και Εκχώρησης και Μεταβίβασης Επιχειρηματικών Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις, νομίμως καταχωρημένων από κοινού στα βιβλία του Ενεχυροφυλακείου Αθηνών, στον τόμο 9 με αριθμό 195, η ATTICA BANK πώλησε, εκχώρησε και μεταβίβασε, κατόπιν τιτλοποίησης σύμφωνα με τα άρθρ. 10 και 14 του Ν. 3156/2003, ένα χαρτοφυλάκιο επιχειρηματικών απαιτήσεων από δάνεια και πιστώσεις στην αλλοδαπή εταιρεία ειδικού σκοπού ABS METEXELIXIS SA (ΕΙΜΠΕΣ ΜΕΤΕΞΕΛΙΞΙΣ ΕΣΕΙ), διά του Τμήματος 1 (Compartment 1) αυτής, με έδρα στο Μεγάλο Δουκάτο του Λουξεμβούργου, οδός (rue) de Bitbourg, L-1273, νομίμως εκπροσωπουμένη.

Απασες οι χορηγηθείσες στην Εταιρεία από την ATTICA BANK χρηματοδοτήσεις και πιστοδοτήσεις, μετ' απασών των συμβάσεων, προσθέτων ή παρεπομένων συμφωνιών και πράξεων αυτών, ως και μετ' απάντων των δικαιωμάτων, αξιώσεων, υποχρεώσεων και ενοχικών και εμπραγμάτων εξασφαλίσεων έχουν συμπεριληφθεί στην περίμετρο του ανωτέρω Χαρτοφυλακίου, όπως αυτό νομίμως τιτλοποιήθηκε και μεταβιβάσθηκε στις 22.12.2017 στην ABS METEXELIXIS SA κατά τα ανωτέρω διαλαμβανόμενα, αρχείο του οποίου νομίμως έχει δημοσιευθεί ως παράρτημα στις ανωτέρω συμβάσεις και υπό τον αυτό τόμο και αριθμό (Τ. 9 αρ. 195) στα βιβλία του Ενεχυροφυλακείου Αθηνών, η δε ABS METEXELIXIS SA παραμένει σήμερα μόνη, αποκλειστική και πραγματική δικαιούχος, κυρία, εκδοχέας και δανείστρια, αναλόγως, αυτών.

Δυνάμει της από 25.10.2018 Συμβάσεως Ανάθεσης Διαχείρισης («QQuant Servicing Agreement»), νομίμως καταχωρημένης στα βιβλία του Ενεχυροφυλακείου Αθηνών, στον τόμο 9 με αριθμό 485, συμφωνήθηκε η ανάθεση από την ABS METEXELIXIS SA στην ανωτέρω εταιρεία και Γ Συμβαλλόμενη, με ισχύ από 06.12.2018, της διαχείρισης του Χαρτοφυλακίου. Σημειώνεται ότι για το χρονικό διάστημα από την κατά τα ανωτέρω πώληση, μεταβίβαση και εκχώρηση του Χαρτοφυλακίου

Θεοδόσης Δημητρόπουλος

Χρήστος Καρδάς

Θεοδόσης Δημητρόπουλος

Χρήστος Καρδάς

Χρατικός Οίκος ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ
Μαρκόνι 5, Αθήνα, Τ.Κ. 1...

Σπυρίδων Σπύρου

Για τους κληρονόμους
με εξουσιοδότηση

QQUANT MASTER SERVICER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ
Α. ΣΤΡΑΤΙΓΟΠΟΥΛΟΥ 66, ΜΑΡΟΥΣΙ, Τ.Κ. 15125
ΤΗΛ.: 2156002000 - ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ. 143190101000
Α.Φ.Μ. 800858... Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

(22.12.2017) έως την ανάθεση της διαχείρισης στην ανωτέρω Διαχειρίστρια (06.12.2018) παρέμεινε στην διαχείριση του Χαρτοφυλακίου η ATTICA BANK, ως πιστωτικό ίδρυμα και επί τη βάσει ειδικής προς τούτο συμφωνίας με την Πιστώτρια, ήτοι της από 22.12.2017 Συμβάσεως Ανάθεσης Διαχείρισης («Attica Servicing Agreement»), νομίμως καταχωρημένης στα βιβλία του Ενεχυροφυλακείου Αθηνών, στον τόμο 9 με αριθμό 196.

Η Γ Συμβαλλόμενη αποτελεί εταιρεία διαχείρισης απαιτήσεων από δάνεια και πιστώσεις, υπό την έννοια του άρθρ. 1 παρ. 1 α΄ περ. αα΄ του Ν. 4354/2015, νομίμως αδειοδοτημένη από την Τράπεζα της Ελλάδος (ΕΠΑΘ 247/1/14.11.2017, 260/1/13.2.2018) και εποπτευομένη από αυτήν και δραστηριοποιείται στην διαχείριση χαρτοφυλακίων απαιτήσεων από δάνεια και πιστώσεις πιστωτικών ιδρυμάτων.

Με βάση την με αριθμό 346/16.05.2005 σύμβαση πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό, όπως αυτή έχει μέχρι σήμερα τροποποιηθεί δι' απασών των συμβάσεων, προσθέτων ή παρεπομένων συμφωνιών και πράξεων που έχουν υπογραφεί μεταξύ των Μερών και ισχύει, η ATTICA BANK χορήγησε στην Εταιρεία πίστωση συνολικού ποσού, σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης, Ευρώ Τριών Εκατομμυρίων (€3.000.000,00). Για την εξασφάλιση της ανωτέρω απαίτησης, ενεγράφη δυνάμει της με αριθμό 2132/2021 Διαταγής Πληρωμής του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών στα οικεία βιβλία του Υποθηκοφυλακείου Θηβών προσημείωση Γ Σειράς ποσού 333.751,07€ επί του ακινήτου έκτασης 7.842 τ.μ. της Εταιρείας που βρίσκεται στη θέση ΜΕΣΟΒΟΥΝΙ, προσημείωση Β σειράς ποσού 333.751,07€ επί του ακίνητου της Εταιρείας που βρίσκεται στη θέση ΒΑΤΕΡΙ Θηβών έκτασης 2.6.77 τμ και Β σειράς προσημείωση ποσού 333.751,07€ επί του αγροτεμαχίου που βρίσκεται στο ΧΑΛΚΟ Θηβών.

Η ABS METEXELIXIS SA, λόγω μη τήρησης των όρων της ανωτέρω σύμβασης πίστωσης, προχώρησε, ως έχουσα νόμιμο δικαίωμα, στο κλείσιμο του τηρούμενου ανοικτού (αλληλόχρεου) λογαριασμού και κάθε άλλου λογαριασμού που τηρήθηκε σε εξυπηρέτηση της ανωτέρω σύμβασης και την από 04.02.2020 καταγγελία αυτής, η οποία επιδόθηκε νομίμως στην Εταιρεία με την υπ' αριθ. 7144/10.02.2020 έκθεση επίδοσης της δικαστικής επιμελήτριας της περιφέρειας του Εφετείου Αθηνών με έδρα το Πρωτοδικείο Αθηνών, Δέσποινας Νικ. Καραμπουρνιώτη.

Θεοδόσιος Μπαλάχτσης

INSTRUM HELLAS A.E.Δ.Α.Δ.Π.
ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 109-111
115 26 ΑΘΗΝΑ
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.: 151946501000
ΑΦΜ: 801215902
Θεοδόσιος Μπαλάχτσης Α.Ε. ΑΘΗΝΩΝ

Σπυρίδων Σπύρου Για τους κληρονόμους
με εξουσιοδότηση

ΟΜΙΛΟΣ MASTER SERVICER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΚΑΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ
Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 66, ΑΜΑΡΟΥΣΙ, Τ.Κ. 15125
ΤΗΛ. 2[illegible]
Α.Φ.Μ. 800085[illegible] ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ. [illegible]

ια την εξυπηρέτηση της άνω πίστωσης αλλά και για την παρακολούθηση αυτής, τηρήθηκαν από την ATTICA BANK οι υπ' αριθ. 1660220000003696, 1660220000003998, 1660220000004617, 1660220000000689, 1660220000003513 και 1660220000004439 λογαριασμοί, οπότε και το άθροισμα των χρεωστικών υπολοίπων αυτών μεταπτώθηκε την 06.12.2018, λόγω μεταβολής διαχειριστή και ανάθεσης εφ' εξής της διαχείρισης της παρούσας έννομης σχέσης στην Γ Συμβαλλόμενη στους υπ' αριθμ. 1660220000003696, 1660220000003998, 1660220000004617, 1660220000000689, 1660220000003513 και 1660220000004439 λογαριασμούς της. Στους λογαριασμούς αυτούς της Διαχειρίστριας τηρήθηκε μέχρι και την 08.04.2019, ότε και μεταπτώθηκε πλέον στους υπ' αριθμόν 43714, 44115, 45134, 42648, 43390 και 44836 λογαριασμούς της Γ Συμβαλλόμενης.

Από την καταγγελία της ως άνω σύμβασης πίστωσης προέκυψε απαίτηση της Πιστώτριας κατά του Οφειλέτη ποσού Ευρώ Ενός Εκατομμυρίου Τριάντα Μίας Χιλιάδων Οκτακοσίων Εβδομήντα και Δεκαέξι Λεπτών (€1.031.870,16), πλέον τόκων υπερημερίας κατά τους όρους της Σύμβασης Πίστωσης και σύμφωνα με την από 04.02.2020 καταγγελία, ανατοκιζομένων των τόκων ανά εξάμηνο, μέχρι την πλήρη εξόφληση της οφειλής. Έτσι, η συνολική απαίτηση της Γ' Συμβαλλομένης από την ανωτέρω Σύμβαση Πίστωσης και κατόπιν της καταγγελίας αυτής ανέρχεται στο συνολικό ποσό των 1.199.751,26 ευρώ, εντόκως πλέον εξόδων μέχρι εξοφλήσεως.

Άρθρο 4 – Ρύθμιση Υποχρεώσεων προς την Α,Β και Γ των Συμβαλλομένων Πιστωτές

Με την εξαίρεση των οφειλών σε Μη Θιγόμενους Πιστωτές, οι οφειλές της Εταιρείας προς τους Συμβαλλόμενους Πιστωτές, οι οποίοι ανήκουν στους Σημαντικούς Πιστωτές όπως αυτές εμφαίνονται στον Πίνακα Α και αναλύονται ανά πιστωτή στην Κατάσταση Πιστωτών του Παρατήματος Ι συμφωνείται να εξοφληθούν ως εξής:

4.1. Ρύθμιση Απαιτήσεων της Α και Β των Συμβαλλομένων

4.1.1.Οι απαιτήσεις των Α και Β των Συμβαλλομένων από τις περιγραφόμενες υπό 3.1. ανωτέρω Συμβάσεις, όπως αυτές απεικονίζονται στα τηρούμενα, για λογαριασμό της

Σπυρίδων Σπύρου Για τους κληρονόμους με εξουσιοδότηση

ΟΦΟΛΑΝΤ MASTER SERVICER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟΣΒΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 66, ΜΑΡΟΥΣΙ, Τ.Κ. 15125 ΤΗΛ.: 2160002000 - ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ. 149190101000 Α.Φ.Μ. 800858801 Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

ΕΡΕΒΟΣ ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 1
ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 1
115 26 ΑΘΗΝΑ
Α.Φ.Μ.: 801215902
Δ.Ο.Υ. Φ.Α.Ε. ΑΘΗΝΩΝ

σημερινής δικαιούχου των απαιτήσεων, από την Α των Συμβαλλομένων ως διαχειρίστρια τιτλοποιημένων απαιτήσεων αυτής εμπορικά της βιβλία και σε αυτά της Β των Συμβαλλομένων Τράπεζας ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων του από 01.03.2007 Ομολογιακού Δανείου, και την κατάσταση πιστωτών, ανέρχονται στο συνολικό ποσό των €12.210.509,24, όπως περαιτέρω θα διαμορφωθεί μέχρι την επικύρωση της συμφωνίας. Τις ανωτέρω απαιτήσεις αναγνωρίζει η Εταιρεία ρητά και ανεπιφύλακτα ως ακριβείς και πραγματικά οφειλόμενες, της παρούσας αναγνώρισης επέχουσας και θέση αναγνώρισης οφειλής (χρέους).

Ειδικότερα η Εταιρεία αναγνωρίζει σύμφωνα με τα παραπάνω ότι η οφειλή:

α) εκ της υπ΄αριθ. ΑΛ 50154000/7.4.2008 σύμβασης πίστωσης με ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό και απασών των πρόσθετων πράξεων αυτής, ανερχόταν την 30.04.2022 στο ποσό των € 394.846,85, εντόκως μέχρις εξοφλήσεως .Ειδικά την ανωτέρω απαίτηση από την με αρ. ΑΛ 50154000/7.4.2008 Σύμβαση πίστωσης με Ανοικτό (Αλληλόχρεο) λογαριασμό , όπως απεικονίζεται παραπάνω αναγνωρίζουν ρητά και ανεπιφύλακτα και οι εκ τρίτου Συμβαλλόμενοι στην παρούσα , κληρονόμοι εξ απογραφής του Εγγυητού .

β) εκ της υπ΄ αριθ. 1040/Ε/2407-74/9.7.2013 σύμβασης πίστωσης με ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό και απασών των πρόσθετων πράξεων αυτής, ανερχόταν την 30.04.2022 στο ποσό των € 2.666.917,91, εντόκως μέχρις εξοφλήσεως,

γ) εκ του του Κοινού Ομολογιακού Δανείου/1.3.2007 και απασών των πρόσθετων πράξεων αυτού, ανερχόταν την 30.04.2022 στο ποσό των € 2.516.873,98 € , εντόκως μέχρις εξοφλήσεως, και

δ) εκ της υπ΄αριθ. 1389286/08-07-2002 σύμβασης πίστωσης με ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό και απασών των πρόσθετων πράξεων αυτής, ανερχόταν την 30.04.2022 στο ποσό των € 6.631.870,50, εντόκως μέχρις εξοφλήσεως.

4.1.2. Ειδικότεροι όροι της ρύθμισης

Η διάρκεια της συμφωνούμενης με το παρόν ρύθμισης θα είναι η χρονική περίοδος, η οποία αρχίζει από την υπογραφή του παρόντος και λήγει στις 31.12.2027.

ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Δ.Α.Π. Σμήνος Πειραιώς
Θεοδόσιος Μπαξεβάνης

ΙΧΤΡΥΟΝ HELLAS Α.Ε.Δ.Α.Δ.Π.
ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 109 Σμήνος Πειραιώς
Α.Φ.Μ.: 801215902 Θεοδόσιος Μπαξεβάνης

ΟΜΙΛΟΣ ΙΧΤΥΟΣ
ΑΕΒΕ

ΟΜΙΛΟΣ MASTER SERVICES ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ
Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 66, ΜΑΡΟΥΣΙ Τ.Κ. 15125
ΤΗΛ.: 2160002000 ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ. 143190101000

Για τις ανωτέρω συνολικές αναγνωρισθείσες απαιτήσεις της Α και Β των Συμβαλλομένων, συμφωνείται ότι θα καταβληθεί και αυτές περιορίζονται υπό τους όρους της παρούσας στο συνολικό ποσό € 5.250.000 (ρυθμιζόμενο ποσό), εντόκως όπως κατωτέρω αναλύεται, που αποτελεί ποσοστό περίπου 43% των συνολικών απαιτήσεων, το οποίο θα κατανεμηθεί σε πίστωση των οφειλών της Εταιρείας από τις παραπάνω συμβάσεις, όπως κατωτέρω ειδικότερα ορίζεται:

α) έναντι της οφειλής από την υπ΄αριθ. ΑΛ 50154000/7.4.2008 σύμβαση πίστωσης με ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό ποσό € 275.000

β) έναντι της οφειλής από την υπ΄ αριθ. 1040/Ε/2407-74/9.7.2013 σύμβαση πίστωσης με ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό ποσό €2.000.000,

γ) έναντι της οφειλής από το Κοινό Ομολογιακό Δάνειο/1.3.2007 ποσό € 2.125.000,

δ) έναντι της οφειλής από την υπ΄αριθ. 1389286/08-07-2002 σύμβαση πίστωσης με ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό ποσό € 850.000,

Για το συμφωνούμενο συνολικό ποσό της ρύθμισης ύψους €5.250.000 :

- προκαταβλήθηκε ποσό ύψους € 250.000 στις 30/06/2022 με το υπόλοιπο να ρυθμίζεται σε 10 δόσεις ως εξής:
- η 1η δόση συνολικού ποσού € 250.000 θα καταβληθεί στις 31/12/2022
- η 2η δόση, συνολικού ποσού € 300.000 θα καταβληθεί στις 30/06/2023
- η 3η δόση, συνολικού ποσού € 300.000 θα καταβληθεί στις 31/12/2023
- η 4η δόση, συνολικού ποσού € 350.000 θα καταβληθεί στις 30/06/2024
- η 5η δόση, συνολικού ποσού € 350.000 θα καταβληθεί στις 31/12/2024
- η 6η δόση, συνολικού ποσού € 350.000 θα καταβληθεί στις 30/06/2025
- η 7η δόση, συνολικού ποσού € 350.000 θα καταβληθεί στις 31/12/2025
- η 8η δόση, συνολικού ποσού € 350.000 θα καταβληθεί στις 30/06/2026
- η 9η δόση, συνολικού ποσού € 350.000 θα καταβληθεί στις 31/12/2026
- η 10η δόση, συνολικού ποσού € 2.050.000 θα καταβληθεί στις 31/12/2027

Με την καταβολή τους, τα ποσά όλων των παραπάνω δόσεων μετά των αναλογούντων τόκων θα πιστωθούν κατανεμημένα ανά σύμβαση ως εξής:

Σπύρος Περδίος

Θεοδόσιος Μπαξεβάνης

Θεοδόσιος Μπαξεβάνης

ρατικος Οίκος
ΣΠΥΡΟΥ
ΑΕΒΕ
Μαρκόνι 8 - Αθήνα - Τ.Κ.

QUANT MASTER SERVICER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ
Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 66, ΜΑΡΟΥΣΙ, Τ.Κ. 15125
ΤΗΛ.: 2160002000 - ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ. 143190101000
ΑΦΜ

Για την υπ΄αριθ. ΑΛ 50154000/7.4.2008 σύμβαση πίστωσης με ανοικτό (αλληλόχρεο)

- από την 1η δόση/31/12/2022 ποσό € 25.000
- από την 2η δόση/30-06-2023 ποσό € 25.000
- από την 3η δόση/31/12/2023 ποσό € 25.000
- από την 4η δόση/30/06/2024 ποσό € 25.000
- από την 5η δόση/31/12/2024 ποσό € 25.000
- από την 6η δόση/30/06/2025 ποσό € 25.000
- από την 7η δόση/31/12/2025 ποσό € 25.000
- από την 8η δόση/30/06/2026 ποσό € 25.000
- από την 9η δόση/31/12/2026 ποσό € 25.000
- από την 10η δόση/31/12/2027 ποσό € 25.000

Για την υπ΄ αριθ. 1040/Ε/2407-74/9.7.2013 σύμβαση πίστωσης με ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό:

- από την 1η δόση/31/12/2022 ποσό € 50.000
- από την 2η δόση/30-06-2023 ποσό € 50.000
- από την 3η δόση/31/12/2023 ποσό € 50.000
- από την 4η δόση/30/06/2024 ποσό € 50.000
- από την 5η δόση/31/12/2024 ποσό € 50.000
- από την 6η δόση/30/06/2025 ποσό € 50.000
- από την 7η δόση/31/12/2025 ποσό € 50.000
- από την 8η δόση/30/06/2026 ποσό € 50.000
- από την 9η δόση/31/12/2026 ποσό € 50.000
- από την 10η δόση/31/12/2027 ποσό €1.500.000

Για το Κοινό Ομολογιακό Δάνειο /1.3.2007 :

- από την 1η δόση/31/12/2022 ποσό € 125.000
- από την 2η δόση/30-06-2023 ποσό € 175.000
- από την 3η δόση/31/12/2023 ποσό € 175.000
- από την 4η δόση/30/06/2024 ποσό € 225.000
- από την 5η δόση/31/12/2024 ποσό € 225.000

Θεοδόσιος Μανιφεράνης

Θεοδόσιος Μανιφεράνης

Σπυρίδων Σπύρου Για τους κληρονόμους με εξουσιοδότηση

ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ

SQUANT MASTER SERVICER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ
Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 66, ΜΑΡΟΥΣΙ 21, Τ.Κ. 15125
ΤΗΛ: 2160002000 - ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ. 143190101000
Α.Φ.Μ. 800858891 - Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

- από την 6η δόση/30/06/2025 ποσό € 225.000
- από την 7η δόση/31/12/2025 ποσό € 225.000
- από την 8η δόση/30/06/2026 ποσό € 225.000
- από την 9η δόση/31/12/2026 ποσό € 225.000
- από την 10η δόση/31/12/2027 ποσό €175.000

Για την υπ' αριθ. 1389286/08-07-2002 σύμβαση πίστωσης με ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό :

- από την 1η δόση/31/12/2022 ποσό € 50.000
- από την 2η δόση/30-06-2023 ποσό € 50.000
- από την 3η δόση/31/12/2023 ποσό € 50.000
- από την 4η δόση/30/06/2024 ποσό € 50.000
- από την 5η δόση/31/12/2024 ποσό € 50.000
- από την 6η δόση/30/06/2025 ποσό € 50.000
- από την 7η δόση/31/12/2025 ποσό € 50.000
- από την 8η δόση/30/06/2026 ποσό € 50.000
- από την 9η δόση/31/12/2026 ποσό € 50.000
- από την 10η δόση/31/12/2027 ποσό €350.000

Κάθε καταβολή θα άγεται προς μείωση ή εξόφληση με σειρά προτεραιότητας αρχικά των εξόδων, των τόκων υπερημερίας και των τόκων των ανωτέρω συμβάσεων και στη συνέχεια προς μείωση ή εξόφληση των ληξιπρόθεσμων χρεολυτικών δόσεων ανά σύμβαση με την σειρά προτεραιότητας που αναφέρονται παραπάνω, ήτοι πρώτα τη δόση της υπ αριθ. ΑΛ 50154000/7.4.2008 σύμβασης, στη συνέχεια η δόση της υπ αριθ 1040/Ε/2407-74/9.7.2013 σύμβασης κ.ο.κ.

Σε περίπτωση προσήκουσας και εμπρόθεσμης εξυπηρέτησης της παρούσας ρύθμισης η Εταιρεία δικαιούται να καταβάλει οποιοδήποτε ποσό προς μείωση ή εξόφληση των ανωτέρω οφειλών χωρίς έξοδα πρόωρης αποπληρωμής. Κάθε ποσό, που τυχόν καταβάλλεται πρόωρα, θα λογίζεται κατά σειρά σε εξόφληση πρώτα εξόδων, μετά σε μείωση του κεφαλαίου της τρέχουσας δόσης και στη συνέχεια, εφόσον υφίσταται ακόμη υπόλοιπο, σε μείωση, κατά ανάστροφη σειρά, του κεφαλαίου της τελευταίας δόσης, της προτελευταίας, κ.ο.κ., της Σύμβασης ή των Συμβάσεων, που θα επιλέξει η

Αγροτικός Οίκος ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ
Λαρκόν 5 - Αθήνα - Τ.Κ.122 42
210345 7500 ΑΦΜ: 094205708
ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

Σπυρίδων Σπύρου Για τους κληρονόμους
με εξουσιοδότηση

ΘΕΟΔΟΣΙΟΣ ΜΑΤΑΡΑΓΚΑΣ Α.Ε.Δ.Α.Ν.
ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 109-111 & ΚΑΡΑΟΛΗ & ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ 2
115 26 ΑΘΗΝΑ
Αρ. Τηλ.: 15194000 1000

ΘΕΟΔΟΣΙΟΣ ΜΑΤΑΡΑΓΚΑΣ Α.Ε.Δ.Α.Ν.
ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 109-111 & ΚΑΡΑΟΛΗ & ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ 2
115 26 ΑΘΗΝΑ
Αρ. Τηλ.: 15194000 1000

ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.
Θεοδόσιος Ματαράγκας Υπάλληλος

ΘΕΟΔΟΣΙΟΣ ΜΑΤΑΡΑΓΚΑΣ Α.Ε.Δ.Α.Ν.
ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 109-111 & ΚΑΡΑΟΛΗ & ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ 2
115 26 ΑΘΗΝΑ
Αρ. Τηλ.: 15194000 1000
Θεοδόσιος Ματαράγκας Υπάλληλος

ΟΘΟΝΗ MASTER SERVICER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ
Κ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 66, ΜΑΡΟΥΣΙ, Τ.Κ. 15125
ΤΗΛ: 2160002000 - ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ. 143190101000
Α.Φ.Μ. 800858891 ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

Διαχειρίστρια Α των Συμβαλλομένων κατά την απόλυτη διακριτική της ευχέρεια, με την επιφύλαξη ότι η εν λόγω πρόωρη καταβολή δεν προέρχεται από ρευστοποίηση καλυμμάτων, που αφορούν συγκεκριμένη σύμβαση

Η αποπληρωμή των ως άνω ρυθμιζόμενων οφειλών, συνολικού ποσού ευρώ €. 5.250.000, συνομολογείται έντοκη, με ετήσιο επιτόκιο κυμαινόμενο, το οποίο υπολογιζόμενο σε έτος 360 ημερών, θα αποτελείται από το διατραπεζικό επιτόκιο EURIBOR εξαμηνιαίας διάρκειας, πλέον περιθωρίου ανερχομένου σε 3%, και της εισφοράς του ν. 128/75, ανερχομένης σήμερα σε 0,60%, καθώς και κάθε άλλης επιβαλλομένης από το Νόμο επιβάρυνσης για όλη τη διάρκεια της ρύθμισης.

Ως διατραπεζικό επιτόκιο EURIBOR 360 ημερών εννοείται το διατραπεζικό επιτόκιο EURIBOR 360 ημερών εξαμηνιαίας διάρκειας, όπως αυτό καθορίζεται με βάση τον κανονισμό λειτουργίας EURIBOR 360 έξι μηνών και ανακοινώνεται σήμερα από το European Money Markets Institute (EMMI) στις 11.00 ώρα κεντρικής Ευρώπης (CET) δύο εργάσιμες ημέρες πριν την λήξη εκάστου ημερολογιακού εξαμήνου, στρογγυλοποιούμενο στην πλησιέστερη εκατοστιαία μονάδα και το οποίο είναι διαθέσιμο μέσω της επίσημης ιστοσελίδας www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html στο διαδίκτυο. Στην περίπτωση, που στην ανωτέρω ιστοσελίδα, ή σε οποιονδήποτε τυχόν άλλο πάροχο ηλεκτρονικής πληροφόρησης, δεν εμφανίζεται επιτόκιο EURIBOR χρονικής διάρκειας έξι μηνών ή κάποιο άλλο επιτόκιο, που να αφορά χρονική περίοδο έξι μηνών, τότε τα εδώ συμβαλλόμενα μέρη συνομολογούν και αποδέχονται από τώρα, ότι, αντί του επιτοκίου EURIBOR, θα εφαρμόζεται το επιτόκιο, που προσφέρεται στην Ευρωπαϊκή Διατραπεζική Αγορά για δανεισμό διάρκειας έξι μηνών την 12.00 ώρα Ελλάδος, δύο (2) εργάσιμες ημέρες πριν την λήξη εκάστου ημερολογιακού εξαμήνου. Σε περίπτωση που η τιμή του EURIBOR, όπως ανακοινώνεται κατά τα ανωτέρω, ή οποιουδήποτε άλλου εφαρμοσθέντος κατά τα ανωτέρω επιτοκίου, είναι αρνητική (negative/-), αντί της αρνητικής αυτής τιμής του EURIBOR θα εφαρμόζεται μηδενική τιμή.

Οι τόκοι θα καταβάλλονται στο τέλος κάθε περιόδου εκτοκισμού. Περίοδος εκτοκισμού είναι η χρονική περίοδος 6 μηνών. Ειδικά η πρώτη περίοδος εκτοκισμού ξεκινάει από την υπογραφή του παρόντος και λήγει στις 31/12/2022, ενώ κάθε επόμενη από την επομένη της λήξης της προηγούμενης.

Θεοδόσιος Μπαξεβάνης

Σπυρίδων Σπύρου Για τους κληρονόμους

ΟΦΙΑΝΤ MASTER SERVICER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ
Α. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 66, ΜΑΡΟΥΣΙ, Τ.Κ. 15125
ΤΗΛ.: 210 6902000 / ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ. 143190101000
Α.Φ.Μ. 800858891 ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

Σε περίπτωση καθυστέρησης καταβολής οποιασδήποτε δόσης ή των εξόδων ή άλλου ποσού οφειλόμενου σύμφωνα με το παρόν, συμφωνείται ότι η Εταιρεία αυτοδίκαια θα χρεώνεται για τα καθυστερούμενα ποσά από την ημέρα της καθυστέρησης μέχρι εξοφλήσεως, με επιτόκιο υπερημερίας το προαναφερόμενο συμφωνηθέν επιτόκιο προσαυξανόμενο με το οριζόμενο από το νόμο ποσοστό, ανερχόμενο σήμερα σε 2,5 εκατοστιαίες μονάδες. Σε περίπτωση, δε, θεσπίσεως επιτοκίου υπερημερίας ανώτερου του αμέσως προαναφερθέντος, θα ισχύει το εκάστοτε ισχύον ανώτατο όριο του επιτοκίου υπερημερίας, χωρίς να απαιτείται προηγούμενη όχληση ή ειδοποίηση της Εταιρείας.

Σε κάθε περίπτωση υπερημερίας, όπως και μετά την για οποιονδήποτε λόγο παύση ισχύος του παρόντος και την μεταφορά του υπολοίπου των οφειλών σε λογαριασμούς οριστικής καθυστέρησης, οι καθυστερούμενοι τόκοι θα ανατοκίζονται κατά τις ελάχιστες χρονικές περιόδους, που θα επιτρέπει ο νόμος, που θα ισχύει κατά την επέλευση της υπερημερίας, ήτοι σήμερα ανά εξάμηνο.

Στο τέλος της συμφωνημένης διάρκειας της παρούσας ρύθμισης και υπό την αποκλειστική προϋπόθεση της εμπρόθεσμης καταβολής όλων των συμφωνηθεισών δόσεων συνολικού ποσού €5.250.000 εντόκως, όπως παραπάνω αναλύονται, αποτελούσης της μη εμπρόθεσμης και προσήκουσας καταβολής όλων των δόσεων διαλυτικής αίρεσης, όλες οι απαιτήσεις από τις ανωτέρω Συμβάσεις της Εταιρείας και των κληρονόμων εξ απογραφής του Εγγυητή θα θεωρούνται ολοκληρωτικά εξοφληθείσες, απαλλασσομένης (i) της Εταιρείας από την υποχρέωση καταβολής του υπολοίπου ποσού της ανωτέρω συνολικής οφειλής τους προς τις Α και Β Συμβαλλόμενες, ανερχομένου σε ποσό € 6.960.309,24 που αντιστοιχεί στο 57% της συνολικής απαίτησης, το οποίο θα διαγραφεί τότε πλήρως και οσοχερώς υπό τους όρους της παρούσας μετά των επ' αυτού οιονδήποτε επιβαρύνσεων (τόκων και εισφοράς), με την επιφύλαξη της αμέσως επόμενης παραγράφου και ρητά παραιτούμενων των Α και Β των Συμβαλλομένων στην περίπτωση αυτή από οποιαδήποτε άλλη αξίωση, δικαίωμα ή απαίτηση από τις ανωτέρω αιτίες και (ii) απαλλασσομένων και των κληρονόμων εξ απογραφής προς την Α από την υποχρέωση καταβολής του υπολοίπου ποσού της ανωτέρω εγγύησης και μέχρι του ύψους αυτής εκ της υπ΄αριθ. ΑΛ 50154000/7.4.2008 σύμβασης πίστωσης με συνοπτική διαδικασία (συνεκτιμωμένου)

Αγροτικός Οίκος ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ
Μαρκόνι 5 - 7 Αθήνα - Τ.Κ.182 42
Τηλ.: 2103407500 Φαξ: 2103407503

Επιτρόπων Σπύρου Για τους κληρονόμους

QUANT MASTER SERVICER ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΩΝ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ
Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 66, ΜΑΡΟΥΣΙ, Τ.Κ. 15125
ΤΗΛ.: 2160002000 ΔΟΥ Φ.Ε.Μ.Η. 143190101000
ΑΦΜ: 800858891 - ΔΟΥ ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

Στυλιανός Πιερίδης

Θεοδόσιος Κωνσταντέρας

ΕΘΝΙΚΗ HELLAS A.E.A.A.E.Π.
ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 109, Τ.Κ. 11526 ΑΘΗΝΑ
Θεόδοσιος Κωνσταντέρας
ΑΦΜ: 094465070 ΔΟΥ Φ.Α.Ε. ΑΘΗΝΩΝ

λογαριασμό και απασών των πρόσθετων πράξεων αυτής, το οποίο θα διαγραφεί τότε πλήρως και ολοσχερώς υπό της όρους της παρούσας μετά των επ' αυτού οιονδήποτε επιβαρύνσεων (τόκων και εισφοράς), με την επιφύλαξη της αμέσως επόμενης παραγράφου και ρητά παραιτούμενης της Α' Συμβαλλομένης στην περίπτωση αυτή από οποιαδήποτε άλλη αξίωση, δικαίωμα ή απαίτηση από τις ανωτέρω αιτίες.

Ρητά συμφωνείται επίσης ότι υπό την ως άνω αίρεση της καταβολής όλων των συμφωνηθεισών δόσεων, οι Α και Β των Συμβαλλόμενων , θα παραιτηθούν ρητά, οριστικά και αμετάκλητα από κάθε δικαίωμα τους κατά της Εταιρείας και της Κληρονομίας από τις εκδοθείσες υπ' αριθ. 5847/2021 και 4062/2021 διαταγές πληρωμής του Δικαστή του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών και μετά την καταβολή του ρυθμιζόμενου ποσού θα αποδώσουν το εκδοθέν α' απόγραφο εκτελεστό στην Εταιρεία.

Η διαγραφή του ποσού των οφειλών των ανωτέρω Πιστωτών κατά τα ανωτέρω τελεί : α) υπό τη διαλυτική αίρεση της ανεύρεσης εντός 20 ετών, οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου της Εταιρείας πέραν των όσων έχουν δηλωθεί μέχρι την ημερομηνία υπογραφής της παρούσας και το οποίο είχε αποκτηθεί ή είχε προσυμφωνηθεί να αποκτηθεί πριν την υπογραφή της παρούσας, (β) υπό τη διαλυτική αίρεση της ανεύρεσης εντός 20 ετών, οποιουδήποτε στοιχείου της Κληρονομίας, που δεν έχει περιληφθεί στην απογραφή της κληρονομιάς του αποβιώσαντος Γεωργίου Σπύρου η οποία έχει κοινοποιηθεί στην Α και Β των Συμβαλλομένων. Σε περίπτωση πλήρωσης οποιασδήποτε εκ των ως άνω αιρέσεων, συμφωνείται ρητά ότι η παρούσα παύει να ισχύει και αναβιώνουν οι διαγραφείσες Οφειλές της Εταιρείας και της κληρονομίας, μέχρι την πραγματική αξία τους ή την αξία των περιουσιακών στοιχείων που δεν είχαν δηλωθεί. Την κατά τα ανωτέρω πραγματική αξία, η Οφειλέτρια για την περίπτωση πλήρωσης της αίρεσης υπό στοιχεία (α) και οι Κληρονόμοι εξ απογραφής για την περίπτωση πλήρωσης της αίρεσης υπό στοιχεία (β) αναλαμβάνουν ρητά την υποχρέωση να καταβάλει άμεσα στην Α και Β των συμβαλλομένων .

Συμφωνείται ρητά και αναγνωρίζεται από την Εταιρεία και τους κληρονόμους εξ απογραφής του Εγγυητή, ότι απόσπασμα που θα εξαχθεί από τα ηλεκτρονικών

Θεοδόσιος Μανεσσάκης

ΠΕΤΡΑΙΟΣ

ΠΕΤΡΑΙΟΣ HELLAS A.E.Δ.Α.Π.
ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 109-111,
15 26 ΑΘΗΝΑ
Αρ. Α.Ε.Π.Π. 13194650001000
ΑΦΜ 801215902

Σπυρίδων Σπύρου

Για τους κληρονόμους
με εξουσιοδότηση

ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ
Αθήνα - Τ.Κ.122 42
ΑΦΜ: 094205703

QUANT MASTER SERVICER-ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟΣΒΑΣΗΣ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΩΣ
Α. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 66, ΜΑΡΟΥΣΙ, Τ.Κ. 15125
ΤΗΛ.: 2160092000 - ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ. 138190101000
Α.Φ.Μ. 800858891 - ΔΟΥ ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΕΛΕΓΧΘΗΚΕ Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

τηρούμενα βιβλία της Α και Β των Συμβαλλομένων πιστωτριών και θα εμφανίζει την κίνηση του λογαριασμού εκάστης οφειλής και το εκάστοτε οφειλόμενο υπόλοιπο, αποτελεί πλήρη απόδειξη των απαιτήσεων τους κατά της Εταιρείας, επιτρεπομένης όμως της ανταπόδειξης. Τα ίδια ισχύουν και για τον λογαριασμό, στον οποίο θα μεταφερθεί το υπόλοιπο εκάστης οφειλής μετά την λήξη ή την για οποιοδήποτε λόγο παύση ισχύος του παρόντος.

Ρητά συμφωνείται ότι φόροι, τέλη, εισφορές, δικαιώματα ή οποιασδήποτε φύσεως επιβαρύνσεις υπέρ του Δημοσίου ή οποιωνδήποτε τρίτων, που επιβάλλονται επί του κεφαλαίου, των τόκων και λοιπών επιβαρύνσεων της ως άνω συμβάσεως ή έχουν οποιαδήποτε σχέση με αυτήν, βαρύνουν την Εταιρεία, στην οποία και επιρρίπτονται. Την Εταιρεία βαρύνουν επίσης τα έξοδα κάθε φύσεως για την τυχόν παροχή, εγγραφή, τροπή, συμπληρωματική εγγραφή ή εξάλειψη οποιουδήποτε εμπράγματου δικαιώματος ή την παροχή οποιωνδήποτε άλλων ασφαλειών προς εξασφάλιση των ως άνω απαιτήσεων, τα δικαστικά έξοδα, τα έξοδα εκτελέσεως ανεξαρτήτως περατώσεως, τα έξοδα εκτιμήσεως υπέγγυας περιουσίας, οικονομικοτεχνικής εκτιμήσεως και καταρτίσεως μελέτης, τα έξοδα παρεπόμενων συμβάσεων και όλα γενικώς τα έξοδα και οι δαπάνες που γίνονται ή θα γίνουν με αιτία ή αφορμή την ανωτέρω σύμβασης ομολογιακού δανείου, την παρούσα συμφωνία ή την εκτέλεσή τους. Τα έξοδα είναι καταβλητέα εντόκως, με το επιτόκιο του τραπεζικού τόκου υπερημερίας, εντός δύο μηνών από την ημερομηνία πραγματοποίησής τους.

Συμφωνείται, περαιτέρω, ότι οποιαδήποτε έξοδα προκύψουν κατά το χρονικό διάστημα ισχύος του παρόντος βαρύνουν την Εταιρεία, χρεώνονται στον τηρούμενο για κάθε οφειλή λογαριασμό ως χωριστό κονδύλιο και δεν θα συμπεριλαμβάνονται στις ανωτέρω υπό ανωτέρω αναφερόμενες δόσεις.

Ρητά συνομολογείται ότι η παρούσα δεν αποτελεί εξόφληση, απόσβεση ή ανανέωση των υφιστάμενων κατά τα παραπάνω οφειλών και για το λόγο αυτό όλοι οι όροι, που αναφέρονται στις ανωτέρω Συμβάσεις με τις Α και Β των Συμβαλλομένων εξακολουθούν να ισχύουν, στο βαθμό που δεν τροποποιούνται με τους όρους της παρούσας. Επίσης, εξακολουθούν να ισχύουν όλες οι εγγυήσεις και οι ασφάλειες, που έχουν δοθεί για την εξασφάλιση των απαιτήσεων, που απορρέουν από τις ανωτέρω Συμβάσεις.

Θεοδόσιος Σπύρου

ΔΟΥ: Φ.Α.Ε. ΑΘΗΝΩΝ

Ευρωτικός Οίκος
ΣΠΥΡΟΥ
ΑΕΒΕ
Μαρκόνι 8 - Αθήνα - Τ.Κ.122 42
ΤΗΛ.: 2103487500 ΑΦΜ: 094205703
ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

QUANTUM MASTER SERVICER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΔΑΝΕΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΩΝ
Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 66, ΜΑΡΟΥΣΙ, Τ.Κ. 15125
ΤΗΛ.: 2160002000 - ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ. 143190101000
Α.Φ.Μ. 800858891 ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

Σπυρίδων Σπύρου - Για τους κληρονόμους με εξουσιοδότηση

Συμφωνείται ρητά μεταξύ της Εταιρείας, των κληρονόμων εξ απογραφής του Εγγυητή, εκ τρίτου Συμβαλλομένων στην παρούσα και της Α και Β των Συμβαλλομένων ότι η περιλαμβανόμενη στο παρόν κατά τα ανωτέρω συμφωνία ρύθμισης και διαγραφής επεκτείνεται και σε αυτούς υπό τους όρους και αιρέσεις, θα ξεκινήσει να ισχύει και να υλοποιείται αμέσως με την υπογραφή του παρόντος και θα εξακολουθήσει να ισχύει μεταξύ τους, ως προς όλους της τους όρους και μέχρι τη συμφωνηθείσα λήξη της, ανεξαρτήτως της δικαστικής της επικύρωσης. Διευκρινίζεται ότι σε καμμία περίπτωση η ευθύνη των των κληρονόμων εξ απογραφής του Εγγυητή υπερβαίνει την αξία του ενεργητικού της Κληρονομίας και πάντως του ύψους της Εγγύησης.

Ρητά δηλώνεται και συμφωνείται ότι οι Κληρονόμοι εξ απογραφής συμβάλλονται στην παρούσα αποκλειστικά ως εκπρόσωποι και διαχειριστές της κληρονομιαίας περιουσίας και έκαστος, συδεμία ευθύνη και υποχρέωση αναλαμβάνει έναντι των Συμβαλλομένων Α και Β με την προσωπική του περιουσία και κάθε υποχρέωσή που απορρέει από το παρόν βαραίνει αποκλειστικά την κληρονομιαία περιουσία και συνιστά υποχρέωση αυτής.

4.2 Ρύθμιση Απαίτησης της Γ των Συμβαλλομένων

Για την απαίτηση της Γ Συμβαλλόμενης η Εταιρεία αναγνωρίζει την οφειλή της στο συνολικό ποσό των Ευρώ 1.199.751,26, εντόκως πλέον εξόδων μέχρις εξοφλήσεως, καθώς και τη νομιμότητα και εγκυρότητα της κατά τα ανωτέρω καταγγελίας της Συμβάσεως Πιστώσεως, παραιτούμενης κάθε δικαιώματός της και παραιτούμενης να προβάλει οποιαδήποτε ένσταση στο μέλλον. Για την αποπληρωμή της ανωτέρω συνολικής απαίτησης υπό τους όρους της παρούσας συμφωνείται ότι ποσό συνολικού ύψους Ευρώ 929.751,26 εκ της οφειλής ή το 77,5% της συνολικής απαίτησης αποτελούμενο από τόκους ληξιπρόθεσμους ή/και μη, συμβατικούς ή/και υπερημερίας, λογισμένους ή/και μη, ή/και έξοδα ή/και μέρος ανεξόφλητου κεφαλαίου, ληξιπρόθεσμους ή/και μη, δεν θα καταβληθεί από την Εταιρεία και θα διαγραφεί σε βάρος της Γ' Συμβαλλόμενης από τη συνολική οφειλή μετά την εκπλήρωση της παρούσας ρύθμισης της οφειλής και υπό τον απαρέγκλιτο όρο και προϋπόθεση και με την ρητή επιφύλαξη ότι έχουν τηρηθεί προσηκόντως και εν όλω άπαντες οι κατωτέρω όροι και έχουν εξοφληθεί πλήρως, εγκαίρως και προσηκόντως άπασες οι κατωτέρω δόσεις και λοιπά καταβλητέα ποσά ως κατωτέρω. Η αποπληρωμή, δε, του υπολοίπου

Θεοδόσιος Μπαξεβάνης

INSTRUM HELLAS A.E.Δ.Α.Κ.
ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 109-111
115 25 ΑΘΗΝΑ
Αρ. ΓΕΜΗ: 151946601000
Θεοδόσιος Μπαξεβάνης

Προτικός Οίκος
ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Κρέοντος 6-8 Αθήνα - Τ.Κ.122 42
Τηλ: 2106427800 ΑΦΜ: 094203703
ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

Σπυρίδων Σπύρου

Για τους κληρονόμους
με εξουσιοδότηση

EQUANT MASTER SERVICER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΡΘΡΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ
Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 66, ΜΑΡΟΥΣΙ, Τ.Κ. 15125
ΤΗΛ.: 210 6852000 - ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ.: 8[illegible]
Α.Φ.Μ. 800858898 - ΔΟΥ: 1431901010000
ΕΠΙΤΗΡΕΙΤΑΙ Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

της οφειλής εκ ποσού Ευρώ 270.000,00 ή το 22,5% της συνολικής απαίτησης συμφωνείται να καταβληθεί εντόκως σε πέντε (5) χρονικά συνεχείς, ανισόποσες, χρεολυτικές πλέον τόκων, ετήσιες δόσεις, και συγκεκριμένα οι πρώτη (1η) και δεύτερη (2η) δόσεις εξ αυτών ύψους εκάστης 80.000,00 ευρώ καταβλητέες την 30.11.2022 και την 30.11.2023 αντίστοιχα, οι τρίτη (3η) και τέταρτη (4η) δόσεις εξ αυτών ύψους εκάστης 50.000,00 ευρώ καταβλητέες την 30.11.2024 και την 30.11.2025 αντίστοιχα και η πέμπτη (5η) δόση εξ αυτών ύψους 10.000,00 ευρώ καταβλητέα την 30.11.2026. Το ανωτέρω ποσό των 270.000,00 ευρώ θα εκτοκίζεται με σταθερό επιτόκιο ύψους 2,00%, συμπεριλαμβανομένης της εισφοράς του Ν.128/75, όπως εκάστοτε ισχύει, ήτοι σήμερα 0,60%, σε διάστημα 5 ετών ως περιγράφεται ανωτέρω.

Η αποπληρωμή των ως άνω ρυθμιζόμενων οφειλών, συνομολογείται έντοκη, με το εκάστοτε συμφωνημένο επιτόκιο, το οποίο υπολογίζεται σε έτος 365 ημερών.

Οι τόκοι θα καταβάλλονται κάθε περίοδο εκτοκισμού. Περίοδος εκτοκισμού ορίζεται ετήσια, η δε εξόφληση των αναλογούντων τόκων ανά Δόση Ρύθμισης θα γίνεται ανά έτος μαζί με την εκάστη δόση του κεφαλαίου, ως αυτή ορίζεται αναλυτικώς ανωτέρω.

Εάν η ημέρα πληρωμής συμπέσει με μη εργάσιμη ημέρα, μετατίθεται αυτή στην επόμενη εργάσιμη ημέρα και η σχετική παράταση του χρόνου πληρωμής θα συνυπολογίζεται για την εξεύρεση των τόκων που οφείλονται στο σχετικό ποσό.

Η Εταιρεία διατηρεί το δικαίωμα της πρόωρης μερικής ή ολικής αποπληρωμής των ανωτέρω απαιτήσεων. Κάθε ποσό, που τυχόν καταβάλλεται πρόωρα, θα λογίζεται κατά σειρά σε εξόφληση πρώτα εξόδων, έπειτα των ληξιπρόθεσμων τόκων και τέλος κάθε χρονικά προηγούμενης δόσης. Σε περίπτωση καταγγελίας της παρούσας Συμφωνίας, κάθε καταβολή που έγινε από τον Οφειλέτη στο πλαίσιο αυτής (Συμφωνίας) θα καταλογίζεται έναντι της συνολικής οφειλής σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Συμβατικό Πλαίσιο, ως αυτό ισχύει μέχρι προ της υπογραφής της παρούσας Συμφωνίας.

Ρητά συνομολογείται ότι η παρούσα δεν αποτελεί εξόφληση, απόσβεση ή ανανέωση των υφιστάμενων κατά τα παραπάνω οφειλών και για το λόγο αυτό όλοι οι όροι, που αναφέρονται στις ανωτέρω Συμβάσεις με τους Πιστωτές εξακολουθούν να ισχύουν, στο βαθμό που δεν τροποποιούνται με τους όρους της παρούσας. Επίσης,

Θεοδόσιος Σπυρίδων ΔΙΑΣΤΑΣ Α.Ε. Δικηγόρος Αθηναίος

INTRUM HELLAS A.E.D.A.A.Π. ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 109-111 & 26 ΑΘΗΝΑ Α.Φ.Μ. 800858884 Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

Θεοδόσιος Σπυρίδων Δικηγόρος Αθηναίος

ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ Μαρκόνι 6, Αθήνα - Τ.Κ.122 42 ΑΦΜ: 094[illegible]

Σπυρίδων Σπύρου

DOXIANT MASTER SERVICER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 66, ΜΑΡΟΥΣΙ, Τ.Κ. 15125 ΤΗΛ.: 2160002000 ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ. 143190101000 Α.Φ.Μ. 800858884 Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

Για τους κληρονόμους με εξουσιοδότηση

εξακολουθούν να ισχύουν όλες οι εγγυήσεις και οι ασφάλειες, που έχουν δοθεί για την εξασφάλιση των απαιτήσεων, που απορρέουν από τις ανωτέρω Συμβάσεις.

Υπό την διαλυτική αίρεση της μη εμπρόθεσμης και προσήκουσας τήρησης των όρων της παρούσας,ήτοι εφόσον η Εταιρεία καταβάλλει εμπροθέσμως στον εκάστοτε Πιστωτή το συνολικό συμφωνημένο ποσό πλέον των συμφωνούμενων συμβατικών τόκων μέχρι την πλήρη και ολοσχερή εξόφληση, τα μέρη συμφωνούν ότι η συνολική οφειλή, όπως αυτή περιγράφηκε ανωτέρω στο άρθρο 3.2 και η Εταιρεία την αναγνώρισε κατά τα ανωτέρω θα θεωρηθεί ολοσχερώς εξοφληθείσα στο σύνολό της, διαγραφομένου οριστικώς και αμετακλήτως του υπολοίπου της οφειλής όπως αυτή θα έχει διαμορφωθεί με συνυπολογισμό των γενομένων στη διάρκεια της Συμφωνίας καταβολών, πλέον των αναλογούντων συμβατικών τόκων υπερημερίας, των τόκων ανατοκιζομένων ανά εξάμηνο, πλέον των κάθε είδους εξόδων και απαλλασσόμενης της Εταιρείας από οποιαδήποτε άλλη υποχρέωση απορρέει από τις ανωτέρω αναφερόμενες στο άρθρο 3.2 απαιτήσεις. Οι δε Συμβαλλόμενες – Πιστωτές δηλώνουν ότι υπό την διαλυτική αίρεση της μη εμπρόθεσμης και προσήκουσας καταβολής των ανωτέρω δόσεων, παραιτούνται ρητά και αμετάκλητα από κάθε δικαίωμα τους να αναζητήσουν από την Εταιρεία το υπόλοιπο των οφειλών της από τις ανωτέρω αιτίες.

Συμφωνείται ρητά και αναγνωρίζεται από την Εταιρεία, ότι απόσπασμα, που θα εξαχθεί από τα ηλεκτρονικώς τηρούμενα βιβλία της Γ των Συμβαλλομένων και θα εμφανίζει την κίνηση του λογαριασμού εκάστης οφειλής και το εκάστοτε οφειλόμενο υπόλοιπο, αποτελεί πλήρη απόδειξη των απαιτήσεων του κατά της Εταιρείας, επιτρεπομένης όμως της ανταπόδειξης. Τα ίδια ισχύουν και για τον λογαριασμό, στον οποίο θα μεταφερθεί το υπόλοιπο εκάστης οφειλής μετά την λήξη ή την για οποιοδήποτε λόγο παύση ισχύος του παρόντος.

Ρητά συμφωνείται ότι φόροι, τέλη, εισφορές, δικαιώματα ή οποιασδήποτε φύσεως επιβαρύνσεις υπέρ του Δημοσίου ή οποιωνδήποτε τρίτων, που επιβάλλονται επί του κεφαλαίου, των τόκων και λοιπών επιβαρύνσεων της ως άνω συμβάσεως ή έχουν οποιαδήποτε σχέση με αυτήν, βαρύνουν την Εταιρεία, στην οποία και επιρρίπτονται. Την Εταιρεία βαρύνουν επίσης τα έξοδα κάθε φύσεως για την τυχόν παροχή, εγγραφή, τροπή, συμπληρωματική εγγραφή ή διαγραφή οποιουδήποτε εμπράγματου

Θεοδόσιος Σπυρόπουλος

INTRUM HELLAS A.E.A.A.Π.
ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 109-111
115 26 ΑΘΗΝΑ
Α.Φ.Μ.: 801215902
Δ.Ο.Υ.: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

Θεοδόσιος Σπυρόπουλος

Ταμπακοπωλείο Οίκος ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ
Τρικόνη 6 - Αθήνα - Τ.Κ.124 42
Α.Φ.Μ: 094

ΟΜΙΛΟΣ MASTER SERVICER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ
ΛΥΚΗΣΙΑΣ 66 - ΝΑΡΟΥΣΙ, Τ.Κ. 15125
ΤΗΛ.: 2160003800 - ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ.: 1243190101000
Α.Φ.Μ. 800858891 - ΕΠΕΝΗ Α.Φ.Μ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

Σπυρίδων Σπύρου Για τους Κληρονόμους με εξουσιοδότηση

δικαιώματος ή την παροχή οποιωνδήποτε άλλων ασφαλειών προς εξασφάλιση των ως άνω απαιτήσεων, τα δικαστικά έξοδα, τα έξοδα εκτελέσεως ανεξαρτήτως περατώσεως, τα έξοδα εκτιμήσεως υπέγγυας περιουσίας, οικονομικοτεχνικής εκτιμήσεως και καταρτίσεως μελέτης, τα έξοδα παρεπόμενων συμβάσεων και όλα γενικώς τα έξοδα και οι δαπάνες που γίνονται ή θα γίνουν με αιτία ή αφορμή την ανωτέρω σύμβασης ομολογιακού δανείου, την παρούσα συμφωνία ή την εκτέλεσή τους. Τα έξοδα είναι καταβλητέα εντόκως, με το επιτόκιο του τραπεζικού τόκου υπερημερίας, εντός δύο μηνών από την ημερομηνία πραγματοποίησής τους.

4.3 Λοιποί Οροί

Συμφωνείται, περαιτέρω, ότι οποιαδήποτε έξοδα προκύψουν κατά το χρονικό διάστημα ισχύος του παρόντος βαρύνουν την Εταιρεία, χρεώνονται στον τηρούμενο για κάθε οφειλή λογαριασμό ως χωριστό κονδύλιο και δεν θα συμπεριλαμβάνονται στις ανωτέρω υπό ανωτέρω αναφερόμενες δόσεις.

Η Εταιρεία αναλαμβάνει την υποχρέωση να προσκομίσει σε έκαστο Πιστωτή κάθε έγγραφο που τυχόν της ζητηθεί σχετικά με την πορεία των οικονομικών στοιχείων της εντός τριάντα (30) ημερών από τη λήψη του σχετικού αιτήματος.

Οι οφειλές που ρυθμίζονται στο παρόν, μετά την παύση ισχύος της παρούσας, θα επιβαρύνονται με τόκους υπερημερίας, που θα υπολογίζονται με το συμφωνηθέν επιτόκιο των εκάστοτε Συμβάσεων αντιστοίχως, προσαυξανόμενο με το εκάστοτε οριζόμενο από το νόμο ποσοστό υπερημερίας, ανερχόμενο σήμερα σε 2,5 εκατοστιαίες μονάδες.

Σε κάθε περίπτωση υπερημερίας, όπως και μετά την παύση ισχύος του παρόντος, οι καθυστερούμενοι τόκοι θα ανατοκίζονται κατά τις ελάχιστες χρονικές περιόδους, που θα επιτρέπει ο νόμος, που θα ισχύει κατά την επέλευση της υπερημερίας, ήτοι σήμερα ανά εξάμηνο.

Άρθρο 5 – Ρύθμιση Υποχρεώσεων προς το Ελληνικό Δημόσιο και ΕΦΚΑ

Οι οφειλές της Εταιρείας προς το Ελληνικό Δημόσιο (ΑΑΔΕ) και τον ΕΦΚΑ, οι οποίες ανέρχονται στο ύψος των 1.854.506,71 Ευρώ για τον ΕΦΚΑ και 2.871.899,08 Ευρώ για την ΑΑΔΕ και περιλαμβάνονται στη συνημμένη στην παρούσα Κατάσταση Πιστωτών του Παραρτήματος Π και όπως θα διαμορφωθούν μέχρι την επικύρωση της Συμφωνίας, θα διαγραφούν σε ποσοστό ύψους 43,8% σε παρούσα αξία και το υπόλοιπο ποσό θα αποπληρωθεί σε 240 μηνιαίες ισόποσες δόσεις, με επιτόκιο προεξόφλησης το 4,25%, της πρώτης καταβαλλόμενης εντός μηνός από την δημοσίευση της Δικαστικής Απόφασης που θα επικυρώνει τη Συμφωνία.

Άρθρο 6- Οφειλές προς Μη Συμβαλλόμενους Πιστωτές

1.Η παρούσα συμφωνία δεν προβλέπει κάποια διαγραφή υποχρέωσης για όσους Πιστωτές δεν συμβάλλονται στην Συμφωνία και θεωρούνται Μη Θιγόμενοι.

2.Οι υφιστάμενες οφειλές προς εργαζομένους θα αποπληρωθούν κανονικά αφού ανήκουν στους μη Θιγόμενους Πιστωτές, και κάθε νέα υποχρέωση θα πληρώνεται άμεσα.

Άρθρο 7 - Λοιπές συμφωνίες

1.Στους όρους της παρούσας Συμφωνίας υπάγονται όλες οι οφειλές της Εταιρείας προς τους Πιστωτές της, όπως οι οφειλές αυτές θα έχουν διαμορφωθεί μέχρι την δημοσίευση της Δικαστικής Απόφασης στο Μητρώο Φερεγγυότητας, συμπεριλαμβανομένων δηλαδή και των οφειλών της Ενδιάμεσης Περιόδου.

2.Άλλες οφειλές της Εταιρείας προς πιστωτές της οι οποίες κατά το χρόνο υπογραφής της παρούσας Συμφωνίας τελούν υπό αίρεση, συμπεριλαμβανομένων των οφειλών από την τυχόν κατάπτωση και εξόφληση των εγγυητικών επιστολών, καθώς και οι οφειλές που για οποιονδήποτε λόγο δεν εμφανίζονται στα βιβλία της Εταιρείας (άγνωστες οφειλές), αλλά ο χρόνος γέννησής τους ανάγεται σε χρόνο πριν από την δικαστική επικύρωση της Συμφωνίας, συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων από την ευδοκίμηση τυχόν δικαστικών ενεργειών κατά της Εταιρείας, θα αντιμετωπίζονται με τους όρους που προβλέπονται στην παρούσα.

Θεοδοσίου Τ.

INTRUM HELLAS A.E.Δ.Α.Π.
ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 109-111,
115 26 ΑΘΗΝΑ
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.: 131946501000
Θεοδοσίου Τ.
ΑΦΜ 800215202
ΔΟΥ: Φ.Α.Ε. ΑΘΗΝΩΝ

Σπύρος Σπύρου

ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ

Σπυρίδων Σπύρου Για τους κληρονόμους με εξουσιοδότηση

QUANTUM MASTER SERVICER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΔΑΝΕΙΩΝ ΑΠΟ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ
ΚΗΦΙΣΙΑΣ 66, ΜΑΡΟΥΣΙ, Τ.Κ. 15125
ΤΗΛ.: 2160002000 - ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ.: 143190101000
Α.Φ.Μ. 800858894 ΔΕΗ Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

3.Στους όρους του άρθρου 5 υπάγονται όλες οι οφειλές που τυχόν προκύψουν, καταλογιστούν ή βεβαιωθούν στην Εταιρεία από παρελθόντες, τρέχοντες ή και μελλοντικούς φορολογικούς ελέγχους, και αφορούν ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, σε καταλογισμό οιωνδήποτε φόρων, τελών ή εισφορών υπέρ του Δημοσίου ή υπέρ τρίτων, φόρου εισοδήματος, παρακρατούμενων ή επιρριπτόμενων φόρων, φόρου προστιθέμενης αξίας, τελών χαρτοσήμου, φόρου κεφαλαίου ή περιουσίας, έκτακτης εισφοράς καθώς και σε καταλογισμό προστίμου ή κύρωσης για παράβαση διατάξεων του Κ.Β.Σ., ΚΦΑΣ και τον Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας ή του Ν. 2523/1997, με οιονδήποτε τρόπο και αν αυτοί καταλογίζονται ή εισπράττονται καθώς και τυχόν προστίμων, προσαυξήσεων, τόκων και λοιπών σχετικών επιβαρύνσεων, και οι οποίες οφειλές αφορούν σε οιαδήποτε παρελθούσα διαχειριστική χρήση ή και σε οιοδήποτε χρονικό διάστημα μέχρι τη δημοσίευση της Δικαστικής Απόφασης, και ανεξαρτήτως του χρόνου κατά τον οποίο τυχόν έχει αρχίσει η ελεγκτική διαδικασία. Ομοίως, υπάγονται στους όρους του άρθρου 5 τυχόν μελλοντικώς βεβαιωθησόμενες οφειλές του ΕΦΚΑ και του Ελληνικού Δημοσίου, εφόσον αφορούν σε οιαδήποτε παρελθούσα διαχειριστική χρήση ή και σε οιοδήποτε χρονικό διάστημα μέχρι τη δημοσίευση της Δικαστικής Απόφασης.

4. Οι συνέπειες της παρούσας, υπό τους όρους που προβλέπονται σε αυτή και στην έκταση που προβλέπεται σε αυτή, επεκτείνονται και στους κληρονόμους εξ απογραφής κατά το μέρος που τους αφορά.

5.Από την δικαστική επικύρωση της παρούσας Συμφωνίας και καθ' όλη τη διάρκεια ισχύος της, εφόσον τηρείται πλήρως και εμπροθέσμως, οι Συμβαλλόμενοι Πιστωτές δεν θα επιδιώξουν δικαστικά τις απαιτήσεις τους που καταλαμβάνονται από την παρούσα. Αναστέλλονται δε όλες οι ατομικές διώξεις των πιστωτών αυτών καθώς και τα μέτρα, εκκρεμή ή μη, ατομικής και συλλογικής αναγκαστικής εκτέλεσης των πιστωτών για τις απαιτήσεις τους που καταλαμβάνονται από την παρούσα, υπό τον αυτονόητο όρο ότι εκπληρώνονται πλήρως και εμπροθέσμως οι όροι της. Η ίδια αναστολή ισχύει και σχετικά με τους εγγυητές. Η ανωτέρω αναστολή ισχύει και για τους μη συναινούντες πιστωτές, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην οικεία νομοθεσία.

6.Η παρούσα αποτελεί τίτλο εκτελεστό

Αγροτικός Οίκος ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ
Μαρκόνι 6, Αθήνα - Τ.Κ.122 42
ΤΗΛ.: 2105487600 ΑΦΜ: 094203709
ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

Σπυρίδων Σπύρου

Για τους κληρονόμους
με εξουσιοδότηση

QUANT MASTER SERVICES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΦΟΡΛΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ
Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 66, ΜΑΡΟΥΣΙ, Τ.Κ. 15125
ΤΗΛ.: 2160002080 ΓΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ.: 143190101000
Α.Φ.Μ.: 800858891 ΤΗ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

ΕΛΛΑΣ Α.Ε.Δ.Α.Δ.Π.
ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

υποχρεώσεις, δυνάμει του οποίου οι Θιγόμενοι Πιστωτές δύνανται να επιδιώκουν την είσπραξη των οφειλών, που καθίστανται ληξιπρόθεσμες και απαιτητές, σύμφωνα με τα οριζόμενα στη Συμφωνία.

7.Κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο που έχει επιβάλει κατάσχεση (συντηρητική ή αναγκαστική) εις βάρος περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας ή εις χείρας τρίτων για απαιτήσεις τους που ρυθμίζονται δυνάμει της παρούσας, υποχρεούται να άρει τις κατασχέσεις αυτές εντός τριάντα (30) ημερών από την επίδοση της Δικαστικής Απόφασης που αποτελεί τίτλο εκτελεστό και εκκαθαρισμένο.

8.Εντός τριάντα (30) ημερών από την επίδοση της Δικαστικής Απόφασης, το Ελληνικό Δημόσιο και ο ΕΦΚΑ, υποχρεούνται να προβούν σε άρση των οποιοσδήποτε φύσεως δεσμεύσεων, συντηρητικών ή αναγκαστικών κατασχέσεων που έχουν υποβάλει για την απαίτηση τους επί περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας και εις χείρας τρίτων για απαιτήσεις τους που ρυθμίζονται δυνάμει της παρούσας.

9.Πιστωτές που έχουν στην κατοχή τους επιταγές ή/και γραμμάτια ή/και συναλλαγματικές ή/και έχουν προβεί σε πράξεις δικαστικής επιδίωξης της απαίτησής τους κατά της Εταιρείας (π.χ. έκδοση Διαταγών Πληρωμής, έκδοση δικαστικών αποφάσεων, κατάθεση αγωγής, ενδίκων βοηθημάτων ή μέσων), κατόπιν τυχόν απομείωσης των σχετικών απαιτήσεών τους, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρούσα Συμφωνία και κατά το χρόνο ολοσχερούς εξόφλησης του ρυθμιζόμενου μέρους των απαιτήσεών τους και υπογραφής της σχετικής πράξης εξόφλησης, υποχρεούνται να παραδίδουν στην Εταιρεία τα σώματα των επιταγών ή/και γραμματίων ή/και συναλλαγματικών ή/και τα απόγραφα των Διαταγών Πληρωμής που αφορούν στην επιδίκαση απαιτήσεών τους έναντι της Εταιρείας και τυχόν συνυπόχρεων προσώπων και παράλληλα υποχρεούνται να παραιτούνται των σχετικών δικογράφων και των αντίστοιχων δικαιωμάτων τους που απορρέουν από οιαδήποτε αιτία έναντι της Εταιρείας και τυχόν συνυπόχρεων προσώπων.

10. Τα Μέρη συμφωνούν ότι η παρούσα Συμφωνία θα υποβληθεί προς επικύρωση στο αρμόδιο Πολυμελές Πρωτοδικείο, ήτοι το Πρωτοδικείο Αθηνών, προκειμένου να αποκτήσει γενική δεσμευτική ισχύ σύμφωνα με τα άρθρα 44 και 54 ν. 4738/2020.

Θεοδόσιος Μπεσεβίτης

Θεοδόσιος Μπεσεβίτης

ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ

QUANT MASTER SERVICER MONOΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΡΙΣΤΕΙΔΟΥ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ

11. Για οιοδήποτε ζήτημα δεν γίνεται ειδική πρόβλεψη στην παρούσα Συμφωνία ισχύουν οι γενικές διατάξεις των άρθρων 31 επ. ν. 4738/2020, ως θα ισχύουν κατά το χρόνο δικαστικής επικύρωσης της παρούσας.

12.Για την περίπτωση που θα προκύψει οποιαδήποτε διαφορά από την παρούσα, οι συμβαλλόμενοι συνομολογούν ότι δικαιοδοσία θα έχουν τα ελληνικά δικαστήρια και κατά τόπο αρμοδιότητα τα δικαστήρια των Αθηνών.

13. Η Εταιρεία για κάθε κοινοποίηση που έχει σχέση με την παρούσα Συμφωνία διορίζει κατά τη διάταξη του άρθρου 142 παρ. 4 ΚΠολΔ αντίκλητό της τον Σπυρίδωνα Σπύρου, κάτοικο Αιγάλεω Ν. Αττικής, οδός Εμμ. Παππά, αρ. 6,προς τον οποίο οι αντισυμβαλλόμενοι δικαιούνται να κοινοποιούν οποιοδήποτε δικαστικό και εξώδικο έγγραφο συμπεριλαμβανομένων των αποφάσεων ή πράξεων που επιβάλλουν αυτοπρόσωπη ενέργεια από αυτούς.

Άρθρο 8 -Αιρέσεις

1.Η ισχύς της παρούσας τελεί υπό την αίρεση της επικύρωσής της από το αρμόδιο πτωχευτικό δικαστήριο και τις λοιπές αιρέσεις που συμφωνήθηκαν και ειδικά ανωτέρω για την ισχύ της συμφωνούμενης ρύθμισης μεταξύ της Εταιρείας και της Α και Β των Συμβαλλομένων.

2.Σε περίπτωση μη πλήρωσης της ανωτέρω αναβλητικής αίρεσης, η παρούσα Συμφωνία θα ισχύει ως προς το σύνολο των διατάξεων της έναντι των Α, Β και Γ των Συμβαλλομένων οι οποίες συμφωνούν στην διατήρηση της ισχύος.

Άρθρο 9 - Καταγγελία

1.Σε περίπτωση κατά την οποία η Εταιρεία και οι εκ τρίτου συμβαλλόμενοι παραβούν οποιονδήποτε από τους όρους του παρόντος ή οποιαδήποτε από τις στο παρόν δεσμεύσεις τους , ιδίως δε, σε περίπτωση καθυστέρησης καταβολής οποιασδήποτε από τις κατά τα ανωτέρω συμφωνηθείσες δόσεις ή οποιασδήποτε άλλης οφειλής συμφωνηθείσας βάσει του παρόντος πέραν των 3 μηνών, αναφορικά με την Α' και Β'

Συμβαλλόμενη ή μία (1) δόση ή οποιαδήποτε άλλη ληξιπρόθεσμη οφειλή για χρονικό διάστημα μεγαλύτερο από ενενήντα (90) ημέρες αναφορικά με την Γ Συμβαλλόμενη , στη δε περίπτωση του Ελληνικού Δημοσίου και του ΕΦΚΑ τρεις συνεχόμενες μηνιαίες δόσεις, ο εκάστοτε πιστωτής δύναται να καταγγείλει την παρούσα εγγράφως, αζημίως και αμέσως (άνευ προμηνύσεως), οπότε επέρχονται τα αποτελέσματα της καταγγελίας και ο καταγγέλλων δικαιούται να αξιώσει, με κάθε νόμιμο το σύνολο των απαιτήσεών του όπως περιγράφονται στον όρο 4.1, 4.2 και 5 της Συμφωνίας ως είχαν κατά το χρόνο υπογραφής της παρούσας, άνευ οιουδήποτε περιορισμού, πλέον τόκων, προσαυξήσεων και εξόδων και μέχρις εξοφλήσεως, αφαιρουμένων κατά τα τυχόν καταβληθέντα στο μεταξύ ποσά σε υλοποίηση της παρούσας.

2.Σε περίπτωση επίσπευσης αναγκαστικής εκτέλεσης σε περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας ή κατάθεσης αίτησης πτώχευσής της ή υπαγωγής της σε άλλη διαδικασία αφερεγγυότητας από οποιονδήποτε πιστωτή αυτής , η οποία δεν θα αντιμετωπισθεί και αρθεί άμεσα από την Εταιρεία και πάντως μέσα σε χρονικό διάστημα 30 ημερών από την υποβολή της οι Συμβαλλόμενοι Πιστωτές δικαιούνται να καταγγείλουν αμέσως την παρούσα συμφωνία κατά τους όρους της παρ. 1 και να επιδιώξουν με κάθε νόμιμο μέσο την αναγκαστική είσπραξη των απαιτήσεών τους στο σύνολό τους , όπως αυτές είχαν κατά την υπογραφή του παρόντος πλέον τόκων και εξόδων μέχρις εξοφλήσεως , αφαιρουμένων των τυχόν καταβληθεισών στο μεταξύ ποσών σε υλοποίηση της παρούσας συμφωνίας.

3.Σε περίπτωση κατάθεσης δήλωσης παύσης πληρωμών από την Εταιρεία επέρχεται αυτοδικαίως λύση της παρούσας Συμφωνίας, οπότε αναβιώνει το σύνολο των απαιτήσεων των Θιγόμενων πιστωτών, συμβαλλομένων και μη, όπως ίσχυαν κατά το χρόνο κατάρτισης της παρούσας, αφαιρουμένων των ποσών που έχουν καταβληθεί δυνάμει της παρούσας.

Άρθρο 10 -Επισυναπτόμενα παραρτήματα

Η παρούσα Συμφωνία αποτελεί ενιαίο και αναπόσπαστο σύνολο με όλα τα παραρτήματα σε αυτήν, ήτοι με:

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

Το Επιχειρηματικό Σχέδιο της Εταιρείας συνταχθέν τον Μαΐου 2022.

Θεόδωρος Μπαξεβάνης

Θεόδωρος Μπαξεβάνης

Σπυρίδων Σπύρου Για τους κληρονόμους με εξουσιοδότηση

QUANT MASTER SERVICER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

Την κατάσταση Πιστωτών κατ' άρθρο 34 παρ. 3 ν. 4738/2020

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ

Τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις για την χρήση του 2020, οι οποίες είναι νομίμως δημοσιευμένες και εγκεκριμένες από τη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ IV

Τις οικονομικές καταστάσεις για την χρήση του 2021 οι οποίες έχουν καταρτιστεί αλλά δεν έχουν εγκριθεί και δημοσιευτεί στο Γ.Ε.ΜΗ. αλλά στον διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ V

Το ισοζύγιο της Εταιρείας με ημερομηνία 30.04.2022

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ VI

Το με ημερομηνία 23.06.2022 Προσχέδιο Έκθεσης του Εμπειρογνώμονα

Σε πίστωση των ανωτέρω συντάσσεται το παρόν έγγραφο σε δύο πρωτότυπα, εκ των οποίων ένα θα κατατεθεί στο αρμόδιο Δικαστήριο προς επικύρωση και ένα θα λάβει η Εταιρεία, από το οποίο θα αναπαραχθούν επικυρωμένα αντίγραφα αριθμού ίσου με τον αριθμό των Συμβαλλόμενων Πιστωτών. Τα δύο πρωτότυπα της Συμφωνίας με τα Παραρτήματά της, υπογράφονται από τα Μέρη, σε πλήρη και ανεπιφύλακτη αποδοχή των όρων της παρούσας ως ακολούθως:

ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ

Η ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΗ Α

INTRUM HELLAS A.E.

ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ

115 25 ΑΘΗΝΑ

Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.:

ΑΦΜ:

ΔΟΥ: Φ.Α.Ε. ΑΘΗΝΩΝ

Θεοδόσιος Μπαξεβάνης

Η ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΗ Β

ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.
Θεοδόσιος Μπαξεβάνης
Σπύρος Λεγάκος

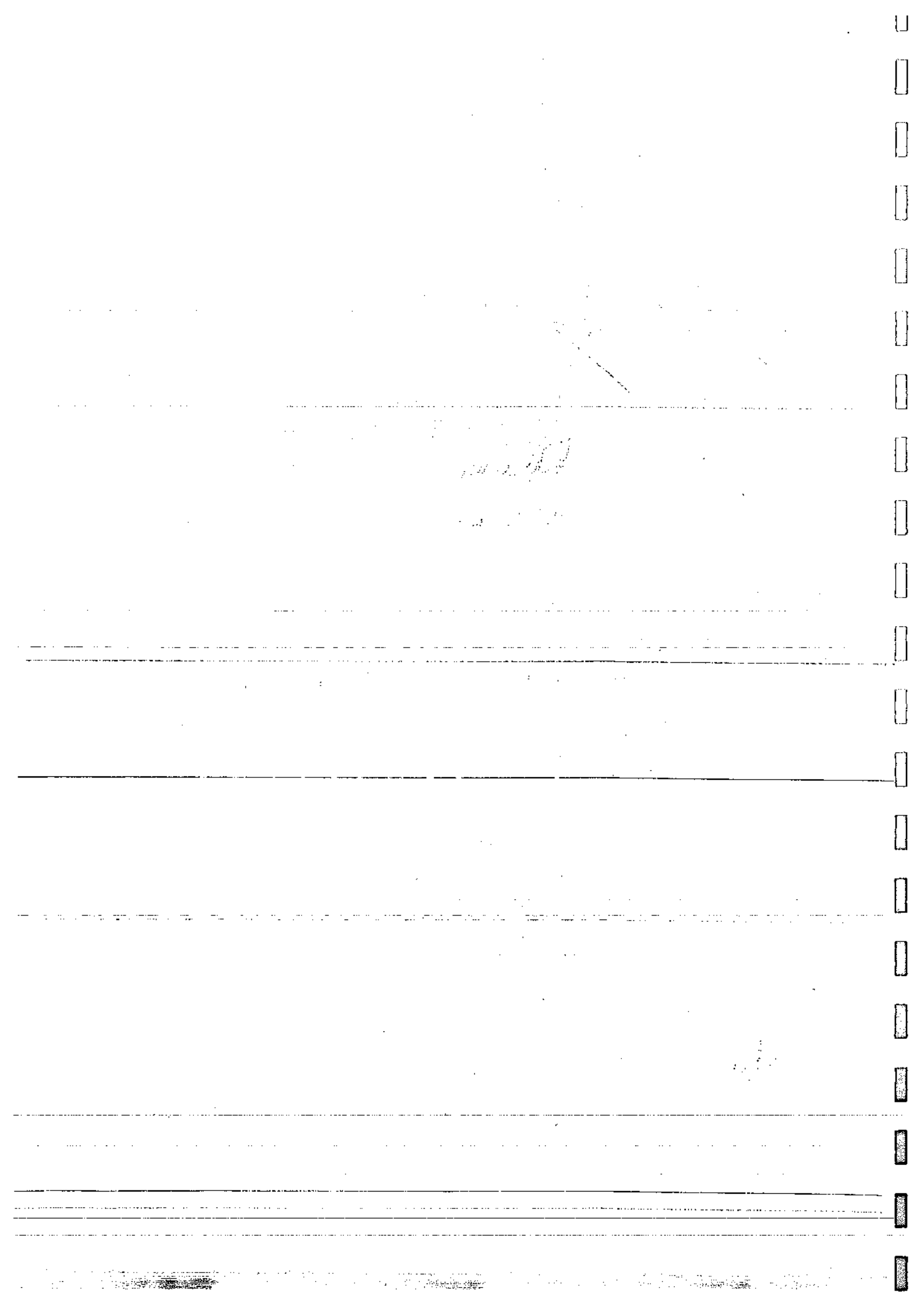
Η ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΗ Γ

QQUANT MASTER SERVICER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ
Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 66, ΜΑΡΟΥΣΙ, Τ.Κ. 15125
ΓΕΜΗ 2160002000 - ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ. 143190101000
Α.Φ.Μ. 800858891 - Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ

ΕΛΕΝΗ ΤΑΡΑΝΤΟΥΡΟΥ
Κλεονίκη Γαλάνη

ΟΙ ΚΛΗΡΟΝΟΜΟΙ ΕΞ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ,

όπως εκπροσωπούνται από τον Κληρονόμο εξ απογραφής Σπυρίδων Σπύρου, υπογράφων για λογαριασμό του ατομικά και για λογαριασμό απάντων των λοιπών κληρονόμων εξ απογραφής δυνάμει των συνημμένων εξουσιοδοτήσεων



Τέλος, λαμβάνοντας υπόψη τις πρόσφατες Βεβαιώσεις Χρεών για την ΑΑΔΕ **(Σχετικό 5γ)** και ΕΦΚΑ **(Σχετικό 5δ)** τα ως άνω ποσοστά αναπροσαρμόζονται όπως παρουσιάζεται αναλυτικά στην από 26.7.2022 Έκθεση της Εμπειρογνώμονα, προς διασφάλιση του συνόλου των πιστωτών της Εταιρείας και ιδίως της ΑΑΔΕ και του ΕΦΚΑ. Ειδικότερα, η Εμπειρογνώμονας προκειμένου να καταλήξει επί των τελικών πορισμάτων της για την πλήρωση των προϋποθέσεων συναίνεσης του Δημοσίου και των Δημόσιων Φορέων προχώρησε σε σύγκριση των δεδομένων που τέθηκαν υπόψη των πιστωτών με το από 23.6.2022 Προσχέδιό της και των δεδομένων όπως διαμορφώθηκαν μετά τη σύνταξη του Προσχεδίου και βάσει πλέον των νεότερων Βεβαιώσεων Χρεών που προσκομίζονται ενώπιον σας. Από την επισκόπηση των συγκριτικών αυτών δεδομένων προκύπτει ότι σε κάθε περίπτωση πληρούνται οι προϋποθέσεις του αρ. 37 παρ. 2 του ν. 4738/2020 περί της συναίνεσης του Δημοσίου και των Δημόσιων Φορέων κατά τον χρόνο σύναψη της συμφωνίας εξυγίανσης. Ειδικότερα, παραθέτουμε αυτούσιο το σχετικό χωρίο της Έκθεσης Εμπειρογνώμονα:

«Σύμφωνα με τα ανωτέρω ο πίνακας της ρευστοποιήσιμης αξίας στους πιστωτές, βάσει του οποίου συνήφθη η υπόψη μου Συμφωνία, είναι ο ακόλουθος, όπως εμφανίζεται στο από 23.06.2022 Προσχέδιο Έκθεσης μου:

ΣΥΝΟΛΟ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΙΜΗΣ ΑΞΙΑΣ ΩΣ Άρθρο 167 Ν. 4738/2020				
ΠΟΣΟ ΕΚΠΟΙΗΣΗΣ	ΠΟΣΟ ΜΕΤΑ ΤΑ ΕΞΟΔΑ	65% ΤΟΥ ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΥ	25% ΤΟΥ ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΥ	10% ΤΟΥ ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΥ
1.610.000,00	1.529.500,00	994.175,00	382.375,00	152.950,00
1.470.000,00	1.396.500,00	907.725,00	349.125,00	139.650,00
770.000,00	731.500,00	475.475,00	182.875,00	73.150,00
1.960.000,00	1.862.000,00	1.210.300,00	465.500,00	186.200,00
1.925.000,00	1.828.750,00	1.188.687,50	457.187,50	182.875,00
210.000,00	199.500,00	129.675,00	49.875,00	19.950,00
210.000,00	199.500,00	129.675,00	49.875,00	19.950,00
8.155.000,00	7.747.250,00	5.035.712,50	1.936.812,50	774.725,00
223.524,25	212.348,04	138.026,22	53.087,01	21.234,80
17.799,86	16.909,87	10.991,41	4.227,47	1.690,99
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
122.613,19	116.482,53	75.713,64	29.120,63	11.648,25
465.003,29	441.753,13	287.139,53	110.438,28	44.175,31
1.342.904,72	1.275.759,48	829.243,66	318.939,87	127.575,95
710.068,37	674.564,95	438.467,22	168.641,24	67.456,50
2.881.913,68	2.737.817,99	1.779.581,70	684.454,50	273.781,80
11.036.913,68	10.485.067,99	6.815.294,20	2.621.267,00	1.048.506,80
ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΠΟΣΩΝ		ΕΙΔΙΚΑ ΠΡΟΝΟΜΙΑ	ΓΕΝΙΚΑ ΠΡΟΝΟΜΙΑ	ΑΝΕΓΓΥΟΙ ΠΙΣΤΩΤΕΣ

Αντίστοιχα δε η διανομή της ρευστοποιήσιμης αξίας ανά κατηγορία πιστωτή παρουσιάστηκε στον παρακάτω πίνακα.

	1η ΔΙΑΝΟΜΗ ΑΝΑ ΠΙΣΤΩΤΗ					2η ΔΙΑΝ - ΥΠΟΛΟΙΠΟ	
		2.621.267	6.815.294	1.048.507	10.485.068		
ΣΥΝ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ 30/04/2022		25%	65%	10%	ΣΥΝΟΛΟ	ΣΥΝΟΛΟ	% ΕΠΙ ΣΥΝ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΗΣ
ΑΑΔΕ	2.871.899	1.588.203			1.588.203	**-1.283.696**	-44,70%
ΕΦΚΑ	1.854.507	1.025.570			1.025.570	**-828.937**	-44,70%
ΟΦΕΙΛΕΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ	13.552	7.494			7.494	**-6.057**	-44,70%
ΠΕΙΡΑΙΩΣ - INTRUM	12.210.509		4.563.030		4.563.030	**-7.647.480**	-62,63%
DO VALUE	2.531.105		643.504		643.504	**-1.887.601**	-74,58%
MDT	2.250.000		1.608.760		1.608.760	**-641.240**	-28,50%
AGRICAPITAL	1.500.000			155.742	155.742	**-1.344.258**	-89,62%
ΑΤΤΙΚΗΣ - QQUANT	1.199.751			124.567	124.567	**-1.075.184**	-89,62%
PROHUMAN	3.233.856			335.764	335.764	**-2.898.092**	-89,62%
ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	1.936.675			201.081	201.081	**-1.735.595**	-89,62%
ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	2.228.245			231.354	231.354	**-1.996.892**	-89,62%
ΣΥΝΟΛΟ	31.830.100	2.621.267	6.815.294	1.048.507	10.485.068	**-21.345.032**	-67,06%

Οι ίδιοι ως άνω πίνακες βάσει των πιο πρόσφατων Βεβαιώσεων Χρεών του Δημοσίου και Δημόσιων φορέων διαμορφώνονται ως εξής:

ΣΥΝΟΛΟ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΙΜΗΣ ΑΞΙΑΣ ΩΣ Αρθρο 167 Ν. 4738/2020				
ΠΟΣΟ ΕΚΠΟΙΗΣΗΣ	ΠΟΣΟ ΜΕΤΑ ΤΑ ΕΞΟΔΑ	65% ΤΟΥ ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΥ	25% ΤΟΥ ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΥ	10% ΤΟΥ ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΥ
1.610.000,00	1.529.500,00	994.175,00	382.375,00	152.950,00
1.470.000,00	1.396.500,00	907.725,00	349.125,00	139.650,00
770.000,00	731.500,00	475.475,00	182.875,00	73.150,00
1.960.000,00	1.862.000,00	1.210.300,00	465.500,00	186.200,00
1.925.000,00	1.828.750,00	1.188.687,50	457.187,50	182.875,00
210.000,00	199.500,00	129.675,00	49.875,00	19.950,00
210.000,00	199.500,00	129.675,00	49.875,00	19.950,00
8.155.000,00	**7.747.250,00**	**5.036.712,50**	**1.936.812,50**	**774.725,00**
223.524,25	212.348,04	138.026,22	53.087,01	21.234,80
17.799,86	16.909,87	10.991,41	4.227,47	1.690,99
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
122.613,19	116.482,53	75.713,64	29.120,63	11.648,25
465.003,29	441.753,13	287.139,53	110.438,28	44.175,31
1.342.904,72	1.275.759,48	829.243,66	318.939,87	127.575,95
710.068,37	674.564,95	438.467,22	168.641,24	67.456,50
2.881.913,68	**2.737.817,99**	**1.779.581,70**	**684.454,50**	**273.781,80**
11.036.913,68	**10.485.067,99**	**6.815.294,20**	**2.621.267,00**	**1.048.506,80**
ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΠΟΣΩΝ		**ΕΙΔΙΚΑ ΠΡΟΝΟΜΙΑ**	**ΓΕΝΙΚΑ ΠΡΟΝΟΜΙΑ**	**ΑΝΕΓΓΥΟΙ ΠΙΣΤΩΤΕΣ**

Η δε διανομή της ρευστοποιήσιμης αξίας ανά κατηγορία πιστωτή παρατίθεται στον παρακάτω πίνακα.

	1η ΔΙΑΝΟΜΗ ΑΝΑ ΠΙΣΤΩΤΗ					2η ΔΙΑΝ - ΥΠΟΛΟΙΠΟ	
		2.621.267	6.815.294	1.048.507	10.485.068		
ΣΥΝ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ 30/04/2022		25%	65%	10%	ΣΥΝΟΛΟ	ΣΥΝΟΛΟ	% ΕΠΙ ΣΥΝ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΗΣ
ΑΑΔΕ	2.994.643	1.605.656			1.605.656	-1.388.987	-46,38%
ΕΦΚΑ	1.880.622	1.008.345			1.008.345	-872.277	-46,38%
ΟΦΕΙΛΕΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ	13.552	7.266			7.266	-6.286	-46,38%
ΠΕΙΡΑΙΩΣ - INTRUM	12.210.509		4.563.030		4.563.030	-7.647.480	-62,63%
DO VALUE	2.531.105		643.504		643.504	-1.887.601	-74,58%
MDT	2.250.000		1.608.760		1.608.760	-641.240	-28,50%
AGRICAPITAL	1.500.000			155.742	155.742	-1.344.258	-89,62%
ΑΤΤΙΚΗΣ - QQUANT	1.199.751			124.567	124.567	-1.075.184	-89,62%
PROHUMAN	3.233.856			335.764	335.764	-2.898.092	-89,62%
ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	1.936.675			201.081	201.081	-1.735.595	-89,62%
ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	2.228.245			231.354	231.354	-1.996.892	-89,62%
ΣΥΝΟΛΟ	31.978.989	2.621.267	6.815.294	1.048.507	10.485.068	-21.493.921	-67,21%

[..]

Τα αποτελέσματα της εφαρμογής της Συμφωνίας Εξυγίανσης, μετά τον υπολογισμό της ανάκτησης ανά κατηγορία πιστωτή, αποτυπώνονται συνοπτικά στον πίνακα που ακολουθεί. Συγκεκριμένα, ο πίνακας παρουσιάζει την ποσοστιαία ανάκτηση σε σχέση με το συνολικό ύψος της αρχικής οφειλής. Το ποσό ανάκτησης του Δημοσίου εμφανίζεται σε παρούσα αξία, με προεξοφλητικό επιτόκιο το μεσοσταθμικό κόστος χρηματοδότησης του οφειλέτη όπως προκύπτει από την παρούσα Συμφωνία.

ΣΥΝ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ 30/04/2022	ΠΟΣΟ ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ	ΠΟΣΟ ΕΚΠΟΙΗΣΗΣ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ			% ΑΝΑΚΤΗΣΗΣ
ΑΑΔΕ	2.871.899	1.614.897	1.588.203	ΑΝΕΓΓΥΟΣ	ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	56,2%
ΕΦΚΑ	1.854.507	1.043.224	1.025.570	ΑΝΕΓΓΥΟΣ	ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	56,3%
ΟΦΕΙΛΕΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ	13.552	13.552	7.494	ΑΝΕΓΓΥΟΣ	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	100,0%
ΑΤΤΙΚΗΣ - QQUANT	1.199.751	270.000	124.567	ΕΝΕΓΓΥΟΣ	ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	22,5%
ΠΕΙΡΑΙΩΣ - INTRUM	12.210.509	5.250.000	4.563.030	ΕΝΕΓΓΥΟΣ	ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	43,0%
DO VALUE	2.531.105	650.000	643.504	ΕΝΕΓΓΥΟΣ	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	25,7%
MDT	2.250.000	2.250.000	1.608.760	ΕΝΕΓΓΥΟΣ	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	100,0%
PROHUMAN	3.233.856	3.233.856	335.764	ΕΝΕΓΓΥΟΣ	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	100,0%
AGRICAPITAL	1.500.000	1.500.000	155.742	ΑΝΕΓΓΥΟΣ	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	100,0%
ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	1.936.675	1.936.675	201.081	ΑΝΕΓΓΥΟΣ	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	100,0%
ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	2.228.245	2.228.245	231.354	ΑΝΕΓΓΥΟΣ	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	100,0%
ΣΥΝΟΛΟ	31.830.100	19.990.449	10.485.068			62,8%

Αντίστοιχα, σύμφωνα με τις πιο πρόσφατες Βεβαιώσεις Χρεών της ΑΑΔΕ και ΕΦΚΑ τα αποτελέσματα εφαρμογής της Συμφωνίας Εξυγίανσης μετά τον υπολογισμό της ανάκτησης ανά κατηγορία πιστωτή, αποτυπώνονται συνοπτικά στον πίνακα που ακολουθεί.

ΣΥΝ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ 30/04/2022 ΕΠΙΚΑΙΡΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ	ΠΟΣΟ ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ	ΠΟΣΟ ΕΚΠΟΙΗΣΗΣ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ		% ΑΝΑΚΤΗΣΗΣ
ΑΑΔΕ	2.994.643	1.614.897	1.605.656	ΑΝΕΓΓΥΟΣ	ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	53,9%
ΕΦΚΑ	1.880.622	1.043.224	1.008.345	ΑΝΕΓΓΥΟΣ	ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	55,5%
ΟΦΕΙΛΕΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ	13.552	13.552	7.266	ΑΝΕΓΓΥΟΣ	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	100,0%
ΑΤΤΙΚΗΣ - QQUANT	1.199.751	270.000	124.567	ΕΝΕΓΓΥΟΣ	ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	22,5%
ΠΕΙΡΑΙΩΣ - INTRUM	12.210.509	5.250.000	4.563.030	ΕΝΕΓΓΥΟΣ	ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	43,0%
DO VALUE	2.531.105	650.000	643.504	ΕΝΕΓΓΥΟΣ	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	25,7%
MDT	2.250.000	2.250.000	1.608.760	ΕΝΕΓΓΥΟΣ	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	100,0%
PROHUMAN	3.233.856	3.233.856	335.764	ΕΝΕΓΓΥΟΣ	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	100,0%
AGRICAPITAL	1.500.000	1.500.000	155.742	ΑΝΕΓΓΥΟΣ	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	100,0%
ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	1.936.675	1.936.675	201.081	ΑΝΕΓΓΥΟΣ	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	100,0%
ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	2.228.245	2.228.245	231.354	ΑΝΕΓΓΥΟΣ	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	100,0%
ΣΥΝΟΛΟ	31.078.959	19.990.449	10.485.068			67,6%

»

Εν κατακλείδι, η ανωτέρω σύμβαση πληροί, ανταποκρίνεται και βρίσκεται σε πλήρη ταύτιση με το σχέδιο εξυγίανσης της Εταιρείας.

Επιπλέον, η παρούσα αίτηση πληροί τις προϋποθέσεις του παραδεκτού του άρθρου 34 παρ. 3 του ν. 4738/2020, αφού οι απαιτήσεις που αναφέρονται στην συνημμένη στη Συμφωνία κατάσταση πιστωτών έχουν ημερομηνία 30.4.2022 που δεν απέχει πάνω από τρεις ημερολογιακούς μήνες από την ημερομηνία υποβολής της συμφωνίας ενώπιον Σας.

7. ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Εάν η συμφωνία εξυγίανσης επικυρωθεί από το Δικαστήριο Σας και υλοποιηθεί, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας για χρονικό διάστημα δέκα ετών από την έναρξη υλοποίησης του Επιχειρηματικού Πλάνου, αναμένεται να διαμορφωθούν σύμφωνα με το Επιχειρησιακό Σχέδιο, το οποίο ενσωματώνεται ως Παράρτημα Ι της συμφωνίας εξυγίανσης και έχει ληφθεί υπόψη στο από 23.06.2022 Προσχέδιο Έκθεσης της Εμπειρογνώμονα και στην από 26.7.2022 Έκθεσης της Εμπειρογνώμονα, τα οποία προσαρτώνται στην παρούσα ως εξής:

Μυζήθρα Μαρία – Οικονομολόγος – Εμπειρογνώμων Ν.4738/2020 – Μέλος Ο.Ε.Ε. ΑΜ 7360
Παλαμηδίου 22, 16242 Ηλιούπολη
Τηλ. 6972-444693
email maria@mmizithra.gr
www.mmizithra.gr



ΕΚΘΕΣΗ ΕΜΠΕΙΡΟΓΝΩΜΟΝΑ

Προσχέδιο

(ΑΡ. 8 παρ. 1 περ. β της ΥΑ 26411 ΕΞ 2021 - ΦΕΚ 902/Β/9-3-2021)

Αθήνα, 23 Ιουνίου 2022

Ανάθεση ρόλου Εμπειρογνώμονα βάσει της από 1/4/2022 σύμβασης από την Οφειλέτιδα Εταιρεία

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

ορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου
ανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό
docs.gov.gr/validate

ικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Περιεχόμενα

1. ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΟΦΕΙΛΕΤΙΔΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ 4

1.1. ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ, ΔΙΑΡΚΕΙΑ, ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ 4
1.2. ΟΡΓΑΝΩΤΙΚΗ ΔΟΜΗ, ΔΙΟΙΚΗΣΗ 10
1.3. ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΜΟΝΤΕΛΟ – ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ - ΠΕΛΑΤΕΣ 13
1.4. ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ 16
1.5. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΚΛΑΔΟΥ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ 19
1.6. ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ 4ΕΤΙΑΣ 23
1.7. ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ 29
1.8. ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΣ 31
1.9. ΔΙΑΓΝΩΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ – S.W.O.T. ANALYSIS 32

2. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ 33

2.1. ΤΕΛΕΥΤΑΙΟΣ ΔΗΜΟΣΙΕΥΜΕΝΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 33
2.2. ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ 36
2.3. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΑΓΙΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ 39

3. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ 41

3.1. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΩΝ ΠΙΣΤΩΤΩΝ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 41
3.2. ΕΛΕΓΧΟΣ ΣΥΝΑΙΝΕΣΗΣ ΚΑΙ ΥΠΑΡΞΗΣ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΩΝ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΩΝ 43

4. ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΤΟΥ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ 45

4.1. ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ 45
4.2. ΑΝΑΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ - ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗ ΟΦΕΙΛΩΝ 52
4.3. ΑΝΑΓΚΕΣ ΣΕ ΝΕΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ - ΧΡΗΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ 52
4.4. ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ 53
4.5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΣΧΕΔΙΟΥ 55

5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΟΥ ΒΑΘΜΟΥ ΙΚΑΝΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΩΝ ΠΙΣΤΩΤΩΝ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΠΤΩΧΕΥΣΗΣ 57

5.1. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ - ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ 57
5.2. ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ 58
5.3. ΔΙΑΝΟΜΗ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΙΜΗΣ ΑΞΙΑΣ ΣΕ ΠΙΣΤΩΤΕΣ 61
5.4. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ – ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ 64

6. ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ - ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ - ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗΣ ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ ΕΞΥΓΙΑΝΣΗΣ 66

6.1. ΑΝΑΛΥΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ ΕΞΥΓΙΑΝΣΗΣ 66
6.2. ΑΡΝΗΤΙΚΕΣ ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ AS-IS ΣΕΝΑΡΙΟΥ 69

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 2/104

6.3. ΑΝΑΚΤΗΣΗ ΑΝΑ ΠΙΣΤΩΤΗ ΚΑΙ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΠΙΣΤΩΤΩΝ 71
6.4. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΠΤΩΧΕΥΣΗΣ – ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ ΕΞΥΓΙΑΝΣΗΣ 71
6.5. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΣΥΝΑΙΝΟΥΝΤΩΝ ΠΙΣΤΩΤΩΝ 74
7. ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ - ΓΝΩΜΗ ΕΜΠΕΙΡΟΓΝΩΜΟΝΑ 77
7.1. ΓΝΩΜΗ ΕΜΠΕΙΡΟΓΝΩΜΟΝΑ 77
7.2. ΑΝΑΛΥΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ ΕΞΥΓΙΑΝΣΗΣ 79
8. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α: ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΙΣΤΩΤΩΝ 83
9. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β: ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ 85
10. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ: ΙΣΟΖΥΓΙΟ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΕΙΣ 88
11. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Δ: ΕΚΘΕΣΕΙΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 103

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου
σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό
στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 3/104

1. ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΟΦΕΙΛΕΤΙΔΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

1.1. ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ, ΔΙΑΡΚΕΙΑ, ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Η εταιρεία ΣΠΥΡΟΥ δραστηριοποιείται στην έρευνα, παραγωγή, επεξεργασία και εμπορία του Φυτικού Πολλαπλασιαστικού Υλικού (σπόροι σποράς & σπορόφυτα) στην Ελλάδα και το εξωτερικό. Η εταιρεία είναι πλήρως καθετοποιημένη και η δραστηριότητά της περιλαμβάνει: Έρευνα, παραγωγή, επεξεργασία και εμπορία. Επιπλέον η εταιρεία ασχολείται και με την εμπορία φυτοφαρμάκων, λιπασμάτων, γεωργικών εργαλείων και την παροχή υπηρεσιών.

Ιδρύθηκε το 1987 και είναι η μόνη ελληνική εταιρία με αναγνωρισμένη έρευνα σε διεθνές επίπεδο.

Η διάρκεια της εταιρείας, σύμφωνα με το τελευταίο κωδικοποιημένο Καταστατικό ορίζεται στα πενήντα (50) έτη και αρχίζει από την καταχώριση στο Μητρώο Α.Ε. από την αρμόδια Εποπτεύουσα Αρχή απόφασης για την παροχή άδειας σύστασης της παρούσης εταιρείας και την έγκριση του καταστατικού της.

Σύμφωνα με το ΓΕΜΗ τα στοιχεία της εταιρείας έχουν ως εξής:

Στοιχεία εταιρείας		
Επωνυμία Φορέα		**« Αγροτικός Οίκος ΣΠΥΡΟΥ Ανώνυμη Εμπορική και Βιομηχανική Εταιρία»**
Διακριτικός Τίτλος		**"ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε"**
Αρ.Μ.Α.Ε		**15917/006/Β/87/0014**
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ		**405401000**
Α.Φ.Μ.		**094206708**
Δ.Ο.Υ		**ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ**
Διεύθυνση	*Οδός*	**ΜΑΡΚΟΝΙ 5**
	Τ.Κ.	**122 42**
	Πόλη	**Δήμος Αιγάλεω**
	Νομός	**ΑΤΤΙΚΗ**
	Τηλ.	
Δικτυακή διεύθυνση		https://www.spirou.gr
Ηλεκτρονική διεύθυνση		
Νομική Μορφή		**ΑΕΒΕ**
Έτος Ίδρυσης		**1987**

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e26θH1vjt4bj61TThA Σελίδα: 4/104

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας, ανέρχεται σήμερα στο ποσό των Ευρώ € 1.990.679 διαιρεμένο σε 28.438.268 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 0,07 Ευρώ εκάστης, εισηγμένες στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών από την 28η Ιουλ.1997.

Η παρούσα μετοχική σύνθεση της εταιρείας παρουσιάζεται στον επόμενο πίνακα.

ΜΕΤΟΧΙΚΗ ΣΥΝΘΕΣΗ		
ΜΕΤΟΧΟΣ	**ΠΟΣΟΣΤΟ**	**ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ**
AGROTECHNICS INTERNATIONAL INVESTMENT GROUP A.I.I.G. LTD	66,208%	18.828.344
Λοιποί 2.486 Μέτοχοι με ποσοστό <5%	33,792%	9.609.924
ΣΥΝΟΛΟ	**100,00%**	**28.438.268**

Αναφορικά με το ιστορικό των μεταβολών της μετοχικής σύνθεσης, παραθέτουμε αυτούσιο το απόσπασμα της ετήσιας οικονομικής έκθεσης 2020 στο οποίο γίνεται αναφορά στη μετοχική σύνθεση ως ακολούθως:

1.2 Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρίας
Η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρίας γίνεται όπως ορίζει ο νόμος και δεν υφίστανται περιορισμοί στη μεταβίβαση από το καταστατικό της.
Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 9 έως 11 του Ν. 3556/2007. :
Ο Γεώργιος Σπύρου, πρώην βασικός μέτοχος, την 04/07/2019 εισέφερε τις μετοχές του στην Κυπριακή εταιρία περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία "AGROTECHNICS INVESTMENT GROUP A.I.I.G. LTD" κατέχοντας πλέον αυτές έμμεσα. Την 19/09/2019 αυτός απεβίωσε και στη θέση του υπεισήλθαν οι νόμιμοι κληρονόμοι του.
Κανένα άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο δεν κατέχει ποσοστό μεγαλύτερο του 5,00 % του μετοχικού κεφαλαίου.

Το Καταστατικό της εταιρείας, σύμφωνα με την τελευταία του τροποποίηση, όπως αποφασίστηκε στη Γενική Συνέλευση της 28/4/2021, περιγράφει ως σκοπό της εταιρείας τα ακόλουθα:

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

ορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου
ινάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό
cs.gov.gr/validate

ός εγγράφου: 7ir1e26θH1vjt4bj61T7hA

Σελίδα: 5/104

1. Σκοπός της Εταιρίας είναι :

α. Η εισαγωγή από το εξωτερικό, η προμήθεια από το εσωτερικό και η εμπορία στο εσωτερικό και εξωτερικό, πολλαπλασιαστικού υλικού φυτικών ειδών, όπως σπόρων, φυτών και τμημάτων τους, γεωργικών φαρμάκων και λιπασμάτων, γεωργικών μηχανημάτων και εργαλείων, ειδών άρδευσης και κηπουρικής, προϊόντων αεροψεκασμού και αερολίπανσης και γενικά κάθε είδους γεωργικών εφοδίων κάθε είδους καλλιέργειας.

β. Η στο εσωτερικό και εξωτερικό υπαίθρια ή σε θερμοκήπια καλλιέργεια αγρών με κάθε είδους γεωργικά φυτά, δένδρα, σπαρτά κ.λ.π., καθώς η παραγωγή και η διάθεση των προϊόντων των στην εσωτερική και εξωτερική αγορά.

γ. Η στο εσωτερικό και εξωτερικό δημιουργία εργαστηρίων και εργοστασίων επεξεργασίας, τυποποίησης και συσκευασίας πολλαπλασιαστικού υλικού φυτικών ειδών, γεωργικών φαρμάκων, αγροχημικών, λιπασμάτων και κάθε άλλου είδους γεωργικών εφοδίων κάθε είδους καλλιέργειας.

δ. Η στο εσωτερικό και εξωτερικό καλλιέργεια κηπευτικών, ανθοκομικών και άλλων γεωργικών φυτών για παραγωγή και τυποποίηση εκλεκτών, εγγυημένων και εξευγενισμένων σπόρων, φυτών και τμημάτων τους και η διάθεσή τους στην εσωτερική και εξωτερική αγορά.

ε. Η κατασκευή και εμπορία στο εσωτερικό και εξωτερικό γλαστριδίων μεταφύτευσης, ειδών συσκευασίας γεωργικών εφοδίων και προϊόντων, μηχανημάτων άρδευσης και τεχνητής βροχής και γενικά κάθε είδους προϊόντος που χρησιμεύει στην τυποποίηση, αυτοματοποίηση και μηχανοποίηση των καλλιεργειών και στη συσκευασία και διακίνηση των προϊόντων τους.

στ. Οι στο εσωτερικό και εξωτερικό απεντομώσεις και απολυμάνσεις αγρών, θερμοκηπίων, στάβλων και λοιπών γεωργικών εγκαταστάσεων, ιδιωτικών και δημοσίων χώρων, εργοστασίων, εργαστηρίων, κατοικιών, καταστημάτων, αποθηκών, τελωνείων, πλοίων, αεροσκαφών και κάθε είδους μεταφορικών μέσων καθώς και η παραγωγή και εμπορία φαρμάκων και πρώτων υλών για τις εργασίες αυτές.

ζ. Η στο εσωτερικό και εξωτερικό διεξαγωγή γεωργικής και γενετικής έρευνας για την εξεύρεση νέων μεθόδων παραγωγής και βελτίωσης των ποιοτικών χαρακτηριστικών προϊόντων γεωργικής

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 6/104

παραγωγής, τροφίμων και κάθε είδους γεωργικών εφοδίων, συμπεριλαμβανομένων νέων φυτικών ποικιλιών καθώς και σπόρων, σποροφύτων, αγροχημικών, φυτοφαρμάκων και λιπασμάτων νέας τεχνολογίας.

η. Η εφαρμογή νέων μεθόδων, συμπεριλαμβανομένης της βιοτεχνολογίας, για την δημιουργία, παραγωγή και έλεγχο κάθε είδους πολλαπλασιαστικού υλικού φυτών, γεωργικών προϊόντων γεωργικών φαρμάκων, αγροχημικών και λιπασμάτων, καθώς και η εφαρμογή νέων μεθόδων για την τυποποίηση, συσκευασία και διακίνηση κάθε είδους γεωργικών εφοδίων.

θ. Η εκπόνηση γεωργικών και γεωργοοικονομικών μελετών, η παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών και γενικά η παροχή στο εσωτερικό και εξωτερικό κάθε είδους υπηρεσιών που αφορά την ανάπτυξη της γεωργικής τεχνολογίας, την έρευνα, την παραγωγή, τον έλεγχο, την τυποποίηση και την διακίνηση κάθε είδους γεωργικών εφοδίων και γεωργικών προϊόντων.

ι. Η διεξαγωγή στο εσωτερικό και εξωτερικό ποιοτικού ελέγχου και αναλύσεων κάθε είδους γεωργικών εφοδίων, όπως σπόρων, σποροφύτων, αγροχημικών, φυτοφαρμάκων, λιπασμάτων, σπόρων νέας τεχνολογίας, γεωργικών προϊόντων και τροφίμων, οι αναλύσεις εδαφών και υδάτων καθώς και οι αναλύσεις τροφίμων και γεωργικών προϊόντων.

ια. Οι στο εσωτερικό και εξωτερικό δειγματοληψίες φορτίων γεωργικών προϊόντων, οι επιβεβαιώσεις ποιοτικών χαρακτηριστικών γεωργικών εφοδίων και προϊόντων και οι πιστοποιήσεις φορτίων τους.

ιβ. Η εισαγωγή, εξαγωγή, κατασκευή, συναρμολόγηση, διανομή και εμπορία, στο εσωτερικό και στο εξωτερικό, κάθε είδους και τύπου γεωργικών και αγροτικών μηχανημάτων, εξαρτημάτων και ανταλλακτικών αυτών.

ιγ. Η αποθήκευση, φύλαξη, διανομή, διακίνηση, logistics εμπορευμάτων, που παράγει, εισάγει, εξάγει και εμπορεύεται η Εταιρεία καθώς και εμπορευμάτων τρίτων, παντός είδους και τύπου, οι διεθνείς και εσωτερικές μεταφορές, φορτοεκφορτώσεις, μετακομίσεις, εκτελωνισμοί και συσκευασίες, η συναρμολόγηση, μεταποίηση για ιδιώτες, εμπόριο και βιομηχανία, η εμπορία παντός είδους

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου κανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA

εμπορευσίμων, καθώς και οι εισαγωγές και εξαγωγές και ενδοκοινοτικές συναλλαγές αυτών, και η άσκηση κάθε συναφούς εργασίας και δραστηριότητας.

ιδ. Η αγοραπωλησία, μίσθωση και εκμίσθωση ακινήτων καθώς και η ανταλλαγή και με οποιονδήποτε τρόπο εκμετάλλευση ακινήτων.

ιε. Η αγορά οικοπέδων και η ανοικοδόμηση, ανέγερση και εκμετάλλευση οικοδομών, κτιριακών συγκροτημάτων, σταθμών αυτοκινήτων, ξενοδοχείων, μοτέλ, μπανγκαλόους, ενοικιαζόμενων δωματίων και μονοκατοικιών, σε οικόπεδα ιδιόκτητα ή τρίτων με αντιπαροχή. ιστ. Η κατασκευή, ανοικοδόμηση και εκτέλεση κάθε είδους οικοδομικών εργασιών ή τεχνικών έργων, ιδιωτικών ή δημοσίων στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

ιζ. Η ανάληψη και εκπόνηση τεχνικών και οικοδομικών μελετών και η επίβλεψη και εκτέλεση κάθε είδους τεχνικών έργων (οικοδομικών, βιομηχανικών, ενεργειακών, υδραυλικών, ηλεκτρολογικών, οδοποιίας, λιμενικών, σιδηροδρομικών, κλπ.) του Δημοσίου, δημόσιων και δημοτικών οργανισμών, νομικού προσώπου δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου, τραπεζών, κλπ. και γενικά κάθε τεχνικού έργου του Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα, στην Ελλάδα ή και σε τρίτες χώρες.

ιη. Η εισαγωγή – εξαγωγή και εμπορία κάθε είδους πρώτων υλών, εμπορευμάτων, μηχανημάτων συναφών με τους παραπάνω σκοπούς.

Ιθ. Η ίδρυση και λειτουργία καθώς και εξαγορά κάθε συναφούς προς τους σκοπούς της Εταιρείας επιχείρησης.

κ. Η συνεργασία και αντιπροσώπευση συναφών επιχειρήσεων της ημεδαπής ή αλλοδαπής.

κα. Η ίδρυση και λειτουργία στην Ελλάδα ή το εξωτερικό υποκαταστημάτων, βιοτεχνικών και βιομηχανικών συναφών με τους σκοπούς της Εταιρείας.

κβ. αντιπροσώπευση ημεδαπών και αλλοδαπών επιχειρήσεων συναφών με τους σκοπούς της Εταιρείας.

κγ. Ο σχεδιασμός, η κατασκευή, η εγκατάσταση, η λειτουργία, η συντήρηση και η διαχείριση φωτοβολταϊκών, αιολικών, υβριδικών, βιομάζας, γεωθερμικών και κάθε μορφής άλλων σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής και κάθε μορφής ενέργειας από ανανεώσιμες πήγες ενέργειας.

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e260Hivjt4bj61FThA Σελίδα: 8/104

κδ. Ο σχεδιασμός, η κατασκευή, η εγκατάσταση, η λειτουργία, η πώληση και εμπορία ηλεκτρικής ενέργειας και η συντήρηση φωτοβολταϊκών συστημάτων σε κτιριακές εγκαταστάσεις.

κε. Η κατάρτιση συμβάσεων κάθε είδους με σκοπό την πώληση ή και τη μίσθωση κατάλληλων οικοπέδων για την εγκατάσταση σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας, οι οποίοι παράγουν ρεύμα από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας.

κστ. Η παροχή συμβουλευτικών, διοικητικών και διαμεσολαβητικών υπηρεσιών σε επιχειρήσεις και ιδιώτες

κζ. Η σύνταξη μελετών και η αξιολόγηση κάθε είδους επιχειρηματικών σχεδίων, η διενέργεια έρευνας αγορών, τεχνικών μελετών και η εκπόνηση επενδυτικών προτάσεων για την αξιοποίηση τεχνολογιών ΑΠΕ.

κη. Η μελέτη, επίβλεψη, εγκατάσταση και συντήρηση ηλεκτρικών εγκαταστάσεων καθώς και η επισκευή εγκαταστάσεων παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας- οι οποίες παράγουν ρεύμα από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας- καθώς και των σχετικών εξαρτημάτων τους.

κθ. Η εμπορία και διάθεση μηχανημάτων και εξαρτημάτων απαραίτητων για την παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας.

λ. Η άσκηση κάθε άλλης επιχειρηματικής και οικονομικής δραστηριότητας, συναφούς προς τους παραπάνω σκοπούς ή και μη συναφούς, με την προϋπόθεση ότι προωθεί και διευκολύνει την επιδίωξη και επίτευξη των παραπάνω σκοπών.

λα. Η διενέργεια οποιωνδήποτε απαραιτήτων πράξεων με σκοπό τη συμμετοχή της εταιρείας σε επιχορηγούμενα εθνικά ή ευρωπαϊκά προγράμματα.

2. Για την επιδίωξη του σκοπού της η Εταιρία μπορεί :

α. Να αγοράζει ή μισθώνει στο εσωτερικό και το εξωτερικό, ακίνητα για εγκατάσταση καταστημάτων, γραφείων, εργαστηρίων, εργοστασίων, αποθηκών, καθώς και αγροτικών εκτάσεων.

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σαρώνοντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e26θH1vjt4bj61TThA Σελίδα: 9/104

β. Να αντιπροσωπεύει ή συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ημεδαπό ή αλλοδαπό.

γ. Να συμμετέχει με αγορά μεριδίων ή μετοχών σε συναφείς ημεδαπές ή αλλοδαπές επιχειρήσεις που έχουν συσταθεί ή πρόκειται να συσταθούν, και

δ. Να εξαγοράζει εξ ολοκλήρου τέτοιου είδους επιχειρήσεις.

ε. Να δίνει εγγυήσεις υπέρ φυσικών ή νομικών προσώπων.

Η εταιρεία διατηρεί μισθωμένες εγκαταστάσεις γραφείων επί της οδού Μαρκόνι 5 στο Αιγάλεω Αττικής.

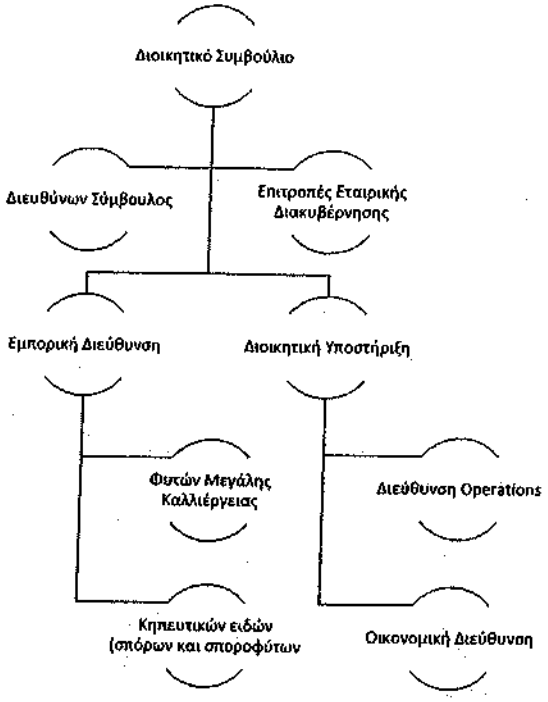
1.2. ΟΡΓΑΝΩΤΙΚΗ ΔΟΜΗ, ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Το οργανωτικό σχήμα της εταιρείας εποπτεύεται από τον Διευθύνοντα Σύμβουλο, ο οποίος αναφέρεται στο Διοικητικό Συμβούλιο και από κάτω υπάρχει ένα πλήρες σχήμα, όπως παρουσιάζεται στο γράφημα που ακολουθεί:

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 10/104



Διακρίνουμε τις ακόλουθες διακριτές διευθύνσεις:

- Εμπορική Διεύθυνση, με επιπλέον διάκριση στον τομέα Φυτών Μεγάλης Καλλιέργειας και τον τομέα Κηπευτικών ειδών
- Διεύθυνση Διοικητικής Υποστήριξης, στην οποία ανήκουν οι Διευθύνσεις Operations (Λειτουργίας) και Οικονομικών.

Η εταιρεία διοικείται από 5μελές Διοικητικό Συμβούλιο.

Στις 10/09/2021, η Γενική Συνέλευση των μετόχων, εξέλεξε το τρέχον Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας, η θητεία του οποίου λήγει στις 10/09/2026. Η σημερινή σύνθεσή του είναι η εξής:

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

ορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου
ανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό
docs.gov.gr/validate

κός εγγράφου: 7ir7e260H1vjt4bj61TThA

Σελίδα: 11/104

ΣΥΝΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	
ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	**ΙΔΙΟΤΗΤΑ**
ΣΠΥΡΙΔΩΝ ΣΠΥΡΟΥ	Πρόεδρος Εκτελεστικό μέλος
ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΜΠΟΣΙΝΑΚΗΣ	Εκτελεστικό Μέλος
ΧΡΗΣΤΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΥ	μη Εκτελεστικό μέλος
ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΜΟΥΖΑΚΗ	μη Εκτελεστικό Μέλος
ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΠΛΑΣΤΗΡΑΣ	μη Εκτελεστικό Μέλος

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας για πενταετή θητεία, που παρατείνεται αυτόματα μέχρι την πρώτη τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας τους, η οποία δεν μπορεί όμως να περάσει την εξαετία. Κατ' εξαίρεση η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου παρατείνεται μέχρι την λήξη της προθεσμίας, εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη τακτική γενική συνέλευση. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου μπορούν να επανεκλεγούν, είναι δε ελεύθερα ανακλητά.

Η εταιρεία εκπροσωπείται για όλες τις πράξεις αυτής, δικαστικώς και εξωδίκως, από τον Διευθύνοντα Σύμβουλο κ. Σπυρίδωνα Σπύρου, τιθέμενης της υπογραφής του κάτωθι της εμπορικής επωνυμίας της εταιρείας.

Εταιρική Διακυβέρνηση

- Όραμα και Αποστολή: η εταιρία – σύμφωνα με αναφορές της εταιρικής της ιστοσελίδας - οραματίζεται την ανάπτυξή της με επίκεντρο την Ελλάδα και την ανάδειξή της σε μία σημαντική περιφερειακή δύναμη στην αγροτική οικονομία των περιοχών στις οποίες δραστηριοποιείται. Θεωρεί αποστολή της να προσφέρει υπεραξία στη συνολική αλυσίδα της Ελληνικής Γεωργίας.
- Επιτροπές Δ.Σ.: στο πλαίσιο εφαρμογής του ισχύοντος νομοθετικού πλαισίου, η εταιρία υιοθέτησε με την από 25/11/2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (Ιούλιος 2021) του Ελληνικού Συμβουλίου Εταιρικής Διακυβέρνησης. Η λειτουργία του Δ.Σ. της εταιρίας και των υπηρεσιακών οργάνων καθορίζεται από εγκεκριμένους Κανονισμούς Λειτουργίας, οι οποίοι έχουν εκπονηθεί και θεσμοθετηθεί και βρίσκονται αναρτημένοι στην εταιρική ιστοσελίδα για ενημέρωση των ενδιαφερομένων.

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στό docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e268H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 12/104

- Εταιρική κοινωνική ευθύνη: η εταιρία αναγνωρίζει τις ευθύνες που συνεπάγεται η ανάπτυξή της και η επιτυχία της απέναντι στην κοινωνία των γεωγραφικών περιοχών, στις οποίες δραστηριοποιείται. Μεριμνά ώστε σε κάθε επιχειρηματική της δραστηριότητα να ενσωματώνει υψηλά κριτήρια περιβαλλοντικής, κοινωνικής και δεοντολογικής συμπεριφοράς.

Για λόγους πληρότητας της έκθεσης σύμφωνα με τις προβλέψεις της ΥΑ 26400 ΕΞ 2021 ελέγξαμε δειγματοληπτικά την ύπαρξη συναλλαγών με συνδεδεμένα πρόσωπα για την τελευταία 5ετία.

Διαπιστώσαμε την ακόλουθη κίνηση του λογαριασμού Γενικής Λογιστικής 35.01 (αναφορά στα υπόλοιπα του λογαριασμού):

	2017	2018	2019	2020	2021
Λογ/σμός Γ.Λ. 35.01	53.630,16 €	90.326,07 €	119.458,03 €	9.100,54 €	2.856,60 €

Σύμφωνα με την ενημέρωση που λάβαμε από τη Διοίκηση της εταιρίας, στον λογαριασμό αυτό απεικονίζεται η εξόφληση φορολογικού προστίμου που επιβλήθηκε στον νόμιμο εκπρόσωπο της εταιρίας αλλά αφορούσε εταιρική παράβαση.

1.3. ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΜΟΝΤΕΛΟ – ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ - ΠΕΛΑΤΕΣ

Η Εταιρεία ΣΠΥΡΟΥ δραστηριοποιείται στην έρευνα, παραγωγή, επεξεργασία και εμπορία του Φυτικού Πολλαπλασιαστικού Υλικού (σπόροι σποράς & σπορόφυτα).

Πέραν της ελληνικής αγοράς, διαθέτει τα προϊόντα της σε ένα σύνολο αγορών του εξωτερικού, στη Βαλκανική χερσόνησο (Αλβανία, ΠΓΔΜ, Βουλγαρία, Ρουμανία) στη Ν. Ευρώπη (Ισπανία) στη Β. Αφρική, στην Τουρκία, στη Μέση Ανατολή ενώ προσφάτως στόχευσε τις αγορές της πρώην Σοβιετικής Ένωσης (Ουκρανία, Ρωσία, Καζακστάν, Μολδαβία).

Τα προϊόντα της εταιρίας περιλαμβάνουν:

- **Σπόρους Φυτών Μεγάλης Καλλιέργειας**
- **Σπόρους Σποράς Κηπευτικών Ειδών**
- **Σπορόφυτα Κηπευτικών Ειδών**

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σαν άροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e268H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 13/104

Στην πρώτη ομάδα περιλαμβάνονται μεγάλος αριθμός ποικιλιών βαμβακιού, καλαμποκιού και μηδικής.

Οι σπόροι των κηπευτικών ειδών περιλαμβάνουν αγγούρι, αντίδι, καρπούζι, κολοκύθι, κουνουπίδι, κρεμμύδι, λάχανο, μαρούλι, μελιτζάνα και μπρόκολο.

Τα σποροφυτα παράγονται για συγκεκριμένα είδη κηπευτικών, απευθυνόμενα σε συγκεκριμένο τμήμα της πελατείας και λόγω της φύσης τους (διάρκεια ζωής από τη φύτευση μέχρι τη μεταφύτευση περίπου 15 ημέρες) είναι προϊόν που χρήζει ειδικού προγραμματισμού και παρακολούθησης. Τα σποροφυτα παράγονται στο ιδιόκτητο φυτώριο της εταιρίας στην περιοχή της Θήβας. Η εταιρία έχει εδώ και αρκετά χρόνια καθιερώσει στην αγορά το brand «Σπυρόφυτα».

Η εταιρία εφαρμόζει προγράμματα έρευνας σε συνεργασία με Οίκους και Ερευνητικά Ιδρύματα τόσο για τη βελτίωση των ιδιοτήτων των ήδη παραγόμενων σπόρων όσο και ανάπτυξη ή/και αξιολόγηση νέων ειδών, ώστε να προκύψουν ποικιλίες προσαρμοσμένες στις ιδιαίτερες συνθήκες καλλιέργειας των αγορών (Ελλάδας και εξωτερικού) που δραστηριοποιείται η εταιρία.

Πέρα από την έρευνα, αναπτύσσει και σημαντική σποροπαραγωγική δραστηριότητα, με παραγωγή στην Ελλάδα ενός σημαντικού μέρους του διατιθέμενου πολλαπλασιαστικού υλικού ειδών Μεγάλης Καλλιέργειας και του συνόλου του διατιθέμενου βαμβακόσπορου.

Η σποροπαραγωγική δραστηριότητα στη Μεγάλη Καλλιέργεια υποστηρίζεται από το Συγκρότημα Σποροπαραγωγής & Βιομηχανικής Επεξεργασίας Σπόρων (Σ.Σ.Β.Ε.Σ.) που εδρεύει στον Αλμυρό Μαγνησίας. Πρόκειται για μία μεγάλη επένδυση, η οποία ενισχύει σημαντικά τη θέση της εταιρίας στο χώρο, προσφέροντας πολλαπλά στην Ελληνική Οικονομία.

Η Εταιρεία ΣΠΥΡΟΥ στηρίζει μεγάλο ποσοστό της επιτυχίας της στον τρόπο με τον οποίο προσεγγίζει και εξυπηρετεί τους πελάτες της. Ακολουθεί μοντέλο **συμβουλευτικής πώλησης**, μέσα από τη συμμετοχή εξειδικευμένων στελεχών σε Ομάδες Διαχείρισης Έργων, κάτι που έχει ιδιαίτερη προστιθέμενη αξία για την πλειοψηφία των πελατών που είναι αγρότες.

Η παροχή αυτής της συμβουλευτικής πώλησης καθίσταται για τους πελάτες ολοένα σημαντικότερη καθώς αφενός εξασφαλίζει την αναγκαία γνώση και πληροφόρηση αφετέρου είναι άμεσα αξιοποιήσιμη καθώς παρέχεται on site.

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 14/104

Η Εταιρεία αναπτύσσεται - με επίκεντρο την Ελλάδα- και γίνεται μία σημαντική περιφερειακή δύναμη στην αγροτική οικονομία των περιοχών που δραστηριοποιείται, με δυνατότητα καθοριστικής παρέμβασης στα γεωργικά δρώμενα.

Η εταιρεία για την παραγωγή των σπόρων της διαχρονικά έχει αναπτύξει συνεργασία με τοπικούς μικρούς παραγωγούς αγρότες. Με βάση το παραγωγικό της μοντέλο η εταιρεία χρηματοδοτεί αυτούς τους παραγωγούς με κεφάλαιο κίνησης υπό την μορφή σπόρων, στην συνέχεια τους παρέχει επιστημονική συμβουλευτική υποστήριξη σε όλη τη φάση ανάπτυξης μέχρι και την συλλογή του προϊόντος.

Με την ολοκλήρωση της διαδικασίας (συλλογή και επεξεργασία σπόρου) οι παραγωγοί λαμβάνουν την εγγυημένη συμφωνημένη αμοιβή τους πλέον πριμ παραγωγής ανάλογα με την απόδοση. Η όλη διαδικασία είναι ζωτικής σημασίας για την τοπική οικονομία των περιοχών που δραστηριοποιείται η εταιρεία και λαμβάνοντας υπόψη ότι κατά βάση αναφέρεται σε μικρές και μεσαίες ιδιοκτησίες το γεγονός αποκτά μεγαλύτερη σημασία.

Πέραν του ανωτέρου παραγωγικού κυκλώματος η εταιρεία συνεργάζεται με καλλιεργητές σε επίπεδο συμβουλευτικό. Η διαδικασία αφορά καλλιεργητές τους οποίους η εταιρία υποστηρίζει τεχνικά από την σπορά μέχρι την συγκομιδή του προϊόντος και η επιτυχία της καλλιέργειας εξαρτάται σε σημαντικό βαθμό από αυτή την υποστήριξη. Η όλη διαδικασία αποδεδειγμένα οδηγεί σε αύξηση τόσο της ποιότητας όσο και της ποσότητας παραγωγής γεγονός ιδιαίτερα σημαντικό.

Η εταιρεία συνολικά συνεργάζεται συστηματικά με 2.091 παραγωγούς καλύπτοντας μία συνολική έκταση 453.333 στρεμμάτων Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται ανάλυση συνεργαζόμενων παραγωγών ανά περιοχή και έκταση

ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΓΙΑ ΣΠΟΡΟΠΑΡΑΓΩΓΗ

ΝΟΜΟΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΑΡΑΓΩΓΩΝ	ΣΤΡΕΜΜΑΤΑ
ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ	88	4.389
ΛΑΡΙΣΑΣ	319	17.134
ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	14	763
ΠΕΛΛΑΣ	8	651
ΤΡΙΚΑΛΩΝ	37	1.089
ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ	72	4.341

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

ορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου
νάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό
ο docs.gov.gr/validate

ικός εγγράφου: 7ir1e268H1vjt4bj67ThA Σελίδα: 15/104

Σύνολο Ομάδας	538	28.366

ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΣΕ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗ

ΝΟΜΟΣ	ΑΡ. ΠΑΡΑΓΩΓΩΝ	ΣΤΡΕΜΜΑΤΑ
ΒΟΙΩΤΙΑ	157	28.366
Β. ΚΑΡΔΙΤΣΑ-ΤΡΙΚΑΛΑ	172	38.796
ΝΟΤ. ΚΑΡΔΙΤΣΑ-ΦΘΙΩΤΙΔΑ	158	41.063
ΛΑΡΙΣΑ-ΜΑΓΝΗΣΙΑ	258	55.489
ΠΕΛΛΑ-ΚΙΛΚΙΣ	153	47.040
ΠΙΕΡΙΑ-ΗΜΑΘΙΑ	192	67.335
Β. ΣΕΡΡΕΣ-ΘΕΣ/ΝΙΚΗ	151	42.806
ΝΟΤ. ΣΕΡΡΕΣ-ΔΡΑΜΑ	145	46.692
ΘΡΑΚΗ	167	57.380

Σύνολο Ομάδας	1.563	424.967

1.4. ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ

Η εταιρεία σήμερα απασχολεί 132 εργαζομένους, οι οποίοι κατανέμονται ως εξής:

Συμβόλαιο Απασχόλησης	Αριθμ Απασχολ.
Εμμισθος μερικής απασχόλησης	1
Εμμισθος πλήρους απασχόλησης	75
Ημερομίσθιος μερικής απασχόλησης	3
Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	53
Σύνολο	132

Στους πίνακες που ακολουθούν, παρουσιάζεται η αναλυτική κατάσταση με το προσωπικό της εταιρείας, την 30/4/2022, ημερομηνία αναφοράς:

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 16/104

Κωδικός Εργαζομένου	Υποκατάστημα	Είδος Απασχόλησης	Συμβόλαιο	Μοντέλο Απασχόλησης
0426	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) εποχική
0154	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) τακτική
0082	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΑΔΕΙΟΥΧΟΣ ΧΕΙΡΙΣΤΗΣ ΑΝΥΨΩΤΙΚΟΥ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0118	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) τακτική
0362	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) εποχική
0391	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) εποχική
0167	ΑΛΜΥΡΟΣ	ΕΡΓΑΤΟΤΕΧΝΙΤΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) τακτική
0040	ΘΗΒΑ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0165	ΘΗΒΑ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0252	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) εποχική
0370	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) εποχική
0390	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΕΡΓΑΤΗΣ	Ημερομίσθιος μερικής απασχόλησης	Μερική απασχόληση (Ώρισμένο - Εώρο) τακτική
0264	ΑΛΜΥΡΟΣ	ΕΡΓΑΤΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ώρισμένο - Εώρο) τακτική
0406	ΑΛΜΥΡΟΣ	ΕΡΓΑΤΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) εποχική
0531	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) εποχική
0373	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) εποχική
0132	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΕΡΓΑΤΗΣ	Ημερομίσθιος μερικής απασχόλησης	Μερική απασχόληση (Ώρισμένο - Εώρο) τακτική
0398	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΕΡΓΑΤΗΣ	Ημερομίσθιος μερικής απασχόλησης	Μερική απασχόληση (Αόριστο - Εώρο) τακτική
0095	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) τακτική
0087	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) τακτική
0327	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) εποχική
0472	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) εποχική
0267	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) τακτική
0404	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) εποχική
0220	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) εποχική
0410	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) εποχική
0007	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0131	ΑΛΜΥΡΟΣ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΥΠΟΚΥΤΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0008	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) εποχική
0204	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) εποχική
0354	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΩΛΗΣΕΩΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0195	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΩΛΗΣΕΩΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0002	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΔΙΑΤΗΣ ΠΩΛΗΣΕΩΝ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0193	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0056	ΑΛΜΥΡΟΣ	ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0505	ΑΛΜΥΡΟΣ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) εποχική
0490	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΑΤΗΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0414	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ - HR	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0497	ΑΛΜΥΡΟΣ	ΕΡΓΑΤΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) εποχική
0223	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) τακτική
0514	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΩΛΗΣΕΩΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0510	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΩΛΗΣΕΩΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0457	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΤΗΣ - ΙΤ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0480	ΛΑΡΙΣΑ	ΤΕΧΝΟΛΟΓΟΣ ΓΕΩΠΟΝΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0466	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0253	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	ΤΕΧΝΟΛΟΓΟΣ ΓΕΩΠΟΝΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0097	ΘΗΒΑ	ΤΕΧΝΟΛΟΓΟΣ ΓΕΩΠΟΝΟΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) τακτική
0007	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΤΕΧΝΟΛΟΓΟΣ ΓΕΩΠΟΝΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0490	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΤΕΧΝΟΛΟΓΟΣ ΓΕΩΠΟΝΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0164	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) τακτική
0058	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΦΥΛΑΚΑΣ	Έμμισθος μερικής απασχόλησης	Μερική απασχόληση (Ώρισμένο - Εώρο) τακτική
0019	ΛΑΡΙΣΑ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΩΛΗΣΕΩΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0137	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ - ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0018	ΛΑΡΙΣΑ	ΤΕΧΝΟΛΟΓΟΣ ΓΕΩΠΟΝΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0098	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) εποχική
0003	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΩΛΗΣΕΩΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0259	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) εποχική
0465	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - CUSTOMER SERVICE	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0712	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΟΔΗΓΟΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0441	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΩΛΗΣΕΩΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου κανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e268H1vjt4bj61TThA

0419	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟ	Σύμβασης πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Σύμβαση) τακτική
0476	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) εποχική
0374	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιο) εποχική
0120	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) εποχική
0227	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΟΔΗΓΟΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Σύμβαση) τακτική
0286	ΘΗΒΑ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Σύμβαση) τακτική
0312	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΩΛΗΣΕΩΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Σύμβαση) τακτική
0491	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΩΛΗΣΕΩΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Σύμβαση) τακτική
0006	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΤΕΧΝΟΛΟΓΟΣ ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Σύμβαση) τακτική
0005	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Σύμβαση) τακτική
0416	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Σύμβαση) τακτική
0384	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΕΡΓΑΤΗΣ - ΑΠΟΘΗΚΗ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Σύμβαση) τακτική
0506	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιο) εποχική
0002	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΕΡΓΑΤΟΤΕΧΝΙΤΗΣ - ΑΠΟΘΗΚΗ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιο) τακτική
0094	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιο) τακτική
0268	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΩΛΗΣΕΩΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Σύμβαση) τακτική
0042	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΩΛΗΣΕΩΝ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Σύμβαση) τακτική
0398	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιο) εποχική
0357	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιο) τακτική
0219	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιο) τακτική
0367	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιο) εποχική
0070	ΘΗΒΑ	ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Σύμβαση) τακτική
0210	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιο) τακτική
0010	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΤΕΧΝΟΛΟΓΟΣ ΓΕΩΠΟΝΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Σύμβαση) τακτική
0020	ΛΑΡΙΣΑ	ΤΕΧΝΟΛΟΓΟΣ ΓΕΩΠΟΝΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Σύμβαση) τακτική
0513	ΛΑΡΙΣΑ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΩΛΗΣΕΩΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Σύμβαση) τακτική
0061	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Σύμβαση) τακτική
0431	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιο) εποχική
0069	ΘΗΒΑ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Σύμβαση) τακτική
0042	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΜΕΤΑΝΙΚΟΣ - OPERATIONS MANAGER	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Σύμβαση) τακτική
0504	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΩΛΗΣΕΩΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Σύμβαση) τακτική
0068	ΘΗΒΑ	ΤΕΧΝΟΛΟΓΟΣ ΓΕΩΠΟΝΟΣ ΔΙΑΤΗΣ ΥΠΟΚ-ΤΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Σύμβαση) τακτική
0200	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιο) εποχική
0096	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΟΔΗΓΟΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Σύμβαση) τακτική
0470	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΔΙΑΤΗΣ ΠΩΛΗΣΕΩΝ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Σύμβαση) τακτική
0004	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΩΛΗΣΕΩΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Σύμβαση) τακτική
0365	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιο) εποχική
0188	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	BUDGETING & REPORTING	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Σύμβαση) τακτική
0003	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ - ΑΠΟΘΗΚΗ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Σύμβαση) τακτική
0064	ΛΑΜΙΑ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΔΙΑΤΗΣ ΠΩΛΗΣΕΩΝ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Σύμβαση) τακτική
0001	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ - ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Σύμβαση) τακτική
0130	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιο) εποχική
0121	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιο) τακτική
0471	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟ	Σύμβασης πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Σύμβαση) τακτική
0065	ΛΑΜΙΑ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Σύμβαση) τακτική
0139	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιο) εποχική
0243	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ - ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Σύμβαση) τακτική
0341	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΩΛΗΣΕΩΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Σύμβαση) τακτική
0317	ΛΑΜΙΑ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Σύμβαση) τακτική
0057	ΛΑΜΙΑ	ΕΡΓΑΤΟΤΕΧΝΙΤΗΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Σύμβαση) τακτική
0093	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιο) τακτική
0295	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιο) εποχική
0035	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	CEO	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Σύμβαση) τακτική
0156	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Σύμβαση) τακτική
0459	ΛΑΜΙΑ	ΕΡΓΟΔΗΓΟΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Σύμβαση) τακτική
0080	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Σύμβαση) τακτική
0075	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΟΔΗΓΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Σύμβαση) τακτική
0073	ΘΗΒΑ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Σύμβαση) τακτική
0059	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΔΙΑΤΗΣ ΠΩΛΗΣΕΩΝ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Σύμβαση) τακτική
0442	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιο) εποχική
0437	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ - ΠΩΛΗΣΕΩΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Σύμβαση) τακτική
0387	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιο) εποχική
0407	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιο) τακτική
0139	ΛΑΜΙΑ	ΕΡΓΑΤΟΤΕΧΝΙΤΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιο) τακτική
0497	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΩΛΗΣΕΩΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Σύμβαση) τακτική
0172	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - CUSTOMER SERVICE	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Σύμβαση) τακτική
0026	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Σύμβαση) τακτική
0231	ΛΑΜΙΑ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Σύμβαση) τακτική
0458	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιο) τακτική
0041	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΔΙΑΤΗΣΗ ΠΩΛΗΣΕΩΝ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Σύμβαση) τακτική
0078	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιο) τακτική
0385	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιο) εποχική

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 71r1e260H1vjt4bj61T7hA Σελίδα: 18/104

1.5. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΚΛΑΔΟΥ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

Λόγω της ιδιαίτερης φύσης των προϊόντων, δεν υπάρχουν επαρκή στοιχεία ώστε να απεικονιστεί το σύνολο της συγκεκριμένης αγοράς και τα ποσοστά συμμετοχής των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται σε αυτήν.

Για τις προοπτικές της εταιρίας μπορούμε με ασφάλεια να θεωρήσουμε ότι η εξέλιξη της επιχείρησης και του συγκεκριμένου χώρου, θα βασιστεί στις γενικότερες εκτιμήσεις για την Ελληνική οικονομία.

Παρά την αβεβαιότητα για την πορεία της πανδημίας, οι μεσομακροπρόθεσμες προοπτικές εμφανίζονται θετικές. Συγκεκριμένα, η ελληνική και η παγκόσμια οικονομία ανακάμπτουν δυναμικά μετά την άρση των περιορισμών και την επανεκκίνηση της οικονομικής δραστηριότητας, υποβοηθούμενες από την εξαιρετικά διευκολυντική δημοσιονομική και νομισματική πολιτική. Ωστόσο, η άνιση πρόσβαση στα εμβόλια μεταξύ ανεπτυγμένων και αναπτυσσόμενων χωρών, το ενδεχόμενο μιας νέας έξαρσης της πανδημίας από τη μετάλλαξη Όμικρον του κορονοϊού και η ύπαρξη εμποδίων στις αλυσίδες προσφοράς αυξάνουν την αβεβαιότητα και δημιουργούν κινδύνους για την πορεία του πληθωρισμού και την ανάκαμψη της παγκόσμιας οικονομίας. Επιπλέον, μια πιο έντονη και μεγαλύτερης διάρκειας άνοδος των τιμών της ενέργειας και των λοιπών πρώτων υλών ενδέχεται να διατηρήσει υψηλά τον πληθωρισμό για παρατεταμένο χρονικό διάστημα και να αποσταθεροποιήσει τις προσδοκίες γι' αυτόν, προκαλώντας ταχύτερη αυστηροποίηση της νομισματικής πολιτικής, αυξάνοντας έτσι τον κίνδυνο διαταραχών στις χρηματοπιστωτικές αγορές και αναστροφής της ανοδικής πορείας των οικονομιών.

Ειδικά όσον αφορά την ελληνική οικονομία, η πρόσφατη επιδείνωση των επιδημιολογικών δεδομένων σε συνδυασμό με τη σχετικά χαμηλή εμβολιαστική κάλυψη του πληθυσμού σε σύγκριση με τον ευρωπαϊκό μέσο όρο αυξάνουν την αβεβαιότητα και τους κινδύνους για την οικονομική ανάπτυξη. Παρ' όλα αυτά, οι μεσομακροπρόθεσμες προοπτικές της ελληνικής οικονομίας παραμένουν ιδιαίτερα θετικές, συνεπικουρούμενες και από την έναρξη των επενδυτικών έργων και την εφαρμογή των μεταρρυθμίσεων που συνδέονται με το Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

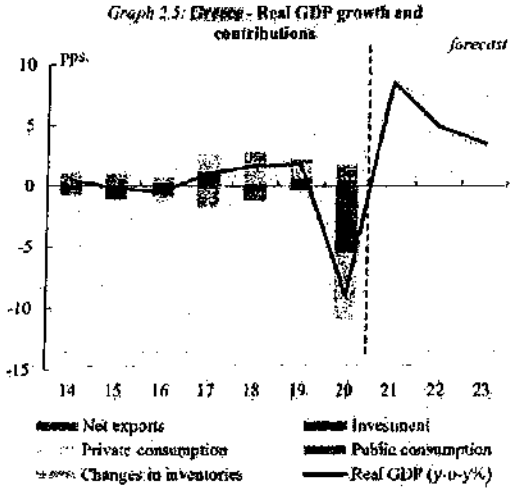
Η πρόσφατη κρίση του πολέμου στην Ουκρανία και η εξ αυτής επαπειλούμενη έλλειψη σημαντικών ειδών του πρωτογενή τομέα θα μπορούσε να λειτουργήσει υπέρ της ανάπτυξης της δραστηριότητας της εταιρίας.

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

ορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου κανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό το docs.gov.gr/validate

δικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 19/104

Σύμφωνα με τις προβλέψεις της Τράπεζας της Ελλάδος[1], ο ρυθμός ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας για το 2021 προβλεπόταν να διαμορφωθεί στο 7,2%. Όμως με βάση τα νέα εθνικολογιστικά στοιχεία του ΑΕΠ, τα οποία δόθηκαν στη δημοσιότητα προσφάτως από την ΕΛΣΤΑΤ και τα οποία δεν έχουν ληφθεί υπόψη στις προβλέψεις του Ευρωσυστήματος για την Ελλάδα, ο ρυθμός ανάπτυξης για το 2021 διαμορφώθηκε σημαντικά υψηλότερος, άνω του 8%, σύμφωνα με μία τεχνική επανεκτίμηση. Το 2022 ο ρυθμός ανάπτυξης προβλέπεται ότι θα διαμορφωθεί σε 5,0% και το 2023 σε 3,9%, υπό την προϋπόθεση ότι η οικονομία θα συνεχίσει να ενισχύεται σημαντικά από το διεθνή τουρισμό, την ανάκαμψη της ευρωζώνης και την επιτάχυνση των επενδύσεων. Σχετικό το γράφημα που παρατίθεται:



Η ιδιωτική κατανάλωση ενισχύθηκε σημαντικά το 2021, αντανακλώντας σε μεγάλο βαθμό την κάλυψη μέρους της ζήτησης που είχε συσσωρευθεί λόγω της αναβολής δαπανών κατά τη διάρκεια της πανδημίας, αλλά και τη βελτίωση του οικονομικού κλίματος. Η καταναλωτική δαπάνη αναμένεται ότι θα συνεχίσει να αυξάνεται τα δύο επόμενα έτη, με ηπιότερους όμως ρυθμούς, παράλληλα με την αύξηση της απασχόλησης, ενώ και η αποκλιμάκωση του ποσοστού αποταμίευσης από τα ιστορικά υψηλά που κατέγραψε κατά τη διάρκεια της πανδημίας, αναμένεται να συμβάλει προς την ίδια κατεύθυνση.

[1] Ενδιάμεση Έκθεση της Τράπεζας της Ελλάδος για τη Νομισματική Πολιτική 2021 - 22/12/2021

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 20/104

Οι επενδύσεις αναμένεται να αυξηθούν με πολύ υψηλούς ρυθμούς τα δύο επόμενα έτη. Αυτό αποδίδεται στο γεγονός ότι έως το 2029 η Ελλάδα προβλέπεται να λάβει στήριξη ύψους 40 δισεκ. ευρώ περίπου από το μακροπρόθεσμο προϋπολογισμό της ΕΕ 2021-2027 και 32 δισεκ. ευρώ από το ευρωπαϊκό μέσο ανάκαμψης NextGenerationEU, ενώ παράλληλα αναμένεται και η προσέλκυση ξένων άμεσων επενδύσεων.

Οι εξαγωγές αγαθών εκτιμάται ότι θα αυξηθούν με υψηλούς ρυθμούς το 2022 και το 2023, καθώς θα βελτιώνεται το διεθνές περιβάλλον και θα αποκαθίστανται οι διεθνείς αλυσίδες προσφοράς. Οι εξαγωγές υπηρεσιών, ιδιαίτερα ο τουρισμός, εκτιμάται ότι θα κινηθούν ανοδικά, μετά τη σημαντική πτώση που κατέγραψαν ως αποτέλεσμα των μέτρων που είχαν ληφθεί σε παγκόσμιο επίπεδο για τον περιορισμό της υγειονομικής κρίσης. Παράλληλα όμως, ανοδικά αναμένεται να κινηθούν και οι εισαγωγές, σε συνάφεια με την ανάκαμψη της εγχώριας ζήτησης, ιδίως των επενδύσεων.

Ο πληθωρισμός, βάσει του εναρμονισμένου δείκτη τιμών καταναλωτή, διαμορφώθηκε σε ελαφρώς θετικό μέσο ετήσιο ρυθμό το 2021, κυρίως λόγω της ανοδικής πορείας των τιμών των ενεργειακών αγαθών, αλλά και των ανατιμήσεων στα είδη διατροφής. Το 2022 αναμένεται επιτάχυνση του πληθωρισμού, με τη θετική συμβολή όλων των συνιστωσών του. Ωστόσο, για το 2023 αναμένεται αποκλιμάκωση των πληθωριστικών πιέσεων, υπό την προϋπόθεση ότι θα αποκατασταθούν τα προβλήματα στις παγκόσμιες αλυσίδες προσφοράς και θα υποχωρήσουν οι τιμές ενέργειας και εισαγόμενων πρώτων υλών και ενδιάμεσων προϊόντων.

Η πρόβλεψη για την πορεία της οικονομίας υπόκειται σε αβεβαιότητες και κινδύνους. Τυχόν θετικότερη έκβαση σχετίζεται με την ισχυρότερη ανάκαμψη της ιδιωτικής κατανάλωσης, λόγω της συσσωρευμένης αποταμίευσης των νοικοκυριών κατά τη διάρκεια της πανδημίας, και την ταχύτερη από την αναμενόμενη ανάκαμψη του τουρισμού.

Υπάρχουν όμως και κίνδυνοι, που σχετίζονται με την εξέλιξη της πανδημίας, την επιτάχυνση του πληθωρισμού, την πιθανή αύξηση των ΜΕΔ μετά τη λήξη των μέτρων κρατικής στήριξης και ενδεχομένως ένα χαμηλό ποσοστό απορρόφησης των κονδυλίων του NextGenerationEU. Για παράδειγμα, οι νέες μεταλλάξεις του κορονοϊού, εφόσον αποδειχθούν ανθεκτικές στα εμβόλια, θα μπορούσαν να πλήξουν την εμπιστοσύνη, να περιορίσουν τις τουριστικές ροές και να επιβραδύνουν την ανάκαμψη.

Επίσης, εξακολουθεί να υπάρχει αυξημένη αβεβαιότητα που σχετίζεται με τις πληθωριστικές πιέσεις στις πρώτες ύλες, στο κόστος μεταφορών και στην ενέργεια. Η συνέχιση των πληθωριστικών πιέσεων στις τιμές εισαγομένων θα μπορούσε να περιορίσει την ιδιωτική

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

ορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου κάνοντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό το docs.gov.gr/validate

ικός εγγράφου: 71r1e260H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 21/104

κατανάλωση και τη δυναμική της ανάπτυξης. Παράλληλα, μια ταχύτερη του αναμενομένου αλλαγή κατεύθυνσης της νομισματικής πολιτικής στις ΗΠΑ θα μπορούσε να προκαλέσει ισχυρούς κλυδωνισμούς στις χρηματοπιστωτικές αγορές, επηρεάζοντας αρνητικά την παγκόσμια και την ελληνική οικονομία.

Οι αναφορές και οι υποθέσεις που παρουσιάζονται στο Επιχειρηματικό σχέδιο της εταιρίας και αποτελούν τη βάση στην οποία στηρίζονται οι προβλέψεις των οικονομικών μεγεθών διασταυρώθηκαν με αξιόπιστες πηγές και κρίνονται επαρκείς.

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου -

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e268H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 22/104

1.6. ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ 4ΕΤΙΑΣ

Τα οικονομικά στοιχεία της εταιρείας για τη τελευταία ελεγμένη 4ετία, παρουσιάζονται στους παρακάτω αναλυτικούς πίνακες:

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΧΡΗΣΤΗΣ	2023	2022	2021	2020
Ενσώματα πάγια				
Ενσωματες Ακινητοποιήσεις	10.761.411	6.698.545	6.162.079	5.132.550
Μηχανολογικός εξοπλισμός				
Λοιπός εξοπλισμός				
Επενδύσεις σε ακίνητα	9.533.841	11.306.992	11.306.992	11.790.802
Σύνολο	20.295.252	18.005.537	17.469.071	16.923.352
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Δάνεια και απαιτήσεις	4.003.776	1.078.734	1.076.346	994.354
Χρεωστικοί τίτλοι / Διακρατούμενες έως τη λήξη επενδύσεις				
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες	1.724	19.724	19.724	26.724
Λοιποί συμμετοχικοί τίτλοι / Διαθέσιμα για πώληση				
Λοιπά / Στοιχεία προοριζόμενα για αντιστάθμιση				
Σύνολο	4.005.500	1.098.458	1.096.070	1.021.078
Αναβαλλόμενοι φόροι	0	250.800	165.707	
Αποθέματα				
Προκαταβολές για αποθέματα				
Αποθέματα	8.615.801	7.884.674	6.936.105	6.544.173
Σύνολο	8.615.801	7.884.674	6.936.105	6.544.173
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές				
Εμπορικές απαιτήσεις	4.238.726	5.689.567	4.299.226	4.671.756
Δουλευμένα έσοδα περιόδου				
Λοιπές απαιτήσεις	397.782	977.109	703.307	1.282.942
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου				
Προπληρωμένα έξοδα				
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	247.712	181.898	801.902	254.684
Σύνολο	4.884.220	5.848.574	5.804.435	6.209.382

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

ορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου
νάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό
το docs.gov.gr/validate

ικός εγγράφου: 7ir1e268H1vjt4bj61TThA

Καθαρή θέση				
Καταβλημένα κεφάλαια				
Κεφάλαιο	8.531.480	8.531.480	1.990.679	1.990.679
Υπέρ το άρτιο	27.470.031	27.470.031		
Ιδιοι τίτλοι	-259.495	-259.495	-259.495	-259.495
Σύνολο	**35.742.016**	**35.742.016**	**1.731.184**	**1.731.184**
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο				
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	8.125.316	8.125.316	8.082.595	8.082.595
Αφορολόγητα αποθεματικά				
Αποτελέσματα εις νέο	-37.719.509	-38.398.384	-8.032.940	-11.658.684
Σύνολο	**-29.594.193**	**-30.273.068**	**49.655**	**-3.576.089**
Συναλλαγματικές διαφορές				
Σύνολο καθαρής θέσης	**6.147.823**	**5.468.948**	**1.780.839**	**-1.844.905**
Προβλέψεις				
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	350.533	383.186	398.791	169.878
Λοιπές προβλέψεις	600.000	300.000	200.000	200.183
Σύνολο	**950.533**	**683.186**	**598.791**	**370.061**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δάνεια	1.748.404	2.135.833	2.172.258	1.500.000
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις χρηματ. Μίσθωσης	4.797.948	227.748	207.355	
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.544.138	839.734	989.543	18.808.043
Κρατικές επιχορηγήσεις				
Μακροπροθεσμες Ρυθμίσεις Ελληνικό Δημόσιο				
Σύνολο	**12.090.490**	**3.203.315**	**3.369.156**	**20.308.043**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Τραπεζικά δάνεια	12.418.543	13.144.768	14.267.010	
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων				
Εμπορικές υποχρεώσεις	3.838.825	3.413.985	2.832.317	3.732.938
Φόρος εισοδήματος				
Λοιποί φόροι και τέλη		706.067	1.155.239	2.400.448
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης		579.334	521.869	1.587.847
Υποχρεώσεις χρημ. Μίσθωσης	404.785	164.697	120.938	164.919
Λοιπές υποχρεώσεις	1.949.774	6.722.943	6.845.229	3.978.834
Σύνολο	**18.611.927**	**24.731.794**	**25.742.602**	**11.864.986**
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων	**37.800.773**	**34.087.243**	**31.491.388**	**30.698.185**

Σημειώνεται ότι τα στοιχεία που αφορούν στο οικονομικό έτος 2021 έχουν αντληθεί από τις αντίστοιχες οικονομικές καταστάσεις που έχουν παρασχεθεί από την Εταιρεία, έχουν αναρτηθεί στην εταιρική ιστοσελίδα και δεν έχουν μέχρι σήμερα εγκριθεί από την Γ.Σ. της Εταιρείας και τα οποία επιβεβαιώνονται από το προσωρινό ισοζύγιο της 31.12.2021 που τηρεί η επιχείρηση, όπως αυτό ενημερώνεται από τον υπεύθυνο για τη διεύθυνση του λογιστηρίου της εταιρίας, το οποίο μας κοινοποιήθηκε σύμφωνα με το άρθρο 3 της ΥΑ 26400ΕΞ2021.

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4Dj61TThA Σελίδα: 24/104

Σημειώνουμε ακόμη ότι στην χρήση 2021, οι υποχρεώσεις από πάσης φύσεως δανεισμό, έχουν απεικονιστεί στις «Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις».

Αναφερόμαστε, τέλος, στη σημείωση που υπάρχει στο Επιχειρηματικό Σχέδιο σύμφωνα με την οποία *«Οι παρατιθέμενες οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2021 σε σύγκριση με τις αντίστοιχες εγκεκριμένες των προηγουμένων χρήσεων δεν περιλαμβάνουν την τεχνικής φύσεως προσαρμογή της προεξόφλησης των υποχρεώσεων σε όρους παρούσας αξίας με την χρήση αγοραίων επιτοκίων. Αυτό έχει γίνει καθώς η συγκεκριμένη προσαρμογή μειώνει σε καθαρά **λογιστική βάση** τα υπόλοιπα των υποχρεώσεων και αναστρέφεται σταδιακά τα επόμενα έτη»*, σημειώνοντας ότι η συγκεκριμένη «εκκρεμότητα» δεν επηρεάζει την αποτύπωση του ύψους των υποχρεώσεων όπως αυτή οφείλει να γίνει στην ημερομηνία αναφοράς.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ	[illegible]	[illegible]	2020	2021
Κύκλος Εργασιών	11.642.350	12.545.937	11.688.142	12.005.112
Κοστος Πωλησεων	-7.059.347	-8.098.295	-7.955.193	-8.014.658
Μικτό Αποτελεσμα	**4.583.003**	**4.447.642**	**3.732.949**	**3.990.455**
% Μικτού Αποτελέσματος	39%	35%	32%	33,2%
Λοιπα Συνηθη Εσοδα				
	4.583.003	**4.447.642**	**3.732.949**	**3.990.455**
έξοδα διοίκησης	-1.573.961	-1.741.293	-1.665.344	-1.841.974
έξοδα διάθεσης	-2.308.606	-2.220.378	-2.059.838	-2.110.483
λοιπά έξοδα και ζημιές	-1.784.597	-302.088	-2.502.103	-1.700.410
απομειώσεις περιουσιακών στοιχείων (απισοβέσεις / καθαρό ποσό)				
κέρδη και ζημίες από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων				
κέρδη και ζημίες από επιμέτρηση στην εύλογη αξία				
έσοδα συμμετοχών και επενδύσεων				
κέρδος από αγορά οντότητας ή τμήματος σε τιμή ευκαιρίας				
έσοδα από διαγραφή υποχρεώσεων				
έξοδα ερευνών	-132.504	-95.069	-93.996	-158.902
Λειτουργικό Κόστος	-5.799.668	-4.358.828	-6.321.281	-5.811.770
Λοιπά Έσοδα και Κέρδη	-139.731	-33.108	300.341	-197.089
Αποτελέσματα προ Φόρων και Τόκων	**-1.356.396**	**55.706**	**-2.287.991**	**-2.018.403**
Πιστωτικοί Τόκοι	9.088	34.244	6.208	61
Χρεωστικοί Τόκοι	-917.883	-1.318.825	-1.373.882	-1.621.695
Αποτέλεσμα προ Φόρων	**-2.265.191**	**-1.228.875**	**-3.655.665**	**-3.640.037**
Φόροι	1.669.376	550.000	-32.443	14.293
Αποτέλεσμα μετά από Φόρους	**-595.815**	**-678.875**	**-3.688.108**	**-3.625.744**
ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	**772.625** 7%	**788.580** 6%	**817.025** 7%	**846.738** 7%
EBITDA	**583.771** 5%	**844.286** 7%	**-1.470.966** -13%	**-1.171.666** -10%
EBIT	**-1.356.396** -12%	**55.706** 0%	**-2.287.991** -20%	**-2.018.403** -17%

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου
νάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό
docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 25/104

Σημειώνουμε ότι από την παρατήρηση των οικονομικών στοιχείων της επιχείρησης, η συσσώρευση μεγάλου όγκου υποχρεώσεων, οι περισσότερες εκ των οποίων είναι βραχυπρόθεσμες, η πίεση στη ρευστότητα και η δυσκολία στο να παραχθούν ικανά κέρδη, τα οποία θα δώσουν στην Εταιρεία τη δυνατότητα να ανταπεξέλθει στις υποχρεώσεις αυτές, θέτουν σε μεγάλη αμφιβολία τη δυνατότητα υγιούς και βιώσιμης λειτουργίας.

Σύμφωνα με το εταιρικό ισοζύγιο της 30.4.2022, το σύνολο των υποχρεώσεων της Εταιρείας προς τους πάσης φύσεως πιστωτές της την 30.4.2022, ανέρχεται στο ύψος των 31.821.103,31 ευρώ, εκ του οποίου είναι ληξιπρόθεσμο και απαιτητό το ποσό των 21.040.870,01 ευρώ και αναλύεται συνοπτικά, ανά κατηγορία πιστωτή, ως εξής:

Κατηγορία Οφειλής	Σύνολο Οφειλής	Ενήμερο	Ληξιπρόθεσμό
QUANT MASTER SERVICES MAE	1.199.751,26	0,00	1.199.751,26
INTRUM HELLAS	12.201.512,86	0,00	12.201.512,86
DOVALUE GREECE	2.531.105,47	2.531.105,47	0,00
ΑΑΔΕ	2.871.899,08	1.468.985,58	1.402.913,50
ΕΦΚΑ	1.854.506,71	1.101.669,90	752.836,81
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ MEDITECH	2.250.000,00	0,00	2.250.000,00
Ομολογιακά δάνεια AGRICAPITAL	1.500.000,00	1.500.000,00	0,00
PROHUMAN ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧ/ΩΝ ΑΕ	3.233.855,58	0,00	3.233.855,58
Προκαταβολές Πελατών	464.947,67	464.947,67	0,00
Υποχρεώσεις προς προμηθευτές	1.798.914,03	1.798.914,03	0,00
Υποχρεώσεις προς εργαζόμενους	13.551,86	13.551,86	0,00
Λοιπές Υποχρεώσεις και προβλέψεις	1.901.058,79	1.901.058,79	0,00
Σύνολο Οφειλής	**31.821.103,31**	**10.780.233,30**	**21.040.870,01**

Σημειώνουμε ότι σύμφωνα με την ενημέρωση που λάβαμε από τον πιστωτή Intrum Hellas, όπως προβλέπεται στο άρθ. 4.2 δ της ΥΑ 26400ΕΞ2021/3.3.2021, το ποσό της οφειλής στην ημερομηνία αναφοράς ανέρχεται σε 12.210.509,24€, διαφορά την οποία αφενός θεωρούμε εύλογη αφετέρου έχουμε λάβει υπόψη μας στην αναμόρφωση των οικονομικών καταστάσεων. Επιπλέον, το ύψος της δηλωθείσας από την πιστώτρια Intrum οφειλής έχει ληφθεί υπόψη κατά την κατάρτιση της κατάστασης πιστωτών.

Επομένως, είναι φανερή η ανάγκη για ένα πλάνο εξυγίανσης, βάσει του οποίου, η Εταιρεία θα μπορέσει μέσα από μία διαδικασία αναδιοργάνωσης και εξορθολογισμού των λειτουργιών της, να βάλει μία σειρά στην αποπληρωμή των υποχρεώσεών της, με τρόπο που θα της επιτρέπει να κάνει βήματα ανάπτυξης και να επενδύσει σε ένα δημιουργικό και κερδοφόρο μέλλον.

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 26/104

Στους πίνακες που ακολουθούν παρουσιάζονται η ανάλυση των χρηματοοικονομικών επιδόσεων της εταιρείας με τη βοήθεια των χρηματοοικονομικών δεικτών Ρευστότητας, Αποδοτικότητας, Δραστηριότητας, και Χρηματοοικονομικής Μόχλευσης. Σημειώνουμε ότι το επιχειρηματικό μοντέλο της επιχείρησης απαιτεί εξειδικευμένη ερμηνεία των δεικτών **και θα πρέπει να συγκρίνονται μόνο με ομοειδείς επιχειρήσεις.**

ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ		2019	2020	2020	2021
Περιθώριο Μικτού Κέρδους	Πωλήσεις - Κόστος Πωληθέντων / Πωλήσεις	0,39	0,35	0,32	0,33
Περιθώριο Καθαρού Κέρδους	Κέρδη Προ φόρων / Πωλήσεις	-0,19	-0,10	-0,31	-0,30
Κόστος Πωληθέντων	Κόστος Πωληθέντων / Πωλήσεις	0,61	0,65	0,68	0,67
Λειτουργικών Κερδών προς Πωλήσεις	Κέρδη προ τόκων και φόρων / Πωλήσεις	-0,12	0,00	-0,20	-0,17
Εκμετάλλευση Ενεργητικού	Πωλήσεις / Σύνολο Ενεργητικού	0,31	0,37	0,37	0,39
Εκμετάλλευσης Παγίων	Πωλήσεις / Πάγιο Ενεργητικό	0,57	27,70	15,64	16,23
Εκμετάλλευσης Ιδίων Κεφαλαίων	Καθαρές Πωλήσεις / Ίδια Κεφάλαια χωρίς επιχορηγήσεις	1,89	2,29	6,56	-6,51
Απόδοσης Λειτουργίας	Κέρδη προ τόκων και φόρων & Αν. / Σύνολο Ενεργητικού	-0,04	0,00	-0,07	-0,07

ΔΕΙΚΤΕΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ		2019	2020	2020	2021
Ταμειακής Ρευστότητας	Διαθέσιμα / βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	0,01	0,01	0,03	0,02
Γενικής Ρευστότητας	Κυκλοφορούν ενεργητικό / βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	0,73	0,60	0,49	1,07
Άμεσης Ρευστότητας	Κυκλοφ. Ενεργητικό - Αποθέματα / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	0,16	0,25	0,20	0,19

Μία πρώτη ανάγνωση των παραπάνω δεικτών, ιδιαίτερα της γενικής και της άμεσης ρευστότητας, εγείρει έναν προβληματισμό από την χαμηλή σχέση των άμεσα ρευστοποιήσιμων αξιών της εταιρείας σε σχέση με τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της, οι οποίες φαίνονται να μην μπορούν να εξυπηρετηθούν στο σύνολό τους σε ικανοποιητικό χρόνο.

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

ορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου
νάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό
docs.gov.gr/validate

ωδικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 27/104

ΔΕΙΚΤΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ		2018	2019	2020	2021
Ανακύκλωσης Απαιτήσεων	Ετήσιες Πωλήσεις + ΦΠΑ / Εμπορικές Απαιτήσεις	3,41	2,73	3,37	3,19
Μέσος Χρόνος Πληρωμής Προμηθετών	Εμπορικές Υποχρεώσεις * 365 ημέρες / Κόστος Πωληθέντων	198,48	153,87	129,95	170,00
Μέσος Χρόνος Είσπραξης Απαιτήσεων	Εμπορικές Απαιτήσεις * 365 ημέρες (DSO) / Ετήσιες Πωλήσεις + ΦΠΑ	107	133	108	115
Ανακύκλωση Αποθεμάτων	Κόστος Πωληθέντων / Αποθέματα	0,82	1,03	-	1,22
Μέσος Χρόνος παραμονής αποθεμάτων	Αποθέματα*365 ημέρες (DSO) / Κόστος πωληθέντων	445,48	355,37	318,24	298,03
Ανακύκλωση Βραχυχρόνιων Υποχρεώσεων	Κόστος Πωληθέντων-Αποσβέσεις / Βραχυχρόνιες υποχρεώσεις	0,34	0,30	0,28	0,60
Χρόνος Εξόφλησης Βραχυχρόνιων Υποχρεώσεων	Βραχυχρόνιες υποχρεώσεις*365 ημέρες / Κόστος πωληθέντων-Αποσβέσεις	1.081	1.235	1.316	604,18

Οι δείκτες δραστηριότητας, καταδεικνύουν μία περιοχή όπου πρέπει να υπάρξει προσοχή και έχει να κάνει με τη χρήση και διαθεσιμότητα των αποθεμάτων της εταιρείας, τα οποία φαίνονται να παραμένουν για αρκετό διάστημα στην εταιρεία και υπάρχει σχετικά αργός ρυθμός εμπορικής δραστηριότητας, ενώ ο σημαντικός χρόνος που παραμένουν τα αποθέματα στην εταιρεία, περιορίζει τη ρευστότητά της.

Επίσης, η σημαντική διαφορά ανάμεσα στον χρόνο εξυπηρέτησης των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της εταιρείας και του μέσου χρόνου είσπραξης των απαιτήσεών της, δείχνει από τη μία, τη δυσκολία της επιχείρησης να καλύψει επαρκώς και έγκαιρα τις υποχρεώσεις της κυρίως απέναντι στους προμηθευτές της, από την άλλη όμως την ενίσχυση της ρευστότητάς της, μέσω της μεγαλύτερης διάρκειας χρήσης των ξένων κεφαλαίων. Θα πρέπει να υπάρξει προσπάθεια σχετικής ισορροπίας των δεικτών.

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 28/104

ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΟΧΛΕΥΣΗΣ		2019	2020	2020	2021
Σχέσεων Κεφαλαίων (αυτονομίας)	Ίδιο Κεφάλαιο / Συνολικά Κεφάλαια	0,16	0,16	0,06	-0,06
Υπερχρέωσης (Ξένα προς Ίδια Κεφάλαια)	Ξένα Κεφάλαια / Ίδια Κεφάλαια	5,15	5,23	16,68	-17,64
Κυκλοφορούντος Ενεργητικού προς Υποχρεώσεις	Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Σύνολο Υποχρεώσεων	0,44	0,53	0,44	0,40
Δανειακής Επιβάρυνσης	Δανειακές Υποχρεώσεις / Σύνολο Ενεργητικού	0,37	0,45	0,52	0,05
Παλαιότητα Παγίων	Σύνολο Αποσβέσεων Παγίων Ισολογισμού / Αξία Κτήσεως Παγίων	0,04	0,04	0,05	0,05
Αυτοχρηματοδότησης	Αποθεματικά / Μετοχοποιημένα Κεφάλαια	-0,83	-0,85	0,03	-2,07
Κάλυψης Χρηματοοικονομικών Εξόδων	ebitda / Ετήσιο χρηματοοικονομικό Έξοδα	-0,64	0,66	-	-0,72
Απόδοσης Συνόλου Απασχολούμενων Κεφαλαίων	Κέρδη προ φόρων +χρηματοοικονομικά έξοδα / Σύνολο Παθητικού	-0,04	0,00	-0,07	-0,07
Απόδοσης Ιδίων Κεφαλαίων	Καθαρά αποτελ. προ φόρων / Ίδιο Κεφάλαια	0,37	0,22	2,05	-1,97
Ίδια προς Ξένα	Ίδια Κεφάλαια / Ξένα Κεφάλαια	0,20	0,20	0,06	-0,06

Στους παραπάνω δείκτες παρατηρούμε μία σημαντική εξάρτηση της λειτουργίας της επιχείρησης από ξένα κεφάλαια, έναντι των ιδίων. Παράλληλα, οι χαμηλές τιμές των δεικτών της απόδοσης (κερδών), έναντι των κεφαλαίων της επιχείρησης, αναδεικνύουν το πρόβλημα στο οποίο έχει περιέλθει η εταιρεία και τις περιοχές βελτίωσης στο αμέσως επόμενο διάστημα, ώστε να οδηγηθεί σε μία υγιή και κερδοφόρα λειτουργία.

1.7. ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ

Με δεδομένο ότι η πολυαναμενόμενη οικονομική ανάκαμψη, μετά από 10ετή περίοδο οικονομικής κρίσης, ανακόπηκε από την έλευση της Πανδημίας COVID-19, η διοίκηση της εταιρείας διαμορφώνει το επιχειρηματικό της πλάνο λαμβάνοντας υπόψη τη δυσχερή οικονομική της κατάσταση αλλά και στοχεύοντας στην πλήρη αξιοποίηση των ανταγωνιστικών της πλεονεκτημάτων.

Στο πλαίσιο αυτό, η επιχείρηση, θα συνεχίσει και θα ολοκληρώσει το στρατηγικό της πλάνο για αναδιάρθρωση του λειτουργικού της μοντέλου, όπως έχει περιγραφεί στη παράγραφο 1.3., προχωρώντας στις εξής ενέργειες:

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου κανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό το docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 29/104

→ Για τις μακροχρόνιες υποχρεώσεις με τις χρηματοδοτικές εταιρείες διαχείρισης απαιτήσεων η εταιρεία προτείνει ένα διακανονισμό με τις εταιρείες αυτές σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα.

Αρχική Οφειλή	Τρέχων Πιστωτής	Λογιστικό Υπόλοιπο 30/04/2022	Υπόλοιπο προς κατεβολή βάσει Επ. Σχεδίου	Όροι αποπληρωμής
EUROBANK	DU VALUE	2.531.105	650.000	Πρώτη δόση 130.000, δέκα εξαμηνιαίες δόσεις των 30.000 και καταληκτική πληρωμή 220.000
ATTICA	QUANT	1.199.751	270.000	2 Ετήσιες δόσεις των 80.000, 2 ετήσιες δόσεις των 50.000 και μία ετήσια δόση των 10.000
PIRAEUS	INTRUM	12.201.513	5.250.000	Δύο εξαμηνιαίες των 250.000, δύο των 300.000, έξι των 350.000 και καταληκτική πληρωμή 2.050.000
ΣΥΝΟΛΟ		15.932.369	6.170.000	

→ Για τις οφειλές προς το Ελληνικό Δημόσιο, οι οποίες ανέρχονται σε 1.854.506,71€ για ΕΦΚΑ και 2.871.899,08 για ΑΑΔΕ σύμφωνα με το υπόλοιπο των συγκεκριμένων λογαριασμών στο Ισοζύγιο της ημερομηνίας αναφοράς 30.4.2022, το Επιχειρησιακό Σχέδιο της εταιρίας περιλαμβάνει τη ρύθμιση των υφιστάμενων οφειλών, με μερική διαγραφή επί των οφειλών (βασική οφειλή συν τις προσαυξήσεις), και αποπληρωμή του υπόλοιπου ποσού στο μέγιστο των 240 μηνών (20 έτη) με επιτόκιο προεξόφλησης 4,25% σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα

ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΤΙΚΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ	4,25%	
ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΟΣΕΩΝ	240	
	ΑΑΔΕ	ΕΦΚΑ
ΥΠΟΛΟΙΠΟ 30/4/2022	2.871.899,08	1.854.506,71
ΔΟΣΗ ΑΝΑ ΜΗΝΑ	10.450,00	6.750,00
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΑΤΑΒΛΗΤΕΟ (240 Δοσεις)	2.508.000,00	1.620.000,00
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΚΑΤΑΒΛΗΤΕΟΥ	1.614.897,18	1.043.223,58
ΔΙΑΓΡΑΦΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΑΙ ΤΟΚΩΝ	1.257.001,90	811.283,13

Στους ως άνω όρους θα υπάγονται και τυχόν μελλοντικώς βεβαιωθησόμενες οφειλές του ΕΦΚΑ και του Ελληνικού Δημοσίου, εφόσον αφορούν σε οιαδήποτε παρελθούσα διαχειριστική χρήση ή και σε οιοδήποτε χρονικό διάστημα μέχρι τη δημοσίευση τυχόν Δικαστικής Απόφασης Επικύρωσης της Συμφωνίας Εξυγίανσης που θα ενσωματώνει τους σχετικούς όρους.

Σημειώνεται ότι διαπιστώνεται επί έλαττον διαφορά στις υποχρεώσεις προς ΑΑΔΕ (227.730,74€) και προς ΕΦΚΑ (302.219,22€) που προκύπτει από τη χορηγηθείσα από

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e26θH1vjt4bj61TThA Σελίδα: 30/104

το ΚΕΟφ Αττικής Βεβαίωση Οφειλών με ημερομηνία έκδοσης την 27.5.2022 και από την αντίστοιχη από 26.5.2022 Βεβαίωση ΚΕΑΟ. Οι ως άνω βεβαιώσεις έχουν ληφθεί υπόψη για την εφαρμογή του κανόνα της περ. β' της παρ. 2 του αρ. 37 του ν. 4738/2020, το οποίο πληρείται σε κάθε περίπτωση και παρά τη διαπιστωθείσα διαφορά ως προς το ποσό της απαίτησης που αναφέρεται στο Ισοζύγιο της ημερομηνίας αναφοράς το οποίο ακολουθεί η Κατάσταση των Πιστωτών, ενισχύοντας κατά την κατάταξη του Δημοσίου και των Δημόσιων Φορέων τη θέση τους .Το τελικό ποσό της απαίτησης του Δημοσίου θα διαμορφωθεί στην ημερομηνία της Απόφασης Επικύρωσης της Συμφωνίας Εξυγίανσης. Βλέπε σχετική σημείωσή μας στο Κεφ. 3.1

1.8. ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΣ

Η εταιρεία αποτελεί την μοναδική εταιρεία στην Ελλάδα η οποία ειδικεύεται στην σποροπαραγωγή πραγματοποιώντας πρωτόγεννή έρευνα ανάπτυξης νέων σπόρων και στην συνέχεια παραγωγής αυτών. Οι ανταγωνιστές της εταιρείας εντός της Ελληνικής αγοράς είναι πολυεθνικές επιχειρήσεις οι οποίες δεν έχουν παραγωγική ή άλλη δραστηριότητά στην χώρα πλην της Εμπορικής.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθενται οι κύριοι ανταγωνιστές της εταιρείας στο είδος των προϊόντων που παράγει και εμπορεύεται:

Εταιρεία Ανταγωνιστής	Χώρα Έδρας
Bayer	Γερμανία
BASF	Γερμανία
Syngenta	Ελβετία
Corteva	Ελβετία

Θα πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι αυτές οι εταιρείες δεν δραστηριοποιούνται μόνο στην συγκεκριμένο τομέα αλλά καλύπτουν ευρεία γκάμα δραστηριοτήτων (ενδεικτικά σπόροι, φυτοφάρμακα, ανθρώπινα και ζωικά φάρμακα κ.τ.λ.). Κατά συνέπεια η διενέργεια συγκριτικής ανάλυσης (benchmarking) θα οδηγούσε σε παραπλανητικά αποτελέσματα και σε κάθε περίπτωση αυτά δεν θα ήταν χρήσιμα.

Πέραν αυτού δεν υπάρχουν για κάποιες από τις εταιρείες που αναφέρονται ανωτέρω διαθέσιμα οικονομικά στοιχεία.

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

ρείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου κανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό το docs.gov.gr/validate

ικός εγγράφου: 7ir1e268H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 31/104

1.9. ΔΙΑΓΝΩΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ – S.W.O.T. ANALYSIS

Κατά την 30/4/2022, οι αναμορφωμένες τρέχουσες υποχρεώσεις της εταιρείας ως παρακάτω ανέρχονται σε 31.451 χιλ. ευρώ, έναντι του Κυκλοφορούντος Ενεργητικού που ανέρχεται σε 14.033 χιλ. ευρώ. Έτσι το κεφάλαιο κίνησης έχει καταστεί αρνητικό κατά € 17.418 χιλ. ευρώ δημιουργώντας έντονο προβληματισμό σχετικά με τη δυνατότητα της εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, εάν δεν επιτευχθεί η προταθείσα συμφωνία εξυγίανσης.

Στο επιχειρηματικό σχέδιο της εταιρείας, το οποίο ετέθη υπόψη μας, η επιχείρηση καταγράφει την ακόλουθη εικόνα με την μορφή της S.W.O.T. Analysis:

STRENGHTS	WEAKNESSES
Εμπιστοσύνη της αγοράς κ των πελάτων Άμεσες προσωπικές σχέσεις με τους πελάτες Φήμη της εταιρείας	Μεγάλος κατακερματισμός της αγοράς Επιχείρηση εντάσεως εργασίας
OPPORTUNITIES	**THREATS**
Μείωση αφερεγγυότητας των πελατών Μείωση του ανταγωνισμού Τάση για "outsourcings"	Αθέμιτος ανταγώνισμός Αλλαγές στις καταναλωτικές συνήθειες Αλλαγές στην αγορά λόγω των εγχώριων οικονομικών συνθηκών

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e26bH1vjt4bj61ThA Σελίδα: 32/104

2. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

2. 1. ΤΕΛΕΥΤΑΙΟΣ ΔΗΜΟΣΙΕΥΜΕΝΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

Οι τελευταίες εγκεκριμένες και δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, είναι εκείνες του οικονομικού έτους 2020 και στις οποίες παραθέτουμε δίπλα τις Οικονομικές κατοστάσεις του 2021, οι οποίες έχουν δημοσιευθεί στην εταιρική ιστοσελίδα αλλά δεν έχουν εγκριθεί από τη Γ.Σ. Σε επιβεβαίωση των μεγεθών χρησιμοποιήθηκε προσωρινό ισοζύγιο του Δεκ. 2021 που χορήγησε η εταιρεία

ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΧΡΗΣΗΣ	2020	2021	ΜΕΤΑΒΟΛΗ
Ενσώματα πάγια			
Ενσωματες Ακινητοποιήσεις	6.162.079	5.132.550	
Μηχανολογικός εξοπλισμός			
Λοιπός εξοπλισμός			
Επενδύσεις σε ακίνητα	11.306.992	11.790.802	
Σύνολο	**17.469.071**	**16.923.352**	**-3,1%**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία			
Δάνεια και απαιτήσεις	1.076.346	994.354	
Χρεωστικοί τίτλοι / Διακρατούμενες έως τη λήξη επενδύσεις			
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες	19.724	26.724	
Λοιποί συμμετοχικοί τίτλοι / Διαθέσιμα για πώληση			
Λοιπά / Στοιχεία προοριζόμενα για αντιστάθμιση			
Σύνολο	**1.096.070**	**1.021.078**	**-6,8%**
Αναβαλλόμενοι φόροι	131.707		
Πρόκαταβολές για αποθέματα			
Αποθέματα	6.936.105	6.544.173	
Σύνολο	**6.936.105**	**6.544.173**	**-5,7%**
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές			
Εμπορικές απαιτήσεις	4.299.226	4.671.756	
Δουλευμένα έσοδα περιόδου			
Λοιπές απαιτήσεις	703.307	1.282.942	
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου			
Προπληρωμένα έξοδα			
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	801.902	254.884	
Σύνολο	**5.804.435**	**6.209.582**	**7,0%**

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

ρείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου
νάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό
docs.gov.gr/validate

ιδικός εγγράφου: 7ir1e268H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 33/104

Καταβλημένα κεφάλαια			
Κεφάλαιο	1.990.679	1.990.679	
Υπέρ το άρτιο			
Ίδιοι τίτλοι	-259.495	-259.495	
Σύνολο	**1.731.184**	**1.731.184**	**0,0%**
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο			
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	8.082.595	8.082.595	
Αφορολόγητα αποθεματικά			
Αποτελέσματα εις νέο	-8.032.940	-11.658.684	
Σύνολο	**49.655**	**-3.576.089**	
Συναλλαγματικές διαφορές			
Σύνολο καθαρής θέσης			
Προβλέψεις			
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	398.791	169.878	
Λοιπές προβλέψεις	200.000	200.183	
Σύνολο	**598.791**	**370.061**	**-38,2%**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	2.172.258	1.500.000	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις χρηματ. Μισθωσης	207.355		
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	989.543	18.808.043	
Κρατικές επιχορηγήσεις			
Μακροπροθεσμες Ρυθμίσεις Ελληνικό Δημόσιο			
Σύνολο	**3.369.156**	**20.308.043**	**502,9%**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Τραπεζικά δάνεια	14.267.010		
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων			
Εμπορικές υποχρεώσεις	2.832.317	3.732.938	
Φόρος εισοδήματος			
Λοιποί φόροι και τέλη	1.155.239	2.400.448	
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	521.869	1.587.847	
Υποχρεώσεις χρημ. Μίσθωσης	120.938	164.919	
Λοιπές υποχρεώσεις	6.845.229	3.978.834	
Σύνολο	**25.742.602**	**11.864.987**	**-53,9%**

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 34/104

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ	2020	2021 Π	% Μεταβολή
Κύκλος Εργασιών	11.688.142	12.005.112	2,7%
Κοστος Πωλησεων	-7.955.193	-8.014.658	0,7%
Μικτό Αποτελεσμα	**3.732.949**	**3.990.455**	**6,9%**
% Μικτού Αποτελέσματος	32%	33,2%	
Λοιπα Συνηθη Εσοδα			
	3.732.949	**3.990.455**	**6,9%**
εξοδα διοίκησης	-1.655.344	-1.841.974	10,6%
εξοδα διάθεσης	-2.059.838	-2.110.483	2,5%
λοιπά έξοδα και ζημιές	-2.502.103	-1.700.410	-32,0%
απομειώσεις περιουσιακών στοιχείων (αποσβέσεις / καθαρό ποσό)			
κέρδη και ζημίες από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων			
κέρδη και ζημίες από επιμέτρηση στην εύλογη αξία			
έσοδα συμμετοχών και επενδύσεων			
κέρδος από αγορά οντότητας ή τμήματος σε τιμή ευκαιρίας			
έσοδα από διαγραφή υποχρεώσεων			
έξοδα ερευνών	-93.996	-158.902	69,1%
Λειτουργικό Κόστος	-6.321.281	-5.811.770	-8,1%
Λοιπά Εσοδα και Κέρδη	300.341	-197.089	-165,6%
Αποτελέσματα προ Φόρων και Τόκων	**-2.287.991**	**-2.018.403**	**-11,8%**
Πιστωτικοί Τόκοι	6.208	61	-99,0%
Χρεωστικοί Τόκοι	-1.373.882	-1.621.695	18,0%
Αποτέλεσμα προ Φόρων	**-3.655.665**	**-3.640.037**	**-0,4%**
Φόροι	-32.443	14.293	-144,1%
Αποτέλεσμα μετά από Φόρους	**-3.688.108**	**-3.625.744**	**-1,7%**
ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	**817.025** 7%	**846.738** 7%	**3,6%**
EBITDA	**-1.470.966** -13%	**-1.171.665** -10%	**-20,3%**
EBIT	**-2.287.991** -20%	**-2.018.403** -17%	**-11,8%**

Στα αποτελέσματα της τελευταίας εγκεκριμένης χρήσης (2020), είναι εμφανής η διαφορά ανάμεσα στην άμεσα ρευστοποιήσιμη αξία της εταιρείας έναντι των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεών της, τις οποίες φαίνεται ότι δεν μπορεί να εξυπηρετήσει μέσα από τη λειτουργία της γεγονός που συνεχίζεται και στην χρήση 2021 βάσει προσωρινού ισοζυγίου. Το γεγονός αυτό, μαζί με τη διαφορά ανάμεσα στη μόχλευση που εμφανίζει ο ισολογισμός των ξένων κεφαλαίων έναντι των ιδίων, εγείρει έντονο προβληματισμό για τη συνέχεια της επιχείρησης.

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

ρείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου
νάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό
το docs.gov.gr/validate

ικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA

2. 2. ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Κατά την κρίση μας και με βάση τα στοιχεία που συλλέξαμε από την επισκόπηση των λογιστικών στοιχείων και τις πληροφορίες των στελεχών της εταιρείας, διατυπώνουμε υποδείξεις αναμόρφωσης των οικονομικών καταστάσεων της ημερομηνίας αναφοράς (30.4.2022) καθώς θεωρούμε ότι είναι τα στοιχεία επί των οποίων θα στηριχθούν οι προβλέψεις για την επόμενη 10ετία αλλά και επί των οποίων θα μετρηθούν τα αποτελέσματα της βελτίωσης του επιχειρηματικού μοντέλου της εταιρείας.

Για την πλήρωση της απαίτησης της Υ.Α. 26400 ΕΞ 2021 άρθρο 3, παραθέτουμε πίνακα ισολογισμού με βάση προσωρινό ισοζύγιο της εταιρείας με ημερομηνία αναφοράς 30.4.2022. Στον πίνακα επισημαίνουμε τα μεγέθη που κρίθηκε αναγκαίο να αναμορφωθούν προκειμένου να αποτυπώνουν με τη μέγιστη δυνατή ακρίβεια την πραγματική οικονομική κατάσταση της εταιρείας. Διευκρινίσεις, αναλυτική περιγραφή των επιλογών μας και αιτιολόγησή τους παρουσιάζουμε στο Παράρτημα Γ.

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΧΡΗΣΗΣ	[illegible]	[illegible] ΧΡΕΩΣΗ	[illegible] ΠΙΣΤΩΣΗ	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Ενσώματα πάγια				
Ενσωματες Ακινητοποιήσεις	5.142.739		334.008	4.808.731
Μηχανολογικός εξοπλισμός				
Λοικός εξοπλισμός				
Επενδύσεις σε ακίνητα	11.790.802			11.790.802
Σύνολο	16.933.541	0	334.008	16.599.533
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Δάνεια και απαιτήσεις	1.077.578		44.724	1.032.854
Χρεωστικοί τίτλοι / Διακρατούμενες έως τη λήξη επενδύσεις				
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες				
Λοιποί συμμετοχικοί τίτλοι / Διαθέσιμα για πώληση				
Λοιπά / Ποσά προοριζόμενα για αντιστάθμιση				
Σύνολο	1.077.578	0	44.724	1.032.854
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Αναβαλλόμενοι φόροι				
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Προκαταβολές για αποθέματα				
Αποθέματα	5.083.326		2.938.794	2.144.532
Σύνολο	5.083.326	0	2.938.794	2.144.532
Χρηματοοικονομικά στοιχεία επί προκαταβολές				
Εμπορικές απαιτήσεις	3.312.802		500.000	2.812.802
Δουλευμένα έσοδα περιόδου				
Λοιπές απαιτήσεις	1.681.142			1.681.142
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου	3.057.969		2.957.969	100.000
Προπληρωμένα έξοδα				
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	897.522		187.454	710.068
Σύνολο	8.949.436	0	3.645.423	5.304.013
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 36/104

Καταβλημένα κεφάλαια				
Κεφάλαιο	1.990.679			1.990.679
Υπέρ το άρτιο				
Ίδιοι τίτλοι	-259.495			-259.495
Σύνολο	1.731.184	0	0	1.731.184
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο				
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	8.082.595			8.082.595
Αφορολόγητα αποθεματικά				
Αποτελέσματα εις νέο	-9.591.002		6.971.944	-16.562.947
Σύνολο	-1.508.407	0	6.971.944	-8.480.352
Συναλλαγματικές διαφορές				
Προβλέψεις				
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	169.878			169.878
Λοιπές προβλέψεις	200.183			200.183
Σύνολο	370.061	0	0	370.061
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δάνεια	1.500.000			1.500.000
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις χρηματ. Μίσθωσης				
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	18.799.746	8.996		18.799.743
Κρατικές επιχορηγήσεις				
Μακροπρόθεσμες Ρυθμίσεις Ελληνικό Δημόσιο				
Σύνολο	20.299.746	8.996	0	20.299.743
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Τραπεζικά δάνεια				
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανείων				
Εμπορικές υποχρεώσεις	2.228.245			2.228.245
Φόρος εισοδήματος				
Λοιποί φόροι και τέλη	2.871.899			2.871.899
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	1.854.507			1.854.507
Υποχρεώσεις χρημ. Μίσθωσης	164.919			164.919
Λοιπές υποχρεώσεις	4.040.727			4.040.727
Σύνολο	11.360.296	0	0	11.360.296

Επισημάνσεις και διευκρινήσεις επί των αναμορφώσεων:

- Σημειώνουμε ότι στις ενσώματες ακινητοποιήσεις περιλαμβάνεται ποσό 334.008€ για υποχρεώσεις από μισθωμένα οχήματα λόγω Δ.Λ.Π. και το οποίο κρίνουμε ότι πρέπει να αναμορφωθεί, όπως εμφανίζεται στον ανωτέρω πίνακα, για να έχουμε πιο πιστή εικόνα του ενεργητικού.
- Προχωρούμε σε αναμόρφωση των αποθεμάτων για ποσό 2.938.793 ευρώ για απόθεμα μη συμμορφούμενο ποιοτικά, για αποθέματα μη εμπορεύσιμης αξίας καθώς και για βραδέως κινούμενα είδη. Πιο συγκεκριμένα 818 χιλ ευρώ περίπου για ακίνητα αποθέματα, 762 χιλ ευρώ περίπου για μη εμπορεύσιμες γονικές σειρές καλαμποκιού κ

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου
ανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό
docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 37/104

βαμβακιού, 1.273 χιλ ευρώ περίπου για βραδέως κινούμενα προϊόντα και 87 χιλ ευρώ περίπου για μη συμμορφούμενα.

- Αναμορφώνουμε ποσό ίσο με 2.957.969 ευρώ από απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις καθότι οι συνδεδεμένες επιχειρήσεις είναι με αρνητικά ίδια κεφάλαια και θεωρούμε απίθανη την μελλοντική είσπραξη αυτών.

- Αναμορφώνουμε ποσό ίσο με 500 χιλ ευρώ από καθυστερημένες απαιτήσεις από πελάτες εσωτερικού κ εξωτερικού και για τις οποίες θεωρούμε ότι θα έπρεπε να είχε γίνει αντίστοιχη πρόβλεψη. Η εκτίμηση στηρίζεται σε δειγματοληπτική αξιολόγηση σε συνδυασμό με πληροφορίες από την εταιρία σχετικές με τους πελάτες αυτούς.

- Αυξάνουμε το ύψος των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων (λογαριασμός στον οποίο περιλαμβάνονται τα τραπεζικά δάνεια) κατά το ποσό των 8.996€ όση η διαφορά του υπολοίπου της οφειλής προς την Intrum Hellas βάσει της βεβαίωσης υπολοίπου του πιστωτή.

- Στο τέλος από τον λογαριασμό «Ταμειακά διαθέσιμα & Ισοδύναμα» αναμορφώνουμε (αφαιρούμε) ποσό ίσο με 187.454 ευρώ καθότι αφορά ταμειακά υπόλοιπα των συνδεδεμένων επιχειρήσεων, που την ημερομηνία αναφοράς βρίσκονταν σε transit λόγω της ύπαρξης ενός ομιλικού cash pool

- Όλα τα ανωτέρω αντιλογίστηκαν με καθαρή θέση για να έχουμε πιο πιστή εικόνα του ενεργητικού και του παθητικού

Βασιζόμενοι, τέλος, στη τελευταία ελεγμένη χρήση (2020), την τελευταία δημοσιευμένη αλλά μη εγκεκριμένη χρήση (2021) όπως αυτή αναρτήθηκε στην εταιρική ιστοσελίδα (https://www.spirou.gr/uploads/file/637f54deaef34828a6a8e18fd97bdbd0/ETHSIA_OIKONOMIKI_EKTHESI_2021.pdf) καθώς και στα προσωρινά ισοζύγια της 31/12/2021 και 30/04/2022 που μας διέθεσε η εταιρεία αλλά και στην προσωπική μας εκτίμηση από τα στοιχεία (καταστάσεις, ισοζύγια κλπ.) που τέθηκαν υπόψη μας, παρέχουμε εύλογη διασφάλιση ότι τα οικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην παρούσα Έκθεση έχουν συνταχθεί σύμφωνα με παραδεκτές λογιστικές αρχές και πολιτικές (σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα), με σκοπό να απεικονίζουν με ορθότητα την οικονομική κατάσταση της επιχείρησης.

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 71r1e260H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 38/104

2. 3. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΑΓΙΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Στην ημερομηνία αναφοράς της παρούσας Έκθεσης, τα μεγέθη των παγίων και λοιπών περιουσιακών στοιχείων της επιχείρησης εμφανίζουν την εικόνα του πίνακα που ακολουθεί:

Α/Α							
1	Οικόπεδο έκτασης 88.437 τ.μ. με διάφορα κτίσματα συνολικής επιφάνειας 12.351,15 τ.μ. στον οικισμό Νεοχωράκι του Δήμου Αλμυρού στη Μαγνησία . Παραγωγικό ακίνητο	15.800.554	1.915.000 €	2.300.000 €	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	Α	3.000.000 €
						Β	1.000.000 €
						Γ	4.000.000 €
2	Αγροτεμάχιο συνολικής έκτασης 25.010,97 τ.μ. και κτίσματα συνολικής επιφάνειας 7.842 τ.μ. στην Επαρχιακή Οδό Θήβας – Χαλκίδας . Παραγωγικό ακίνητο		2.114.000 €	2.100.000 €	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ QQUANT	Α	3.300.000 €
						Β	4.000.000 €
						Γ	333.751 €
3	Αγροτεμάχια συνολικής έκτασης 39.000 τ.μ. και κτίσματα συνολικής επιφάνειας 2.677 τ.μ. στην Επαρχιακή Οδό Θήβας – Χαλκίδας. Παραγωγικό ακίνητο		582.000 €	1.100.000 €	EUROBANK QQUANT	Α	2.600.000,00€
						Β	333.751,00€
4	Αδόμητο οικόπεδο επιφάνειας 22.081,92τμ στην πάροδο της οδού Ορφέως 115 στην περιοχή Ρουφ, Ελαιώνα Αθήνας Επενδυτικό ακίνητο		2.718.000 €	2.800.000 €	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROHUMAN	Α	4.550.000 €
						Β	6.300.000 €
5	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΕΧΕΔΩΡΟΥ - ΣΙΝΔΟΥ - επενδυτικό ακίνητο		2.900.000 €	2.750.000 €	MDT	Α	4.500.000 €
6	Οικόπεδο έκτασης 3.500 τ.μ. με κτίσμα επιφάνειας 280 τ.μ. στον οικισμό Ποταγής Ορεστιάδος και αδόμητα αγροτεμάχια συναλικής έκτασης 97.500 τ.μ. σε διάφορους οικισμούς του Δήμου Ορεστιάδος στον Έβρο. Επενδυτικό ακίνητο		429.000 €	300.000 €	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	Α	360.000 €
7	Αδόμητο αγροτεμάχιο συνολικής επιφάνειας 57.961 τ.μ. στη θέση Χάλκα στην περιοχή της Θήβας. Επενδυτικά ακίνητο		121.000 €	300.000 €	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ QQUNAT	Α	1.300.000,00€
						Β	333.751,00€

Για την εκτίμηση των ακινήτων της εταιρείας, χρησιμοποιήθηκαν οι εκθέσεις πιστοποιημένου εκτιμητή, ο οποίος εκπόνησε τη μελέτη εκτίμησης, λαμβάνοντας υπόψη του τη συγκεκριμένη αγορά στις συγκεκριμένες περιοχές και συγκρίνοντας τα εν λόγω ακίνητα με άλλα αντίστοιχα της περιοχής εκείνης.

Οι εκθέσεις (6 συνολικά) επισυνάπτονται ως Παράρτημα Δ της παρούσας Έκθεσης συνημμένες.

Επιπροσθέτως στο ανωτέρω πάγια περιουσιακά στοιχεία υπάρχει και μηχανολογικός εξοπλισμός παραγωγής καθώς και λοιπός βοηθητικός εξοπλισμός και τα οποία περιγράφονται στο παρακάτω πίνακα για όλα τα πάγια με αναπόσβεστη αξία άνω των 5 χιλιάδων ευρώ

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

ορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου
κανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό
το docs.gov.gr/validate

δικός εγγράφου: 7ir1e268H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 39/104

12	1200	12/0438	ΓΡΑΜΜΗ ΕΠΕΞΕΡΓ.ΚΑΛΑΜΠ.ΑΛΜΥΡΟΥ (ΜΕΤΡΟ 123Α)	0,00	15	1.00	231,619.80	208,457.82
12	#Δ/Υ	12/0443	ΓΡΑΜΜΗ ΕΠΕΞΕΡΓ.ΜΗΔΙΚΗΣ ΑΛΜΥΡΟΥ	0,00	15	1.00	143,381.07	130,872.11
12	1201	12/0430-01	ΒΕΛΑΤ.ΣΥΣΤ.ΤΕΧΝΗΤΟΥ ΦΩΤΙΣΜΟΥ ΘΕΡΜΟΚ.	0,00	10	1.00	82,076.71	62,764.51
12	1200	12/0339	ΕΚΚ.2037/01 ΜΗΧ.Β ΓΡΑΜΜΗΣ ΠΑΡ.	10,00	0	1.00	48,411.08	48,411.08
23		13/0102	LAND ROVER ZNB8222	20,00	0	0.00	59,832.54	47,663.22
12	1200	12/0437	ΓΡΑΜ.ΑΠΟΛΥΜ.& ΣΥΣΚΕΥΑΣ.ΑΛΜΥΡΟΥ (ΜΕΤΡΟ 123Α)	0,00	15	1.00	50,299.82	45,269.80
16.00			Λογισμικά					43,779.12
12	#Δ/Υ	AL12/0004	ΑΥΤ.ΓΡΑΜΜΗ ΣΥΣΚΕΥΑΣΙΑΣ ΣΑΚΚΙΩΝ	0,00	15	1.00	52,639.92	39,479.94
12	1200	GW12/0029	ΓΡΑΜΜΗ ΑΠΟΧΝΟΩΣΗΣ CPCYH.ΚΕΝΤΡ.	0,00	17	1.00	62,846.27	36,197.63
12	1200	12/0416	ΓΡΑΜΜΗ ΠΑΡ//ΗΣ ΚΑΛΑΜΠ.ΑΛΜΥΡΟΥ	0,00	15	1.00	41,036.71	33,899.89
12	1200	12/0413	3576/10 ΣΠΑΡΤΙΚΗ ΜΗΧΑΝΗ	0,00	15	1.00	39,442.26	31,901.52
12	1200	12/0438-01	ΓΡΑΜΜΗ ΕΠΕΞΕΡΓ.ΚΑΛΑΜΠ.ΑΛΜΥΡΟΥ (ΕΚΤΟΣ ΕΠΕΝΔ.)	0,00	15	1.00	30,297.00	27,267.30
12	1200	GW12/0003-0	ΣΥΣΤ.ΜΕΤΑΦ-ΚΑΘΑΡΙΣΜ.-ΔΕΜΑΤ/ΣΗΣ	0,00	20	1.00	33,312.34	22,198.76
12	#Δ/Υ	AL12/0001	ΚΟΚΚΟΠΟΙΗΤΙΚΗ ΜΗΧ. ΕΚΚ.3203/08	0,00	15	1.00	28,000.08	21,000.06
12	1200	GW12/0004	ΣΥΣΤ.ΜΗΧΑΝΗΜ.ΠΡΟΣΤ.ΠΕΡΙΒ/ΝΤΟΣ	0,00	20	5.00	29,409.43	18,715.09
34	#Δ/Υ	14/2623	PLASTIC TRAY (60X40cm) BLACK 150CELLS (5000/19)	0,00	0	2,820.00	14,946.00	14,946.00
12	1200	GW12/0002-0	ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	0,00	20	1.00	22,315.10	14,200.57
12	1200	GW12/0003-0	ΣΥΣΤΗΜΑ ΔΙΑΝΟΜΗΣ ΕΚΚΟΚΙΣΗΣ	0,00	20	1.00	20,501.08	13,046.14
12	1200	12/0437-01	ΓΡΑΜ.ΑΠΟΛΥΜ.& ΣΥΣΚΕΥΑΣ.ΑΛΜΥΡΟΥ (ΕΚΤΟΣ ΕΠΕΝΔ.)	0,00	15	1.00	13,206.60	11,885.94
15	#Δ/Υ	12/446	ΜΗΧΑΝΗΜΑ ULTRASONIC HUMIDIFICATION	10,00	0	0.00	11,671.00	11,671.00
12	#Δ/Υ	AL12/0006	ΗΛΕΚΤΡ.ΕΓΚΑΤ/ΣΗ ΜΗΧ/ΤΩΝ	0,00	14.25	1.00	14,637.98	10,134.02
12	1200	12/0257	ΜΗΧΑΝ/ΤΑ ΘΕΡΜΟΚΗΠ. ΘΗΒΑΪ 2000	0,00	15	1.00	9,334.84	9,534.84
12	1200	GW12/0003-0	ΣΥΣΤ.ΞΗΡΑΝΣΗΣ ΚΑΘΑΡΙΣΜ.ΣΥΣΠΟΡ.	0,00	20	1.00	12,955.96	8,244.70
12	1200	12/0424	3933/12 ΕΚΚΟΚΚΙΣΤΙΚΗ ΜΗΧΑΝΗ	0,00	15	1.00	8,242.08	7,132.08
12	#Δ/Υ	12/0431-01	ΕΓΚΑΤ.ΦΩΤΙΣΤΙΚΩΝ ΣΤΑ ΚΑΡΟΤΣΙΑ ΕΜΒΟΛΙΑΣΜΟΥ	0,00	10	1.00	8,437.50	7,087.50
12	1200	GW12/0001	ΠΕΡΟΝΟΦΟΡΟ DM PIMESPO EU20	0,00	7	1.00	6,000.00	6,000.00
12	1200	12/0434	4346/15 ΣΥΓΙΣΤ.ΣΥΣΤΗΜΑ PT3000W	0,00	10	1.00	6,917.15	5,460.95
12	1200	12/0433	ΣΥΛΛΕΚΤ.ΚΑΛΑΜΠΟΚΙΟΥ TORNADO 80	0,00	10	1.00	7,471.90	5,441.80
12	1200	12/0435	4346/15 ΣΥΓΙΣΤ.ΣΥΣΤΗΜΑ PT3000W	0,00	9.91666667	1.00	6,730.52	5,262.08
12	1200	12/0436	4346/15 ΣΥΓΙΣΤ.ΣΥΣΤΗΜΑ PT3000W	0,00	9.91666667	1.00	6,730.52	5,262.07
12	1200	GW12/0003-0	ΣΥΣΤ.ΠΑΡΑΛ & ΠΑΝΗΡΟΣ.ΑΠΟΘ. ΣΥΣΠ	0,00	20	1.00	8,135.65	5,177.23

Η εταιρία δεν διαθέτει άϋλα περιουσιακά στοιχεία.

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e26θH1vjt4bj61TThA Σελίδα: 40/104

3. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

3. 1. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΩΝ ΠΙΣΤΩΤΩΝ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ

Στον πίνακα που ακολουθεί, παρουσιάζεται η συνοπτική κατάσταση των Πιστωτών της επιχείρησης, στις κατηγορίες που ορίζει ο Νόμος 4738/2020, όπως ισχύει, προκειμένου να καλυφθούν οι απαιτούμενες πλειοψηφίες για την τυχόν επικύρωση της προτεινόμενης συμφωνίας εξυγίανσης:

ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΣΥΜΦΩΝΙΑ	ΟΦΕΙΛΗ ΤΗΝ 30/04/2022		ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		31.620.093,69	
ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ	ΠΡΟΣΑΥΞΗΣΕΙΣ ΣΥΝΟΛΟ	ΕΝΕΓΓΥΟΣ / ΜΗ ΕΞΑΣΦ. ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ / ΜΗ
ΠΙΣΤΩΤΕΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΠΡΟΝΟΜΙΟΥ			
Α.Α.Δ.Ε.	2.871.899,00	2.871.899,08	ΑΝΕΓΓΥΟΣ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ
Ε.Φ.Κ.Α	1.854.506,71	1.854.506,71	ΑΝΕΓΓΥΟΣ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ
ΟΦΕΙΛΕΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ	13.551,86	13.551,86	ΑΝΕΓΓΥΟΣ ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ
ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ	ΠΡΟΣΑΥΞΗΣΕΙΣ ΣΥΝΟΛΟ	ΕΝΕΓΓΥΟΣ / ΜΗ ΕΞΑΣΦ. ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ / ΜΗ
ΠΙΣΤΩΤΕΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ			
QUANT MASTER SERVICES M.A.E.	1.199.751,26	1.199.751,26	ΕΝΕΓΓΥΟΣ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ
INTRUM HELLAS	12.210.509,24	12.210.509,24	ΕΝΕΓΓΥΟΣ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ
DOVALUE GREECE	2.531.105,47	2.531.105,47	ΕΝΕΓΓΥΟΣ ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ
MDT	2.250.000,00	2.250.000,00	ΕΝΕΓΓΥΟΣ ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ
PROHUMAN ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧ/ΩΝ ΑΕ	3.233.855,58	3.233.855,58	ΕΝΕΓΓΥΟΣ ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ
ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ	ΠΡΟΣΑΥΞΗΣΕΙΣ ΣΥΝΟΛΟ	ΕΝΕΓΓΥΟΣ / ΜΗ ΕΞΑΣΦ. ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ / ΜΗ
ΠΙΣΤΩΤΕΣ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΩΝ			
ΠΙΣΤΩΤΕΣ ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΙ	5.664.920,49	5.664.920,49	ΑΝΕΓΓΥΟΣ ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ
ΠΙΣΤΩΤΕΣ ΘΙΓΟΜΕΝΟΙ		0,00	
ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΠΕΛΑΤΩΝ		0,00	

Στο σημείο αυτό πρέπει να σημειώσουμε τα ακόλουθα:

- οι οφειλές τις Εταιρείας προς ΑΑΔΕ και ΕΦΚΑ, όπως αντλήθηκαν κατά τον κρίσιμο χρόνο της 30.4.2022 από το εταιρικό ισοζύγιο, παρουσιάζουν προφανώς μικρή απόκλιση σε σχέση με την από 27.5.2022 Βεβαίωση Χρεών του Κ.Ε.ΟΦ Αττικής με αρ.πρωτ.ΚΕΟΦ Ε 1045926 ΕΞ 2022 και τον από 26.5.2022 Πίνακα Ληξιπρόθεσμων Χρεών Οφειλέτη που παρασχέθηκε από το

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

ορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου
νάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό
docs.gov.gr/validate

ιδικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 41/104

Υποκατάστημα 992 του Β' Περιφερειακού ΚΕΑΟ Αθήνας. Οι ως άνω Βεβαιώσεις λαμβάνονται υπόψη για την κρίση μας, στον ανωτέρω συνοπτικό πίνακα πιστωτών και ως προς την πλήρωση των απαιτούμενων στο αρ. 37 του ν. 4738/2020 προϋποθέσεων (τεκμαιρόμενης) συναίνεσης του Δημοσίου και των Δημόσιων Φορέων, η οποία είναι θετική καθώς:

- Η βεβαιωμένη βασική οφειλή βάσει Ισοζυγίου 30.4.2022 για Α.Α.Δ.Ε ανέρχεται σε €2.871.899,08
- Η βεβαιωμένη βασική οφειλή βάσει Ισοζυγίου 30.4.2022 για ΕΦΚΑ ανέρχεται σε €1.854.506,71
- Η βεβαιωμένη βασική οφειλή βάσει 27.5.2022 Βεβαίωσης Χρεών του Κ.Ε.ΟΦ Αττικής με αρ.πρωτ.ΚΕΟΦ Ε 1045926 ΕΞ 2022 ανέρχεται σε €2.644.168,34
- Η οφειλή βάσει 26.5.2022 Πίνακα Ληξιπρόθεσμων Χρεών Οφειλέτη που παρασχέθηκε από το Υποκατάστημα 992 του Β' Περιφερειακού ΚΕΑΟ Αθήνας ανέρχεται σε €1.552.287,49

Συνεπώς πληρούται σε κάθε περίπτωση η προϋπόθεση της περ. Α της παρ. 2 του αρ. 37 του ν. 4738/2020 σύμφωνα με την οποία η βεβαιωμένη βασική οφειλή δεν πρέπει να υπερβαίνει το ποσό δεκαπέντε εκατομμυρίων (15.000.000) ευρώ, ενώ περαιτέρω, όπως αναλύεται κατωτέρω τα ανωτέρω πρόσωπα (ΑΑΔΕ και ΕΦΚΑ) δεν θα περιέλθουν λόγω της εφαρμογής της συμφωνίας εξυγίανσης σε χειρότερη θέση ως προς τις βεβαιωμένες απαιτήσεις από τη θέση στην οποία θα περιέλθουν σε περίπτωση πτώχευσης, και οι βεβαιωμένες απαιτήσεις του συνόλου των ανωτέρω προσώπων και φορέων είναι ως ποσό μικρότερο από το σύνολο των απαιτήσεων των ιδιωτών πιστωτών. Συγκεκριμένα το σύνολο των απαιτήσεων των Ιδιωτών Πιστωτών, συμπεριλαμβανομένων των Χρηματοπιστωτικών Ιδρυμάτων, ανέρχεται στο ποσό των 27.103.693,90€ ή ποσοστό 85,2% του συνόλου των υποχρεώσεων και το σύνολο των απαιτήσεων του Δημοσίου στο ποσό των 4.726.405,79€ ή ποσοστό 14,8% αντίστοιχα.

- Ο πιστωτής QQuant Master Services M.A.E. εμφανίζεται με Γ' σειράς προσημείωση γεγονός που δεν του επιτρέπει να λάβει μέρος του τιμήματος της βίαιης εκποίησης στην κατηγορία των ενέγγυων πιστωτών. Το συμφέρον του πιστωτή είναι να αναγγελθεί στους ανέγγυους πιστωτές για συμμετοχή στην κατανομή του 10% της πτωχευτικής περιουσίας, κάτι το οποίο λάβαμε υπόψη μας στο σενάριο βίαιης εκποίησης.

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e266H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 42/104

- Το ίδιο συμβαίνει και με τον πιστωτή PROHUMAN ΣΥΜΒ. ΕΠΙΧ. ΑΕ, ο οποίος έχει Β' σειράς προσημείωση, και αυτή χωρίς υπόλοιπο διασφαλιστικής αξίας. Έχουμε λάβει υπόψη την απαίτησή του στην κατανομή του 10% της πτωχευτικής περιουσίας.

3. 2. ΕΛΕΓΧΟΣ ΣΥΝΑΙΝΕΣΗΣ ΚΑΙ ΥΠΑΡΞΗΣ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΩΝ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΩΝ

Εξετάσαμε την κατάταξη των πιστωτών της επιχείρησης όπως προκύπτουν από τις οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας και δημιουργήσαμε τον ανωτέρω πίνακα **εν αναμονή της καταγραφής της ψήφου τους** προκειμένου να διαπιστώσουμε την ύπαρξη των απαιτούμενων από τον νόμο πλειοψηφιών.

Συγκεκριμένα, ο έλεγχος ότι η Συμφωνία Εξυγίανσης έχει υπογραφεί από την εταιρεία και από τις απαιτούμενες κατά την παρ. 1 του άρθρου 34 του ν. 4738/2020, πλειοψηφίες θα πραγματοποιηθεί βάσει:

- Της συνολικής κατάστασης πιστωτών, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα Α και επισυνάπτεται στη Συμφωνία Εξυγίανσης. Η συνολική απαίτηση των Πιστωτών ανέρχεται στο ποσό των € 31.830.099,69
- Του ελέγχου ύπαρξης πιστωτών που έχουν Ειδικό προνόμιο. Συγκεκριμένα από την επισκόπηση των λογιστικών βιβλίων, τις δηλώσεις Ε9 και τη Βεβαίωση ΕΝΦΙΑ 2021 σε συνδυασμό με τα Πιστοποιητικό Βαρών του πίνακα που ακολουθεί

Α/Α	[illegible]	[illegible]
1	Οικόπεδο έκτασης 88.437 τ.μ. με διάφορα κτίσματα συνολικής επιφάνειας 12.351,15 τ.μ. στον οικισμό Νεοχωράκι του Δήμου Αλμυρού στη Μαγνησία .	αρ. 171 α' /22.2.2022 Υποθηκοφύλακα Αλμυρού
2	Αγροτεμάχιο συνολικής έκτασης 25.010,97 τ.μ. και κτίσματα συνολικής επιφάνειας 7.842 τ.μ. στην Επαρχιακή Οδό Θήβας – Χαλκίδας . **Παραγωγικό**	Υποθηκοφύλακα Θηβών με ημερ. 8.2.2022
3	Αγροτεμάχια συνολικής έκτασης 39.000 τ.μ. και κτίσματα συνολικής επιφάνειας 2.677 τ.μ. στην Επαρχιακή Οδό Θήβας – Χαλκίδας. **Παραγωγικό ακίνητο**	Υποθηκοφύλακα Θηβών με ημερ. 8.2.2022
4	Αδόμητο οικόπεδο επιφάνειας 22.081,92τμ στην πόροδο της οδού Ορφέως 115 στην περιοχή Ρουφ, Ελοιώνα	Αρ. 1318/18.2.2022 Υποθηκοφύλακα Αθηνών
5	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΕΧΕΔΩΡΟΥ - ΣΙΝΔΟΥ - **επενδυτικό ακίνητο**	Αρ. 4806/24.6.2021 Υποθηκοφύλακα Θεσσαλονίκης
6	Οικόπεδο έκτασης 3.500 τ.μ. με κτίσμα επιφάνειας 280 τ.μ. στον οικισμό Παταγής Ορεστιάδος και αδόμητα αγροτεμάχια συνολικής έκτασης 97.500 τ.μ. σε διάφορους οικισμούς του Δήμου Ορεστιάδος στον Έβρο. **Επενδυτικό ακίνητο**	αρ. 693 (1)/18.3.2022 Υποθηκοφύλακα Ορεστιάδος
7	Αδόμητο αγροτεμάχιο συνολικής επιφάνειας 57.961 τ.μ. στη θέση Χάλκο στην περιοχή της Θήβας. **Επενδυτικό ακίνητο**	Υποθηκοφύλακα Θηβών με ημερ. 8.2.2022

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

ορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου
νάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό
το docs.gov.gr/validate

ικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 43/104

διαπιστώθηκε ότι υπάρχουν 5 πιστωτές οι οποίοι έχουν εγγράψει προσημειώσεις συνολικού ύψους € 35.611 χιλ. ευρώ επί της ακίνητης περιουσίας της εταιρείας.

- Του ελέγχου της ύπαρξης πιστωτών με Γενικό Προνόμιο. Διαπιστώθηκαν οφειλές προς ΑΑΔΕ, ΕΦΚΑ συνολικού ποσού €4.726 χιλ. ευρώ και ύπαρξη υποχρεώσεων προς εργαζόμενους, ύψους € 13,5 χιλ. ευρώ την 30/04/2020.
- Του ελέγχου ύπαρξης πιστωτών άνευ προνομίου. Διαπιστώθηκαν οφειλές προς προμηθευτές, ομολογιακό δάνειο με εκδότη την Αγροτικός Οίκος Σπύρου ΑΕΒΕ και μοναδικό Ομολογιούχο την AGRICAPITAL HOLDINGS LIMITED (AGR) ύψους 1.500.000€ και ημερομηνία έκδοσης 5/11/2021, πιστωτές διάφορους και πελάτες για ένα σύνολο € 5.665 χιλ. ευρώ, όπως φαίνεται στον πίνακα που ακολουθεί:

[illegible]	
AGRICAPITAL	1.500.000,00
ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	1.936.675,32
ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	2.228.245,17
ΣΥΝΟΛΟ	5.664.920,49

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e26BH1vjt4bj61TThA Σελίδα: 44/104

4. ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΤΟΥ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Από τη Διοίκηση της επιχείρησης τέθηκε υπόψη μας το Επιχειρηματικό Σχέδιο που έχει εκπονηθεί προκειμένου να στηρίξει την προσπάθεια εξυγίανσης και επαναφοράς της επιχειρηματικής λειτουργίας στην κανονικότητα.

Στόχος της επισκόπησης που ακολουθεί είναι η αξιολόγηση εάν η συμφωνία εξυγίανσης διαμορφώνει εύλογη προοπτική εξασφάλισης της βιωσιμότητας της επιχείρησης.

4.1. ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

Η Διοίκηση της εταιρείας έχει εκπονήσει και έθεσε υπόψη μας Επιχειρηματικό Σχέδιο για χρονικό διάστημα 10 ετών (με εξαίρεση την αποπληρωμή του Ελληνικού Δημοσίου, δηλαδή ΑΑΔΕ και ΕΦΚΑ, και διαφόρων πιστωτών που εκτείνονται στην 20ετία).

Οι παραδοχές της Διοίκησης, στις οποίες έχουν στηριχθεί οι προβλέψεις για τη λειτουργία της εταιρείας την επόμενη 10ετία, συνοπτικά έχουν ως εξής:

Εισαγωγή

Η χρονική διάρκεια του επιχειρηματικού σχεδίου καλύπτει την περίοδο από 2022 έως 2031. Ως βάση εκκίνησης του είναι το προσχέδιο Ισολογισμού της 31.12.2021 επί του προσχεδίου θα πρέπει να ληφθούν υπόψη τα ακόλουθα:

- Στηρίζεται σε οικονομικά στοιχεία (2021) μη εγκεκριμένα από τη Γ.Σ.
- Στο σκέλος των υποχρεώσεων τα υπόλοιπα (δανειακές φορολογικές και ασφαλιστικές) έχουν διαμορφωθεί με βάση τις παραδοχές ρύθμισης που προβλέπει το επιχειρηματικό σχέδιο.
- Ως βάση για την εκτίμηση των μελλοντικών οικονομικών μεγεθών αποτελούν:

  Η τρέχουσα δυναμική και δραστηριότητα της εταιρείας και

  Τα ιστορικά απολογιστικά μεγέθη κατά το σκέλος των εσόδων και των εξόδων

Έσοδα

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου
σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό
στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 45/104

Η εκτίμηση των εσόδων έχει γίνει με βάση την τρέχουσα δυναμική της εταιρείας και προσαρμογές ανά έτος ως ακολούθως:

- Για το έτος 2022 προβλέπεται αύξηση σε ποσοστό 3% η οποία έχει προσδιοριστεί με βάση τον προϋπολογισμό που έχει συντάξει η εταιρεία για το εν λόγω έτος.
- Για τα έτη 2023-2024 προβλέπεται ετήσια αύξηση σε ποσοστό 5%, η οποία τεκμηριώνεται με βάση τις γενικές εκτιμήσεις για την ανάπτυξη ενσωματώνοντας επίσης τις μεταβολές λόγω πληθωρισμού
- Για τα έτη 2025-2028 προβλέπεται ετήσια αύξηση σε ποσοστό 3% η οποία ενσωματώνει κατά ποσοστό 1,5% την εκτιμώμενη μέση ετήσια ανάπτυξη της δραστηριότητας της εταιρείας και ποσοστό 1,5% την μεταβολή του ονομαστικού κύκλου εργασιών λόγω πληθωρισμού
- Για τα έτη 2029-2031 προβλέπεται ετήσια αύξηση σε ποσοστό 1,5% η οποία ενσωματώνει μόνο την μεταβολή του ονομαστικού κύκλου εργασιών λόγω του ετήσιου πληθωρισμού

Στο επιχειρηματικό σχέδιο δεν προβλέπονται έσοδα από λοιπές ή παράλληλες δραστηριότητες.

Έξοδα

Τα λειτουργικά έξοδα της εταιρείας έχουν προσδιοριστεί με βάση τις ακόλουθες κρίσιμες παραδοχές:

- Διαχωρισμός σταθερών και μεταβλητών. Ως κύριες άμεσα μεταβλητές δαπάνες ορίζονται το κόστος αναλωθέντων αποθεμάτων καθώς και τα μεταφορικά κόστη
- Μέση ετήσια αύξηση
- Εξυπηρέτηση επιπέδου λειτουργικής δραστηριότητας (capacity)
- Ως βάση για τον προσδιορισμό των μεγεθών έχουν ληφθεί υπόψη τα ιστορικά στοιχεία με τις απαραίτητες προσαρμογές έτσι ώστε να αντικατοπτρίζουν τις τρέχουσες συνθήκες.

Α. Η εκτίμηση του κόστος αναλωθέντων αποθεμάτων έγινε με βάση τον ιστορικό μέσο όρο της περιόδου 2019-2021 ως ακολούθως:

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e268H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 46/104

Περιγραφή	2019	2020	2021
Κύκλος εργασιών	12.545.937	11.688.142	11.887.347
Κόστος αναλωθέντων αποθεμάτων	4.826.474	5.256.069	4.895.479
Ποσοστό ως προς τον κύκλο εργασιών	38,47%	44,97%	41,18%
Μέσος όρος περιόδου			41,48%

Β. Οι αμοιβές προσωπικού εκτιμήθηκαν με βάση την τρέχουσα δραστηριότητα της εταιρείας η οποία καλύπτεται από το υφιστάμενο προσωπικό. Σε όλα τα επόμενα έτη οι ανάγκες για προσωπικό δομικά παραμένουν οι ίδιες. Επί της δαπάνης προϋπολογίζεται ετήσια αύξηση σε ποσοστό 1,2%

Γ. Οι λοιπές λειτουργικές δαπάνες προϋπολογίζονται με βάση τα ιστορικά μεγέθη επί των οποίων προβλέπεται μέση ετήσια αύξηση 1,1% πλέον προσαρμογών που γίνονται κατά περίπτωση για να αποτυπωθούν τρέχουσες ειδικές συνθήκες (ενδεικτικά αύξηση κόστους ενέργειας).

	Ιστορικά Αποτελέσματα Χρήσεων		
Κατηγορία δαπανών	2019	2020	2021
Κόστος Αποθεμάτων	4.826.474	5.256.069	4.895.480
Αμοιβές Προσωπικού	2.994.229	3.180.423	3.138.251
Αμοιβές τρίτων	850.885	785.086	513.595
Παροχές τρίτων	828.411	711.068	719.353
Φόροι και τέλη	205.236	375.381	377.433
Μεταφορικά	197.831	246.195	248.173
Διάφορα έξοδα	1.286.105	1.130.340	1.373.201
Αμοιβές Διοίκησης	0	0	0
Σύνολο	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

ορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου
νάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό
το docs.gov.gr/validate

ικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 47/104

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθενται τα προβλεπόμενα μεγέθη για τις λειτουργικές δαπάνες:

Κατηγορία δαπάνης	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Κόστος Αποθεμάτων	4.861.479	5.195.553	5.528.231	5.694.578	5.865.782	6.045.741	6.225.012	6.315.852	6.415.106	6.531.775
Αμοιβές Προσωπικού	3.145.910	3.214.021	3.252.580	3.291.620	3.331.126	3.371.093	3.451.546	3.492.965	3.534.886	3.577.299
Αμοιβές τρίτων	335.244	342.976	346.745	350.563	354.419	358.218	362.259	366.294	370.273	374.346
Παροχές τρίτων	727.265	735.265	743.363	751.530	759.797	768.155	776.604	785.147	793.784	802.515
Φόροι και τέλη	341.585	385.789	390.026	394.316	398.654	403.039	407.473	411.955	416.486	421.068
Μεταφορικά	250.907	252.663	256.453	259.274	262.126	265.010	267.925	270.872	273.851	276.654
Διάφορα έξοδα	1.196.435	1.161.540	1.174.703	1.270.678	1.455.099	1.571.377	1.673.883	1.791.865	1.916.981	1.970.691
Αμοιβές Διοίκησης	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Σύνολο	10.902.822	11.288.809	11.692.102	12.012.959	12.427.997	12.780.732	13.166.702	13.439.953	13.716.366	13.934.588
% επί των κύκλων εργασιών	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Κόστος Αποθεμάτων	39,71%	40,42%	40,98%	40,87%	40,97%	40,98%	40,98%	40,99%	40,99%	40,99%
Αμοιβές Προσωπικού	25,70%	25,00%	24,10%	23,68%	23,26%	22,85%	22,72%	22,65%	22,59%	22,52%
Αμοιβές τρίτων	2,77%	2,67%	2,57%	2,52%	2,48%	2,43%	2,39%	2,38%	2,37%	2,36%
Παροχές τρίτων	5,94%	5,72%	5,51%	5,41%	5,31%	5,21%	5,12%	5,09%	5,07%	5,05%
Φόροι και τέλη	3,12%	3,00%	2,89%	2,84%	2,78%	2,73%	2,68%	2,67%	2,66%	2,65%
Διάφορα έξοδα	9,77%	9,04%	8,70%	9,14%	10,16%	10,65%	11,02%	11,62%	12,22%	12,41%
Αμοιβές Διοίκησης	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Σύνολο	89,01%	87,86%	86,76%	86,46%	84,99%	84,85%	84,90%	85,40%	85,89%	85,98%

Δ. Στις λειτουργικές δαπάνες περιλαμβάνονται και οι δαπάνες για μίσθωση ακινήτων και επαγγελματικών οχημάτων με βάση τις υφιστάμενες ανάγκες. Το σχετικό ποσό προϋπολογίζεται σε 260.000 με αύξηση στις 280.000 το έτος 2028 με βάση τις ανάγκες. Τα επόμενα έτη προϋπολογίζεται μέση ετήσια αύξηση 2%.

Χρηματοοικονομικά Αποτελέσματα

Η εκτίμηση των χρηματοοικονομικών αποτελεσμάτων γίνεται υπό την παραδοχή ρύθμισης των έντοκων οφειλών με βάση τις παραδοχές όπως αυτές αναλύονται στις κατωτέρω παραγράφους τόσο ως προς το σκέλος του ρυθμιζόμενου κεφαλαίου όσο και ως προς την χρηματοοικονομική επιβάρυνση.

Αναλυτικότερα:

- Η χρηματοοικονομική επιβάρυνση για τις έντοκες ρυθμισμένες τραπεζικές υποχρεώσεις υπολογίζεται ανά φορέα ως ακολούθως:
  - Υποχρεώσεις έναντι Intrum → 3,6 %
  - Υποχρεώσεις έναντι Quant με επιτόκιο 2%
  - Υποχρεώσεις έναντι Do Value με επιτόκιο 3,6%
- Η χρηματοοικονομική επιβάρυνση έναντι του οφειλόμενου κεφαλαίου για φορολογικές και ασφαλιστικές υποχρεώσεις γίνεται με επιτόκιο 4,25%
- Η χρηματοοικονομική επιβάρυνση έναντι του οφειλόμενου κεφαλαίου για υποχρεώσεις έναντι τρίτου πιστωτή γίνεται με επιτόκιο 1,00%

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61T7hA Σελίδα: 48/104

- Η χρηματοοικονομική επιβάρυνση έναντι του οφειλόμενου κεφαλαίου για υποχρεώσεις έναντι μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου γίνεται με επιτόκιο 1,50%

Ισολογισμός

Οι παραδοχές για την σύνταξη των μελλοντικών μεγεθών της χρηματοοικονομικής θέσης σε μακροπρόθεσμά και βραχυπρόθεσμά κονδύλια βασίστηκαν στον ακόλουθο διαχωρισμό:

- Τραπεζικές και λοιπές μακροπρόθεσμές έντοκες υποχρεώσεις
- Φορολογικές και ασφαλιστικές υποχρεώσεις
- Κεφάλαιο κίνησης (αποθέματα, εμπορικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις, φόρος εισοδήματος, λοιπές φορολογικές και ασφαλιστικές υποχρεώσεις)
- Επενδύσεις

Τραπεζικές Υποχρεώσεις - Εταιρείες Διαχείρισης Απαιτήσεων

Οι σχετικές υποχρεώσεις καθώς και η εξυπηρέτηση αυτών γίνεται ανά φορέα οφειλής όπως αυτός έχει αναγνωριστεί με βάση τις ακόλουθες παραδοχές:

Αρχική Οφειλή	Τρέχων Πιστωτής	Λογιστικό Υπόλοιπο 30/04/2022	Υπόλοιπο προς καταβολή βάση Σχεδίου	Όροι αποπληρωμής
EUROBANK	DU VALUE	2.531.105	650.000	Πρώτη δόση 130.000, δέκα εξαμηνιαίες δόσεις των 30.000 και καταληκτική πληρωμή 220.000
ATTICA	QUANT	1.199.751	270.000	2 Ετήσιες δόσεις των 80.000, 2 ετήσιες δόσεις των 50.000 και μία ετήσια δόση των 10.000
PIRAEUS	INTRUM	12.201.513	5.250.000	Δύο εξαμηνιαίες των 250.000, δύο των 300.000, έξι των 350.000 και καταληκτική πληρωμή 2.050.000
ΣΥΝΟΛΟ		15.932.369	6.170.000	

Φορολογικές και Ασφαλιστικές Υποχρεώσεις

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθενται οι παραδοχές που ενσωματώνονται στο επιχειρηματικό σχέδιο για την ρύθμιση των σχετικών υποχρεώσεων

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου αναφέροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό το docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e26θK1vjt4bj61TThA Σελίδα: 49/104

ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΤΙΚΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ	4,25%	
ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΟΣΕΩΝ	240	
	ΑΑΔΕ	ΕΦΚΑ
ΥΠΟΛΟΙΠΟ 30/4/2022	2.671.589,06	1.854.506,71
ΔΟΣΗ ΑΝΑ ΜΗΝΑ	10.450,00	6.750,00
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΑΤΑΒΛΗΤΕΟ (240 Δοσεις)	2.508.000,00	1.620.000,00
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΚΑΤΑΒΛΗΤΕΟΥ	1.614.897,18	1.043.223,58
ΔΙΑΓΡΑΦΗ ΣΕ ΠΑΡΟΥΣΕΣ ΑΞΙΕΣ	1.257.001,90	811.283,13

Ο φόρος εισοδήματος έχει υπολογιστεί με συντελεστή 22% με έτος έναρξης επιβαρύνσεων του 2025 καθώς έχει γίνει η παραδοχή για φορολογικά μεταφερόμενες ζημιές ποσού 850.000.

Οι λοιπές φορολογικές τρέχουσες υποχρεώσεις εξοφλούνται εμπρόθεσμά. με βάση τις διατάξεις της νομοθεσίας

Κεφάλαιο Κίνησης

Οι παραδοχές για το κεφάλαιο κίνησης αφορούν τους λογαριασμούς αποθεμάτων εισπρακτέων εμπορικών απαιτήσεων και εμπορικών υποχρεώσεων.

Οι παραδοχές για τον υπολογισμό του κεφαλαίου κίνησης λαμβάνουν υπόψη τα λειτουργικά χαρακτηριστικά της εταιρείας (σημαντικές ανάγκες σε δημιουργία αποθέματος σε προγενέστερο χρόνο, και έντονη εποχικότητα των ειδών).

Τα προβλεπόμενα μεγέθη έχουν λάβει υπόψη τους τα ανωτέρω χαρακτηριστικά με μικρές ετήσιες προσαρμογές.

Επενδύσεις Κεφαλαιουχικού Εξοπλισμού

Οι κεφαλαιουχικές δαπάνες για την περίοδο 2022-2026 λαμβάνουν υπόψη τους τις αυξημένες ταμειακές ανάγκες για την εξυπηρέτηση του δανεισμού και για τον λόγο αυτό περιορίζονται σε απόλυτα αναγκαίες παρεμβάσεις για την διατήρηση του υφιστάμενου εξοπλισμού.

Ως εκ τούτου γι' αυτή την περίοδο τα ποσά αφορούν κατά κύριο λόγο επεμβάσεις στις κτιριακές και μηχανολογικές υποδομές της εταιρείας.

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e268HJvjt4bj61TThA Σελίδα: 50/104

Τα επόμενα έτη από την χρήση 2027 και μετά υλοποιείται εκτεταμένο επενδυτικό πλάνο έτσι ώστε η εταιρεία να είναι σε θέση να διατηρήσει το παραγωγικό της δυναμικό αλλά και την αναπλήρωση των τεχνολογικών της υποδομών.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθενται οι σχετικές επενδύσει ανά έτος

Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων	-100.000	-100.000	-130.000	-130.000	-130.000	-300.000	-350.000	-450.000	-450.000	-450.000

Στο επενδυτικό πλάνο περιλαμβάνεται και σημαντική εισροή από νέα χρηματοδότηση το έτος 2027 με εκτιμώμενο ποσό 2.000.000 η οποία θα κατευθυνθεί αποκλειστικά για την εξυπηρέτηση καταληκτικής πληρωμής ρυθμιζόμενου υπολοίπου δανείου βάση του συμφωνημένου διακανονισμού.

Στον πίνακα που ακολουθεί, παραθέτουμε κάποια στοιχεία ετήσιων μεταβολών των βασικών μεγεθών στο επιχειρησιακό πλάνο:

% Μεταβολής ανά έτος	-10,3%	-11,8%	-47,4%	-202,9%	-106%	-19,4%	-59,6%	-107,5%	1022,0%	552,4%	7,0%	5,5%	5,0%	4,7%
% Μεταβολής ανά έτος	-1,5%	-9,8%	-7,6%	-2,5%	-6,4%	-1,4%	-5,9%	0,3%	-4,2%	-0,6%	0,8%	6,2%	2,1%	0,6%
% Μεταβολής ανά έτος	-6,7%	7,6%	-6,5%	2,7%	2,0%	5,0%	5,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	1,5%	1,5%	1,5%
% Μεταβολής ανά έτος	-2,9%	-3,0%	-16,1%	6,5%	-4,4%	9,5%	10,7%	6,9%	7,8%	2,2%	2,5%	0,0%	-0,1%	1,1%
% Μεταβολής ανά έτος	-193,5%	-202,1%	-203,6%	-203,6%	-185,9%	-194,0%	-182,6%	-171,9%	-216,5%	-215,6%	-208,7%	-208,0%	-206,4%	-202,5%
% Μεταβολής ανά έτος	1,0%	2,0%	6,0%	6,1%	5,5%	3,1%	1,7%	3,1%	3,4%	2,9%	2,9%	2,1%	2,1%	1,5%
% Μεταβολής ανά έτος	-5,0%	41,7%	4,2%	18,0%	-83,6%	-0,2%	-22,4%	-13,8%	-16,9%	26,1%	-41,7%	-4,2%	-4,9%	-5,1%
% Μεταβολής ανά έτος	98,1%	-65,7%	197,5%	-9,4%	-101,5%	517,1%	109,4%	34,7%	92,9%	422,6%	-92,0%	-8,5%	-10,4%	-1,0%
% Μεταβολής ανά έτος	-313,5%	-344,6%	-274,2%	-20,3%	-100,5%	21,5%	19,8%	4,2%	58,7%	325,9%	-84,6%	-3,0%	-2,1%	6,5%

Οι μακροοικονομικές παραδοχές, τέλος, στις οποίες στηρίζεται το επιχειρηματικό σχέδιο είναι εντός των προβλεπόμενων από τις αρμόδιες αρχές.

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Ιπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου
νάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό
docs.gov.gr/validate

ωδικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA

Σελίδα: 51/104

4.2. ΑΝΑΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ - ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗ ΟΦΕΙΛΩΝ

Κατ' εφαρμογή της συμφωνίας εξυγίανσης η προβλεπόμενη αποπληρωμή των σημερινών υποχρεώσεων προς τους θιγόμενους πιστωτές διαμορφώνει σε ετήσια βάση το ποσό καταβολής που παρουσιάζεται στους πίνακες που ακολουθούν:

Για την οφειλή προς το Δημόσιο παρουσιάζεται το (ενδεικτικό) σχέδιο αποπληρωμής στην 20ετία με πρόβλεψη αρχής καταβολών το έτος 2022 μετά την έγκριση του σχεδίου εξυγίανσης.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΣΕ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ											
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Α.Α.Δ.Ε	41.800,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00
Ε.Φ.Κ.Α	27.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00
ΣΥΝΟΛΟ ΕΛ. ΔΗΜΟΣΙΟ	68.800,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00

2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	83.600,00
81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	54.000,00
206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	137.600,00

Αντίστοιχα, με βάση τη Συμφωνία Εξυγίανσης, στα προβλεπόμενα αποτελέσματα της επιχείρησης για τα επόμενα 10 έτη έχουν ληφθεί υπόψη ετησίως οι καταβολές σε ενέγγυους πιστωτές που προτείνει η εταιρεία και που παρουσιάζονται στον επόμενο πίνακα (ενδεικτικό ετήσιο δοσολόγιο):

ΕΤΗΣΙΕΣ ΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΑΝΑ ΕΝΕΓΓΥΟ ΠΙΣΤΩΤΗ										
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
QUANT MASTER SERVICES M.A.E.	80.000,00	80.000,00	50.000,00	50.000,00	10.000,00					
INTRUM HELLAS	500.000,00	600.000,00	700.000,00	700.000,00	700.000,00	2.050.000,00				
DOVALUE GREECE	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	220.000,00				
PROHUMAN						0,00	0,00	323.385,42	323.385,42	323.385,42
Συνολο	640.000,00	740.000,00	810.000,00	810.000,00	770.000,00	2.270.000,00	0,00	323.385,42	323.385,42	323.385,42

4.3. ΑΝΑΓΚΕΣ ΣΕ ΝΕΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ - ΧΡΗΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Στις παραδοχές, στις οποίες έχουν στηριχθεί οι προβλέψεις για τη λειτουργία της εταιρείας την επόμενη 10ετία, έχει συμπεριληφθεί η ανάγκη πρόσθετης χρηματοδότησης ύψους 2 εκατ.€ για κάλυψη αναγκών Κεφαλαίου Κίνησης. Παρά το γεγονός της κατά τεκμήριο χαμηλής πιστοληπτικής ικανότητα μίας επιχείρησης, η οποία έχει προέλθει από συμφωνία εξυγίανσης, η οποία – σύμφωνα με τα κριτήρια που έχει θέσει στις τράπεζες η Ευρωπαϊκή Αρχή Τραπεζών

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 52/104

(EBA) – θα πρέπει για 36 συνεχείς μήνες να αποδείξει συνέπεια στην εξυπηρέτηση των υποχρεώσεών της, η χρονική στιγμή που θα αναζητηθούν τα νέα κεφάλαια και η εκτιμώμενη δυνατότητα της εταιρίας να εξυπηρετήσει με ακρίβεια το σχέδιο συμφωνίας εξυγίανσης, παρέχουν τη βεβαιότητα της έγκρισης του τραπεζικού αυτού δανεισμού.

Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, το ελάχιστο αναγκαίο μέσο περιθώριο μικτού κέρδους ανέρχεται σε 37%. Η εταιρεία θα πρέπει, τέλος, το σύνολο των προβλεπόμενων κερδών να το χρησιμοποιεί για χρηματοδότηση της ανάπτυξής της.

4.4. ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Το διάστημα το οποίο καλύπτουν οι προβλέψεις των οικονομικών αποτελεσμάτων της εταιρείας είναι 10 έτη. Τα προβλεπόμενα αποτελέσματα παρουσιάζονται στους πίνακες που ακολουθούν:

Κύκλος Εργασιών	12.241.868	12.853.961	13.496.659	13.981.559	14.318.738	14.748.437	15.191.081	15.418.897	15.650.180	15.884.933
Κόστος Πωλήσεων	-8.076.248	-8.292.616	-8.448.524	-8.504.643	-8.827.252	-9.134.920	-9.439.415	-9.668.571	-9.906.208	-10.076.813
Μικτό Αποτέλεσμα	4.165.620	4.561.345	5.048.135	5.396.916	5.491.486	5.613.517	5.751.666	5.750.326	5.743.973	5.808.120
% Μικτού Αποτελέσματος	34%	35%	37%	39%	38%	38%	38%	37%	37%	37%
Λοιπά Συνήθη Εσοδα										
	4.165.621	4.561.345	5.048.135	5.396.916	5.491.586	5.613.517	5.751.617	5.750.327	5.743.973	5.808.120
Εξοδα διοίκησης	-1.789.168	-1.843.303	-1.899.860	-1.964.870	-2.020.680	-2.083.865	-2.143.585	-2.187.945	-2.232.781	-2.269.708
Εξοδα διάθεσης	-1.936.422	-2.004.975	-2.076.604	-2.133.580	-2.207.304	-2.269.953	-2.338.326	-2.386.849	-2.435.949	-2.474.881
Λοιπά έξοδα και ζημιές										
απομείωσης περιουσιακών στοιχείων (υποβάλλεις / ανθαιρέ καφέ)										
κέρδη και ζημίες από διάθεση μη πολεφορούντων στοιχείων										
κέρδη και ζημίες από επιμέτρηση στην εύλογη αξία										
έσοδα συμμετοχών και επενδύσεων										
κέρδος από αγορά ανάπτυξης ή πρόσκτηση σε τιμή ευκαιρίας										
έσοδα από διαγραφή υποχρεώσεων										
Εξοδα εφοπλιών	-88.000	-91.215	-94.371	-96.961	-100.330	-103.258	-106.253	-108.470	-110.301	-112.470
Λειτουργικό Κόστος	-3.813.590	-3.939.493	-4.070.843	-4.195.421	-4.408.544	-4.585.843	-4.588.276	-4.683.264	-4.779.438	-4.857.059
Λοιπά Εσοδα και Εξοδα	-30.000	-30.000	-30.000	-30.000	-30.000	-30.000	-30.000	-30.000	-30.000	-30.000
Αποτελέσματα προ Φόρων και Τόκων	322.031	591.852	947.292	1.171.494	1.053.042	1.000.161	1.133.341	1.037.063	934.543	921.061
Πιστωτικοί Τόκοι	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Χρεωστικοί Τόκοι	-265.620	-243.860	-218.500	-190.140	-161.780	-134.220	-107.500	-102.300	-97.500	-92.500
Αποτέλεσμα προ Φόρων	56.411	348.092	728.793	981.356	1.053.262	1.034.941	1.025.841	934.563	837.043	828.561
Φόροι	0	0	0	-215.898	-211.972	-205.111	-225.605	-205.604	-184.149	-182.283
Αποτέλεσμα μετά από Φόρους	56.411	348.092	728.793	765.458	1.681.290	1.689.830	800.136	728.959	652.894	646.278
ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	727.000	683.000	907.000	807.000	699.000	539.000	564.000	600.000	683.000	683.000
	6%	5%	7%	6%	5%	4%	4%	4%	5%	5%
EBITDA	1.049.031	1.274.852	1.854.292	1.978.494	1.752.042	1.539.161	1.697.341	1.637.063	1.617.543	1.604.061
	9%	10%	14%	14%	12%	10%	10%	9%	9%	9%
EBIT	322.031	591.852	947.292	1.171.494	1.053.042	1.000.161	1.133.341	1.037.063	934.543	921.061
	3%	5%	7%	8%	7%	7%	7%	6%	5%	5%

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

ορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου
νάφοντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό
docs.gov.gr/validate

δικός εγγράφου: 7ir1e26BH1vjt4bj61TThA

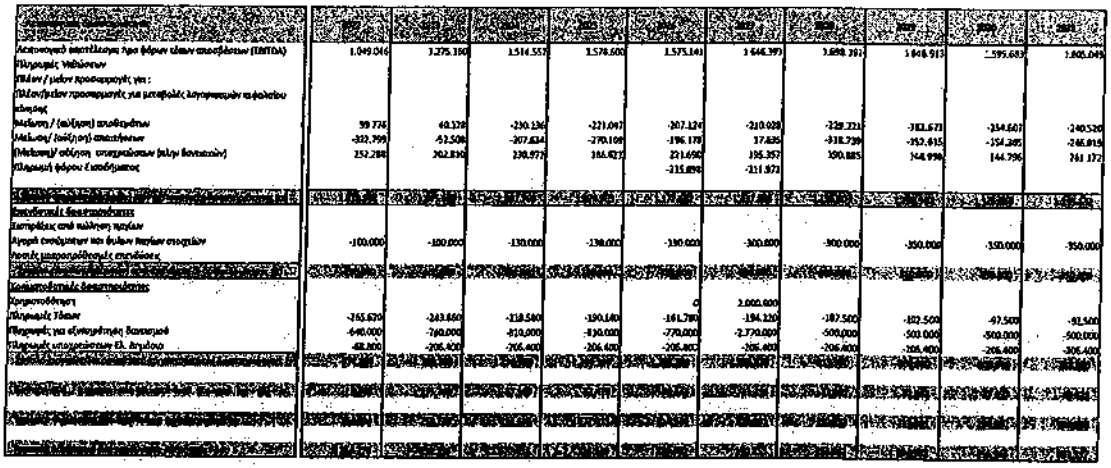
ΠΟΛΛΑΠΛΟΙ ΧΡΗΣΕΙΣ										
Ενσώματα πάγια										
Ενσώματες Ακινητοποιήσεις	4.779.732	4.126.523	3.469.259	2.772.155	2.082.304	2.592.454	2.257.603	1.927.753	1.598.236	1.234.249
Μηχανολογικός εξοπλισμός										
Λοιπός εξοπλισμός										
Επενδύσεις σε ακίνητα	11.306.992	11.306.992	11.306.992	11.306.992	11.306.992	11.306.992	11.306.992	11.306.992	11.306.992	11.306.992
Σύνολο	16.086.724	15.433.516	14.776.251	14.079.147	13.389.296	13.899.446	13.564.595	13.234.745	12.905.228	12.541.241
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία										
Δάνεια και απαιτήσεις	1.141.070	1.141.070	1.141.070	1.141.070	1.141.070	1.141.070	1.141.070	1.141.070	1.141.070	1.141.070
Χρεωστικοί τίτλοι / Διαπραγματεύσιμες έως τη λήξη επενδύσεις										
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Λοιποί συμμετοχικοί τίτλοι / Διαθέσιμα για πώληση										
Λοιπά / Ποιοτικά προφορίσματα για αντιστάθμιση										
Σύνολο	1.141.070	1.141.070	1.141.070	1.141.070	1.141.070	1.141.070	1.141.070	1.141.070	1.141.070	1.141.070
Αναβαλλόμενος φόρος										
Σύνολο μη κυκλοφορούντων ενεργητικού	17.227.794	16.574.586	15.917.321	15.220.217	14.530.366	15.040.516	14.705.665	14.375.815	14.046.298	13.682.311
Προκαταβολές για αποθέματα										
Αποθέματα	6.491.823	6.453.643	6.681.779	6.902.828	7.109.950	7.319.978	7.549.199	7.731.869	7.986.476	8.216.996
Σύνολο	6.681.823	6.453.643	6.681.779	6.902.828	7.109.950	7.319.978	7.549.199	7.731.869	7.986.476	8.216.996
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και απαιτήσεις										
Εμπορικές απαιτήσεις	5.600.167	5.852.670	5.860.304	6.130.113	6.326.590	6.308.956	6.627.694	6.780.310	6.934.615	7.180.634
Δοκιμαστικό έσοδο περιόδου										
Λοιπές απαιτήσεις	1.057.982	1.057.982	1.057.982	1.057.982	1.057.982	1.057.982	1.057.982	1.057.982	1.057.982	1.057.982
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου										
Προπληρωμένα έξοδα										
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	258.776	434.156	377.015	314.540	223.591	190.755	219.861	284.902	236.965	303.587
Σύνολο	6.916.925	7.344.807	7.295.301	7.502.635	7.608.163	7.557.693	7.904.537	8.123.194	8.229.562	8.542.203
Σύνολο κυκλοφορούντων ενεργητικού	13.598.748	13.798.450	13.977.080	14.405.463	14.718.113	14.877.671	15.453.736	15.855.063	16.216.038	16.759.199
Σύνολο ενεργητικού	30.826.542	30.373.036	29.894.401	29.625.680	29.248.479	29.918.187	30.159.401	30.230.878	30.262.336	30.441.510
Εκκαθαριστικό κεφάλαιο										
Κεφάλαιο	1.990.679	1.990.679	1.990.679	1.990.679	1.990.679	1.990.679	1.990.679	1.990.679	1.990.679	1.990.679
Υπέρ το άρτιο										
Ίδιες τίτλοι	-259.495	-259.495	-259.495	-259.495	-259.495	-259.495	-259.495	-259.495	-259.495	-259.495
Σύνολο	1.731.184	1.731.184	1.731.184	1.731.184	1.731.184	1.731.184	1.731.184	1.731.184	1.731.184	1.731.184
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο										
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	8.082.595	8.082.595	8.082.595	8.082.595	8.082.595	8.082.595	8.082.595	8.082.595	8.082.595	8.082.595
Αφορολόγητα αποθεματικά										
Αναπλέσιοτα εις νέο	-11.412.279	-11.753.187	-10.515.487	-9.755.923	-8.672.611	-1.611.188	2.411.344	3.340.304	3.793.193	4.439.475
Σύνολο	-3.329.684	-3.670.592	-2.432.892	-1.673.328	-589.016	6.471.407	10.493.939	11.422.899	11.875.788	12.522.070
Συναλλαγματικές διαφορές										
Σύνολο καθαρής θέσης	27.496.858	27.033.628	26.592.492	26.323.536	25.940.647	26.619.355	26.860.569	26.931.746	26.963.204	27.142.378
Προβλέψεις										
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	169.878	169.878	169.878	169.878	169.878	169.878	169.878	169.878	169.878	169.878
Λοιπές προβλέψεις	200.183	200.183	200.183	200.183	200.183	200.183	200.183	200.183	200.183	200.183
Σύνολο	370.061	370.061	370.061	370.061	370.061	370.061	370.061	370.061	370.061	370.061
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις										
Δάνεια	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις χρημ. μίσθωσης	164.918	164.918	164.918	164.918	164.918	164.918	164.918	164.918	164.918	164.918
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	21.356.023	20.546.023	19.666.023	18.786.023	17.916.272	5.233.654	4.643.654	4.073.654	3.525.277	3.025.277
Χρεωστές επιχορηγήσεις										
Μακροπρόθεσμες Ρυθμίσεις Ελληνικό Δημόσιο	3.919.496	3.713.096	3.506.696	3.300.296	3.093.896	2.887.496	2.681.096	2.474.696	2.268.296	2.061.896
Σύνολο	26.940.437	25.824.037	24.837.637	23.751.237	22.675.086	9.786.068	9.089.668	8.213.268	7.458.491	6.752.091
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις										
Τραπεζικά δάνεια						2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανείων										
Εμπορικές υποχρεώσεις	4.531.059	4.716.736	4.929.784	5.304.411	5.313.775	5.396.470	5.674.347	5.809.739	5.846.739	6.200.005
Φόρος εισοδήματος		0	0	215.898	233.972	205.171	225.645	205.604	184.349	182.283
Λοιποί φόροι και τέλη										
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	64.279	66.441	68.703	70.257	71.851	73.487	75.165	76.535	77.933	79.685
Υποχρεώσεις προς Μισθώσεις	124.997	126.487	128.005	129.541	131.096	132.669	134.261	137.465	139.114	140.784
Λοιπές υποχρεώσεις	394.212	409.878	421.819	430.725	499.808	449.357	459.094	464.187	468.195	474.360
Σύνολο	5.114.547	5.319.542	5.548.311	6.150.832	6.250.502	8.257.154	8.568.512	8.693.530	8.916.330	9.277.117
Σύνολο υποχρεώσεων	32.055.045	31.143.579	30.385.948	30.101.144	29.308.832	18.043.222	17.658.180	16.906.798	16.374.821	16.029.208
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων	59.551.903	58.177.207	56.978.440	56.424.680	55.249.479	44.662.577	44.518.749	43.838.544	43.338.025	43.171.586

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 54/104

Με βάση τις ανωτέρω προβλέψεις, ο πίνακας ταμειακών ροών για το ίδιο διάστημα διαμορφώνεται ως ακολούθως:



Λειτουργικό αποτέλεσμα προ φόρων τόκων αποσβέσεων (EBITDA)	1.049.016	1.275.190	1.514.557	1.578.600	1.575.141	1.646.399	1.698.291	1.648.913	1.595.683	1.805.049
Πληρωμές τόκων										
Πλέον / μείον προσαρμογές για :										
Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης										
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων	99.774	49.328	-230.136	-221.047	-207.124	-210.028	-228.223	-183.673	-154.607	-240.520
(Μείωση)/ (αύξηση) απαιτήσεων	-332.799	-52.508	-207.634	-270.109	-196.178	17.635	-318.739	-352.615	-154.285	-246.915
(Μείωση)/ αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	252.288	202.830	230.977	186.823	221.690	195.357	390.885	344.996	144.796	261.172
Καταβολή φόρου εισοδήματος					-215.899	-211.572				
Επενδυτικές δραστηριότητες										
Εισπράξεις από πώληση πραγίων										
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων	-100.000	-100.000	-130.000	-130.000	-130.000	-300.000	-900.000	-350.000	-350.000	-350.000
Ποιές μακροπρόθεσμες επενδύσεις										
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες										
Χρηματοδότηση						2.000.000				
Πληρωμές τόκων	-265.670	-243.860	-218.580	-190.140	-161.780	-194.220	-187.500	-102.500	-97.500	-92.500
Πληρωμή για εξαγορά/ίδιες δανειακά	-640.000	-760.000	-810.000	-830.000	-770.000	-2.770.000	-500.000	-500.000	-500.000	-500.000
Πληρωμές υποχρεώσεων Εξ. Μισθίου	-68.800	-206.400	-206.400	-206.400	-206.400	-206.400	-206.400	-206.400	-206.400	-206.400

Από τα μεγέθη που παρουσιάζονται στον πίνακα ταμειακών ροών είναι εμφανές ότι η εταιρία δύναται να ανταποκριθεί στην αποπληρωμή των υποχρεώσεών της συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων προς το Δημόσιο, μόνο μετά από τον προτεινόμενο στη Συμφωνία Εξυγίανσης περιορισμό τους.

4.5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΣΧΕΔΙΟΥ

Συμπερασματικά, αφού αξιολογήσαμε:

- Το Επιχειρηματικό Σχέδιο που τέθηκε υπόψη μας
- Τις παραδοχές της Διοίκησης, τις οποίες μας εξέθεσαν τόσο μέσα από τα κείμενα του Επιχειρηματικού σχεδίου όσο και δια ζώσης σε συνεντεύξεις που πραγματοποιήθηκαν
- Τη συμφωνία των παραδοχών με στοιχεία της αγοράς διαθέσιμα από αξιόπιστες πηγές (ΕΛΣΤΑΤ, Υπουργεία, Τράπεζες)
- Την αναμόρφωση και συμφωνία των οικονομικών και λογιστικών στοιχείων της εταιρείας

καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η υλοποίηση του Επιχειρηματικού Σχεδίου και η επίτευξη των στόχων του είναι εφικτή και μπορεί να οδηγήσει σε εξυγίανση και βιωσιμότητα της εταιρείας, υπό την αυστηρή τήρηση των ποσοτικών και ποιοτικών δεσμεύσεων και παραδοχών που αναφέρονται ανωτέρω.

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

ορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου
ανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό
:ο docs.gov.gr/validate

ικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj6TThA Σελίδα: 55/104

Πρόσθετα στα ανωτέρω συμπεράσματα της μελέτης βιωσιμότητας, παρουσιάζονται και σχολιάζονται οι ακόλουθοι χρηματοοικονομικοί δείκτες:

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Δείκτης Ικανότητας Αποπληρωμής Υποχρεώσεων	1.09	2.60	2.54	2.50	2.41	2.37	1.77	1.80	1.82	1.84	1.85

Διαπιστώνουμε ότι σε όλη τη διάρκεια της εφαρμογής της η εταιρεία έχει την ικανότητα να αποπληρώνει τις υποχρεώσεις της.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Κόστος Πωληθέντων	66.8%	66.0%	64.5%	62.6%	61.2%	61.6%	61.9%	62.1%	62.7%	63.3%	63.3%

Για την επιβεβαίωση της τήρησης της σχετικής παραδοχής του Επιχειρηματικού Σχεδίου.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Περιδώριο Καθαρού Κέρδους EBIDTA	-10,0%	8,6%	9,9%	11,2%	11,4%	11,0%	11,2%	11,2%	10,7%	10,2%	10,1%

Η καθαρή κερδοφορία της επιχείρησης μετά την εφαρμογή της συμφωνίας εξυγίανσης της επιτρέπει να συνεχίσει τη δραστηριότητά της και να ανταποκριθεί στις προκλήσεις της αγοράς.

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e268H1xjt4bj61TThA Σελίδα: 56/104

5. Εκτίμηση του σεναρίου «Βιαίας Ρευστοποίησης» για τον Όμιλο σε περίπτωση πτώχευσης

5.1. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ - ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Ακολουθώντας τις επιταγές και τις προβλέψεις του Νόμου, προκειμένου να περιγραφεί και ποσοτικοποιηθεί το σενάριο «Βίαιης Ρευστοποίησης» της περιουσίας της οφειλέτιδας εταιρείας σε περίπτωση πτώχευσης, η άσκησή μας εκτελέστηκε με την ακόλουθη μεθοδολογία:

- Βάσει των οικονομικών στοιχείων που λάβαμε υπόψη είναι οι οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2021 (δημοσιευμένες αλλά μη εγκεκριμένες από Γ.Σ.) **και οι προσωρινές βάσει ισοζυγίου – αναμορφωμένες από εμάς σε επιλεγμένα μεγέθη – οικονομικές καταστάσεις της ημερομηνίας αναφοράς, δηλαδή 30.4.2022.**
- Για την άσκηση βίαιης ρευστοποίησης σε περίπτωση πτώχευσης, λάβαμε τις εξής παραδοχές:
  - → ως μέγιστη απαιτούμενη διάρκεια για τη ρευστοποίηση συγκεκριμένων στοιχείων του Ενεργητικού (όπως παρουσιάζονται στον Πίνακα των Περιουσιακών στοιχείων) σε καθεστώς πτώχευσης το διάστημα των 18 μηνών, εντός των ορίων που προβλέπονται από τον Ν. 4738/2020
  - → τα έξοδα που θα απαιτηθούν για την ολοκλήρωση της διανομής της ρευστοποιήσιμης αξίας στους πιστωτές δεν υπερβαίνουν ως ποσοστό το 5% της ρευστοποιήσιμης αξίας και έχει υπολογιστεί η κάλυψή τους από το εκπλειστηρίασμα πριν από την κατανομή του υπολοίπου στους «αναγγελλόμενους» πιστωτές.
- Για τον προσδιορισμό της «αξίας βίαιης ρευστοποίησης», η οποία ορίζεται ως η αξία που θα ελάμβαναν οι πιστωτές σε περίπτωση πτωχευτικής εκποίησης των περιουσιακών στοιχείων του οφειλέτη ακολουθήσαμε τις εξής παραδοχές:
  - → Για τα ακίνητα: χρησιμοποιήθηκαν διαθέσιμες εκθέσεις πιστοποιημένου εκτιμητή για την εκτίμηση της εμπορικής αξίας των ακινήτων της εταιρείας (παρατίθενται στο Παράρτημα Δ), επί των οποίων υπολογίστηκε συντελεστής απομείωσης 30%.
  - → Για τα λοιπά στοιχεία Ενεργητικού: το σύνολο των κινητών περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας σχετίζεται με την άσκηση της επιχειρηματικής της

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

ορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου
νάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό
docs.gov.gr/validate

υδικός εγγράφου: 7ir1e268H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 57/104

δραστηριότητας. Έχει ληφθεί υπόψη η λογιστική τους αξία όπως αποτυπώθηκε στις οικονομικές καταστάσεις της ημερομηνίας αναφοράς (30.04.2022) μετά την αναμόρφωσή τους με εφαρμογή των βασικών λογιστικών αρχών και προτύπων.

5.2. ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ

Εφαρμόζοντας την ανωτέρω περιγραφείσα μεθοδολογία, προσδιορίσαμε την αξία που προκύπτει στο υποθετικό σενάριο της βίαιης ρευστοποίησης. Βασική υπόθεση του σεναρίου είναι ότι ο οφειλέτης διακόπτει άμεσα τη λειτουργική του δραστηριότητα και αρχίζει η διαδικασία εκποίησης των στοιχείων του ενεργητικού. Δεδομένου, ότι η διάθεση των στοιχείων ενεργητικού δεν διενεργείται στο πλαίσιο μιας ομαλής «διαδικασίας» εξεύρεσης δυνητικών αγοραστών, αξιολογήσαμε τα διατεθέντα στοιχεία και εφαρμόσαμε την άσκηση επί των αναπροσαρμοσμένων κονδυλίων των Οικονομικών Καταστάσεων της ημερομηνίας αναφοράς (30.4.2022).

Εφαρμόζοντας την ανωτέρω περιγραφείσα μεθοδολογία, η ρευστοποιήσιμη περιουσία της εταιρείας και η αξία των επιμέρους κατηγοριών περιουσιακών στοιχείων παρουσιάζονται στον πίνακα που ακολουθεί:

ΠΙΝΑΚΑΣ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΞΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

		ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΑΝΑΠΟΣΒΕΣΤΗ ΑΞΙΑ ΒΕΒΑΙΩΣΗ	ΕΝΦΙΑ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ	ΤΡΑΠΕΖΑ	ΣΕΙΡΑ	ΠΟΣΟ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΒΙΑΙΗΣ ΕΚΠΟΙΗΣΗΣ
ΑΚΙΝΗΤΑ	1	ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΚΤΑΣΗΣ 88.437 Τ.Μ. ΜΕ ΔΙΑΦΟΡΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 12.253,15 Τ.Μ. ΣΤΟΝ Ο.Τ.ΚΙΣΜΟ ΛΕΟΧΩΡΑΚΙ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΛΜΥΡΟΥ ΣΤΗ ΜΑΓΝΗΣΙΑ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ		1.915.000	2.300.000	ΠΕΙΡΑΙΩΣ	Α Β Γ	3.000.000,00 1.000.000,00 4.000.000,00	1.610.000,00
	2	ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ 25.030,97 Τ.Μ. ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 7.842 Τ.Μ. ΣΤΗΝ ΕΠΑΡΧΙΑΚΗ ΟΔΟ ΘΗΒΑΣ – ΧΑΛΚΙΔΑΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ		2.114.000	2.100.000	ΠΕΙΡΑΙΩΣ QQUANT	Α Β Γ	3.300.000,00 4.000.000,00 333.751,00	1.470.000,00
	3	ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ 39.000 Τ.Μ. ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.677 Τ.Μ. ΣΤΗΝ ΕΠΑΡΧΙΑΚΗ ΟΔΟ ΘΗΒΑΣ – ΧΑΛΚΙΔΑΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ		582.000	1.100.000	EUROBANK QQUANT	Α Β	2.600.000,00 333.751,00	770.000,00
	4	ΑΔΟΜΗΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 72.081,92Τ.Μ ΣΤΗΝ ΠΑΡΟΔΟ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΟΡΦΕΩΣ 115 ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΡΟΥΦ, ΕΛΛΗΝΑ ΑΘΗΝΑΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	15.800.554 €	2.718.000	2.800.000	ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROHUMAN	Α Β	4.550.000,00 6.300.000,00	1.960.000,00
	5	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΕΚΒΑΤΟΥΣ – ΣΙΝΔΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ		2.900.000	2.750.000	ΜΠΤ	Β	4.500.000,00	1.925.000,00
	6	ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΚΤΑΣΗΣ 3.500 Τ.Μ. ΜΕ ΚΤΙΣΜΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 280 Τ.Μ. ΣΤΟΝ ΟΙΚΙΣΜΟ ΠΑΤΑΓΗΣ ΟΡΕΣΤΙΑΔΟΣ ΚΑΙ ΑΔΟΜΗΤΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ 97.500 Τ.Μ. ΣΕ ΔΙΑΦΟΡΟΥΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΟΡΕΣΤΙΑΔΟΣ ΣΤΟΝ ΕΒΡΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ		429.000	300.000	ΠΕΙΡΑΙΩΣ	Α	350.000,00	210.000,00
	7	ΑΔΟΜΗΤΟ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 57.963 Τ.Μ. ΣΤΗ ΘΕΣΗ ΧΑΛΚΟ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΗΣ ΘΗΒΑΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ		121.000	300.000	ΠΕΙΡΑΙΩΣ QQUANT	Α Β	1.300.000,00 333.751,00	210.000,00
		ΣΥΝΟΛΟ							

		ΠΟΣΟ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟ (30/04/2022)	ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	ΠΟΣΟ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗ ΟΙΚ. ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ 30/04/2022	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΑΞΙΑ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ	
ΚΙΝΗΤΑ	ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	1.824.145,25 €	800.621	223.524	Βλέπε Σχετική Παραγραφο	223.524
	ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	442.949,68 €	425.050	17.900	Βλέπε Σχετική Παραγραφο	17.900
	ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	44.724,00 €	44.724	0	Βλέπε Σχετική Παραγραφο	0
	ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ + ΑΝΑΒΑΛ	698.845,72 €	576.233	122.613	Βλέπε Σχετική Παραγραφο	122.613
	ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ	5.081.375,63 €	2.936.793	2.144.533	Βλέπε Σχετική Παραγραφο	465.000
	ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ + ΑΞΙΟΓΡΑΦΑ + ΛΟΙΠΕΣ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘ	8.051.913,29 €	5.217.219	2.834.695	Βλέπε Σχετική Παραγραφο	1.342.905
	ΤΑΜΕΙΟ	897.577,33 €	187.454	710.068		710.068
	ΣΥΝΟΛΟ					
	ΠΟΣΟ ΣΥΝΟΛΟ					

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 58/104

Οι βασικές παραδοχές για τον υπολογισμό της αξίας εκποίησης είναι οι ακόλουθες:

1. Η ακίνητη περιουσία του οφειλέτη εκποιείται στο 70% της εμπορικής αξίας αυτής. Η παραδοχή αυτή θεωρείται ρεαλιστική, παρόλο το γεγονός ότι τα ακίνητα βρίσκονται εκτός των αστικών περιοχών

2. Πιο συγκεκριμένα για τις λοιπές ενσώματες ακινητοποιήσεις υπάρχει σημαντική απομείωση του μηχανολογικού εξοπλισμού καθότι μεγάλο μέρος αυτού είναι πακτωμένο και ως εκ τούτου δύσκολα ή καθόλου ανακτήσιμο. Η ανακτήσιμη αξία για τον εξοπλισμό με αξία άνω των 5ΚΕ παρουσιάζεται στον πίνακα παρακάτω.

12	1200	ΓΡΑΜΜΗ ΕΠΕΞΕΡΓ.ΚΑΛΑΜΠ.ΑΛΜΥΡΟΥ (ΜΕΤΡΟ 123Α)	231,619.80	208,457.82	62,537.35
12	#Δ/Υ	ΓΡΑΜΜΗ ΕΠΕΞΕΡΓ.ΜΗΔΙΚΗΣ ΑΛΜΥΡΟΥ	143,381.07	130,822.11	39,246.63
12	1201	ΒΕΛΤ.ΣΥΣΤ.ΤΕΧΝΗΤΟΥ ΦΩΤΙΣΜΟΥ ΘΕΡΜΟΚ.	82,076.71	62,764.51	0.00
12	1200	ΕΚΚ.2037/01 ΜΗΧ.Β ΓΡΑΜΜΗΣ ΠΑΡ.	48,411.08	48,411.08	14,523.32
13		LAND ROVER ZNB8222	59,832.54	47,663.22	14,298.97
12	1200	ΓΡΑΜ.ΑΠΟΛΥΜ.& ΣΥΣΚΕΥΑΣ.ΑΛΜΥΡΟΥ (ΜΕΤΡΟ 123Α)	50,299.82	45,269.80	13,580.94
16.00		Λογισμικά		41,779.12	0.00
12	#Δ/Υ	ΑΥΤ.ΓΡΑΜΜΗ ΣΥΣΚΕΥΑΣΙΑΣ ΣΑΚΚΙΩΝ	52,639.92	39,479.94	11,843.98
12	1200	ΓΡΑΜΜΗ ΑΠΟΧΝΩΣΗΣ ΕΡΕΥΝ.ΚΕΝΤΡ.	62,846.27	36,197.63	10,859.29
12	1200	ΓΡΑΜΜΗ ΠΑΡ/ΓΗΣ ΚΑΛΑΜΠ.ΑΛΜΥΡΟΥ	41,036.71	33,899.89	10,169.97
12	1200	3576/10 ΣΠΑΡΤΙΚΗ ΜΗΧΑΝΗ	39,442.26	31,901.52	9,570.46
12	1200	ΓΡΑΜΜΗ ΕΠΕΞΕΡΓ.ΚΑΛΑΜΠ.ΑΛΜΥΡΟΥ (ΕΚΤΟΣ ΕΠΕΝΔ.)	30,297.00	27,267.30	8,180.19
12	1200	ΣΥΣΤ.ΜΕΤΑΦ-ΚΑΘΑΡΙΣΜ.-ΔΕΜΑΤ/ΣΗΣ	33,312.34	23,198.76	6,959.63
12	#Δ/Υ	ΚΟΚΚΟΠΟΙΗΤΙΚΗ ΜΗΧ. ΕΚΚ.3203/08	28,000.08	21,000.06	6,300.02
12	1200	ΣΥΣΤ.ΜΗΧΑΝΗΜ.ΠΡΟΣΤ.ΠΕΡΙΒ/ΝΤΟΣ	29,409.43	18,715.09	5,614.53
14	#Δ/Υ	PLASTIC TRAY (60X40cm) BLACK 150CELLS (5000/19)	14,946.00	14,946.00	0.00
12	1200	ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	22,315.10	14,200.52	0.00
12	1200	ΣΥΣΤΗΜΑ ΔΙΑΝΟΜΗΣ ΕΚΚΟΚΙΣΗΣ	20,501.08	13,046.14	3,913.84
12	1200	ΓΡΑΜ.ΑΠΟΛΥΜ.& ΣΥΣΚΕΥΑΣ.ΑΛΜΥΡΟΥ (ΕΚΤΟΣ ΕΠΕΝΔ.)	13,206.60	11,885.94	3,565.78
15	#Δ/Υ	MHXANHMA ULTRASONIC HUMIDIFICATION	11,671.00	11,671.00	3,501.30
12	#Δ/Υ	ΗΛΕΚΤΡ.ΕΓΚΑΤ/ΣΗ ΜΗΧ/ΤΩΝ	14,637.98	10,194.02	0.00
12	1200	ΜΗΧΑΝ/ΤΑ ΘΕΡΜΟΚΗΠ. ΘΗΒΑΣ 2000	9,534.84	9,534.84	2,860.45
12	1200	ΣΥΣΤ.ΞΗΡΑΝΣΗΣ ΚΑΘΑΡΙΣΜ.ΣΥΣΠΟΡ.	12,955.96	8,244.70	2,473.41
12	1200	3931/12 ΕΚΚΟΚΚΙΣΤΙΚΗ ΜΗΧΑΝΗ	8,242.08	7,132.08	2,139.62
12	#Δ/Υ	ΕΓΚΑΤ.ΦΩΤΙΣΤΙΚΩΝ ΣΤΑ ΚΑΡΟΤΣΙΑ ΕΜΒΟΛΙΑΣΜΟΥ	8,437.50	7,087.50	0.00
12	1200	ΠΕΡΟΝΟΦΟΡΟ ΟΜ PIMESPO EU20	6,000.00	6,000.00	1,800.00
12	1200	4346/15 ΣΥΓΙΣΤ.ΣΥΣΤΗΜΑ PT300DW	6,917.15	5,460.95	1,638.29
12	1200	ΣΥΛΛΕΚΤ.ΚΑΛΑΜΠΟΚΙΟΥ TORNADO 80	7,471.90	5,441.80	1,632.54
12	1200	4346/15 ΣΥΓΙΣΤ.ΣΥΣΤΗΜΑ PT300DW	6,730.52	5,262.08	1,578.62
12	1200	4346/15 ΣΥΓΙΣΤ.ΣΥΣΤΗΜΑ PT300DW	6,730.51	5,262.07	1,578.62
12	1200	ΣΥΣΤ.ΠΑΡΑΛ & ΠΛΗΡΟΣ.ΑΠΟΘ. ΣΥΣΠ	8,135.65	5,177.23	1,553.17
		ΣΥΝΟΛΑ			241,530.92

3. Οι συμμετοχές σε και οι απαιτήσεις από θυγατρικές δεν θα μπορέσουν να ανακτηθούν καθότι ήδη οι θυγατρικές είναι με αρνητικά ίδια κεφάλαια με βάση τις τελευταίες οικονομικές καταστάσεις ως εκ τούτου θεωρούμε ότι δεν θα ανακτηθεί ποσό ίσο με 3.003 χιλ ευρώ

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

ορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου
νάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό
docs.gov.gr/validate

δικός εγγράφου: 7ir1e260R1vjt4bj61TThA

Σελίδα: 59/104

4. Για τις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις η αξία ρευστοποίησης προσεγγίστηκε αφού η λογιστική τους αξία απομειώθηκε αφενός κατά το ποσό των €86 χιλ., από την μη ανάκτηση διαφόρων εγγυήσεων, αφετέρου από την πρόβλεψη για είσπραξη του υπολοίπου της απαίτησης κατά ποσοστό 20% μόνο, κατά την εκτίμηση των στελεχών της εταιρίας και λόγω της φύσης των χρεωστών, με αποτέλεσμα να έχουμε μια περαιτέρω απομείωση κατά €490 χιλ.

5. Στη κατηγορία «Αποθέματα», ενημερωθήκαμε από την εταιρεία ότι υπάρχει ένα τμήμα των υλικών και Α' υλών, τα οποία:

   a. Είναι για ολική απόσβεση καθότι δεν είναι εμπορεύσιμο υλικό εφόσον δεν έχει τύχει κατεργασίας

   b. Υπάρχουν αποθέματα που έχουν μικρή διάρκεια ζωής οπότε στην διάρκεια της εκκαθάρισης θα πάνε για καταστροφή

   c. Σε πολλά προϊόντα η πώληση είναι απολύτως συνδεδεμένη με την εταιρική υποστήριξη

Ως εκ τούτου η πιθανή ρευστοποιήσιμη αξία του αποθέματος την 31/12/2021 (ημερομηνία κατά την οποία έχουμε ακριβή στοιχεία) απεικονίζεται στον παρακάτω πίνακα:

Κατηγορία	Ποσοστό ρευστοποίησης	Αξία ρευστοποίησης
Alfa alfa	311,221 €	20% 62,244 €
Corn early	101,246 €	20% 20,249 €
Corn late	62,968 €	20% 12,594 €
Cotton	1,205,437 €	20% 241,087 €
Field Crops (rest)	536,251 €	20% 107,250 €
Vegetables GW	253,076 €	30% 75,923 €
Vegetables rest	197,941 €	30% 59,382 €
Rest Items	540,570 €	15% 86,273 €
Seedlings Grafted S	49,401 €	0% 0 €
Seedlings Grafted D	79,256 €	0% 0 €
Seedlings self root S	149,370 €	0% 0 €
Seedlings self root D	224,502 €	0% 0 €
Alfa alfa breeders	78,372 €	0% 0 €
Corn Line	213,879 €	0% 0 €
Cotton Breeders	469,710 €	0% 0 €
Grand Total	4,473,200 €	665,003 €

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 60/104

Στηριζόμενοι στην ανωτέρω εκτίμηση και εφαρμόζοντάς την αναλογικά στην λογιστική αξία του αποθέματος της ημερομηνίας αναφοράς 30.4.2022, βάσιμα καταλήγουμε στην εκτίμηση ότι το απόθεμα της 30.4.2022 θα έχει ρευστοποιήσιμη αξία μειωμένη περαιτέρω κατά 200 χιλ.€, ήτοι αξία 465 χιλ.€ περίπου.

6. Στη κατηγορία «Εμπορικές Απαιτήσεις και Αξιόγραφα», συμπεριλαμβάνονται οι προκαταβολές προμηθευτών, οι οποίοι όταν αποστείλουν τις πρώτες κ βοηθητικές ύλες θα έχουν μηδενική αξία ρευστοποίησης για ποσό περίπου 1.396 χιλ. ευρώ καθότι οι εν λόγω προμήθειες Α & Β υλών δεν θα έχουν εμπορική αξία λόγω της ιδιαιτερότητας αυτών. Στον ίδιο λογαριασμό, στην κατηγορία «Χρεώστες διάφοροι», προβλέπεται μη ανακτήσιμο ποσό 364 χιλ ευρώ περίπου.
7. Διαπιστώθηκε στο πελατολόγιο η ύπαρξη πελατών, η αποπληρωμή των οφειλών των οποίων τίθεται σε σοβαρή αμφιβολία. Ιδιαίτερα στη περίπτωση της εκποίησης, από τα στελέχη της εταιρίας εκτιμάται ότι δεν υφίσταται δυνατότητα είσπραξης των εν λόγω απαιτήσεων. Το ποσό που προβλέπεται ως ανείσπρακτο από τους πελάτες αυτούς, ανέρχεται στις €500 χιλ.
8. Το ταμείο, θα ανακτηθεί στο 100% της αξίας του

5.3. ΔΙΑΝΟΜΗ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΙΜΗΣ ΑΞΙΑΣ ΣΕ ΠΙΣΤΩΤΕΣ

Τα περιουσιακά στοιχεία της επιχείρησης που αναφέρονται στις Δηλώσεις Ε9 και στο Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ είναι βεβαρημένα με εγγραφή προσημειώσεων συνολικής αξίας €35.611 χιλ. σύμφωνα με Πιστοποιητικά Βαρών του Υποθηκοφύλακα Θηβών, και Αθηνών που τέθηκαν υπόψη μας.

Ενεχυρούχοι εμφανίζονται η Τράπεζα Πειραιώς, η Τράπεζα Eurobank, η Τράπεζα Αττικής και δύο Ιδιωτικές εταιρίες (PROHUMAN ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧ/ΩΝ ΑΕ και MDT) οι οποίοι συμπεριλαμβάνονται στον Πίνακα των Πιστωτών, με αναφορά στο Ειδικό τους προνόμιο. Σημειώνουμε ότι η οφειλή προς τη Τράπεζα Πειραιώς, έχει τιτλοποιηθεί και μεταβιβαστεί στην εταιρεία ειδικού σκοπού με επωνυμία «*Piraeus SNF Designated Activity Company*» και η διαχείριση έχει ανατεθεί στην εταιρεία με την επωνυμία «*Intrum Hellas Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις*» και αντίστοιχα οι απαιτήσεις της Eurobank στην εταιρεία doValue Greece Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου κανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e268H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 61/104

Πιστώσεις και οι απαιτήσεις της Τράπεζας Αττικής στην εταιρία *QQuant Master Servicer Μ.ΑΕΔΑΔΠ.*

Από τους πιστωτές **με ειδικό προνόμιο**, σύμφωνα με το Επιχειρησιακό Σχέδιο της εταιρίας και το προτεινόμενο Σχέδιο Συμφωνίας Εξυγίανσης, στους θιγόμενους πιστωτές κατατάσσονται οι:

- Intrum Hellas Α.Ε.Δ.Α.Δ.Π.
- QQUANT Master Servicer Μ.ΑΕΔΑΔΠ

ενώ στους μη θιγόμενους οι:

- DoValue Greece
- MDT
- PROHUMAN ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧ/ΩΝ ΑΕ

Η κατάταξη των πιστωτών έγινε κατ' αναλογική εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 975 - 978 ΚΠολΔ, σε συνδυασμό με τις διατάξεις των άρθρων 167 & 169 του ν. 4738/2020 και του Ν.4842/2021, όπως αυτά έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν σήμερα.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω ο πίνακας της ρευστοποιήσιμης αξίας στους πιστωτές είναι ο ακόλουθος:

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 62/104

ΣΥΝΟΛΟ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΙΜΗΣ ΑΞΙΑΣ ΩΣ Αρθρο 167 Ν. 4738/2020				
ΠΟΣΟ ΕΚΠΟΙΗΣΗΣ	ΠΟΣΟ ΜΕΤΑ ΤΑ ΕΞΟΔΑ	85% ΤΟΥ ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΥ	75% ΤΟΥ ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΥ	10% ΤΟΥ ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΥ
1.610.000,00	1.529.500,00	994.175,00	382.375,00	152.950,00
1.470.000,00	1.396.500,00	907.725,00	349.125,00	139.650,00
770.000,00	731.500,00	475.475,00	182.875,00	73.150,00
1.960.000,00	1.862.000,00	1.210.300,00	465.500,00	186.200,00
1.925.000,00	1.828.750,00	1.188.687,50	457.187,50	182.875,00
210.000,00	199.500,00	129.675,00	49.875,00	19.950,00
210.000,00	199.500,00	129.675,00	49.875,00	19.950,00
8.155.000,00	7.747.250,00	5.035.712,50	1.936.812,50	774.725,00
223.524,25	212.348,04	138.026,22	53.087,01	21.234,80
17.799,86	16.909,87	10.991,41	4.227,47	1.690,99
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
122.613,19	116.482,53	75.713,64	29.120,63	11.648,25
465.003,29	441.753,13	287.139,53	110.438,28	44.175,31
1.342.904,72	1.275.759,48	829.243,66	318.939,87	127.575,95
710.068,37	674.564,95	438.467,22	168.641,24	67.456,50
2.881.913,68	2.737.817,99	1.779.581,70	684.454,50	273.781,80
11.036.913,68	10.485.067,99	6.815.294,20	2.621.267,00	1.048.506,80
ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΠΟΣΩΝ		ΕΙΔΙΚΑ ΠΡΟΝΟΜΙΑ	ΓΕΝΙΚΑ ΠΡΟΝΟΜΙΑ	ΑΝΕΓΓΥΟΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ

Η δε διανομή της ρευστοποιήσιμης αξίας ανά κατηγορία πιστωτή παρατίθεται στον παρακάτω πίνακα.

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

ορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου
ιάφοντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό
το docs.gov.gr/validate

δικός εγγράφου: 71r1e26θH1vjt4bj61TThA Σελίδα: 63/104

	2η ΔΙΑΝΟΜΗ ΑΝΑ ΠΙΣΤΩΤΗ					2η ΔΙΑΝ - ΥΠΟΛΟΙΠΟ	
		2.621.267	6.815.294	1.048.507	10.485.068		
ΣΥΝ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ 30/04/2022		25%	65%	10%	ΣΥΝΟΛΟ	ΣΥΝΟΛΟ	% ΕΠΙ ΣΥΝ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΗΣ
ΑΑΔΕ	2.871.899	1.588.203			1.588.203	-1.283.696	-44,70%
ΕΦΚΑ	1.854.507	1.025.570			1.025.570	-828.937	-44,70%
ΟΦΕΙΛΕΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ	13.552	7.494			7.494	-6.057	-44,70%
ΠΕΙΡΑΙΩΣ - INTRUM	12.210.509		4.563.030		4.563.030	-7.647.480	-62,63%
DO VALUE	2.531.105		643.504		643.504	-1.887.601	-74,58%
MOT	2.250.000		1.608.760		1.608.760	-641.240	-28,50%
AGRICAPITAL	1.500.000			155.742	155.742	-1.344.258	-89,62%
ΑΤΤΙΚΗΣ - QQUANT	1.199.751			124.567	124.567	-1.075.184	-89,62%
PROHUMAN	3.233.856			335.764	335.764	-2.898.092	-89,62%
ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	1.936.675			201.081	201.081	-1.735.595	-89,62%
ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	2.226.245			231.354	231.354	-1.996.892	-89,62%
ΣΥΝΟΛΟ	31.830.100	2.621.267	6.815.294	1.048.507	10.485.068	-21.345.032	-67,06%

Σημειώσεις:

- Οι ενέγγυοι πιστωτές QQuant και Prohuman (όπως και ανωτέρω αναφέραμε) βάσει του Κ.Πολ.Δ. όπως ισχύει σήμερα, κατέχοντας εξασφαλίσεις κατωτέρας σειράς, δεν θα ελάμβαναν ικανοποίηση από το εκπλειστηρίασμα εάν συμμετείχαν στην ομάδα των ενέγγυων πιστωτών και ως εκ τούτου έχουν συμφέρον να αναγγελθούν ως ανέγγυοι (κατάταξη την οποία λάβαμε στο σενάριό μας).
- Οι πιστωτές με ειδικό και γενικό προνόμιο δεν συμμετέχουν στην κατανομή του 10% καθώς οι εγχειρόγραφοι πιστωτές δεν ικανοποιούνται από την κατανομή.

5.4. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ - ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ

Τα αποτελέσματα της άσκησης βίαιης ρευστοποίησης μετά τον υπολογισμό της ανάκτησης ανά κατηγορία πιστωτή, όπως αποτυπώνονται στον προηγούμενο πίνακα, οδηγούν με συνολικό ποσοστό ανάκτησης 32,94%.

Οι πιστωτές με ειδικό προνόμιο, όπως φαίνεται, δεν καλύπτονται πλήρως, καθώς το ποσό της απαίτησής τους είναι μεγαλύτερο από το 65% της πτωχευτικής περιουσίας. Καθώς όμως υφίστανται – βάσει του πίνακα πιστωτών – εγχειρόγραφοι δανειστές και καθώς αυτοί δεν

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7irje260HIvjt4bj61TThA Σελίδα: 64/104

καλύπτονται πλήρως από το 10% της πτωχευτικής περιουσίας, οι πιστωτές με ειδικό προνόμιο σύμφωνα με τον Κ.Πολ.Δ. και τον Ν.4738/2020, όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν σήμερα, δεν θα συμμετέχουν με το ανεξόφλητο υπόλοιπο στη διανομή του 10%.

Οι πιστωτές με γενικό προνόμιο δεν καλύπτονται πλήρως. Καθώς όμως υφίστανται – βάσει του πίνακα πιστωτών – εγχειρόγραφοι δανειστές και καθώς αυτοί δεν καλύπτονται πλήρως από το 10% της πτωχευτικής περιουσίας, οι πιστωτές με γενικό προνόμιο, σύμφωνα με τον Κ.Πολ.Δ. και τον Ν.4738/2020, όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν σήμερα, δεν θα συμμετέχουν με το ανεξόφλητο υπόλοιπο στη διανομή του 10%.

Συγκεκριμένα, ο πίνακας παρουσιάζει την ποσοστιαία ανάκτηση στη περίπτωση της εκποίησης, σε σχέση με το συνολικό ύψος της αρχικής οφειλής. Το συνολικό ύψος της οφειλής που παραμένει ανεξόφλητο μετά το πέρας της διαδικασίας βίαιης εκποίησης ανέρχεται στο ποσό των €21.345 χιλ. που αντιπροσωπεύει ποσοστό 67,06% της οφειλής.

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

ιορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου
ινάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό
ocs.gov.gr/validate

ικός εγγράφου: 7ir1e268H1vjt4bj61TThA

Σελίδα: 65/104

6. Επισκόπηση – Μεθοδολογία – Βασικές αρχές προτεινόμενης συμφωνίας εξυγίανσης

6.1. ΑΝΑΛΥΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ ΕΞΥΓΙΑΝΣΗΣ

Σύμφωνα με την προτεινόμενη από την εταιρεία Συμφωνία Εξυγίανσης, οι οφειλές προς τους Συμβαλλόμενους Πιστωτές της εταιρείας, προτείνεται να ρυθμιστούν ως εξής:

1. Οφειλές προς Τράπεζες και Εταιρείες διαχείρισης απαιτήσεων: Η πρόταση, τις κατηγοριοποιεί τις σε Ενέγγυες και Ανέγγυες, βάσει των εξασφαλίσεων που έχουν λάβει έναντι των δανείων που έχουν χορηγήσει. Επομένως:

   i. Για την οφειλή προς τη Τράπεζα ΠΕΙΡΑΙΩΣ της οποίας ειδική διάδοχος έχει καταστεί η INTRUM, η οποία είναι Πιστωτής με εγγραφή εξασφάλισης επί ακινήτων της Εταιρείας, βάση της πρότασης διακανονισμού προβλέπεται η διαγραφή ποσού ίσου με 6.960.509€ ή το 57% της συνολικής απαίτησης και την αποπληρωμή του υπολοίπου 43% θα γίνει εντός 6 ετών έντοκα, με Euribor εξαμήνου πλέον περιθωρίου 3% + 0.6%. ως έχει περιγραφεί ανωτέρω

   ii. Για την οφειλή προς τη Τράπεζα EUROBANK της οποίας ειδική διάδοχος έχει καταστεί η DO VALUE, η οποία είναι Πιστωτής με εγγραφή εξασφάλισης επί ακινήτων της Εταιρείας και για τις απαιτήσεις της οποίας είναι σε ισχύ το από 3.11.2021 Ιδιωτικό Συμφωνητικό, με το οποίο προβλέφθηκε διαγραφή ποσού ίσου με 1.881.105€ ή το 74,3%% της συνολικής απαίτησης και η αποπληρωμή του υπολοίπου 25,7% έντοκα, με σταθερό επιτόκιο 3,6% σε διάστημα 6 ετών, προτείνεται η τήρηση του υφιστάμενου διακανονισμού και για το λόγο αυτό ως πιστωτής κατατάσσεται στους μη θιγόμενους.

   iii. Για την οφειλή προς τη Τράπεζα ATTICA της οποίας ειδική διάδοχος έχει καταστεί η QQUANT, η οποία είναι ενέγγυος Πιστωτής, προτείνεται η διαγραφή ποσού ίσου με 929.751€ ή το 77,5% της συνολικής απαίτησης και την αποπληρωμή του υπολοίπου 22,5% έντοκα, με σταθερό επιτόκιο 2% σε διάστημα 5 ετών ως έχει περιγραφεί ανωτέρω

   iv. Η αποπληρωμή των οφειλών των Τραπεζών που θα παραμείνουν μετά τις διαγραφές, θα γίνει ως εξής (ενδεικτικό ετήσιο δοσολόγιο):

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TfhA Σελίδα: 66/104

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
QUANT MASTER SERVICES M.A.E.	80.000,00	80.000,00	50.000,00	50.000,00	10.000,00	
INTRUM HELLAS	500.000,00	600.000,00	700.000,00	700.000,00	700.000,00	2.050.000,00
DOVALUE GREECE	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	220.000,00
Σύνολο	640.000,00	740.000,00	810.000,00	810.000,00	770.000,00	2.270.000,00

2. Οφειλές προς λοιπούς ενέγγυους πιστωτές:

   i. Για την οφειλή προς την Meditech Ltd (MDT), η οποία είναι Πιστωτής με εγγραφή εξασφάλισης επί ακινήτου της Εταιρείας, δεν προτείνεται κάποια διαγραφή υποχρέωσης και έχει καταταγεί ως μη θιγόμενος πιστωτής. Το γεγονός αυτό δεν παραβιάζει την αρχή της μη χειροτέρευσης της θέσης των πιστωτών και την αρχή της ισότιμης μεταχείρισης των πιστωτών που βρίσκονται στην ίδια θέση καθώς γίνεται για σπουδαίους επιχειρηματικούς λόγους. Ειδικότερα η απαίτησή της προέρχεται από χορήγηση δανείου για την αντιμετώπιση των οικονομικών προβλημάτων της εταιρίας όταν οι θεσμικοί πιστωτές είχαν διακόψει τη χρηματοδότησή της. Επιπροσθέτως, η αποπληρωμή της οφειλής αρχίζει μετά την πλήρη εξόφληση των υποχρεώσεων προς τους ενέγγυους πιστωτές και με μακροχρόνια απόσβεση.

   ii. Το ίδιο ισχύει και για την οφειλή προς την Prohuman

3. Οφειλές προς το Δημόσιο: Η πρόταση περιλαμβάνει τη ρύθμιση των υφιστάμενων βεβαιωμένων (βασική οφειλή συν τις προσαυξήσεις) οφειλών βάσει νόμου, μετά από διαγραφή ύψους 43,8% σε παρούσα αξία και αποπληρωμή του υπόλοιπου ποσού στο μέγιστο των 240 μηνών (20 έτη), με επιτόκιο τμηματικής εξόφλησης το 4,25%. Στον πίνακα παρατίθεται ενδεικτικό ετήσιο δοσολόγιο:

	ΕΤΗΣΙΕΣ ΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΣΕ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ									
Α.Α.Δ.Ε	41.800,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00
Ε.Φ.Κ.Α	27.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00
ΣΥΝΟΛΟ ΕΛ. ΔΗΜΟΣΙΟ	68.800,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00

125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	83.600,00
81.000,00	82.000,00	82.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	82.000,00	54.000,00
206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	137.600,00

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου κανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e268H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 67/104

Στο σημείο αυτό, πρέπει να τονισθεί ότι η προτεινόμενη Συμφωνία Εξυγίανσης, θα εφαρμοστεί στο ακέραιο αναλογικά και για οποιαδήποτε απαίτηση γεννηθεί μελλοντικώς, συμπεριλαμβανομένων βεβαιωθησόμενων οφειλών του ΕΦΚΑ και του Ελληνικού Δημοσίου, μόνο εφόσον αφορούν σε οιαδήποτε παρελθούσα διαχειριστική χρήση ή και σε οιοδήποτε χρονικό διάστημα μέχρι την ημερομηνία έκδοσης της δικαστικής απόφασης επικύρωσης, βάσει της παραγράφου 2, του άρθρου 60, του νόμου 4738/2020. Σημειώνουμε ότι σε εφαρμογή των λογιστικών προτύπων που εφαρμόζει η εταιρία, έχουν ληφθεί προβλέψεις για υποχρεώσεις προς το ελληνικό Δημόσιο από τόκους, προσαυξήσεις και πρόστιμα, για γεγονότα που ήταν γνωστά μέχρι την ημερομηνία αναφοράς. **Λαμβανομένου υπόψη του γεγονότος αυτού, καταγράφουμε τη βάσιμη εκτίμησή μας ότι οι προβλεπόμενες ταμειακές ροές της επιχείρησης είναι ικανές να καλύψουν την εξυπηρέτησης τυχόν οφειλών που δεν έχουν βεβαιωθεί κατά τον χρόνο υπογραφής της συμφωνίας και δεν εμφανίζονται στα βιβλία της Εταιρείας και θα βεβαιωθούν μελλοντικώς και πάντως μέχρι τη δημοσίευση της Δικαστικής απόφασης επικύρωσης σύμφωνα με τα ανωτέρω.**

Σημειώνεται ότι διαπιστώνεται επί έλαττον διαφορά στις υποχρεώσεις προς ΑΑΔΕ (227.730,74€) και προς ΕΦΚΑ (302.219,22€) που προκύπτει από τη χορηγηθείσα από το ΚΕΟφ Αττικής Βεβαίωση Οφειλών με ημερομηνία έκδοσης την 27.5.2022 και από την αντίστοιχη από 26.5.2022 Βεβαίωση ΚΕΑΟ. Οι ως άνω βεβαιώσεις έχουν ληφθεί υπόψη για την εφαρμογή του κανόνα της περ. β' της παρ. 2 του αρ. 37 του ν. 4738/2020, το οποίο πληρείται σε κάθε περίπτωση και παρά τη διαπιστωθείσα διαφορά ως προς το ποσό της απαίτησης που αναφέρεται στο Ισοζύγιο της ημερομηνίας αναφοράς το οποίο ακολουθεί η Κατάσταση των Πιστωτών, ενισχύοντας κατά την κατάταξη του Δημοσίου και των Δημόσιων Φορέων τη θέση τους. Η ως άνω απόκκλιση δικαιολογείταιΤο τελικό ποσό της απαίτησης του Δημοσίου θα διαμορφωθεί στην ημερομηνία της Απόφασης Επικύρωσης της Συμφωνίας Εξυγίανσης. Βλέπε σχετική αναλυτική σημείωση στο Κεφ.3.1.

4. Προμηθευτές / Λοιποί Πιστωτές / Χρεόγραφα: Η πρόταση δεν προβλέπει κάποια διαγραφή υποχρέωσης και κατατάσσονται όλοι ως μη θιγόμενοι πιστωτές

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 68/104

5. Εργαζόμενοι: Οι υφιστάμενες οφειλές προς εργαζομένους θα αποπληρωθούν κανονικά στην τρέχουσα περίοδο του έτους, άτοκα, ενώ κάθε νέα υποχρέωση θα πληρώνεται άμεσα.

6.2. ΑΡΝΗΤΙΚΕΣ ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ AS-IS ΣΕΝΑΡΙΟΥ

Η εταιρεία, έχει περιέλθει σε δυσχερή οικονομική κατάσταση λόγω των γεγονότων που περιγράφονται στη συνέχεια. Η κατάσταση επιδεινώθηκε ιδιαίτερα τα 3 τελευταία έτη.

Σύμφωνα με εκτενείς συνεντεύξεις που έλαβαν χώρα με τη Διοίκηση της εταιρίας, οι κύριες αιτίες που την οδήγησαν στην ανάγκη να υπαχθεί σε διαδικασία εξυγίανσης και συμφωνίας με προμηθευτές είναι εξωγενείς και συνοψίζονται στις ακόλουθες αιτίες:

Α. Κρίση στην Μέση Ανατολή

Η Εταιρεία είχε στοχεύσει σε σημαντικές αγορές στην Μέση Ανατολή (Συρία-Ιράκ-Ιράν), στις οποίες διέθετε σημαντικά ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα. Η κρίση όπως αυτή εκδηλώθηκε με την Αραβική Άνοιξη η οποία ξεκίνησε το 2008 και συνεχίστηκε ο εμφύλιος πόλεμος στην Συρία επέφεραν σημαντικές ζημιές στην εταιρεία οι οποίες σχετίζονταν με την δημιουργία σημαντικών επισφαλών απαιτήσεων απομείωσης αποθεμάτων λόγω καταστροφής αλλά και σημαντικών επενδύσεων που είχαν γίνει υπό μορφή εξόδων διείσδυσης σε αυτές τις αγορές. Οι καταγεγραμμένες επισφάλειες ανέρχονται σε ποσό €2.900.000, και οι ζημιές αποθεμάτων εκτιμώνται σε ποσό €1,000,000.

Στις ανωτέρω καταγεγραμμένες απώλειες θα πρέπει να προστεθούν οι σημαντικές απώλειες πωλήσεων στις οποίες είχε στοχεύσει και επενδύσει η εταιρεία.

Β. Κρίση στην Ουκρανία

Το έτος 2014 η εταιρεία υπέστη σημαντική ζημιά από καταστροφή αποθέματος που είχε παραχθεί για εξαγωγή στην Ουκρανία λόγω της εισβολής στην Κριμαία και της επιβολής ειδικών συνθηκών. Το άμεσο κόστος ανήλθε σε ποσό €1.100.000 στο οποίο πρέπει να προστεθεί και η απώλεια πωλήσεων καθώς η σχετική αγορά δεν μπόρεσε να ανακτηθεί και λαμβάνοντας υπόψη τις τρέχουσες εξελίξεις αυτό δεν θα καταστεί εφικτό στο άμεσο μέλλον. Πέραν της συγκεκριμένης ανωτέρω αναφερθείσας άμεσης απώλειας επηρεάστηκαν συνολικά οι πωλήσεις

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου
ανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό
docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 69/104

τις εταιρείας σε όλη την Νοτιοανατολική Ευρώπη γεγονός που οδήγησε σε απομείωση απαιτήσεων έναντι της θυγατρικής εταιρείας στην Βουλγαρία συνολικού ποσού €1.400.000.

Γ. Υποτίμηση νομίσματος στην Τουρκία

Μία ιδιαίτερα σημαντική επένδυση της εταιρείας στην Τουρκική αγορά, παρόλο που εμπορικά αποδίδει τα προσδοκόμενα οφέλη, λόγω της δραματικής υποτίμησης του Τουρκικού νομίσματος τα τελευταία τέσσερα χρόνια (4,5/1€ τον Δεκέμβριο του 2018 15/1€ τον Δεκέμβριο του 2021) έχει επιφέρει σημαντικές συναλλαγματικές ζημιές. Η εταιρεία λόγω αυτού του γεγονότος έχει αναγνωρίσει ζημιές από επισφαλείς απαιτήσεις συνολικού ποσού €3.100.000 πλέον της πλήρους απομείωσης της επένδυσης ποσού €750.000

Δ. Οικονομική Κρίση στην Ελλάδα

Η οικονομική κρίση στην Ελλάδα, η οποία ακολούθησε την παγκόσμια οικονομική κρίση του 2008 και εντάθηκε κατά την περίοδο 2010-2013, είχε ως αποτέλεσμα τη συρρίκνωση του εισοδήματος με επακόλουθη συνέπεια τη στασιμότητα και πτώση των πωλήσεων αλλά και άμεση ζημιά από μη είσπραξη επισφαλών απαιτήσεων συνολικού αναγνωρισμένου ποσού €5.200.000 πλέον απομείωσης αποθεμάτων, η οποία σωρευτικά το χρονικό διάστημα 2014-2021 ανήλθε σε ποσό €3.930.000.

Συνοψίζοντας όλα τα ανωτέρω αναφερθέντα γεγονότα, τα οποία ήταν εξωγενή, διαδοχικά και εκτός του ελέγχου της εταιρείας, είχαν ως άμεση υπολογιζόμενη απώλεια ποσού €19.380.000 πέραν της απώλειας πωλήσεων για τις οποίες η εταιρεία είχε επενδύσει τα προηγούμενα χρόνια.

Θα πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι το παραγωγικό μοντέλο της εταιρείας σε ότι αφορά την παραγωγή νέας γενιάς σπόρων απαιτεί πέντε έως οχτώ χρόνια ενώ ο προγραμματισμός παραγωγής απαιτεί τουλάχιστον ένα χρόνο. Αυτό σημαίνει ότι η ευελιξία και η δυνατότητα ανάπτυξης μέσω αναζήτησης νέων αγορών απαιτεί σημαντικό χρόνο και επενδύσεις.

Η ποσοτική επίπτωση των ανωτέρω κρίσιμων γεγονότων είναι εμφανής τόσο στο συνολικό μέγεθος των υποχρεώσεων της εταιρίας όσο και στους σχετικούς δείκτες άμεσης και ταμειακής ρευστότητας, όπως παρουσιάζεται στη συνέχεια:

- Σύνολο υποχρεώσεων την 30.4.2022 = 31.821.103,31 ευρώ εκ των οποίων 21.040.870,01 ευρώ (ή ποσοστό 66,1%) ληξιπρόθεσμο
- Δείκτης ταμειακής ρευστότητας (2021) = 0,02

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e268H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 70/104

- Δείκτης άμεσης ρευστότητας (2021) = 0,19

Από τους ανωτέρω δείκτες συνάγεται η αδυναμία της επιχείρησης να εξυπηρετήσει τις υποχρεώσεις της, με τους υφιστάμενους όρους εξυπηρέτησης.

Για το σκοπό αυτό και προς αντιμετώπιση της ανωτέρω κατάστασης, η οποία μαθηματικώς θα οδηγούσε την εταιρεία σε πτώχευση, κρίθηκε επιβεβλημένη η σύναψη της υπό αξιολόγηση Συμφωνίας Εξυγίανσης, δεδομένου ότι μόνον μέσω της διευθέτησης του συνόλου των χρεών της Εταιρείας είναι δυνατή η συνέχιση της λειτουργίας της και η επάνοδός της σε κερδοφορία.

6.3. ΑΝΑΚΤΗΣΗ ΑΝΑ ΠΙΣΤΩΤΗ ΚΑΙ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΠΙΣΤΩΤΩΝ

Τα αποτελέσματα της εφαρμογής της Συμφωνίας Εξυγίανσης, μετά τον υπολογισμό της ανάκτησης ανά κατηγορία πιστωτή, αποτυπώνονται συνοπτικά στον πίνακα που ακολουθεί. Συγκεκριμένα, ο πίνακας παρουσιάζει την ποσοστιαία ανάκτηση σε σχέση με το συνολικό ύψος της αρχικής οφειλής.

ΣΥΝ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ 30/04/2022	ΠΟΣΟ ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ	ΠΟΣΟ ΕΚΠΛΗΡΩΣΗΣ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ		% ΑΝΑΚΤΗΣΗΣ
ΑΑΔΕ	2.871.899	1.614.897	1.588.203	ΑΝΕΓΓΥΟΣ	ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	56,2%
ΕΦΚΑ	1.854.507	1.043.224	1.025.570	ΑΝΕΓΓΥΟΣ	ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	56,3%
ΟΦΕΙΛΕΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ	13.552	13.552	7.494	ΑΝΕΓΓΥΟΣ	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	100,0%
ΑΤΤΙΚΗΣ - QQUANT	1.199.751	270.000	124.567	ΕΝΕΓΓΥΟΣ	ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	22,5%
ΠΕΙΡΑΙΩΣ - INTRUM	12.210.509	5.250.000	4.563.030	ΕΝΕΓΓΥΟΣ	ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	43,0%
DO VALUE	2.531.105	650.000	643.504	ΕΝΕΓΓΥΟΣ	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	25,7%
MDT	2.250.000	2.250.000	1.608.760	ΕΝΕΓΓΥΟΣ	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	100,0%
PROHUMAN	3.233.856	3.233.856	335.764	ΕΝΕΓΓΥΟΣ	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	100,0%
AGRICAPITAL	1.500.000	1.500.000	155.742	ΑΝΕΓΓΥΟΣ	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	100,0%
ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	1.936.675	1.936.675	201.081	ΑΝΕΓΓΥΟΣ	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	100,0%
ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	2.228.245	2.228.245	231.354	ΑΝΕΓΓΥΟΣ	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	100,0%
ΣΥΝΟΛΟ	31.830.109	19.990.449	10.485.068			62,8%

6.4. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΠΤΩΧΕΥΣΗΣ – ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ ΕΞΥΓΙΑΝΣΗΣ

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

ορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου
κανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό
το docs.gov.gr/validate

ικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 71/104

Ελέγξαμε τη Συμφωνία Εξυγίανσης και διαπιστώσαμε ότι περιλαμβάνει επαρκείς αναφορές στα απαιτούμενα από τον Νόμο και ειδικότερα:

- περιγράφει και υποστηρίζει την εύλογη προοπτική εξασφάλισης της βιωσιμότητας της εταιρίας και της αποφυγής ανάγκης για μελλοντικές ρυθμίσεις του αναδιαρθρωμένου χρέους του οφειλέτη στο μέλλον, υπό την προϋπόθεση λογικά προβλέψιμων μεταβολών του οικονομικού περιβάλλοντος.

- υπηρετεί την αρχή της μη χειροτέρευσης της θέσης των πιστωτών και την αρχή της ισότιμης μεταχείρισης των πιστωτών που βρίσκονται στην ίδια θέση. Όπως αποδεικνύεται από τον Πίνακα σύγκρισης των σεναρίων βίαιης ρευστοποίησης με εκείνο της Συμφωνίας Εξυγίανσης, κανείς από τους θιγόμενους πιστωτές δεν βρίσκεται, βάσει της συμφωνίας εξυγίανσης, σε χειρότερη θέση από τη θέση στην οποία θα βρισκόταν σε περίπτωση πτώχευσης της εταιρίας. Τέλος, η αρχή της ισότιμης μεταχείρισης των πιστωτών δεν παραβιάζεται από τους βελτιωμένους όρους αποπληρωμής των πιστωτών που ανήκουν στην κατηγορία των εργαζομένων στην επιχείρηση, ούτε από την κατάταξη των ενέγγυων πιστωτών Meditech Ltd & Prohuman στους μη θιγόμενους, καθώς αφενός η απαίτησή τους προέρχεται από χορήγηση δανείου για την αντιμετώπιση των οικονομικών προβλημάτων της επιχείρησης, όταν οι θεσμικοί ενέγγυοι πιστωτές είχαν διακόψει τη χρηματοδότηση της εταιρίας αφετέρου η έναρξη της εξόφλησής τους προβλέπεται μετά την πλήρη αποπληρωμή των λοιπών ενέγγυων πιστωτών και σε μακροχρόνια απόσβεση.

- η συμφωνία προβλέπει εφαρμογή της και σε κάθε οφειλή προς το Δημόσιο και τους Δημόσιους Φορείς, οι οποίες οφειλές αφορούν σε οιαδήποτε παρελθούσα διαχειριστική χρήση ή και σε οιοδήποτε χρονικό διάστημα μέχρι τη δημοσίευση της Δικαστικής Απόφασης. Σημειώνουμε ότι σε εφαρμογή των λογιστικών προτύπων που εφαρμόζει η εταιρία, έχουν ληφθεί προβλέψεις για υποχρεώσεις προς το ελληνικό Δημόσιο από τόκους, προσαυξήσεις και πρόστιμα, για γεγονότα που ήταν γνωστά μέχρι την ημερομηνία αναφοράς. **Λαμβανομένου υπόψη του γεγονότος αυτού, καταγράφουμε τη βάσιμη εκτίμησή μας ότι οι προβλεπόμενες ταμειακές ροές της επιχείρησης είναι ικανές να καλύψουν την εξυπηρέτησης τυχόν οφειλών που δεν έχουν βεβαιωθεί κατά τον χρόνο υπογραφής της συμφωνίας και δεν εμφανίζονται στα βιβλία της Εταιρείας και θα βεβαιωθούν μελλοντικώς και πάντως μέχρι τη δημοσίευση της Δικαστικής απόφασης επικύρωσης σύμφωνα με τα ανωτέρω.**

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e268H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 72/104

Στον πίνακα που ακολουθεί, παρουσιάζεται η σύγκριση ανάμεσα στο αποτέλεσμα της πρότασης εξυγίανσης και το σενάριο της βίαιης εκποίησης:

ΣΥΝ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ 30/04/2022		ΠΟΣΟ ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ	ΠΟΣΟ ΕΚΠΟΙΗΣΗΣ	ΔΙΑΦΟΡΑ	% ΑΝΑΚΤΗΣΗΣ
ΑΑΔΕ	2.871.899	1.614.897	1.588.203	26.694	56,2%
ΕΦΚΑ	1.854.507	1.043.224	1.025.570	17.654	56,3%
ΟΦΕΙΛΕΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ	13.552	13.552	7.494	6.057	100,0%
ΑΤΤΙΚΗΣ - QQUANT	1.199.751	270.000	124.567	145.433	22,5%
ΠΕΙΡΑΙΩΣ - INTRUM	12.210.509	5.250.000	4.563.030	686.970	43,0%
DO VALUE	2.531.105	650.000	643.504	6.496	25,7%
MDT	2.250.000	2.250.000	1.608.760	641.240	100,0%
PROHUMAN	3.233.856	3.233.856	335.764	2.898.092	100,0%
AGRICAPITAL	1.500.000	1.500.000	155.742	1.344.258	100,0%
ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	1.936.675	1.936.675	201.081	1.735.595	100,0%
ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	2.228.245	2.228.245	231.354	1.996.892	100,0%
ΣΥΝΟΛΟ	31.830.100	19.990.449	10.485.666	9.505.361	62,8%

Επαναλαμβάνουμε στο σημείο αυτό τη σημείωση του Κεφ. 3.1 ως προς την αντιμετώπιση των οφειλών προς το Δημόσιο:

- οι οφειλές της Εταιρείας προς ΑΑΔΕ και ΕΦΚΑ, όπως αντλήθηκαν κατά τον κρίσιμο χρόνο της 30.4.2022 από το εταιρικό ισοζύγιο και παρουσιάζονται στον ανωτέρω συνοπτικό πίνακα, παρουσιάζουν προφανώς μικρή απόκλιση σε σχέση με την από 27.5.2022 Βεβαίωση Χρεών του Κ.Ε.ΟΦ Αττικής με αρ.πρωτ.ΚΕΟΦ Ε 1045926 ΕΞ 2022 και τον από 26.5.2022 Πίνακα Ληξιπρόθεσμων Χρεών Οφειλέτη που παρασχέθηκε από το Υποκατάστημα 992 του Β' Περιφερειακού ΚΕΑΟ Αθήνας. Όπως ανωτέρω ελέχθη οι ως άνω Βεβαιώσεις λαμβάνονται υπόψη για την κρίση μας, ως προς την πλήρωση των απαιτούμενων στο αρ. 37 του ν. 4738/2020 προϋποθέσεων (τεκμαιρόμενης) συναίνεσης του Δημοσίου και των Δημόσιων Φορέων, η οποία είναι θετική καθώς:
  - Η βεβαιωμένη βασική οφειλή βάσει Ισοζυγίου 30.4.2022 για Α.Α.Δ.Ε ανέρχεται σε €2.871.899,08

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

ορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου κάνάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό το docs.gov.gr/validate

δικός εγγράφου: 7ir1e268H1vjt4bj617ThA Σελίδα: 73/104

- Η βεβαιωμένη βασική οφειλή βάσει Ισοζυγίου 30.4.2022 για ΕΦΚΑ ανέρχεται σε €1.854.506,71
- Η βεβαιωμένη βασική οφειλή βάσει 27.5.2022 Βεβαίωσης Χρεών του Κ.Ε.ΟΦ Αττικής με αρ.πρωτ.ΚΕΟΦ Ε 1045926 ΕΞ 2022 ανέρχεται σε €2.644.168,34
- Η οφειλή βάσει 26.5.2022 Πίνακα Ληξιπρόθεσμων Χρεών Οφειλέτη που παρασχέθηκε από το Υποκατάστημα 992 του Β' Περιφερειακού ΚΕΑΟ Αθήνας ανέρχεται σε €1.552.287,49

Συνεπώς πληρούται σε κάθε περίπτωση η προϋπόθεση της περ. Α της παρ. 2 του αρ. 37 του ν. 4738/2020 σύμφωνα με την οποία η βεβαιωμένη βασική οφειλή δεν πρέπει να υπερβαίνει το ποσό δεκαπέντε εκατομμυρίων (15.000.000) ευρώ, ενώ περαιτέρω, όπως αναλύεται επαρκώς στην παρούσα τα ανωτέρω πρόσωπα (ΑΑΔΕ και ΕΦΚΑ) δεν θα περιέλθουν λόγω της εφαρμογής της συμφωνίας εξυγίανσης σε χειρότερη θέση ως προς τις βεβαιωμένες απαιτήσεις από τη θέση στην οποία θα περιέλθουν σε περίπτωση πτώχευσης, και οι βεβαιωμένες απαιτήσεις του σύνόλου των ανωτέρω προσώπων και φορέων είναι ως ποσό μικρότερο από το σύνολο των απαιτήσεων των ιδιωτών πιστωτών.

Συγκεκριμένα το σύνολο των απαιτήσεων των Ιδιωτών Πιστωτών, συμπεριλαμβανομένων των Χρηματοπιστωτικών Ιδρυμάτων, ανέρχεται στο ποσό των 27.103.693,90€ ή ποσοστό 85,2% του συνόλου των υποχρεώσεων και το σύνολο των απαιτήσεων του Δημοσίου στο ποσό των 4.726.405,79€ ή ποσοστό 14,8% αντίστοιχα.

Συνεπώς, για το Ελληνικό Δημόσιο τεκμαίρεται η συναίνεσή του στην προτεινόμενη συμφωνία.

6.5. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΣΥΝΑΙΝΟΥΝΤΩΝ ΠΙΣΤΩΤΩΝ

Στον πίνακα που ακολουθεί, παρουσιάζεται η συγκεντρωτική κατανομή των πιστωτών σε θιγόμενους και μη θιγόμενους. Στον αναλυτικό πίνακα του Παραρτήματος Α υπάρχει σε κάθε κατηγορία αντίστοιχα η αναμονή για την καταγραφή της ψήφου των συναινούντων, ώστε να αποδειχθεί ότι καλύπτονται οι προδιαγραφές του Νόμου 4738/2020:

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7jr1e26θH1vjt4bj61TThA Σελίδα: 74/104

ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΣΥΝΑΙΝΕΣΗΣ ΠΙΣΤΩΣΕΩΝ

					ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΜΕΝΟΙ ΠΙΣΤΩΤΕΣ		ΜΗ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΜΕΝΟΙ ΠΙΣΤΩΤΕΣ		
ΣΥΝ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ 30/04/2022	ΠΟΣΟ ΣΥΝΑΙΝΕΣΗΣ	ΠΟΣΟ ΕΚΠΤΩΣΗΣ	ΔΙΑΦΟΡΑ	ΕΠΙΤΡΑΠΕΝΤΑ ΥΠΟΛΟΙΠΟ 30/4/2022	ΑΝΕΞΟΦΛ ΥΠΟΛΟΙΠΟ 30/4/2022	ΕΠΙΤΡΑΠΕΝΤΑΣ ΥΠΟΛΟΙΠΟ 30/4/2022	ΑΝΟΙΓΟΣ ΠΙΣΤΩΣΗΣ ΥΠΟΛ. 30/04/2022	ΑΝΕΞΟΦΛ ΥΠΟΛΟΙΠΟ 30/4/2022
ΑΑΔΕ	2.871.899	1.614.897	1.588.203	26.694		2.871.899			
ΕΦΚΑ	1.854.507	1.043.224	1.025.570	17.654		1.854.507			
ΟΦΕΙΛΕΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ	13.552	13.552	7.494	6.057					13.552
ΠΕΙΡΑΙΩΣ - INTRUM	12.210.509	5.250.000	4.563.039	686.970	12.210.509				
DO VALUE	2.531.105	650.000	643.504	6.496			2.531.105		
MDT	2.250.000	2.250.000	1.608.760	641.240			2.250.000		
AGRICAPITAL	1.500.000	1.500.000	155.742	1.344.258					1.500.000
ATTIKHΣ - QQUANT	1.199.751	270.000	124.567	145.433	1.199.751				
PROBUNAN	3.233.856	3.233.856	335.764	2.898.092			3.233.856		
ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	1.936.675	1.936.675	201.081	1.735.595				1.936.675	
ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	2.228.245	2.228.245	231.354	1.996.892				2.228.245	
ΣΥΝΟΛΟ	31.930.100	19.990.449	10.885.068	9.105.381	13.410.261	4.726.406	8.014.961	4.164.920	1.513.552
% ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	100,0%				42,1%	14,8%	25,2%	13,1%	4,8%

Ειδικότερα αναφορικά με τον έλεγχο πλήρωσης του τεκμηρίου συναίνεσης για την συμμετοχή του Δημοσίου και Δημόσιων Φορέων στην συμφωνία εξυγίανσης, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 37 του ν. 4738/2020, το Δημόσιο, νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, δημόσιες επιχειρήσεις και Φορείς Κοινωνικής Ασφάλισης **θεωρείται ότι συναινούν σε συμφωνία εξυγίανσης, ακόμα και αν δεν την υπογράφουν, σε κάθε περίπτωση που πληρούνται σωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις, χωρίς να απαιτείται η περαιτέρω διερεύνηση των όρων της συμφωνίας αυτής ή της ανάκτησης από πλευράς του αντιστοίχου φορέα ή των λοιπών προϋποθέσεων της καθόσον πληρούνται τα ακόλουθα:**

i. το σύνολο των βεβαιωμένων οφειλών της εταιρίας κατά τον χρόνο υπογραφής της συμφωνίας δεν υπερβαίνει το ποσό των 15.000.000€
ii. διατυπώνουμε στην παρούσα έκθεση τη γνώμη ότι το Δημόσιο δεν θα περιέλθει λόγω της εφαρμογής της συμφωνίας εξυγίανσης σε χειρότερη θέση, ως προς τις

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

ορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου ανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό ο docs.gov.gr/validate

ικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 75/104

βεβαιωμένες απαιτήσεις του, από τη θέση στην οποία θα περιέλθει σε περίπτωση πτώχευσης της εταιρίας.

iii. Από την επισκόπηση των οικονομικών καταστάσεων και τον έλεγχο της συνολικής κατάστασης πιστωτών διαπιστώνεται ότι το ποσό των απαιτήσεων του Δημοσίου είναι μικρότερο από το ποσό του συνόλου των απαιτήσεων των ιδιωτών πιστωτών.

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 71rTe268HTvjt4bj611ThA Σελίδα: 76/104

7. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ ΕΝΩΜΗ ΕΜΠΕΙΡΟΓΝΩΜΟΝΑ

7.1. ΓΝΩΜΗ ΕΜΠΕΙΡΟΓΝΩΜΟΝΑ

Στο παρόν Κεφάλαιο εκφράζουμε γνώμη επί των θεμάτων που προβλέπει ο Νόμος 4738/2020 και η 26400 ΕΞ 2021/3.3.2021.

Ειδικότερα στην παρούσα Έκθεση περιλαμβάνονται εκτενώς:

ii. οι επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και στην γενικότερη οικονομική κατάσταση του οφειλέτη των συναλλαγών μεταξύ συνδεδεμένων προσώπων, όπως αυτά ορίζονται στο άρθρο 2 του ν. 4172/2013 και στην εγκύκλιο ΠΟΛ 1142/2015, οι οποίες στην περίπτωση της οφειλέτιδας εταιρίας δεν αξιολογούνται ως σημαντικές (σχετική αναφορά μας στο κεφ. 1.2).

iii. Οι αντικειμενικοί λόγοι που οδήγησαν σε αδυναμία αποπληρωμής των υποχρεώσεων του οφειλέτη

iv. Η μεθοδολογία και το αποτέλεσμα του ελέγχου της ακρίβειας και εγκυρότητας της κατάστασης των πιστωτών.

v. Η εκτίμηση της πραγματικής ανάγκης ένταξης του οφειλέτη σε προ-πτωχευτική διαδικασία εξυγίανσης

vi. Η έκφραση θετικής γνώμης επί της πλήρους εφαρμογής της Ευρωπαϊκής νομοθεσίας ρύθμισης οφειλών, των οδηγιών της Ευρωπαϊκής Αρχής Τραπεζών (EBA Guidelines) και του συναφούς εθνικού δικαίου ρύθμισης οφειλών.

Ειδικότερα, στην έκθεσή μας παρουσιάζονται εκτενώς και διαπιστώνονται τα ακόλουθα:

- Ο προσδιορισμός της ικανότητας αποπληρωμής των υφιστάμενων κατά την ημερομηνία αναφοράς υποχρεώσεων του οφειλέτη με σαφή περιγραφή και ανάλυση της αδυναμίας της υφιστάμενης χρηματοοικονομικής του κατάστασης να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις.
- Η δυνατότητα τήρησης των όρων της συμφωνίας εξυγίανσης και πλήρους εξόφλησης του αναδιαρθρωμένου χρέους του, με εφαρμογή των όρων της συμφωνίας και αυστηρή τήρηση των παραδοχών και περιορισμών επί των οποίων στηρίζεται το Επιχειρηματικό Σχέδιο το οποίο ετέθη υπόψη μας.

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

είτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου άροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό ες.gov.gr/validate

ός εγγράφου: 7ir1e268H1vjt4bj61TThA

- Ο διακανονισμός του συνόλου των ληξιπρόθεσμων οφειλών βάσει της συμφωνίας εξυγίανσης και η εκτίμηση ότι η σημαντική μείωση του χρέους της εταιρίας, όπως αναδιαρθρώνεται σε μεσοπρόθεσμη και μακροπρόθεσμη βάση μπορεί να εξασφαλίσει τη βιωσιμότητα της εταιρίας.

vii. η θετική γνώμη μας επί της πλήρωσης των κριτηρίων ένταξης του οφειλέτη στις ευεργετικές διατάξεις της προπτωχευτικής διαδικασίας (ήτοι απαιτούμενη συναίνεση πιστωτών και ενέγγυων πιστωτών). Ειδικότερα αναφορικά με τον έλεγχο πλήρωσης του τεκμηρίου συναίνεσης για την συμμετοχή του Δημοσίου και Δημόσιων Φορέων στην συμφωνία εξυγίανσης, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 37 του ν. 4738/2020, **η συναίνεση τεκμαίρεται** καθόσον πληρούνται τα ακόλουθα:

   i. το σύνολο των βεβαιωμένων οφειλών της εταιρίας κατά τον χρόνο υπογραφής της συμφωνίας δεν υπερβαίνει το ποσό των 15.000.000€

   ii. διατυπώνουμε στην παρούσα έκθεση τη γνώμη ότι το Δημόσιο δεν θα περιέλθει λόγω της εφαρμογής της συμφωνίας εξυγίανσης σε χειρότερη θέση, ως προς τις βεβαιωμένες απαιτήσεις του, από τη θέση στην οποία θα περιέλθει σε περίπτωση πτώχευσης της εταιρίας.

   iii. Από την επισκόπηση των οικονομικών καταστάσεων και τον έλεγχο της συνολικής κατάστασης πιστωτών διαπιστώνεται ότι το ποσό των απαιτήσεων του Δημοσίου είναι μικρότερο από το ποσό του συνόλου των απαιτήσεων των ιδιωτών πιστωτών.

viii. η Συμφωνία εξυγίανσης συνάπτεται με τη συναίνεση του οφειλέτη

ix. πληρούνται οι αρχές της μη χειροτέρευσης της θέσης των πιστωτών και της ισότιμης μεταχείρισης των πιστωτών που βρίσκονται στην ίδια θέση. Οι αποκλίσεις στην μεταχείριση των Μη Θιγόμενων Πιστωτών και ειδικότερα, της «MEDITECH LTD» και της «PROHUMAN ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» για τους οποίους δεν προβλέπεται ρύθμιση και διαγραφή δικαιολογούνται από σπουδαίους επιχειρηματικούς λόγους κυρίως σε σχέση με το είδος των απαιτήσεων τους αφού η απαίτησή τους προέρχεται από χορήγηση δανείου για την αντιμετώπιση των οικονομικών προβλημάτων της Εταιρείας, όταν οι θεσμικοί ενέγγυοι πιστωτές είχαν διακόψει τη χρηματοδότηση της και τον προβλεπόμενο

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 78/104

τρόπο εξόφλησης τους και δη το γεγονός ότι η αποπληρωμή των απαιτήσεων τους αρχίζει μετά την πλήρη εξόφληση των υποχρεώσεων προς τους υπόλοιπους ενέγγυους πιστωτές και με μακροχρόνια απόσβεση. Για τους Εργαζόμενους η διαφορετική μεταχείριση τους δικαιολογείται εκ του γεγονότος ότι ανήκουν σε ευαίσθητη κατηγορία πιστωτών, διαθέτουν γενικό προνόμιο και σε κάθε περίπτωση λαμβάνεται υπόψη η φύση της έννομης σχέσης τους με την Εταιρεία, ενώ για τους Λοιπούς Πιστωτές τυχόν αποκλίσεις δικαιολογούνται από την φύση της έννομης σχέσης τους με την Εταιρεία, ήτοι Προμηθευτές και Συνεργάτες.

x. η έκφραση θετικής γνώμης ότι η Συμφωνία Εξυγίανση διαμορφώνει εύλογη προοπτική εξασφάλισης της βιωσιμότητας της επιχείρησης και της αποφυγής ανάγκης για μελλοντικές ρυθμίσεις του αναδιαρθρωμένου χρέους του οφειλέτη στο μέλλον, υπό την προϋπόθεση λογικά προβλέψιμων μεταβολών του οικονομικού περιβάλλοντος.

7.2. ΑΝΑΛΥΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ ΕΞΥΓΙΑΝΣΗΣ

Σύμφωνα με την προτεινόμενη από την εταιρεία Συμφωνία Εξυγίανσης, οι οφειλές προς τους Συμβαλλόμενους Πιστωτές της εταιρείας, προτείνεται να ρυθμιστούν ως εξής:

1. Οφειλές προς Τράπεζες και Εταιρείες διαχείρισης απαιτήσεων: Η πρόταση, τις κατηγοριοποιεί τις σε Ενέγγυες και Ανέγγυες, βάσει των εξασφαλίσεων που έχουν λάβει έναντι των δανείων που έχουν χορηγήσει. Επομένως:

   i. Για την οφειλή προς τη Τράπεζα ΠΕΙΡΑΙΩΣ της οποίας ειδική διάδοχος έχει καταστεί η INTRUM, η οποία είναι Πιστωτής με εγγραφή εξασφάλισης επί ακινήτων της Εταιρείας, βάση της πρότασης διακανονισμού προβλέπεται η διαγραφή ποσού ίσου με 6.960.509€ ή το 57% της συνολικής απαίτησης και την αποπληρωμή του υπολοίπου 43% θα γίνει εντός 6 ετών έντοκα, με Euribor εξαμήνου πλέον περιθωρίου 3% + 0.6%. ως έχει περιγραφεί ανωτέρω

   ii. Για την οφειλή προς τη Τράπεζα EUROBANK της οποίας ειδική διάδοχος έχει καταστεί η DO VALUE, η οποία είναι Πιστωτής με εγγραφή εξασφάλισης επί ακινήτων της Εταιρείας και για τις απαιτήσεις της οποίας είναι σε ισχύ το από 3.11.2021 Ιδιωτικό Συμφωνητικό, με το οποίο προβλέφθηκε διαγραφή ποσού ίσου με 1.881.105€ ή το 74,3%% της συνολικής απαίτησης και η αποπληρωμή

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σαν σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e268H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 79/104

του υπολοίπου 25,7% έντοκα, με σταθερό επιτόκιο 3,6% σε διάστημα 6 ετών, προτείνεται η τήρηση του υφιστάμενου διακανονισμού.

iii. Για την οφειλή προς τη Τράπεζα ΑΤΤΙCA της οποίας ειδική διάδοχος έχει καταστεί η QQUANT, η οποία είναι ενέγγυος Πιστωτής, προτείνεται η διαγραφή ποσού ίσου με 929.751€ ή το 77,5% της συνολικής απαίτησης και την αποπληρωμή του υπολοίπου 22,5% έντοκα, με σταθερό επιτόκιο 2% σε διάστημα 5 ετών ως έχει περιγραφεί ανωτέρω

iv. Η αποπληρωμή των οφειλών των Τραπεζών που θα παραμείνουν μετά τις διαγραφές, θα γίνει ως εξής (ενδεικτικό ετήσιο δοσολόγιο):

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
QUANT MASTER SERVICES M.A.E.	80.000,00	80.000,00	50.000,00	50.000,00	10.000,00	
INTRUM HELLAS	500.000,00	600.000,00	700.000,00	700.000,00	700.000,00	2.050.000,00
DOVALUE GREECE	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	220.000,00
Συνολο	640.000,00	740.000,00	810.000,00	810.000,00	770.000,00	2.270.000,00

2. Οφειλές προς λοιπούς ενέγγυους πιστωτές:

i. Για την οφειλή προς την Meditech Ltd (MDT), η οποία είναι Πιστωτής με εγγραφή εξασφάλισης επί ακινήτου της Εταιρείας, δεν προτείνεται κάποια διαγραφή υποχρέωσης και έχει καταταγεί ως μη θιγόμενος πιστωτής. Το γεγονός αυτό **δεν παραβιάζει την αρχή της μη χειροτέρευσης της θέσης των πιστωτών και την αρχή της ισότιμης μεταχείρισης των πιστωτών που βρίσκονται στην ίδια θέση καθώς γίνεται για σπουδαίους επιχειρηματικούς λόγους.** Ειδικότερα η απαίτησή της προέρχεται από χορήγηση δανείου για την αντιμετώπιση των οικονομικών προβλημάτων της εταιρίας όταν οι θεσμικοί πιστωτές είχαν διακόψει τη χρηματοδότησή της. Επιπροσθέτως, η αποπληρωμή της οφειλής αρχίζει μετά την πλήρη εξόφληση των υποχρεώσεων προς τους ενέγγυους πιστωτές και με μακροχρόνια απόσβεση.

i. Το ίδιο ισχύει και για την οφειλή προς την Prohuman

3. Οφειλές προς το Δημόσιο: Η πρόταση περιλαμβάνει τη ρύθμιση των υφιστάμενων βεβαιωμένων (βασική οφειλή συν τις προσαυξήσεις) οφειλών, μετά από διαγραφή ύψους 43,8 % της σημερινής οφειλής (το ποσό εκτιμάται σε παρούσα αξία) και αποπληρωμή

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA Σελίδα 60/104

του υπόλοιπου ποσού στο μέγιστο των 240 μηνών (20 έτη), με επιτόκιο τμηματικής εξόφλησης το 4,25%, με τους σχετικούς όρους διαγραφής να ισχύουν και για τις μελλοντικώς βεβαιωθησόμενες οφειλές προς τον ΕΦΚΑ και το Ελληνικό Δημόσιο, εφόσον αφορούν σε οιαδήποτε παρελθούσα διαχειριστική χρήση ή και σε οιοδήποτε χρονικό διάστημα μέχρι τη δημοσίευση τυχόν Δικαστικής Απόφασης Επικύρωσης της Συμφωνίας Εξυγίανσης που θα ενσωματώνει τους σχετικούς όρους. Στον πίνακα παρατίθεται ενδεικτικό ετήσιο δοσολόγιο:

ΕΤΗΣΙΕΣ ΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΣΕ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ											
Α.Α.Δ.Ε	41.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00
Ε.Φ.Κ.Α	27.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00
ΣΥΝΟΛΟ ΕΛ. ΔΗΜΟΣΙΟ	68.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00

125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	225.400,00	83.600,00
81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	54.000,00
206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	137.600,00

Το ύψος της οφειλής προς το Δημόσιο (ΑΑΔΕ & ΕΦΚΑ), βάσει του οποίου δημιουργήθηκε ο ανωτέρω πίνακας, είναι, για τους λόγους που αναλυτικά παρατίθενται στην παρούσα, το ποσό της απαίτησης που αναφέρεται στο Ισοζύγιο της ημερομηνίας αναφοράς (ενισχύοντας τη θέση τους). Το τελικό ποσό της απαίτησης του Δημοσίου θα διαμορφωθεί στην ημερομηνία της Απόφασης Επικύρωσης της Συμφωνίας Εξυγίανσης.

Σημειώνουμε ότι σε εφαρμογή των λογιστικών προτύπων που εφαρμόζει η εταιρία, έχουν ληφθεί προβλέψεις για υποχρεώσεις προς το ελληνικό Δημόσιο από τόκους, προσαυξήσεις και πρόστιμα, για γεγονότα που ήταν γνωστά μέχρι την ημερομηνία αναφοράς. **Λαμβανομένου υπόψη του γεγονότος αυτού, καταγράφουμε τη βάσιμη εκτίμησή μας ότι οι προβλεπόμενες ταμειακές ροές της επιχείρησης είναι ικανές να καλύψουν την εξυπηρέτησης τυχόν οφειλών που δεν έχουν βεβαιωθεί κατά τον χρόνο υπογραφής της συμφωνίας και δεν εμφανίζονται στα βιβλία της Εταιρείας και θα βεβαιωθούν μελλοντικώς και πάντως μέχρι τη δημοσίευση της Δικαστικής απόφασης επικύρωσης σύμφωνα με τα ανωτέρω.**

4. Προμηθευτές / Λοιποί Πιστωτές / Χρεόγραφα: Η πρόταση δεν προβλέπει κάποια διαγραφή υποχρέωσης και κατατάσσονται όλοι ως μη θιγόμενοι πιστωτές

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

ορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου
νάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό
docs.gov.gr/validate

ωδικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61T7hA Σελίδα: 81/104

5. Εργαζόμενοι: Οι υφιστάμενες οφειλές προς εργαζομένους θα αποπληρωθούν κανονικά στην τρέχουσα περίοδο του έτους, άτοκα, ενώ κάθε νέα υποχρέωση θα πληρώνεται άμεσα.

Στο σημείο αυτό, πρέπει να τονίσθεί ότι η προτεινόμενη Συμφωνία Εξυγίανσης, θα εφαρμοστεί στο ακέραιο αναλογικά και για οποιαδήποτε απαίτηση γεννηθεί μέχρι την ημερομηνία έκδοσης της επικυρωτικής απόφασης, βάσει της παραγράφου 2, του άρθρου 60, του νόμου 4738/2020.

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 82/104

8. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ: Αναλυτική Κατάσταση Πιστοδόσεων

ΠΕΛΑΤΗΣ	Α.Φ.Μ.	Υπόλοιπο 30.06.25	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	Ποσοστό Συμμετοχής	% επί των Υποχρεώσεων	Ύψος συμμετοχής	Σύνολο ποσοστού πληρότητας
ATTIKHΣ - QQUANT Master Servicer Η.ΑΕΔΑΠ	800858858	1.199.751,26	Ενήγγυος	ΟΦΟΜΕΝΟΣ	3,77%	6,62%		
ΠΕΙΡΑΙΩΣ - Intrum Hellas A.E.Α.Α.Π.	801215902	12.210.599,24	Ενήγγυος	ΟΦΟΜΕΝΟΣ	38,36%	67,32%		
DoValue Greece	1099755919	2.536.105,47	Ενήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	7,95%			
ΑΑΔΕ	997073525	2.871.899,08	Ανήγγυος - Γενικά Πραν.	ΟΦΟΜΕΝΟΣ	9,02%	15,83%		
ΕΦΚΑ	997072577	1.854.506,73	Ανήγγυος - Γενικά Πραν.	ΟΦΟΜΕΝΟΣ	5,83%	10,23%		
Medtech LTD	999885313	2.250.000,00	Ενήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	7,07%			
ENZA ZADEN EXPORT B.V.	NL813896613B01	485.592,86	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	1,53%			
ΗΡΩΝ ΘΕΡΜΟΗΛΕΚΤΡΙΚΗ ΑΕ	099810593	330.432,51	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	1,04%			
ENCOTEC EUROPE BV	001134091B01	118.033,71	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,37%			
AGROSEM ETE	095601190	47.345,27	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,15%			
ΜΟΝΟΙ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ ΑΕ	099356978	36.828,12	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,12%			
ΑΛΛΗΛΕΠΙΚ ΔΙΑΦΗΜΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ	998818799	36.460,00	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,11%			
RIJK ZWAAN HELLAS-ΜΟΝΗ ΙΚΕ	800689279	36.421,80	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,11%			
DS SMITH CRETAN HELLAS A.E.	094083720	31.898,98	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,10%			
CONTINENTAL AGROSCH.HOLLAND BV	NL812907723B01	26.720,55	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,08%			
ΒΛΑΣΣΟΠΟΥΛΟΣ ΑΘΑΝ.ΑΡΙΣΤΕΙΔΗΣ	047257693	21.586,44	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,07%			
NORDIA A.E.	999213319	19.834,18	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,06%			
ERGASIA FOR ALL I.K.E.	800696105	18.944,07	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,06%			
PARISELLA Dr.ROCCO	Μη Διαθέσιμο	16.647,99	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,05%			
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΕΛΑΣ ΑΕΒΕ	094117400	15.727,98	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,05%			
ΔΝΑ ΓΡΑΣ ΙΚΕ ΑΕ	999642992	14.976,30	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,05%			
CORAL GAS AEBEY	094031258	12.115,91	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,04%			
HRG GREECE ΜΟΝΑΔ.ΤΟΥΡ.ΕΜΠ.ΕΠ.	094177118	12.835,07	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,04%			
SAHANZS ΧΗΝΤΨΟΑΡ	Μη Διαθέσιμο	12.509,38	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,04%			
ΑΓΟΡ ΥΠΟ ΓΑΚΤΟ-ΠΡΟΒΑΛΚΟΣΤΟΥΣ	Μη Εφαρμόσιμο	12.414,34	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,04%			
ΑΔΟΙ ΑΝΑΤΕΡΙΝΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΕ	092201953	12.395,28	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,04%			
RS CONSULTING M.I.K.E.	800654440	12.200,08	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,04%			
ΕΤΕΒΑ Α.Ε.	094122064	11.733,67	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,04%			
GENESIS ETE	998636987	11.479,66	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,04%			
NEUROPUBLIC ΑΕ ΠΛΗΡ. & ΕΠΙΚ.	999608878	11.284,00	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,04%			
ΧΑΣΕΡΑ ΕΛΛΑΣ Α.Ε.	997928138	10.933,56	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,03%			
VERDANT PARTNERS	Μη Διαθέσιμο	10.739,69	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,03%			
ΑΓΡΟΤΙΚΟ ΣΠΙΤΙ ΠΑΠΑΓΕΩΡΓΙΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ	999663846	10.578,85	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,03%			
TECNOGRAFTING SRL	02032660427	9.642,90	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,03%			
FITO HELLAS S.A.	801571331	9.635,21	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,03%			
PALLETS BG LTD	BG 201492995	9.382,00	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,03%			
GOLDEN WEST SEED S.A.	Μη Διαθέσιμο	8.869,50	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,03%			
ΤΟΠ ΓΚΑΖ Α.Ε.	099357167	8.232,24	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,03%			
ΥΕΝΙΚΗ ΦΥΤΟΤΕΧΝ. ΑΘΗΝΩΝ ΑΕΒΕ	094130840	7.864,05	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
ΓΕΩΠΡΕΒΕΣΗΣ-ΚΑΤΣΙΠΟΔΗΣ ΠΑΝΟΣ	Μη Διαθέσιμο	7.741,25	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
ΒΛΑΣΣΟΠΟΥΛΟΣ ΓΕΩΡ. ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ	154284716	7.135,90	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
GOLDEN WEST SEED LTD	1003998315	6.918,66	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
A. DUCRETTET	62796180511	6.839,98	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
ΠΟΛΥΦΟΡΜΑ ΑΒΕΕ	095169270	6.306,88	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
MOROGLU ARSEVEN	Μη Διαθέσιμο	6.250,00	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
J.KLOPPER	Μη Διαθέσιμο	6.174,98	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
SALABA B.V.	811896201B01	6.078,26	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
ATRADIUS KREDITVERSUNG	DE814416365	5.981,73	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
REAL CON.ΠΑΡ.ΕΠΕΞ.ΑΥΣ.ΠΛ-Ψ. ΑΕ	999687985	5.507,17	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
ΑΝΑΞΑΝΟΥΛΟΥ ΜΑΡΙΑ	Μη Διαθέσιμο	5.096,41	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
UMEPLEC A.E.	801383528	5.079,72	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
ΕΑΓΟ ΔΗΦΝΙΤΡΑ	997604027	4.868,24	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
ΑΝΤΑΠΟΛΟΤΙΚΟ ΤΑΔΙ	Μη εφαρμόσιμο	4.862,10	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
ΔΙΕΠΑΓΓΕΛΤΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΒΑΜΒ.	997175879	4.720,00	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
MAS MANAGEMENT SERVICES ΜΕΠΕ	997555053	4.464,00	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΕΥΘΥΝΗ ΑΝΑΠΤ.ΕΠΙΧΕΙΡ.ΕΥΟΛΕΤΕ	997896587	4.164,01	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΠΗΓΑΣ AGRO AE	999530447	4.059,41	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΡΑΔ. ΤΗΛΕΟΡΑΣΗ ΑΕ	997476074	4.004,49	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
SEMILLAS SOSTEM.IBERICA S.L.U.	891829952	4.004,56	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ACS AEE	094366202	3.648,09	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΚΟΥΡΤΟΓΛΟΥ ΑΡΣΤ. ΕΛΕΝΗ	067216419	3.463,99	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΦΥΤΡΟ ΣΠΟΡΟΙ ΑΕ	094499377	3.457,68	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΠΙΟΝΕΕΡ ΕΛΛΑΣ ΑΕ	099879603	3.356,00	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.Τ.Ε	099965960	3.259,80	Ανήγγυος	ΜΗ ΟΦΟΜΕΝΟΣ	0,01%			

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου
ανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό
docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj617ThA

ALL FOR BUILDINGS E.E. (ΙΩΑΝΝΑ Η. ΧΡΗΣΤΑΡΑ Ε.Ε.)	800637989	3.345,94	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΑΦΟΙ ΑΡΩΗ ΟΕ	Μη Διαθέσιμο	3.064,08	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΚΑΥΚΑΣ ΑΕ	094251730	3.031,30	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
AGROMAR MARMARA TARIM URUN.AS	Μη Διαθέσιμο	3.029,87	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
VECTOR BASKI (OZGUR CAN BOZ.)	12587347096	2.983,00	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΟΙΣΤΙΚΗ ΧΗΜΙΚΑ Α.Ε.	090218515	2.798,30	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΠΑΤΡΙΚΑΚΗΣ Α.Ε.	800526480	2.541,37	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΜΠΑΖΑΝΑΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ	158563404	2.527,58	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΑΑΡΙΣΑ Κ.Α.Α.Ε.Γ.Σ. ΑΓΙΑΣ ΕΡΜΗΣ	096957150	2.400,00	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
INTERNATIONAL SEED FEDERATION	Μη Διαθέσιμο	2.400,00	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΥΒΡΙΔΙΑ ΕΛΛΑΣ ΑΒΕΕ	094286761	2.393,09	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
HYDROGROW SEEDS FOOD	BG203713313	2.340,00	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΒΑΛΕΝΤΗΣ Θ.ΜΟΝ. ΕΠΕ	099855642	2.267,93	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
AMITRADE INTERNATIONAL B.V.	818307730B01	2.250,00	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
CAP EMPLOYM SOLUT.ROMANIA SRL	RO 31835187	2.000,70	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
53.98.00.0002 ΠΟΛΥΜΑΝ ΓΚΡΟΥΠ	999611991	6.434,99	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
Μικροπιστώσεις από εισπραττόμενες κάρτες	Μη Εφαρμόσιμο	9.275,10	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,03%			
Λοιποί Πιστωτές υπολίπουν μικρότερου των €2,000 (αύν. 371)	Μη Εφαρμόσιμο	150.962,32	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,47%			
Αποδοχές προσωπικού πληρωτέες	Μη Εφαρμόσιμο	13.551,86	Ανέγγυος - Γενικά Προν.	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,04%			
ΧΟΝΔΡΟΣ ΑΘΑΝ.ΘΕΟΦΑΝΗΣ	049382600	9.948,28	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,03%			
ΧΟΥΛΙΑΡΑΣ ΣΠΥΡΙΔΩΝ ΜΟΝ.ΙΚΕ	800716551	13.279,42	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,04%			
ΑΓΡΟΔΟΜΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ	800374823	25.740,28	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,08%			
ΑΦΟΙ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΥΣ Ν. ΑΒΕΕ	096668439	81.553,55	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,26%			
ΠΡΩΤΕΑΣ ΑΓΡΟ ΟΕ	800616491	8.860,09	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,03%			
ΒΑΡΤΖΕΛΗΣ ΠΑΝ-ΓΕΩΡΓΟΒΙΟΜ.	054737139	2.051,53	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
Βυβεσανσκι	096005920	9.909,78	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,03%			
ΚΑΡΥΔΗ ΠΟΛΥΤ-ΚΟΙΣΥΦΑΣ Ν ΟΕ	099898709	8.013,84	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,03%			
SC NATUREVO SRL	036668429	10.161,60	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,03%			
ΘΕΡΠΙΑΝΟΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ	036668439	6.481,12	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
GERMAN SEED ALLIANCE GmbH	DE263367859	8.358,04	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,03%			
TD FALCON DÖDEL	Μη Διαθέσιμο	8.200,10	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,03%			
ΝΙΟΒΑΚΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	036668439	3.609,84	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΜΠΑΤΡΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ	052654156	8.056,94	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,03%			
ΣΤΑΦΟΠΟΥΛΟΥ ΕΥΣΤΑΘΙΑ	046897635	6.275,61	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
GROSS CLASS TRADE LLC	036668429	4.565,10	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ & ΣΙΑ ΟΕ	099875580	4.647,61	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΡΙΖΟΣ ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ	038970833	1.925,83	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΒΕΛΙΚΑ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ	155328116	854,67	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,00%			
TERSKIY AGRICULTURAL ENTERPRISE	004151782	3.120,00	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ Φ.ΙΩΑΝΝΗΣ	105910720	2.950,00	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΤΣΑΒΔΑΡΙΔΗΣ ΗΛΙΑΣ	044966861	2.890,00	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΣΤΟΥΛΑΣ ΧΡΗΣΤΟΣ	049248784	1.248,48	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,00%			
ΘΗΡΙΑΚΟΥ-ΤΣΟΥΚΑΡΗ ΚΥΡΙΑΚΗ	045617900	363,75	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,00%			
ΚΑΡΑΤΖΑΣ ΙΩΑΝΝΗΣ	062657980	2.600,00	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΟΥΜΠΑΛΑΚΗΣ ΧΑΡΙΖΑΝΟΣ	025570117	2.596,99	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΛΙΑΝΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΤΟΥ ΠΑΝ.	043748325	2.580,40	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΔΙΑΜΑΝΤΗ-Σ ΤΣΑΡΑΛΑΜΠΟΣ	025431087	4.500,01	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
NOVAGREEN AE	998008878	48.955,84	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,15%			
ΠΡΟ.ΣΥ.ΠΕ.ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ ΣΥΝ.ΠΕ	096113680	21.931,94	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,07%			
ΤΖΑΜΦΡΟΥ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ ΤΟΥ Δ-ΝΗ.	068053725	21.751,44	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,07%			
ΑΓΡ.Σ/ΝΟΣ ΒΕΛΙΝΑΣ ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ	997049285	13.997,57	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,04%			
ΚΑΡΑΚΙΤΣΙΟΣ ΣΤΕΡΓΙΟΣ	074361348	10.000,00	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,03%			
ΛΑΘΟΥΡΑΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ	074167388	9.433,89	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,03%			
ΜΑΡΤΙΝΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ	079144460	7.732,04	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
ΔΟΥΚΙΔΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΙΚΕ	801341513	4.972,01	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
ΓΑΡΟΥ Σ. ΙΩΑΝΝΗΣ	139705973	4.618,51	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΚΟΤΡΙΤΣΙΟΣ ΒΑΪΟΣ	056609768	3.475,55	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΡΟΥΣΣΑΣ ΚΩΝ.ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ &ΣΙΑ ΕΕ	801520908	2.977,83	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ	029980263	2.576,20	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΑΑΒΑΝΟΣ Γ-ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ ΟΕ	800147884	2.391,35	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
Λοιπές Προκατ. πελατών υπόλ. μικρότ. των €2,000 (σύνολο 308)	Μη Εφαρμόσιμο	64.879,72	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,20%			
ΠΡΟΜΗΘΕΑΝ ΣΥΝΘΕΤΙΚΟΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΕ	099940375	3.233.854,22	Ενέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	10,16%			
AGR AGRICAPITAL HOLDINGS LIMITED	418594	1.500.000,00	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	4,71%			
Οφειλόμενες δόσεις συμμετοχών	997555053	18.000,00	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,06%			
Μερίσματα πληρωτέα	Μη Εφαρμόσιμο	124.891,12	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,39%			
Δουλευμένα έξοδα περιόδου (Μεταβατικοί Λογαριασμοί)	Μη Εφαρμόσιμο	416.943,29	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	1,31%			
Επιχορηγήσεις [Αναπόσβεστο υπόλοιπο]	Μη Εφαρμόσιμο	608.376,54	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	1,91%			
Μελλοντικές προεισφορήσεις υποχρεώσεις Μισθώσεων	Μη Εφαρμόσιμο	365.101,49	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	1,15%			
ΤΟΚΟΙ ΥΠΟ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗ	Μη Εφαρμόσιμο	211.421,59	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,66%			
Προβλέψεις εκρεών στο προσωπικό	Μη Εφαρμόσιμο	169.877,98	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,53%			
					0,00%			

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e260H1yjt4hj61JIhA Σελίδα: 84/104

9. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β) Καταστάσεις Περιουσιακών Στοιχείων

Συνοπτική κατάσταση με εκτίμηση της αξίας τους και παρουσίαση των βαρών

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΠΟΣΒΕΣΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

		ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΑΝΑΠΟΣΒΕΣΤΗ ΑΞΙΑ ΘΕΒΑΙΩΝ	ΕΝΦΙΑ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ	ΤΡΑΠΕΖΑ	ΣΕΙΡΑ	ΠΟΣΟ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΒΑΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
ΑΚΙΝΗΤΑ	1	ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΚΤΑΣΗΣ 88.437 Τ.Μ. ΜΕ ΔΙΑΦΟΡΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 12.351,15 Τ.Μ. ΣΤΟΝ ΟΙΚΙΣΜΟ ΝΕΟΧΩΡΑΚΙ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΛΜΥΡΟΥ ΣΤΗ ΜΑΓΝΗΣΙΑ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	15.800.554 €	1.915.000	2.300.000	ΠΕΙΡΑΙΩΣ	Α Β Γ	3.000.000,00 1.000.000,00 4.000.000,00	1.610.000,00
	2	ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ 25.010,97 Τ.Μ. ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ-7.862 Τ.Μ. ΣΤΗΝ ΕΠΑΡΧΙΑΚΗ ΟΔΟ ΘΗΒΑΣ – ΧΑΛΚΙΔΑΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ		2.114.000	2.100.000	ΠΕΙΡΑΙΩΣ QQUANT	Α Β Γ	3.300.000,00 4.000.000,00 333.751,00	1.470.000,00
	3	ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ 39.000 Τ.Μ. ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.677 Τ.Μ. ΣΤΗΝ ΕΠΑΡΧΙΑΚΗ ΟΔΟ ΘΗΒΑΣ – ΧΑΛΚΙΔΑΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ		582.000	1.100.000	EUROBANK QQUANT	Α Β	2.600.000,00 333.751,00	770.000,00
	4	ΑΔΟΜΗΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 22.081,92ΤΜ ΣΤΗΝ ΠΑΡΟΔΟ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΟΡΦΕΩΣ 115 ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ- ΡΟΥΦ, ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΘΗΝΑΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ		2.718.000	2.800.000	ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROHUMAN	Α Β	4.550.000,00 6.300.000,00	1.960.000,00
	5	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΕΥΚΑΡΠΙΑ – ΣΠΑΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ		2.900.008	2.750.000	MDT	Β	4.500.000,00	1.925.000,00
	6	ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΚΤΑΣΗΣ 1.500 Τ.Μ. ΜΕ ΚΤΙΣΜΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 280 Τ.Μ. ΣΤΟΝ ΟΙΚΙΣΜΟ ΠΑΤΑΓΗΣ ΟΡΕΣΤΙΑΔΟΣ ΚΑΙ ΑΔΟΜΗΤΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ 97.500 Τ.Μ. ΣΕ ΔΙΑΦΟΡΟΥΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΟΡΕΣΤΙΑΔΟΣ ΣΤΟΝ ΕΒΡΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ		429.000	300.000	ΠΕΙΡΑΙΩΣ	Α	360.000,00	210.000,00
	7	ΑΔΟΜΗΤΟ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 57.961 Τ.Μ. ΣΤΗ ΘΕΣΗ ΧΑΛΚΟ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΗΣ ΘΗΒΑΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ		121.000	300.000	ΠΕΙΡΑΙΩΣ QQUANT	Α Β	1.300.000,00 333.751,00	220.000,00

		ΠΟΣΟ ΣΕΟΛΟΓΙΣΜΟΥ (30/04/2022)	ΑΝΑΛΟΦΟΡΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	ΠΟΣΟ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΝΑΛΟΦΟΡΑ ΟΙΚ. ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ 30/04/2022	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΑΞΙΑ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ	
ΚΙΝΗΤΑ	ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	1.024.145,25 €	800.621	223.524	Βλέπε Σχετική Παραγραφο	223.524
	ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	442.849,68 €	425.050	17.800		17.800
	ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΕΥΓΑΤΡΙΔΕΣ	44.724,00 €	44.724	0	Βλέπε Σχετική Παραγραφο	0
	ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ+ ΑΝΑΒΑΛ	698.845,72 €	576.233	122.613	Βλέπε Σχετική Παραγραφο	122.613
	ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ	5.083.325,63 €	2.938.793	2.144.533	Βλέπε Σχετική Παραγραφο	465.803
	ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ + ΧΕΙΟΓΡΑΦΑ + ΛΟΙΠΕΣ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘ	8.051.913,29 €	5.217.219	2.834.695	Βλέπε Σχετική Παραγραφο	1.342.905
	ΤΑΜΕΙΟ	897.522,33 €	187.454	710.068		710.068

Προς κάλυψη των απαιτουμένων στο άρθρο 3 παρ. 1β της ΥΑ 26400ΕΞ 2021/3.3.2021, πέραν της ως άνω συνοπτικής κατάστασης, παραθέτουμε αναλυτική περιγραφή των περιουσιακών στοιχείων της επιχείρησης όπως προκύπτουν από το εταιρικό ισοζύγιο με ημερομηνία αναφοράς την 30.4.2022 σύμφωνα με το αρ. 9 παρ. 1 της ως άνω ΥΑ. Ειδικότερα, τα περιουσιακά στοιχεία της επιχείρησης είναι τα εξής:

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

ορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου
ινάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό
το docs.gov.gr/validate

δικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA

Περιουσιακά στοιχεία συνολικά:

Πάγια στοιχεία Ενεργητικού	17.267.549,20
Άϋλα στοιχεία	0,00
Συμμετοχές	44.724,00
Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις	698.845,72
Αποθέματα	5.083.325,63
Εμπορικές & λοιπές απαιτήσεις	8.051.913,29
Χρηματικά διαθέσιμα	897.522,33
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	**32.043.880,17**

Ως προς τα ανωτέρω περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας, σημειώνονται πιο αναλυτικά τα ακόλουθα:

- Ασώματες ακινητοποιήσεις (άυλα περιουσιακά στοιχεία): Η εταιρεία δεν κατέχει άυλα περιουσιακά στοιχεία
- Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις περιλαμβάνουν οικόπεδα και κτηριακές εγκαταστάσεις της εταιρείας καθώς και τον μηχανολογικό της εξοπλισμό για την υλοποίηση των εργασιών της.

Κατηγορία	Αξία κτήσης	Σωρευμένες Αποσβέσεις	Αναπόσβεστη αξία
Οικόπεδα	903.630,52	0	903.630,52
Κτήρια	10.889.206,78	-7.783.085,03	3.106.121,75
Μηχανολογικός εξοπλισμός	8.062.367,02	-7.088.788,45	973.578,57
Αυτοκίνητα	127.721,54	-77.154,86	50.566,68
Λοιπός εξοπλισμός	2.057.160,72	-1.948.318,86	108.841,86
Σύνολο	**22.040.086,58**	**-19.897.347,20**	**5.142.739,38**

Στην αξία των παγίων στοιχείων ενεργητικού περιλαμβάνεται – κατά τις λογιστικές διατάξεις – ειδική κατηγορία η οποία αφορά τα επενδυτικά ακίνητα της εταιρίας. Η σχετική κατηγορία αναλύεται ως ακολούθως:

Ακίνητο	**Αξία**
Οικόπεδο επί της οδού Ορφέως	6.921.435
Κτηριακές εγκαταστάσεις (αποθήκες & οικία) στην Πατογή - Ορεστιάδα	275.100
Αγροί και οικόπεδα σε περιοχές Έβρου και Θήβας	661.446
Αγροί και οικόπεδα στην περιοχή LA BANEZA της ΙΣΠΑΝΙΑΣ	218.500
Οικόπεδο και κτηριακές εγκαταστάσεις Σίνδος	3.714.321
Σύνολο εύλογης αξίας	**11.790.802**

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 86/104

Τέλος στα πάγια περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας περιλαμβάνεται σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές και τα οχήματα τα οποία χρησιμοποιεί η εταιρεία μέσω μισθώσεων. Τα σχετικά περιουσιακά στοιχεία δεν αποτελούν ιδιοκτησία της εταιρείας αλλά ένα καθαρά λογιστικό μέγεθος καθώς αποτυπώνουν την αξία των μελλοντικών μισθωμάτων (τόσο ως περιουσιακό στοιχείο όσο και ως υποχρέωση).

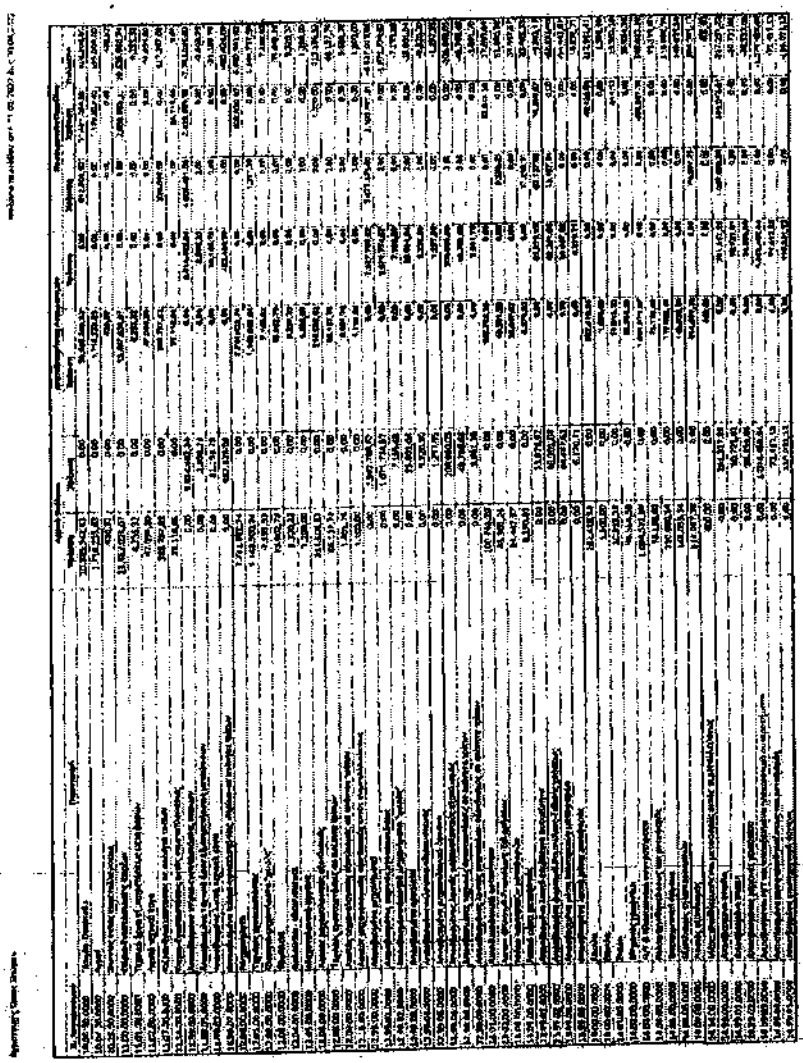
Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

ορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου
ανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό
docs.gov.gr/validate

ικός εγγράφου: 7ir1e260HIvjt4bj61TThA

Σελίδα: 87/104

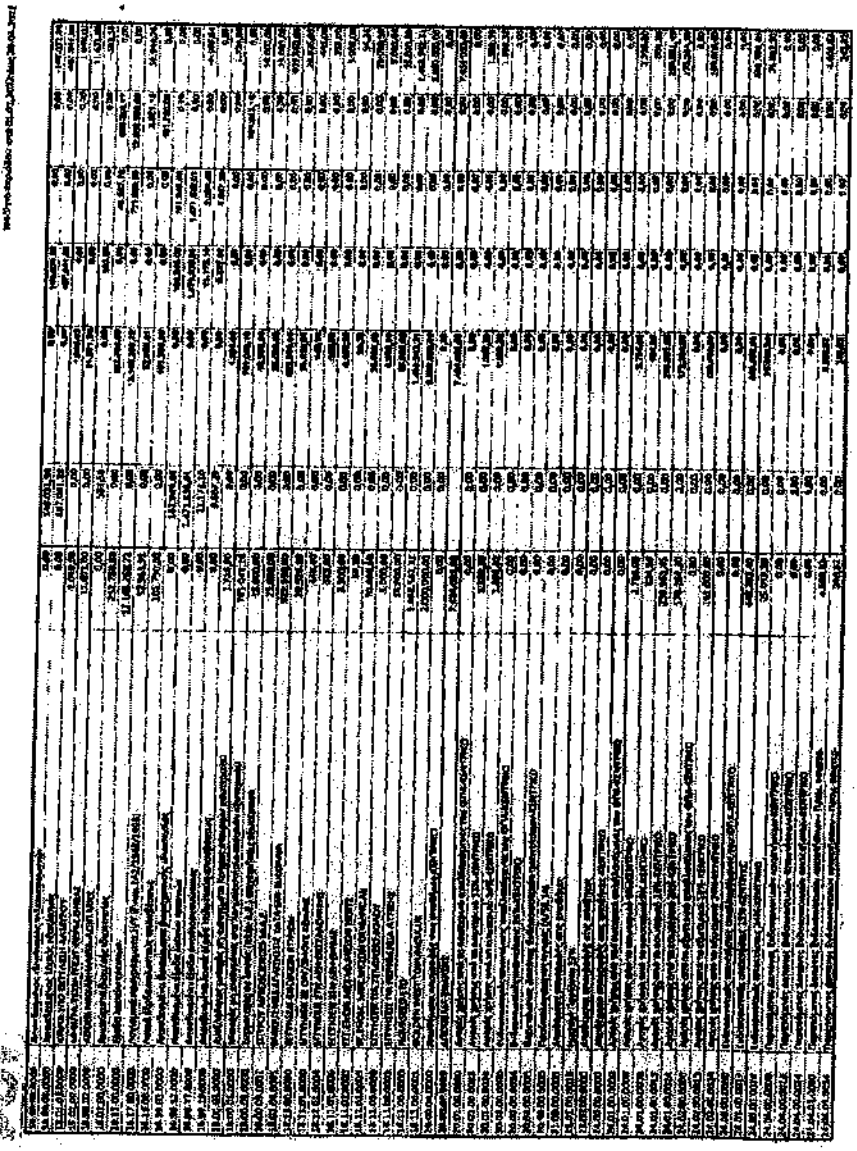
10. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ: Ισοδύναμο Ημερομηνίας Αναφοράς και αναπροσαρμογές



Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 88/104

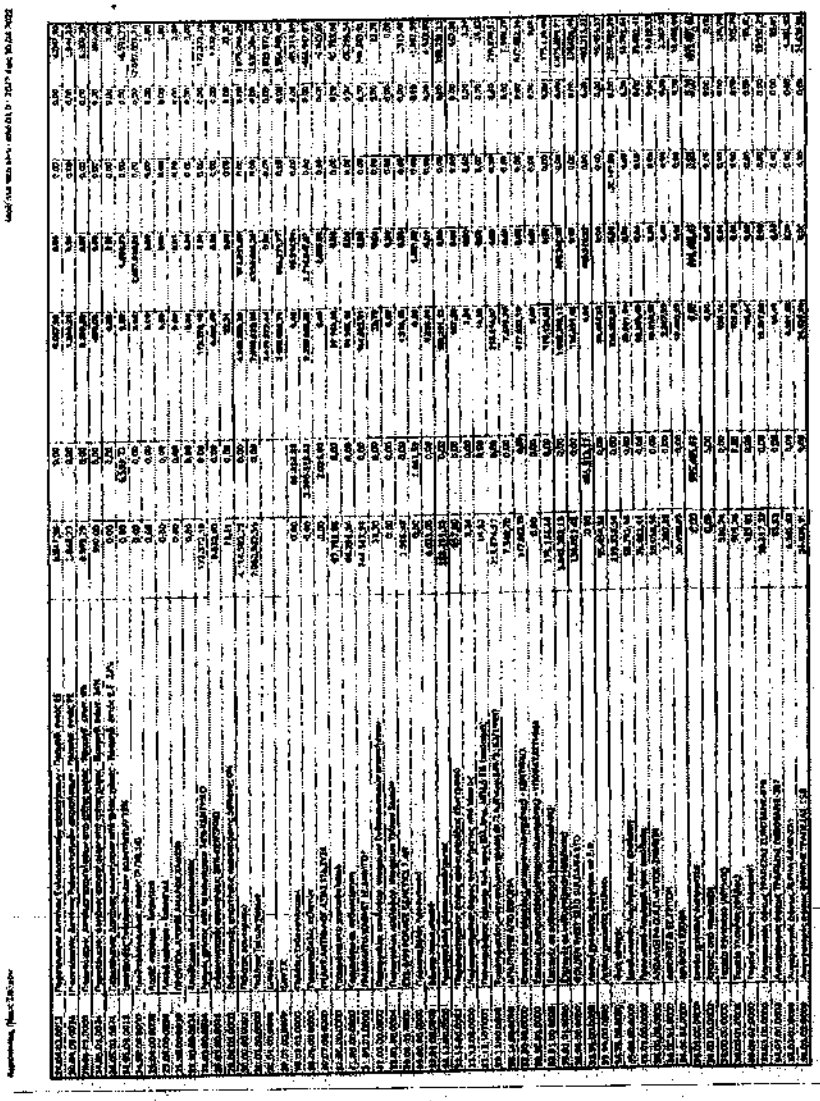


Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

ορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου
ανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό
docs.gov.gr/validate

ικός εγγράφου: 7ir1e26θH1vjt4bj61TThA

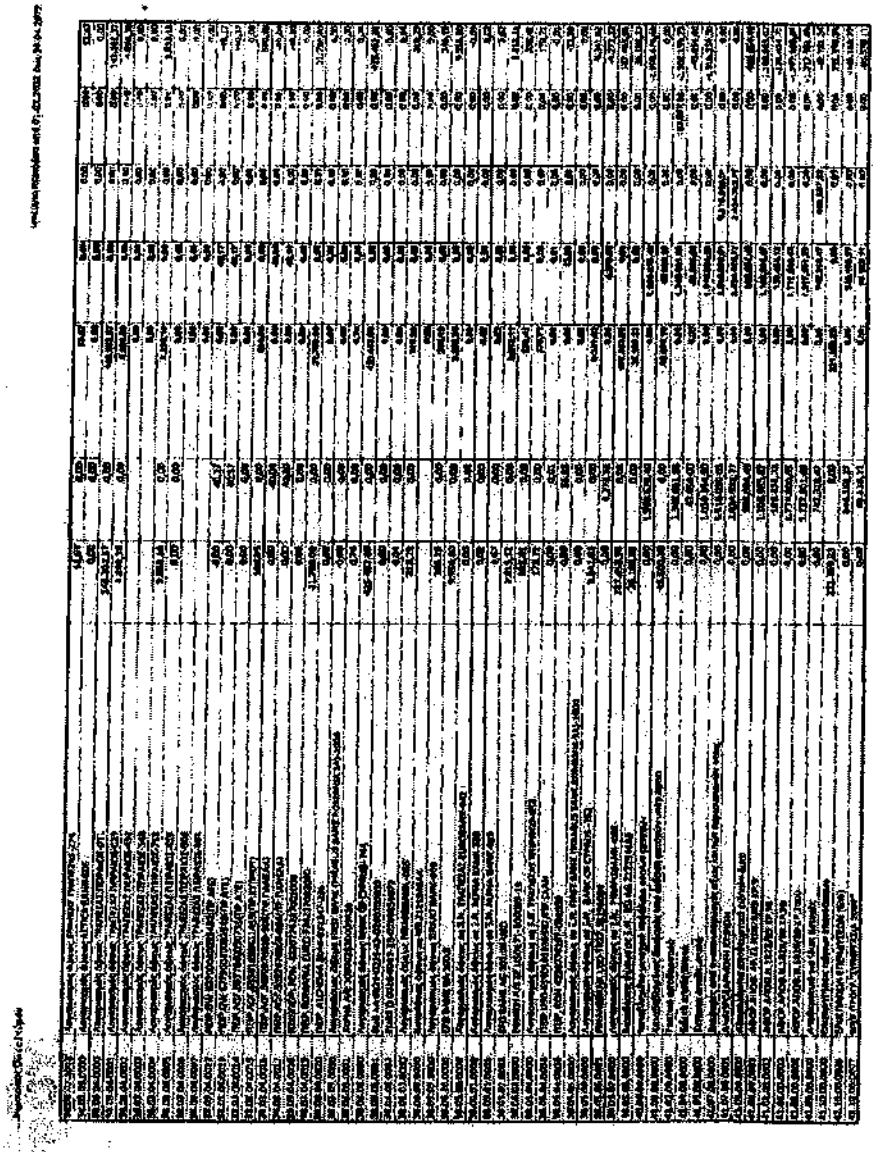
Σελίδα: 89/104



Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 90/104

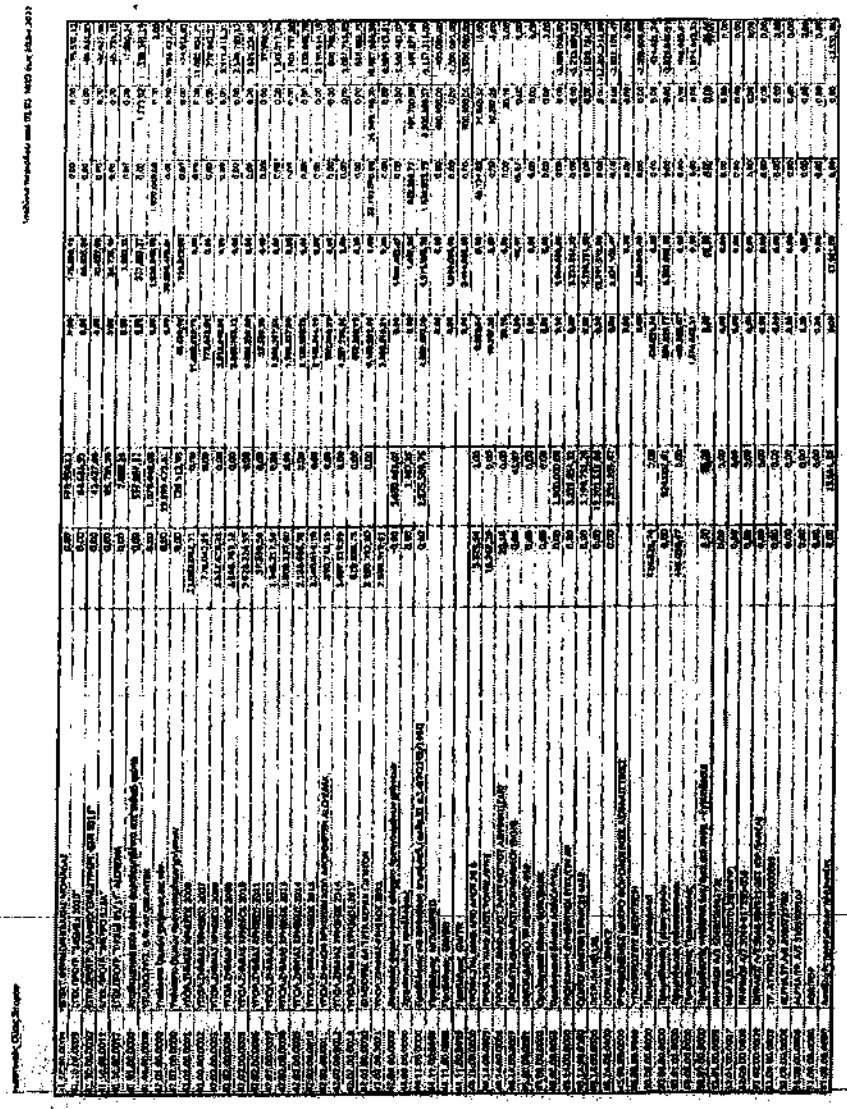


Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου
σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό
στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj611ThA

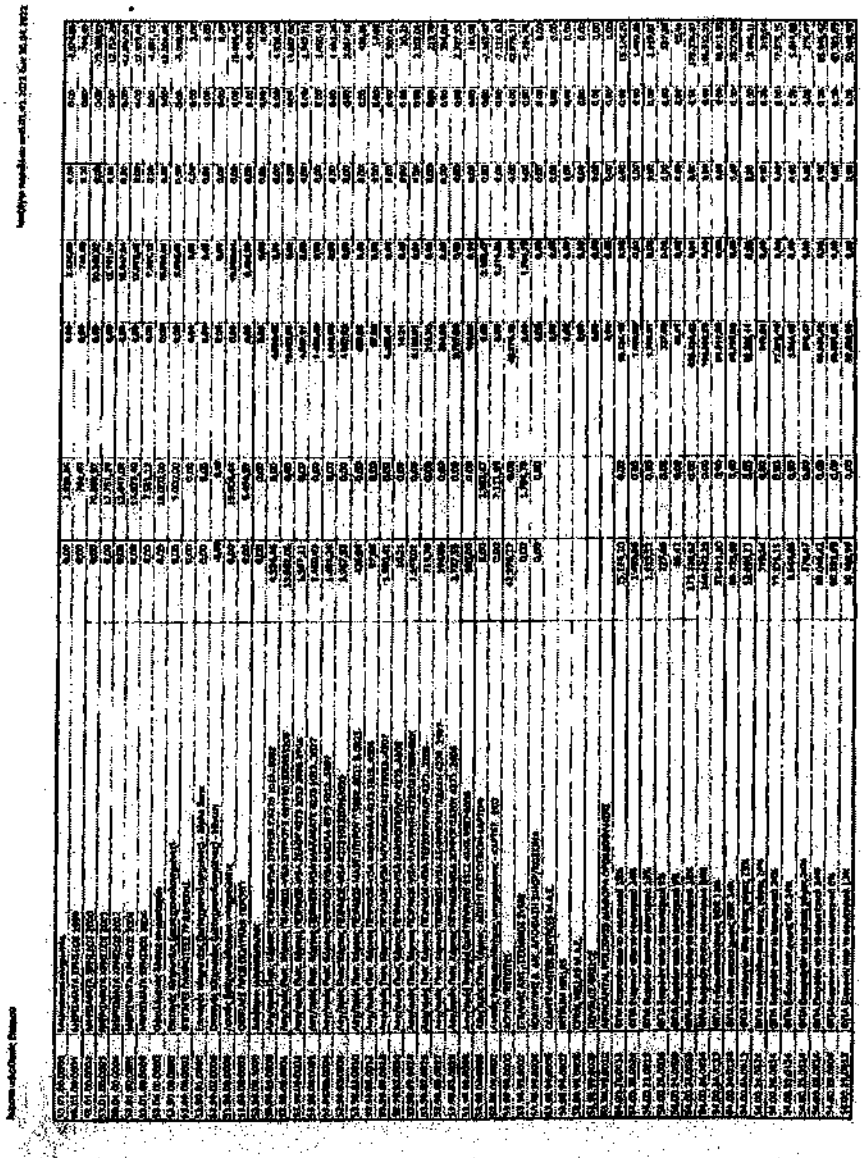
Σελίδα: 91/104



Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

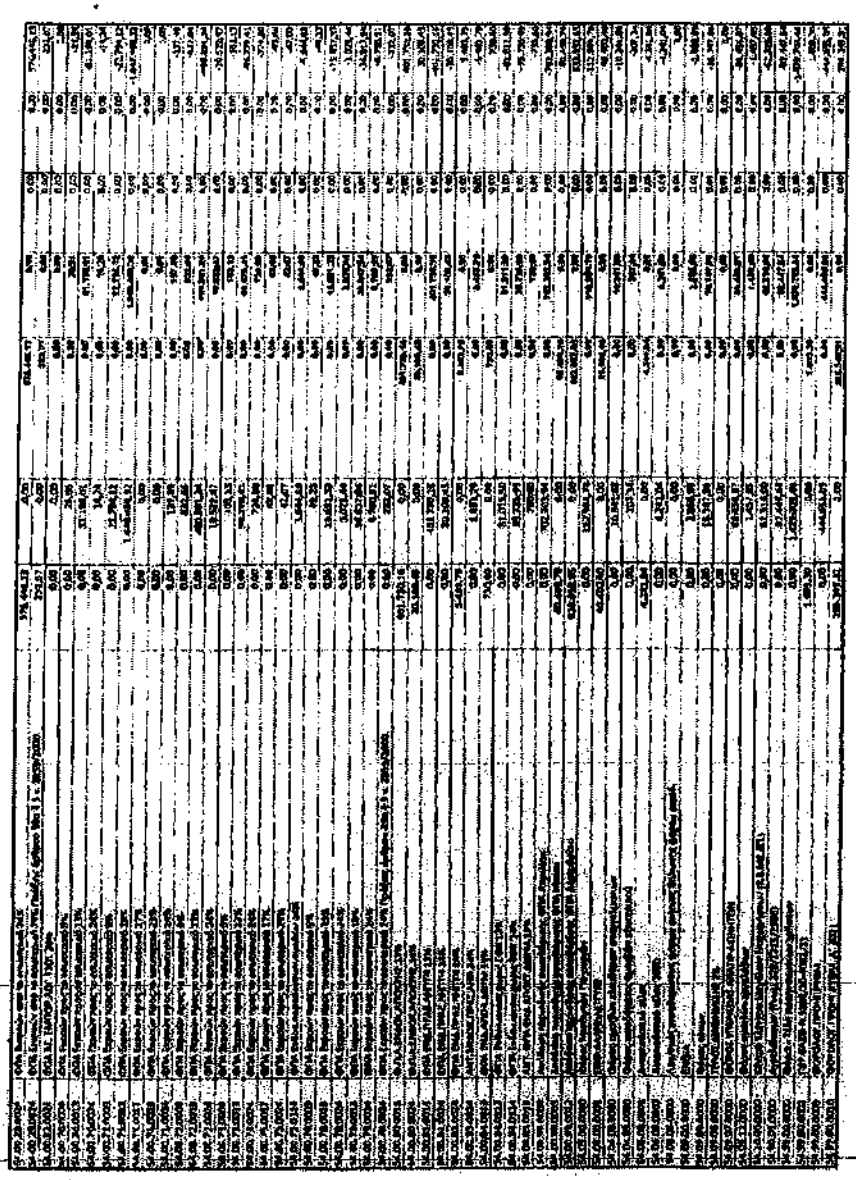
Κωδικός εγγράφου: 7irie26BH1vjt4bj61TThA Σελίδα: 92/104



Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

ορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου
νάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό
ο docs.gov.gr/validate

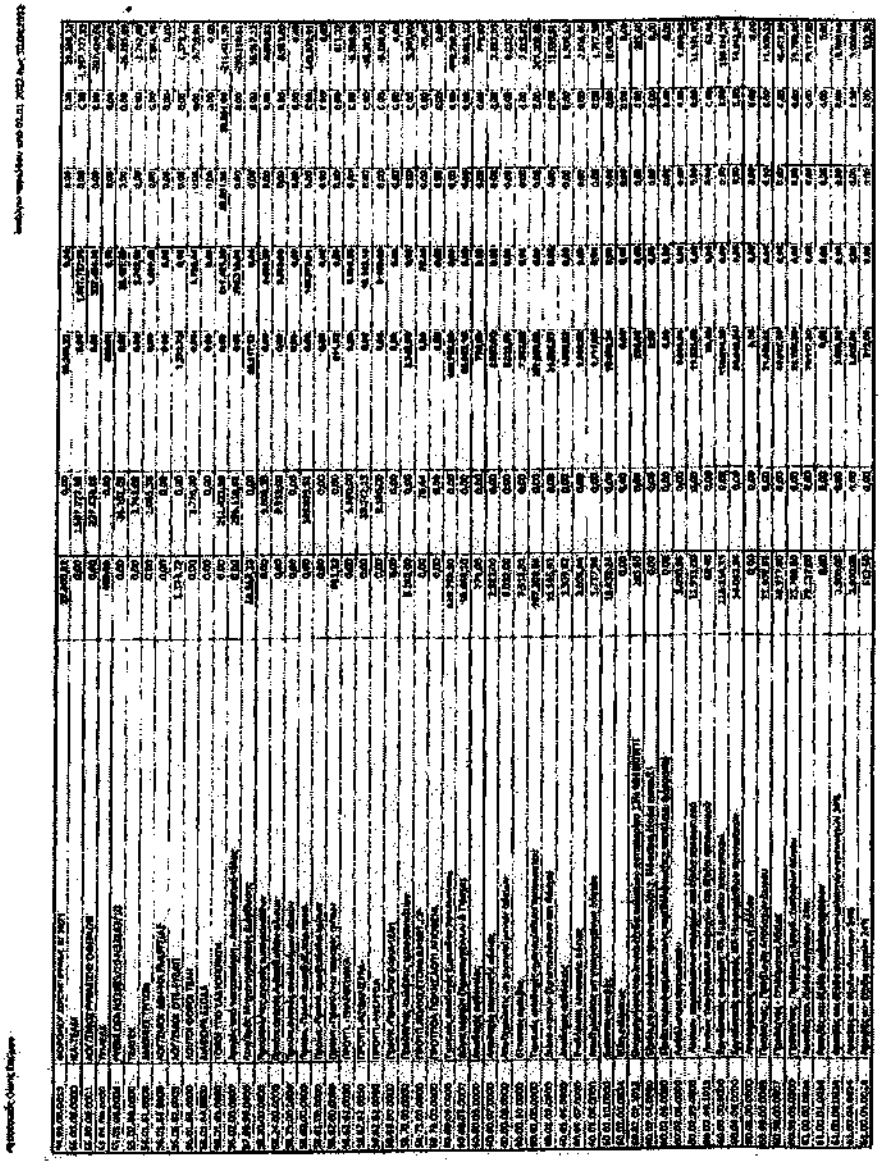
ωδικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 93/104



Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

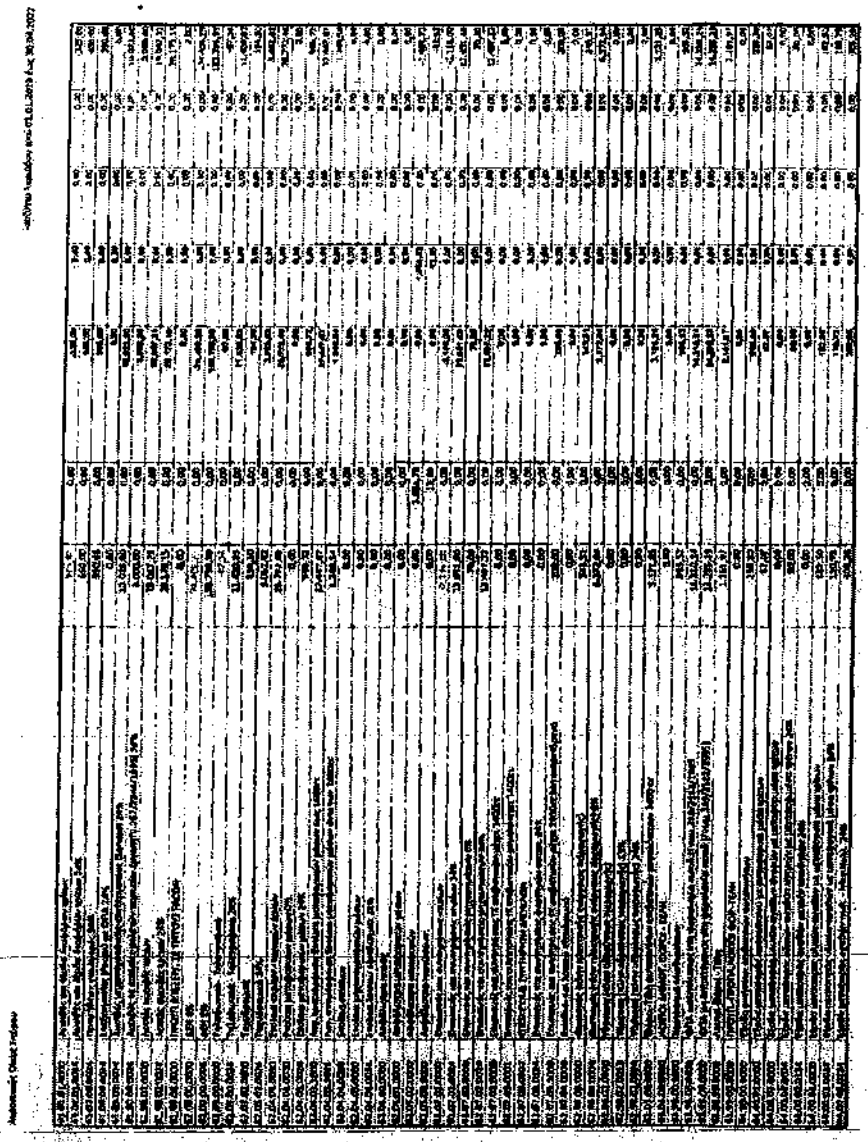
Κωδικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 94/104



Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

ορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου
τάνάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό
:ο docs.gov.gr/validate

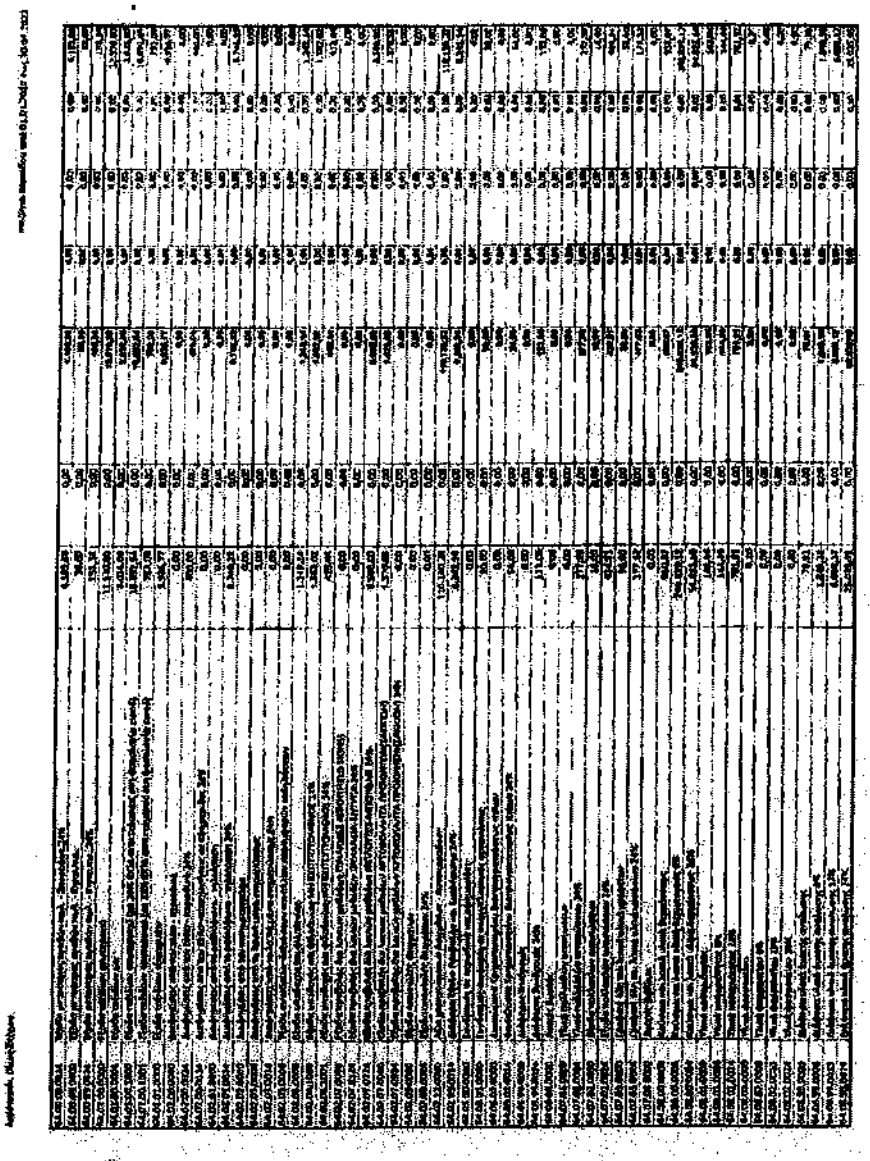
ικός εγγράφου: 7ir1e268H1vjt4bj61TThA



Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

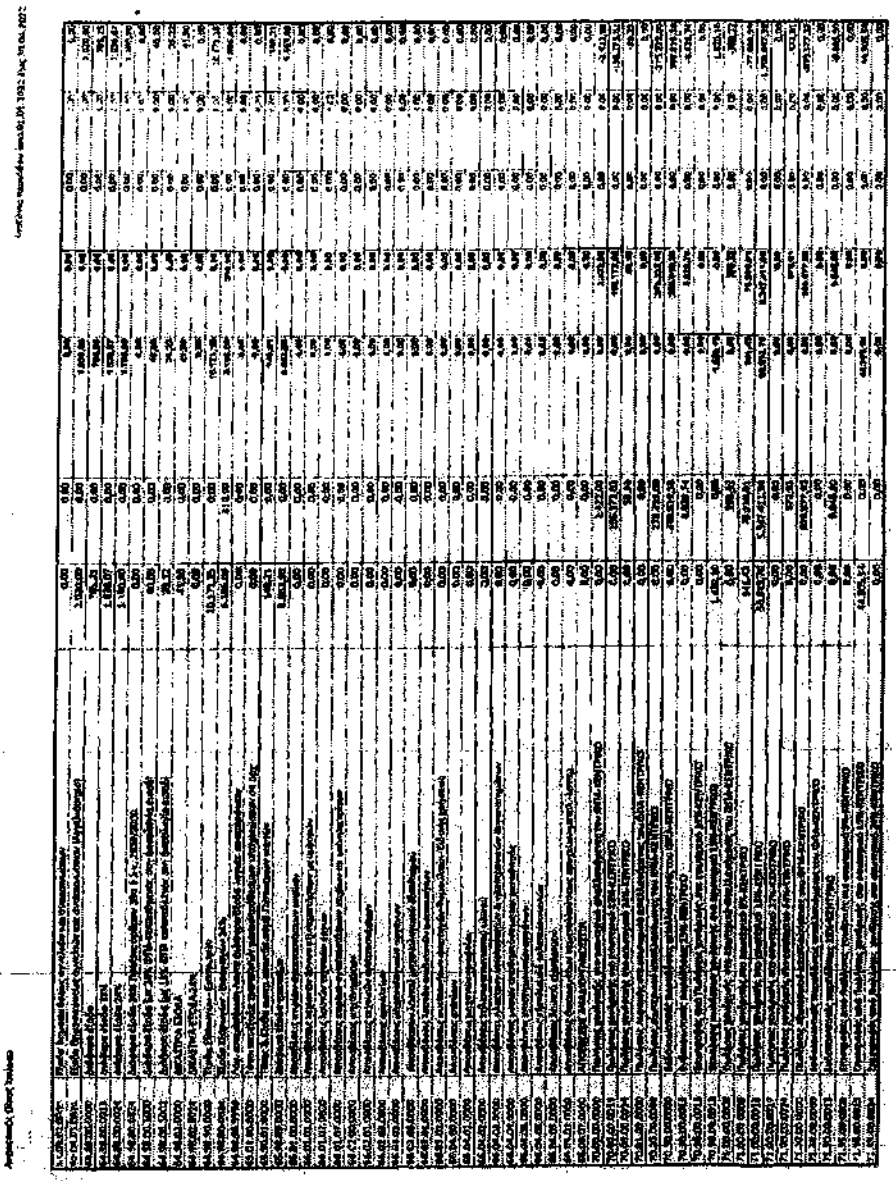
Κωδικός εγγράφου: 7ir1e260HIvjt4bj61TIhA Σελίδα: 96/104



Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου
σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό
στο docs.gov.gr/validate

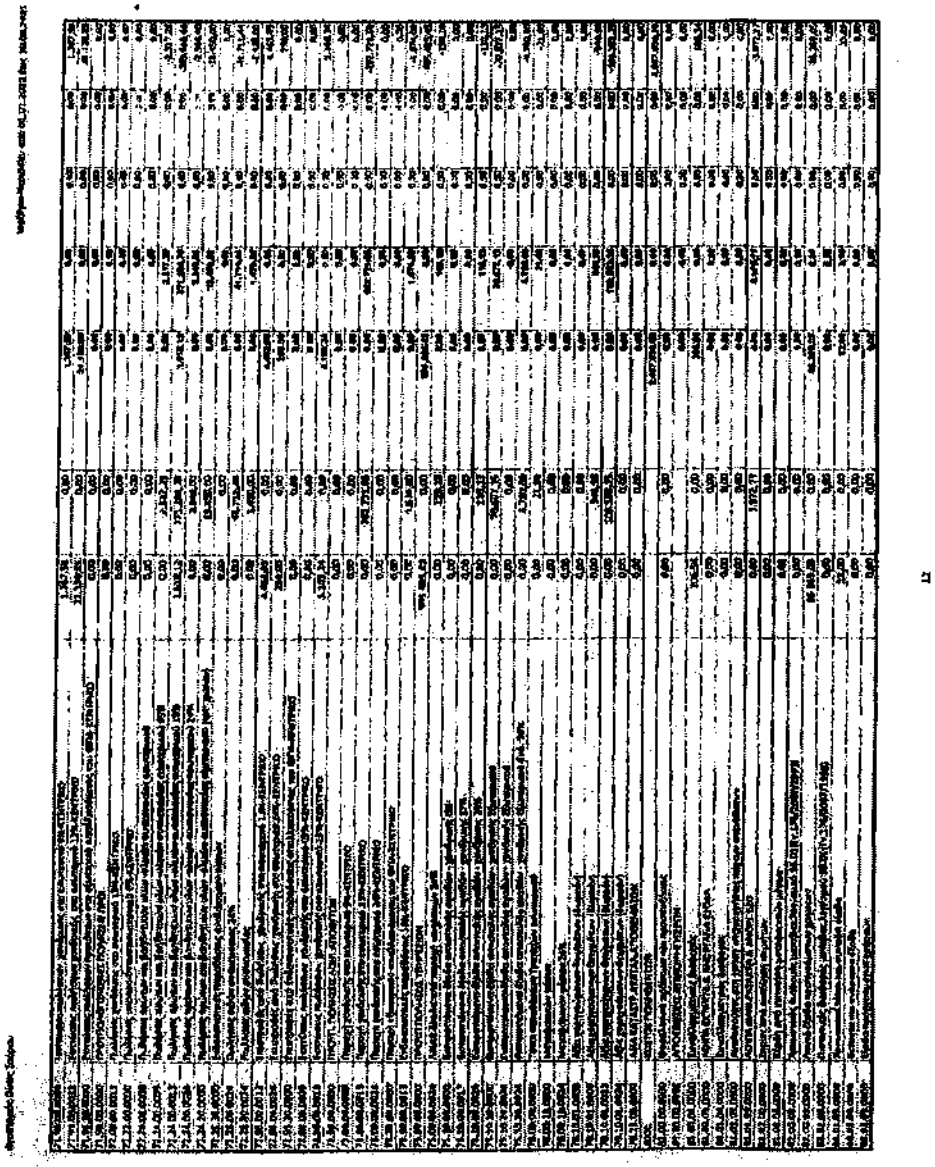
Κωδικός εγγράφου: 71r1e268H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 97/104



Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

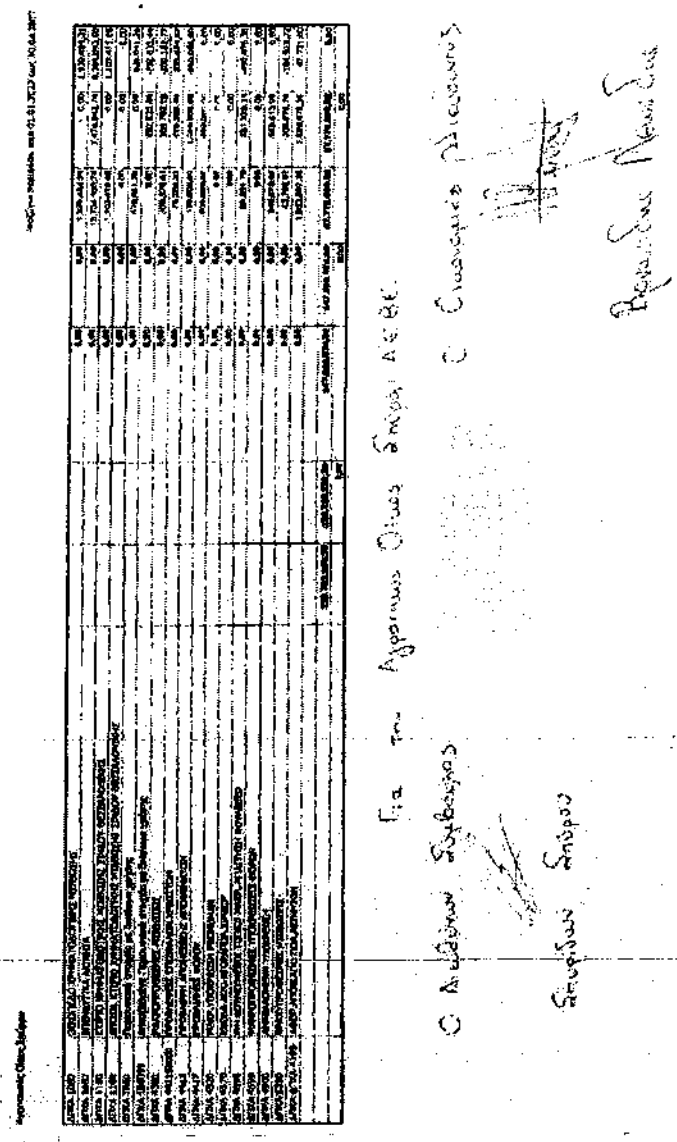
Κωδικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 98/104



Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

ορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου
νάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό
το docs.gov.gr/validate

ωδικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 99/104



Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 100/104

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΡΙΣΗΣ				
		ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ	
Ενσώματα πάγια				
Ενσωματες Ακινητοποιήσεις	5.142.739		334.008	4.808.731
Μηχανολογικός εξοπλισμός				
Λοιπός εξοπλισμός				
Επενδύσεις σε ακίνητα	11.790.802			11.790.802
Σύνολο	16.933.541	0	334.008	16.599.533
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Δάνεια και απαιτήσεις	1.077.578		44.724	1.032.854
Χρεωστικοί τίτλοι / Διακρατούμενες έως τη λήξη επενδύσεις				
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες				
Λοιποί συμμετοχικοί τίτλοι / Διαθέσιμα για πώληση				
Λοιπά / Στοιχεία προοριζόμενα για αντιστάθμιση				
Σύνολο	1.077.578	0	44.724	1.032.854
Αναβαλλόμενοι Φόροι				
Σύνολο				
Προκαταβολές για αποθέματα				
Αποθέματα	5.083.326		2.938.793	2.144.533
Σύνολο	5.083.326	0	2.938.793	2.144.533
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές				
Εμπορικές απαιτήσεις	3.312.802		500.000	2.812.802
Δουλευμένα έσοδα περιόδου				
Λοιπές απαιτήσεις	1.681.142			1.681.142
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου	3.057.969		2.957.969	100.000
Προπληρωμένα έξοδα				
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	897.522		187.454	710.068
Σύνολο	8.949.436	0	3.645.423	5.304.013

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

ορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου κανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό το docs.gov.gr/validate

ικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 101/104

Καταβλημένα κεφάλαια				
Κεφάλαιο	1.990.679			1.990.679
Υπέρ το άρτιο				
Ίδιοι τίτλοι	-259.495			-259.495
Σύνολο	**1.731.184**	**0**	**0**	**1.731.184**
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο				
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	8.082.595			8.082.595
Αφορολόγητα αποθεματικά				
Αποτελέσματα εις νέο	-9.591.002		6.962.948	-16.553.950
Σύνολο	**-1.508.407**	**0**	**6.962.948**	**-8.471.355**
Συναλλαγματικές διαφορές				
Σύνολο	**222.777**		**6.962.948**	**-6.740.171**
Προβλέψεις				
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	169.878			169.878
Λοιπές προβλέψεις	200.183			200.183
Σύνολο	**370.061**	**0**	**0**	**370.061**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δάνεια	1.500.000			1.500.000
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις χρημαπ. Μίσθωσης				
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	18.790.746			18.790.746
Κρατικές επιχορηγήσεις				
Μακροπροθεσμες Ρυθμίσεις Ελληνικό Δημόσιο				
Σύνολο	**20.290.746**	**0**	**0**	**20.290.746**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Τραπεζικά δάνεια				
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων				
Εμπορικές υποχρεώσεις	2.228.245			2.228.245
Φόρος εισοδήματος				
Λοιποί φόροι και τέλη	2.871.899			2.871.899
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	1.854.507			1.854.507
Υποχρεώσεις χρημ. Μίσθωσης	164.919			164.919
Λοιπές υποχρεώσεις	4.040.727			4.040.727
Σύνολο	**11.160.297**	**0**	**0**	**11.160.297**

Επισημάνσεις και διευκρινήσεις επί των αναμορφώσεων παρατίθενται αναλυτικά στο Κεφ. 2.2

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Κωδικός εγγράφου: 7Jr1e26BHIvJt4bJ61TIhA Σελίδα: 102/104

11. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α' ΕΚΘΕΣΕΙΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΣΠΥΡΟΥ ΒΑΤΕΡΗ 2022.pdf

ΕΚΘΕΣΗ ΣΠΥΡΟΥ ΒΟΛΟΣ 2022.pdf

ΕΚΘΕΣΗ ΣΠΥΡΟΥ ΣΙΝΔΟΣ 2022.pdf

ΕΚΘΕΣΗ ΣΠΥΡΟΥ ΡΟΥΦ 2022.pdf

ΕΚΘΕΣΗ ΣΠΥΡΟΥ ΜΕΣΟΒΟΥΝΙ 2022.pd

ΕΚΘΕΣΗ ΣΠΥΡΟΥ ΧΑΛΚΟ 2022.pdf

Λόγω μεγάλου αριθμού σελίδων παρατίθενται συνημμένες.

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

ορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου
κανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό
το docs.gov.gr/validate

δικός εγγράφου: 7ir1e260H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 103/104

Στοιχεία Εμπειρογνώμονα

Μυζήθρα Μαρία – Οικονομολόγος – Εμπειρογνώμων Ν.4738/2020 – Μέλος Ο.Ε.Ε. ΑΜ 7360
Παλαμηδίου 22, 16242 Ηλιούπολη
Τηλ. 6972-444693
email maria@mmizithra.gr
www.mmizithra.gr

Αθήνα 23 Ιουνίου 2022

Ψηφιακή Βεβαίωση Εγγράφου

Μπορείτε να ελέγξετε την ισχύ του εγγράφου σκανάροντας το QR code ή εισάγοντας τον κωδικό στο docs.gov.gr/validate

Επιβεβαιώνεται το γνήσιο. Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης / Verified by the Ministry of Digital Governance, Hellenic Republic
20220720180458+03'00'

Υπογραφή:
ΜΑΡΙΑ ΜΥΖΗΘΡΑ
Πατρώνυμο: ΙΑΚΩΒΟΣ
ΑΦΜ: 063676678
Ημ. Υπογραφής: 20/07/2022 18:04:52

Κωδικός εγγράφου: 7ir1e268H1vjt4bj61TThA Σελίδα: 104/104

Μυζήθρα Μαρία – Οικονομολόγος – Εμπειρογνώμων Ν.4738/2020 – Μέλος Ο.Ε.Ε. ΑΜ 7360
Παλαμηδίου 22, 16242 Ηλιούπολη
Τηλ. 6972-444693
email maria@mmizithra.gr
www.mmizithra.gr

ΣΠΥΡΟΥ

ΕΚΘΕΣΗ ΕΜΠΕΙΡΟΓΝΩΜΟΝΑ

ΑΡΘΡΟΥ 48 Ν.4738/2020

Αθήνα, 26 Ιουλίου 2022

Ανάθεση ρόλου Εμπειρογνώμονα βάσει της από 1/4/2022 σύμβασης από την Οφειλέτιδα Εταιρεία

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Περιεχόμενα

1. ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΟΦΕΙΛΕΤΙΔΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ 6

1.1. ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ, ΔΙΑΡΚΕΙΑ, ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ 6
1.2. ΟΡΓΑΝΩΤΙΚΗ ΔΟΜΗ, ΔΙΟΙΚΗΣΗ 11
1.3. ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΜΟΝΤΕΛΟ – ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ - ΠΕΛΑΤΕΣ 14
1.4. ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ 17
1.5. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΚΛΑΔΟΥ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ 20
1.6. ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ 4ΕΤΙΑΣ 23
1.7. ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ 29
1.8. ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΣ 30
1.9. ΔΙΑΓΝΩΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ – S.W.O.T. ANALYSIS 31

2. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ 32

2. 1. ΤΕΛΕΥΤΑΙΟΣ ΔΗΜΟΣΙΕΥΜΕΝΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 32
2. 2. ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ 35
2. 3. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΑΓΙΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ 38

3. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ 40

3. 1. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΩΝ ΠΙΣΤΩΤΩΝ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 40
3. 2. ΕΛΕΓΧΟΣ ΣΥΝΑΙΝΕΣΗΣ ΚΑΙ ΥΠΑΡΞΗΣ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΩΝ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΩΝ 45

4. ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΤΟΥ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ 49

4.1. ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ 49
4.2. ΑΝΑΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ - ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗ ΟΦΕΙΛΩΝ 55
4.3. ΑΝΑΓΚΕΣ ΣΕ ΝΕΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ - ΧΡΗΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ 56
4.4. ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ 56
4.5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΣΧΕΔΙΟΥ 59

5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΟΥ ΒΑΘΜΟΥ ΙΚΑΝΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΩΝ ΠΙΣΤΩΤΩΝ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΠΤΩΧΕΥΣΗΣ 61

5.1. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ - ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ 61
5.2. ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ 61
5.3. ΔΙΑΝΟΜΗ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΙΜΗΣ ΑΞΙΑΣ ΣΕ ΠΙΣΤΩΤΕΣ 66
5.4. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ - ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ 70

6. ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ - ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ - ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗΣ ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ ΕΞΥΓΙΑΝΣΗΣ 72

6.1. ΑΝΑΛΥΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ ΕΞΥΓΙΑΝΣΗΣ 72
6.2. ΑΡΝΗΤΙΚΕΣ ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ AS-IS ΣΕΝΑΡΙΟΥ 74
6.3. ΑΝΑΚΤΗΣΗ ΑΝΑ ΠΙΣΤΩΤΗ ΚΑΙ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΠΙΣΤΩΤΩΝ 76
6.4. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΠΤΩΧΕΥΣΗΣ – ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ ΕΞΥΓΙΑΝΣΗΣ 77

6.5. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΣΥΝΑΙΝΟΥΝΤΩΝ ΠΙΣΤΩΤΩΝ 79
7. ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ - ΓΝΩΜΗ ΕΜΠΕΙΡΟΓΝΩΜΟΝΑ 82
7.1. ΓΝΩΜΗ ΕΜΠΕΙΡΟΓΝΩΜΟΝΑ 82
7.2. ΑΝΑΛΥΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ ΕΞΥΓΙΑΝΣΗΣ 83
8. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α: ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΙΣΤΩΤΩΝ 86
9. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β: ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ 88
10. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ: ΙΣΟΖΥΓΙΟ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΕΙΣ 91
11. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Δ: ΕΚΘΕΣΕΙΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 106

ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

1. ΣΥΝΤΟΜΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΗΣ ΥΠΟΘΕΣΗΣ

Η εταιρία λόγω της αδυναμίας εκπλήρωσης των υποχρεώσεων της, ήδη από τον Φεβρουάριο 2022 έκρινε σκόπιμο να προχωρήσει σε συμφωνία εξυγίανσης με τους πιστωτές της επιδιώκοντας την διατήρηση, αξιοποίηση, αναδιάρθρωση και ανόρθωση της επιχείρησης με την επικύρωση της συμφωνίας από το αρμόδιο Δικαστήριο και την υπαγωγή της στην «Προπτωχευτική Διαδικασία Εξυγίανσης» των άρθρων 31επ. του Ν. 4738/2020.

Στους πιστωτές υπεβλήθη η πρόταση της εταιρίας συνοδευόμενη από προσχέδιο της προβλεπόμενης στο άρθρο 48 του Ν.4738/2020 Έκθεσης Εμπειρογνώμονα, το οποίο συντάχθηκε κατ' αναλογική εφαρμογή του αρ.8 της ΥΑ 26411 ΕΞ 2021, οπότε λήφθηκαν υπόψη τα δεδομένα πριν τη σύναψη της Συμφωνίας και τούτο προς την μεγαλύτερη δυνατή διασφάλιση των πιστωτών της Εταιρείας

Ήδη, σύμφωνα με την υπογεγραμμένη Συμφωνία Εξυγίανσης Επιχείρησης (εφεξής η «Συμφωνία» ή «Συμφωνία Εξυγίανσης» ή «Συμφωνία Εξυγίανσης Επιχείρησης») που τέθηκε υπόψη μου, η πρόταση έχει γίνει δεκτή και υπογραφεί από την απαιτούμενη από το Νόμο πλειοψηφία των θιγομένων πιστωτών και προς επικύρωση των εκ του νόμου προϋποθέσεων συντάσσεται η παρούσα Έκθεση σύμφωνα με το άρθρο. 48 του Ν. 4738/2020, όπως ισχύει.

Τόσο το προσχέδιο της Έκθεσης όσο και η παρούσα τελική Έκθεση Εμπειρογνώμονα, συντάσσονται με ημερομηνία αναφοράς των οικονομικών στοιχείων της εταιρίας την 30.4.2022, τηρουμένου του όρου να μην απέχει περισσότερο των 3 μηνών από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης εξυγίανσης στο αρμόδιο Πρωτοδικείο, με την επιφύλαξη του σεναρίου βίαιης ρευστοποίησης και της τελικής κατάστασης πιστωτών του Παραρτήματος Α, στο οποίο λαμβάνονται υπόψη τα δεδομένα των από 28.6.2022 Βεβαίωσης Χρεών της ΑΑΔΕ (ΚΕΟφ Αττικής) και από 14.7.2022 Πίνακα Ληξιπροθέσμων Χρεών Οφειλέτη του ΕΦΚΑ (Β' ΠΕΡΙΦ. ΚΕΑΟ ΑΘΗΝΑΣ), και των μεταβολών που χώρησαν στην νομική κατάσταση των ακινήτων της Εταιρείας, μετά το από 23.6.2022 Προσχέδιο μου, και τα οποία διαλαμβάνονται στην παρούσα, κατά τον έλεγχο της τήρησης των νομίμων προϋποθέσεων της Συμφωνίας που θα τεθεί προς επικύρωση ενώπιον του αρμόδιου Δικαστηρίου.

2. ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΣΗΜΕΙΑ ΤΟΥ ΠΡΟΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΥ ΤΡΟΠΟΠΟΙΟΥΝΤΑΙ

- **Κεφ. 3.1 ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΩΝ ΠΙΣΤΩΤΩΝ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ**
- **Κεφ. 3.2 ΕΛΕΓΧΟΣ ΣΥΝΑΙΝΕΣΗΣ & ΥΠΑΡΞΗΣ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΗΣ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑΣ**
- **Κεφ. 5.3 ΔΙΑΝΟΜΗ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΙΜΗΣ ΑΞΙΑΣ ΣΕ ΠΙΣΤΩΤΕΣ**
- **Κεφ. 5.4 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ – ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ**
- **Κεφ. 6.3 ΑΝΑΚΤΗΣΗ ΑΝΑ ΠΙΣΤΩΤΗ ΚΑΙ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΠΙΣΤΩΤΩΝ**

- **Κεφ. 6.4 ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΠΤΩΧΕΥΣΗ – ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ ΕΞΥΓΙΑΝΣΗΣ**
- **Κεφ. 6.5 ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΣΥΝΑΙΝΟΥΝΤΩΝ ΠΙΣΤΩΤΩΝ**
- **Κεφ. 7 (7.1 & 7.2) ΓΝΩΜΗ ΕΜΠΕΙΡΟΓΝΩΜΟΝΑ & ΑΝΑΛΥΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ ΕΞΥΓΙΑΝΣΗ**
- **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΙΣΤΩΤΩΝ**

1. ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΟΦΕΙΛΕΤΙΔΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

1.1. ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ, ΔΙΑΡΚΕΙΑ, ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Η εταιρεία ΣΠΥΡΟΥ δραστηριοποιείται στην έρευνα, παραγωγή, επεξεργασία και εμπορία του Φυτικού Πολλαπλασιαστικού Υλικού (σπόροι σποράς & σπορόφυτα) στην Ελλάδα και το εξωτερικό. Η εταιρεία είναι πλήρως καθετοποιημένη και η δραστηριότητά της περιλαμβάνει: Έρευνα, παραγωγή, επεξεργασία και εμπορία. Επιπλέον η εταιρεία ασχολείται και με την εμπορία φυτοφαρμάκων, λιπασμάτων, γεωργικών εργαλείων και την παροχή υπηρεσιών.

Ιδρύθηκε το 1987 και είναι η μόνη ελληνική εταιρία με αναγνωρισμένη έρευνα σε διεθνές επίπεδο.

Η διάρκεια της εταιρείας, σύμφωνα με το τελευταίο κωδικοποιημένο Καταστατικό ορίζεται στα πενήντα (50) έτη και αρχίζει από την καταχώριση στο Μητρώο Α.Ε. από την αρμόδια Εποπτεύουσα Αρχή απόφασης για την παροχή άδειας σύστασης της παρούσης εταιρείας και την έγκριση του καταστατικού της.

Σύμφωνα με το ΓΕΜΗ τα στοιχεία της εταιρείας έχουν ως εξής:

Στοιχεία Εταιρείας		
Επωνυμία Φορέα		« Αγροτικός Οικος ΣΠΥΡΟΥ Ανώνυμη Εμπορική και Βιομηχανική Εταιρία»
Διακριτικός Τίτλος		"ΣΠΥΡΟΥ Α.Ε.Β.Ε"
Αρ.Μ.Α.Ε		15417/006/Β/87/0014
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ		405401000
Α.Φ.Μ.		094206708
Δ.Ο.Υ		ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
Διεύθυνση	*Οδός*	ΜΑΡΚΟΝΙ 5
	Τ.Κ.	122 42
	Πόλη	Δήμος Αιγάλεω
	Νομός	ΑΤΤΙΚΗ
	Τηλ.	
Δικτυακή διεύθυνση		https://www.spirou.gr
Ηλεκτρονική διεύθυνση		
Νομική Μορφή		ΑΕΒΕ
Έτος Τόρυσης		1987

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας, ανέρχεται σήμερα στο ποσό των Ευρώ € 1.990.679 διαιρεμένο σε 28.438.268 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 0,07 Ευρώ εκάστης, εισηγμένες στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών από την 28η Ιουλ.1997.

Η παρούσα μετοχική σύνθεση της εταιρείας παρουσιάζεται στον επόμενο πίνακα.

ΜΕΤΟΧΙΚΗ ΣΥΝΘΕΣΗ		
ΜΕΤΟΧΟΣ	**ΠΟΣΟΣΤΟ**	**ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ**
AGROTECHNICS INTERNATIONAL INVESTMENT GROUP A.I.I.G. LTD	66,208%	18.828.344
Λοιποί 2.486 Μέτοχοι με ποσοστό <5%	33,792%	9.609.924
ΣΥΝΟΛΟ	**100,00%**	**28.438.268**

Αναφορικά με το ιστορικό των μεταβολών της μετοχικής σύνθεσης, παραθέτουμε αυτούσιο το απόσπασμα της ετήσιας οικονομικής έκθεσης 2020 στο οποίο γίνεται αναφορά στη μετοχική σύνθεση ως ακολούθως:

1.2 Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρίας
Η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρίας γίνεται όπως ορίζει ο νόμος και δεν υφίστανται περιορισμοί στη μεταβίβαση από το καταστατικό της.
Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 9 έως 11 του Ν. 3556/2007. :
Ο Γεώργιος Σπύρου, πρώην βασικός μέτοχος, την 04/07/2019 εισέφερε τις μετοχές του στην Κυπριακή εταιρία περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία "AGROTECHNICS INVESTMENT GROUP A.I.I.G. LTD" κατέχοντας πλέον αυτές έμμεσα. Την 19/09/2019 αυτός απεβίωσε και στη θέση του υπεισήλθαν οι νόμιμοι κληρονόμοι του.
Κανένα άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο δεν κατέχει ποσοστό μεγαλύτερο του 5,00 % του μετοχικού κεφαλαίου.

Το Καταστατικό της εταιρείας, σύμφωνα με την τελευταία του τροποποίηση, όπως αποφασίστηκε στη Γενική Συνέλευση της 28/4/2021, περιγράφει ως σκοπό της εταιρείας τα ακόλουθα:

1. Σκοπός της Εταιρίας είναι :

α. Η εισαγωγή από το εξωτερικό, η προμήθεια από το εσωτερικό και η εμπορία στο εσωτερικό και εξωτερικό, πολλαπλασιαστικού υλικού φυτικών ειδών, όπως σπόρων, φυτών και τμημάτων τους, γεωργικών φαρμάκων και λιπασμάτων, γεωργικών μηχανημάτων και εργαλείων, ειδών άρδευσης και κηπουρικής, προϊόντων αεροψεκασμού και αερολίπανσης και γενικά κάθε είδους γεωργικών εφοδίων κάθε είδους καλλιέργειας.

β. Η στο εσωτερικό και εξωτερικό υπαίθρια ή σε θερμοκήπια καλλιέργεια αγρών με κάθε είδους γεωργικά φυτά, δένδρα, σπαρτά κ.λ.π., καθώς η παραγωγή και η διάθεση των προϊόντων των στην εσωτερική και εξωτερική αγορά.

γ. Η στο εσωτερικό και εξωτερικό δημιουργία εργαστηρίων και εργοστασίων επεξεργασίας, τυποποίησης και συσκευασίας πολλαπλασιαστικού υλικού φυτικών ειδών, γεωργικών φαρμάκων, αγροχημικών, λιπασμάτων και κάθε άλλου είδους γεωργικών εφοδίων κάθε είδους καλλιέργειας.

δ. Η στο εσωτερικό και εξωτερικό καλλιέργεια κηπευτικών, ανθοκομικών και άλλων γεωργικών φυτών για παραγωγή και τυποποίηση εκλεκτών, εγγυημένων και εξευγενισμένων σπόρων, φυτών και τμημάτων τους και η διάθεσή τους στην εσωτερική και εξωτερική αγορά.

ε. Η κατασκευή και εμπορία στο εσωτερικό και εξωτερικό γλαστριδίων μεταφύτευσης, ειδών συσκευασίας γεωργικών εφοδίων και προϊόντων, μηχανημάτων άρδευσης και τεχνητής βροχής και γενικά κάθε είδους προϊόντος που χρησιμεύει στην τυποποίηση, αυτοματοποίηση και μηχανοποίηση των καλλιεργειών και στη συσκευασία και διακίνηση των προϊόντων τους.

στ. Οι στο εσωτερικό και εξωτερικό απεντομώσεις και απολυμάνσεις αγρών, θερμοκηπίων, στάβλων και λοιπών γεωργικών εγκαταστάσεων, ιδιωτικών και δημοσίων χώρων, εργοστασίων, εργαστηρίων, κατοικιών, καταστημάτων, αποθηκών, τελωνείων, πλοίων, αεροσκαφών και κάθε είδους μεταφορικών μέσων καθώς και η παραγωγή και εμπορία φαρμάκων και πρώτων υλών για τις εργασίες αυτές.

ζ. Η στο εσωτερικό και εξωτερικό διεξαγωγή γεωργικής και γενετικής έρευνας για την εξεύρεση νέων μεθόδων παραγωγής και βελτίωσης των ποιοτικών χαρακτηριστικών προϊόντων γεωργικής παραγωγής, τροφίμων και κάθε είδους γεωργικών εφοδίων, συμπεριλαμβανομένων νέων φυτικών ποικιλιών καθώς και σπόρων, σποροφύτων, αγροχημικών, φυτοφαρμάκων και λιπασμάτων νέας τεχνολογίας.

η. Η εφαρμογή νέων μεθόδων, συμπεριλαμβανομένης της βιοτεχνολογίας, για την δημιουργία, παραγωγή και έλεγχο κάθε είδους πολλαπλασιαστικού υλικού φυτών, γεωργικών προϊόντων γεωργικών φαρμάκων, αγροχημικών και λιπασμάτων, καθώς και η εφαρμογή νέων μεθόδων για την τυποποίηση, συσκευασία και διακίνηση κάθε είδους γεωργικών εφοδίων.

θ. Η εκπόνηση γεωργικών και γεωργοοικονομικών μελετών, η παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών και γενικά η παροχή στο εσωτερικό και εξωτερικό κάθε είδους υπηρεσιών που αφορά την ανάπτυξη της

γεωργικής τεχνολογίας, την έρευνα, την παραγωγή, τον έλεγχο, την τυποποίηση και την διακίνηση κάθε είδους γεωργικών εφοδίων και γεωργικών προϊόντων.

ι. Η διεξαγωγή στο εσωτερικό και εξωτερικό ποιοτικού ελέγχου και αναλύσεων κάθε είδους γεωργικών εφοδίων, όπως σπόρων, σποροφύτων, αγροχημικών, φυτοφαρμάκων, λιπασμάτων, σπόρων νέας τεχνολογίας, γεωργικών προϊόντων και τροφίμων, οι αναλύσεις εδαφών και υδάτων καθώς και οι αναλύσεις τροφίμων και γεωργικών προϊόντων.

ια. Οι στο εσωτερικό και εξωτερικό δειγματοληψίες φορτίων γεωργικών προϊόντων, οι επιβεβαιώσεις ποιοτικών χαρακτηριστικών γεωργικών εφοδίων και προϊόντων και οι πιστοποιήσεις φορτίων τους.

ιβ. Η εισαγωγή, εξαγωγή, κατασκευή, συναρμολόγηση, διανομή και εμπορία, στο εσωτερικό και στο εξωτερικό, κάθε είδους και τύπου γεωργικών και αγροτικών μηχανημάτων, εξαρτημάτων και ανταλλακτικών αυτών.

ιγ. Η αποθήκευση, φύλαξη, διανομή, διακίνηση, logistics εμπορευμάτων, που παράγει, εισάγει, εξάγει και εμπορεύεται η Εταιρεία καθώς και εμπορευμάτων τρίτων, παντός είδους και τύπου, οι διεθνείς και εσωτερικές μεταφορές, φορτοεκφορτώσεις, μετακομίσεις, εκτελωνισμοί και συσκευασίες, η συναρμολόγηση, μεταποίηση για ιδιώτες, εμπόριο και βιομηχανία, η εμπορία παντός είδους εμπορευσίμων, καθώς και οι εισαγωγές και εξαγωγές και ενδοκοινοτικές συναλλαγές αυτών, και η άσκηση κάθε συναφούς εργασίας και δραστηριότητας.

ιδ. Η αγοραπωλησία, μίσθωση και εκμίσθωση ακινήτων καθώς και η ανταλλαγή και με οποιονδήποτε τρόπο εκμετάλλευση ακινήτων.

ιε. Η αγορά οικοπέδων και η ανοικοδόμηση, ανέγερση και εκμετάλλευση οικοδομών, κτιριακών συγκροτημάτων, σταθμών αυτοκινήτων, ξενοδοχείων, μοτέλ, μπανγκαλόους, ενοικιαζόμενων δωματίων και μονοκατοικιών, σε οικόπεδα ιδιόκτητα ή τρίτων με αντιπαροχή. ιστ. Η κατασκευή, ανοικοδόμηση και εκτέλεση κάθε είδους οικοδομικών εργασιών ή τεχνικών έργων, ιδιωτικών ή δημοσίων στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

ιζ. Η ανάληψη και εκπόνηση τεχνικών και οικοδομικών μελετών και η επίβλεψη και εκτέλεση κάθε είδους τεχνικών έργων (οικοδομικών, βιομηχανικών, ενεργειακών, υδραυλικών, ηλεκτρολογικών, οδοποιίας, λιμενικών, σιδηροδρομικών, κλπ.) του Δημοσίου, δημόσιων και δημοτικών οργανισμών, νομικού προσώπου δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου, τραπεζών, κλπ. και γενικά κάθε τεχνικού έργου του Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα, στην Ελλάδα ή και σε τρίτες χώρες.

ιη. Η εισαγωγή – εξαγωγή και εμπορία κάθε είδους πρώτων υλών, εμπορευμάτων, μηχανημάτων συναφών με τους παραπάνω σκοπούς.

ιθ. Η ίδρυση και λειτουργία καθώς και εξαγορά κάθε συναφούς προς τους σκοπούς της Εταιρείας επιχείρησης.

κ. Η συνεργασία και αντιπροσώπευση συναφών επιχειρήσεων της ημεδαπής ή αλλοδαπής.

κα. Η ίδρυση και λειτουργία στην Ελλάδα ή το εξωτερικό υποκαταστημάτων, βιοτεχνικών και βιομηχανικών συναφών με τους σκοπούς της Εταιρείας.

κβ. αντιπροσώπευση ημεδαπών και αλλοδαπών επιχειρήσεων συναφών με τους σκοπούς της Εταιρείας.

κγ. Ο σχεδιασμός, η κατασκευή, η εγκατάσταση, η λειτουργία, η συντήρηση και η διαχείριση φωτοβολταϊκών, αιολικών, υβριδικών, βιομάζας, γεωθερμικών και κάθε μορφής άλλων σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής και κάθε μορφής ενέργειας από ανανεώσιμες πήγες ενέργειας.

κδ. Ο σχεδιασμός, η κατασκευή, η εγκατάσταση, η λειτουργία, η πώληση και εμπορία ηλεκτρικής ενέργειας και η συντήρηση φωτοβολταϊκών συστημάτων σε κτιριακές εγκαταστάσεις.

κε. Η κατάρτιση συμβάσεων κάθε είδους με σκοπό την πώληση ή και τη μίσθωση κατάλληλων οικοπέδων για την εγκατάσταση σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας, οι οποίοι παράγουν ρεύμα από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας.

κστ. Η παροχή συμβουλευτικών, διοικητικών και διαμεσολαβητικών υπηρεσιών σε επιχειρήσεις και ιδιώτες

κζ. Η σύνταξη μελετών και η αξιολόγηση κάθε είδους επιχειρηματικών σχεδίων, η διενέργεια έρευνας αγορών, τεχνικών μελετών και η εκπόνηση επενδυτικών προτάσεων για την αξιοποίηση τεχνολογιών ΑΠΕ.

κη. Η μελέτη, επίβλεψη, εγκατάσταση και συντήρηση ηλεκτρικών εγκαταστάσεων καθώς και η επισκευή εγκαταστάσεων παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας- οι οποίες παράγουν ρεύμα από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας- καθώς και των σχετικών εξαρτημάτων τους.

κθ. Η εμπορία και διάθεση μηχανημάτων και εξαρτημάτων απαραίτητων για την παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας.

λ. Η άσκηση κάθε άλλης επιχειρηματικής και οικονομικής δραστηριότητας, συναφούς προς τους παραπάνω σκοπούς ή και μη συναφούς, με την προϋπόθεση ότι προωθεί και διευκολύνει την επιδίωξη και επίτευξη των παραπάνω σκοπών.

λα. Η διενέργεια οποιωνδήποτε απαραιτήτων πράξεων με σκοπό τη συμμετοχή της εταιρείας σε επιχορηγούμενα εθνικά ή ευρωπαϊκά προγράμματα.

2. Για την επιδίωξη του σκοπού της η Εταιρία μπορεί :

α. Να αγοράζει ή μισθώνει στο εσωτερικό και το εξωτερικό, ακίνητα για εγκατάσταση καταστημάτων, γραφείων, εργαστηρίων, εργοστασίων, αποθηκών, καθώς και αγροτικών εκτάσεων.

β. Να αντιπροσωπεύει ή συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ημεδαπό ή αλλοδαπό.

γ. Να συμμετέχει με αγορά μεριδίων ή μετοχών σε συναφείς ημεδαπές ή αλλοδαπές επιχειρήσεις που έχουν συσταθεί ή πρόκειται να συσταθούν, και

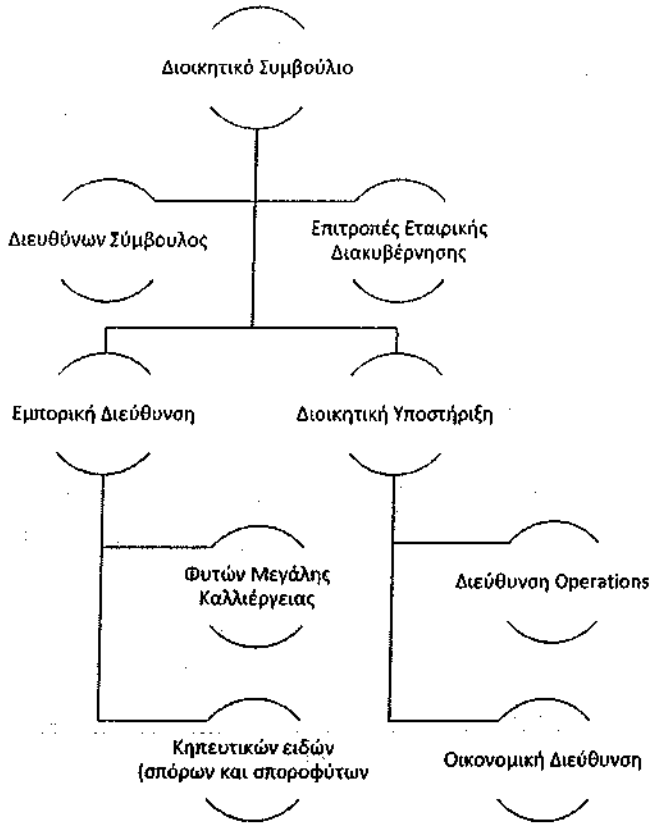
δ. Να εξαγοράζει εξ ολοκλήρου τέτοιου είδους επιχειρήσεις.

ε. Να δίνει εγγυήσεις υπέρ φυσικών ή νομικών προσώπων.

Η εταιρεία διατηρεί μισθωμένες εγκαταστάσεις γραφείων επί της οδού Μαρκόνι 5 στο Αιγάλεω Αττικής.

1.2. ΟΡΓΑΝΩΤΙΚΗ ΔΟΜΗ, ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Το οργανωτικό σχήμα της εταιρείας εποπτεύεται από τον Διευθύνοντα Σύμβουλο, ο οποίος αναφέρεται στο Διοικητικό Συμβούλιο και από κάτω υπάρχει ένα πλήρες σχήμα, όπως παρουσιάζεται στο γράφημα που ακολουθεί:



Διακρίνουμε τις ακόλουθες διακριτές διευθύνσεις:

- Εμπορική Διεύθυνση, με επιπλέον διάκριση στον τομέα Φυτών Μεγάλης Καλλιέργειας και τον τομέα Κηπευτικών ειδών
- Διεύθυνση Διοικητικής Υποστήριξης, στην οποία ανήκουν οι Διευθύνσεις Operations (Λειτουργίας) και Οικονομικών.

Η εταιρεία διοικείται από 5μελές Διοικητικό Συμβούλιο.

Στις 10/09/2021, η Γενική Συνέλευση των μετόχων, εξέλεξε το τρέχον Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας, η θητεία του οποίου λήγει στις 10/09/2026. Η σημερινή σύνθεσή του είναι η εξής:

ΣΥΝΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	
ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	**ΙΔΙΟΤΗΤΑ**
ΣΠΥΡΙΔΩΝ ΣΠΥΡΟΥ	Πρόεδρος Εκτελεστικό μέλος
ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΜΠΟΣΙΝΑΚΗΣ	Εκτελεστικό Μέλος
ΧΡΗΣΤΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΥ	μη Εκτελεστικό μέλος
ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΜΟΥΖΑΚΗ	μη Εκτελεστικό Μέλος
ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΠΛΑΣΤΗΡΑΣ	μη Εκτελεστικό Μέλος

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων τής εταιρείας για πενταετή θητεία, που παρατείνεται αυτόματα μέχρι την πρώτη τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας τους, η οποία δεν μπορεί όμως να περάσει την εξαετία. Κατ' εξαίρεση η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου παρατείνεται μέχρι την λήξη της προθεσμίας, εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη τακτική γενική συνέλευση. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου μπορούν να επανεκλεγούν, είναι δε ελεύθερα ανακλητά.

Η εταιρεία εκπροσωπείται για όλες τις πράξεις αυτής, δικαστικώς και εξωδίκως, από τον Διευθύνοντα Σύμβουλο κ. Σπυρίδωνα Σπύρου, τιθέμενης της υπογραφής του κάτωθι της εμπορικής επωνυμίας τής εταιρείας.

Εταιρική Διακυβέρνηση

- Όραμα και Αποστολή: η εταιρία – σύμφωνα με αναφορές της εταιρικής της ιστοσελίδας – οραματίζεται την ανάπτυξή της με επίκεντρο την Ελλάδα και την ανάδειξή της σε μία σημαντική περιφερειακή δύναμη στην αγροτική οικονομία των περιοχών στις οποίες δραστηριοποιείται. Θεωρεί αποστολή της να προσφέρει υπεραξία στη συνολική αλυσίδα της Ελληνικής Γεωργίας.

- Επιτροπές Δ.Σ.: στο πλαίσιο εφαρμογής του ισχύοντος νομοθετικού πλαισίου, η εταιρία υιοθέτησε με την από 25/11/2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (Ιούλιος 2021) του Ελληνικού Συμβουλίου Εταιρικής Διακυβέρνησης. Η λειτουργία του Δ.Σ. της εταιρίας και των υπηρεσιακών οργάνων καθορίζεται από εγκεκριμένους Κανονισμούς Λειτουργίας, οι οποίοι έχουν εκπονηθεί και θεσμοθετηθεί και βρίσκονται αναρτημένοι στην εταιρική ιστοσελίδα για ενημέρωση των ενδιαφερομένων.

- Εταιρική κοινωνική ευθύνη: η εταιρία αναγνωρίζει τις ευθύνες που συνεπάγεται η ανάπτυξή της και η επιτυχία της απέναντι στην κοινωνία των γεωγραφικών περιοχών, στις οποίες δραστηριοποιείται. Μεριμνά ώστε σε κάθε επιχειρηματική της δραστηριότητα να ενσωματώνει υψηλά κριτήρια περιβαλλοντικής, κοινωνικής και δεοντολογικής συμπεριφοράς.

Για λόγους πληρότητας της έκθεσης σύμφωνα με τις προβλέψεις της ΥΑ 26400 ΕΞ 2021 ελέγξαμε δειγματοληπτικά την ύπαρξη συναλλαγών με συνδεδεμένα πρόσωπα για την τελευταία 5ετία.

Διαπιστώσαμε την ακόλουθη κίνηση του λογαριασμού Γενικής Λογιστικής 35.01 (αναφορά στα υπόλοιπα του λογαριασμού):

	2017	2018	2019	2020	2021
Λογ/σμός Γ.Λ. 35.01	53.630,16 €	90.326,07 €	119.458,03 €	9.100,54 €	2.856,60 €

Σύμφωνα με την ενημέρωση που λάβαμε από τη Διοίκηση της εταιρίας, στον λογαριασμό αυτό απεικονίζεται η εξόφληση φορολογικού προστίμου που επιβλήθηκε στον νόμιμο εκπρόσωπο της εταιρίας αλλά αφορούσε εταιρική παράβαση.

1.3. ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΜΟΝΤΕΛΟ – ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ - ΠΕΛΑΤΕΣ

Η Εταιρεία ΣΠΥΡΟΥ δραστηριοποιείται στην έρευνα, παραγωγή, επεξεργασία και εμπορία του Φυτικού Πολλαπλασιαστικού Υλικού (σπόροι σποράς & σπορόφυτα).

Πέραν της ελληνικής αγοράς, διαθέτει τα προϊόντα της σε ένα σύνολο αγορών του εξωτερικού, στη Βαλκανική χερσόνησο (Αλβανία, ΠΓΔΜ, Βουλγαρία, Ρουμανία) στη Ν. Ευρώπη (Ισπανία) στη Β. Αφρική, στην Τουρκία, στη Μέση Ανατολή ενώ προσφάτως στόχευσε τις αγορές της πρώην Σοβιετικής Ένωσης (Ουκρανία, Ρωσία, Καζακστάν, Μολδαβία).

Τα προϊόντα της εταιρίας περιλαμβάνουν:

- **Σπόρους Φυτών Μεγάλης Καλλιέργειας**
- **Σπόρους Σποράς Κηπευτικών Ειδών**
- **Σπορόφυτα Κηπευτικών Ειδών**

Στην πρώτη ομάδα περιλαμβάνονται μεγάλος αριθμός ποικιλιών βαμβακιού, καλαμποκιού και μηδικής.

Οι σπόροι των κηπευτικών ειδών περιλαμβάνουν αγγούρι, αντίδι, καρπούζι, κολοκύθι, κουνουπίδι, κρεμμύδι, λάχανο, μαρούλι, μελιτζάνα και μπρόκολο.

Τα σπορόφυτα παράγονται για συγκεκριμένα είδη κηπευτικών, απευθυνόμενα σε συγκεκριμένο τμήμα της πελατείας και λόγω της φύσης τους (διάρκεια ζωής από τη φύτευση μέχρι τη μεταφύτευση περίπου 15 ημέρες) είναι προϊόν που χρήζει ειδικού προγραμματισμού και παρακολούθησης. Τα σπορόφυτα παράγονται στο ιδιόκτητο φυτώριο της εταιρίας στην περιοχή της Θήβας. Η εταιρία έχει εδώ και αρκετά χρόνια καθιερώσει στην αγορά το brand «Σπυρόφυτα».

Η εταιρία εφαρμόζει προγράμματα έρευνας σε συνεργασία με Οίκους και Ερευνητικά Ιδρύματα τόσο για τη βελτίωση των ιδιοτήτων των ήδη παραγόμενων σπόρων όσο και ανάπτυξη ή/και αξιολόγηση νέων ειδών, ώστε να προκύψουν ποικιλίες προσαρμοσμένες στις ιδιαίτερες συνθήκες καλλιέργειας των αγορών (Ελλάδας και εξωτερικού) που δραστηριοποιείται η εταιρία.

Πέρα από την έρευνα, αναπτύσσει και σημαντική σποροπαραγωγική δραστηριότητα, με παραγωγή στην Ελλάδα ενός σημαντικού μέρους του διατιθέμενου πολλαπλασιαστικού υλικού ειδών Μεγάλης Καλλιέργειας και του συνόλου του διατιθέμενου βαμβακόσπορου.

Η σποροπαραγωγική δραστηριότητα στη Μεγάλη Καλλιέργεια υποστηρίζεται από το Συγκρότημα Σποροπαραγωγής & Βιομηχανικής Επεξεργασίας Σπόρων (Σ.Σ.Β.Ε.Σ.) που εδρεύει στον Αλμυρό Μαγνησίας. Πρόκειται για μία μεγάλη επένδυση, η οποία ενισχύει σημαντικά τη θέση της εταιρίας στο χώρο, προσφέροντας πολλαπλά στην Ελληνική Οικονομία.

Η Εταιρεία ΣΠΥΡΟΥ στηρίζει μεγάλο ποσοστό της επιτυχίας της στον τρόπο με τον οποίο προσεγγίζει και εξυπηρετεί τους πελάτες της. Ακολουθεί μοντέλο **συμβουλευτικής πώλησης**, μέσα από τη συμμετοχή εξειδικευμένων στελεχών σε Ομάδες Διαχείρισης Έργων, κάτι που έχει ιδιαίτερη προστιθέμενη αξία για την πλειοψηφία των πελατών που είναι αγρότες.

Η παροχή αυτής της συμβουλευτικής πώλησης καθίσταται για τους πελάτες ολοένα σημαντικότερη καθώς αφενός εξασφαλίζει την αναγκαία γνώση και πληροφόρηση αφετέρου είναι άμεσα αξιοποιήσιμη καθώς παρέχεται on site.

Η Εταιρεία αναπτύσσεται - με επίκεντρο την Ελλάδα- και γίνεται μία σημαντική περιφερειακή δύναμη στην αγροτική οικονομία των περιοχών που δραστηριοποιείται, με δυνατότητα καθοριστικής παρέμβασης στα γεωργικά δρώμενα.

Η εταιρεία για την παραγωγή των σπόρων της διαχρονικά έχει αναπτύξει συνεργασία με τοπικούς μικρούς παραγωγούς αγρότες. Με βάση το παραγωγικό της μοντέλο η εταιρεία χρηματοδοτεί αυτούς τους παραγωγούς με κεφάλαιο κίνησης υπό την μορφή σπόρων, στην συνέχεια τους παρέχει επιστημονική συμβουλευτική υποστήριξη σε όλη τη φάση ανάπτυξης μέχρι και την συλλογή του προϊόντος.

Με την ολοκλήρωση της διαδικασίας (συλλογή και επεξεργασία σπόρου) οι παραγωγοί λαμβάνουν την εγγυημένη συμφωνημένη αμοιβή τους πλέον πριμ παραγωγής ανάλογα με την απόδοση. Η όλη διαδικασία είναι ζωτικής σημασίας για την τοπική οικονομία των περιοχών που δραστηριοποιείται η εταιρεία και λαμβάνοντας υπόψη ότι κατά βάση αναφέρεται σε μικρές και μεσαίες ιδιοκτησίες το γεγονός αποκτά μεγαλύτερη σημασία.

Πέραν του ανωτέρου παραγωγικού κυκλώματος η εταιρεία συνεργάζεται με καλλιεργητές σε επίπεδο συμβουλευτικό. Η διαδικασία αφορά καλλιεργητές τους οποίους η εταιρία υποστηρίζει τεχνικά από την σπορά μέχρι την συγκομιδή του προϊόντος και η επιτυχία της καλλιέργειας εξαρτάται σε σημαντικό βαθμό από αυτή την υποστήριξη. Η όλη διαδικασία αποδεδειγμένα οδηγεί σε αύξηση τόσο της ποιότητας όσο και της ποσότητας παραγωγής γεγονός ιδιαίτερα σημαντικό.

Η εταιρεία συνολικά συνεργάζεται συστηματικά με 2.091 παραγωγούς καλύπτοντας μία συνολική έκταση 453.333 στρεμμάτων Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται ανάλυση συνεργαζόμενων παραγωγών ανά περιοχή και έκταση

ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΓΙΑ ΣΠΟΡΟΠΑΡΑΓΩΓΗ

ΝΟΜΟΣ	ΑΡ. ΠΑΡΑΓΩΓΩΝ	ΣΤΡΕΜΜΑΤΑ
ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ	88	4.389
ΛΑΡΙΣΑΣ	319	17.134
ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	14	763
ΠΕΛΛΑΣ	8	651
ΤΡΙΚΑΛΩΝ	37	1.089
ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ	72	4.341
Σύνολο Ομάδας	**538**	**28.366**

ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΣΕ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗ

ΝΟΜΟΣ	ΑΡ. ΠΑΡΑΓΩΓΩΝ	ΣΤΡΕΜΜΑΤΑ
ΒΟΙΩΤΙΑ	157	28.366
Β. ΚΑΡΔΙΤΣΑ-ΤΡΙΚΑΛΑ	172	38.796
ΝΟΤ. ΚΑΡΔΙΤΣΑ-ΦΘΙΩΤΙΔΑ	158	41.063
ΛΑΡΙΣΑ-ΜΑΓΝΗΣΙΑ	258	55.489
ΠΕΛΛΑ-ΚΙΛΚΙΣ	153	47.040

ΠΙΕΡΙΑ-ΗΜΑΘΙΑ	192	67.335
Β. ΣΕΡΡΕΣ-ΘΕΣ/ΝΙΚΗ	151	42.806
ΝΟΤ. ΣΕΡΡΕΣ-ΔΡΑΜΑ	145	46.692
ΘΡΑΚΗ	167	57.380
Σύνολο Ομάδας	**1.553**	**424.967**

1.4. ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ

Η εταιρεία σήμερα απασχολεί 132 εργαζομένους, οι οποίοι κατανέμονται ως εξής:

Συμβόλαιο Απασχόλησης	Αριθμ Απασχολ.
Εμμισθος μερικής απασχόλησης	1
Εμμισθος πλήρους απασχόλησης	75
Ημερομίσθιος μερικής απασχόλησης	3
Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	53
Σύνολο	**132**

Στους πίνακες που ακολουθούν, παρουσιάζεται η αναλυτική κατάσταση με το προσωπικό της εταιρείας, την 30/4/2022, ημερομηνία αναφοράς:

Κωδικός Εργαζομένου	Υποκατάστημα	Θέση Απασχόλησης	Σημβόλαια	Μοντέλο Απασχόλησης
0426	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) εποχική
0154	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) τακτική
0002	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΑΔΕΙΟΥΧΟΣ ΧΕΙΡΙΣΤΗΣ ΑΝΥΨΩΤΙΚΟΥ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0118	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) τακτική
0362	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) εποχική
0391	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) εποχική
0167	ΑΛΜΥΡΟΣ	ΕΡΓΑΤΟΤΕΧΝΙΤΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) τακτική
0040	ΘΗΒΑ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0165	ΘΗΒΑ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0252	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) εποχική
0370	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) εποχική
0390	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΕΡΓΑΤΗΣ	Ημερομίσθιος μερικής απασχόλησης	Μερική απασχόληση (4ήμερο - 6ωρο) τακτική
0284	ΑΛΜΥΡΟΣ	ΕΡΓΑΤΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) εποχική
0406	ΑΛΜΥΡΟΣ	ΕΡΓΑΤΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) εποχική
0511	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) εποχική
0373	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) εποχική
0132	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΕΡΓΑΤΗΣ	Ημερομίσθιος μερικής απασχόλησης	Μερική απασχόληση (2ήμερο - 8ωρο) τακτική
0398	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΕΡΓΑΤΗΣ	Ημερομίσθιος μερικής απασχόλησης	Μερική απασχόληση (μονοήμερο - 8ωρο)
0095	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) τακτική
0087	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) τακτική
0327	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) εποχική
0472	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) εποχική
0267	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) τακτική
0484	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) εποχική
0220	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) εποχική
0410	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) εποχική
0007	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0131	ΑΛΜΥΡΟΣ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΥΠΟΚΥΤΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0008	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) εποχική
0204	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) εποχική
0354	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΩΛΗΣΕΙΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0195	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΩΛΗΣΕΙΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0002	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - Δ/ΝΤΗΣ ΠΩΛΗΣΕΩΝ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0193	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0066	ΑΛΜΥΡΟΣ	ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0505	ΑΛΜΥΡΟΣ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) εποχική
0460	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ Δ/ΝΤΗΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0414	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ - HR	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0497	ΑΛΜΥΡΟΣ	ΕΡΓΑΤΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) εποχική
0223	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) τακτική
0514	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΩΛΗΣΕΙΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0510	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΩΛΗΣΕΙΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0457	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΤΗΣ - ΙΤ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0480	ΛΑΡΙΣΑ	ΤΕΧΝΟΛΟΓΟΣ ΓΕΩΠΟΝΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0466	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0253	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	ΤΕΧΝΟΛΟΓΟΣ ΓΕΩΠΟΝΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0097	ΘΗΒΑ	ΤΕΧΝΟΛΟΓΟΣ ΓΕΩΠΟΝΟΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) τακτική
0007	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΤΕΧΝΟΛΟΓΟΣ ΓΕΩΠΟΝΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0490	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΤΕΧΝΟΛΟΓΟΣ ΓΕΩΠΟΝΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0164	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) τακτική
0058	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΦΥΛΑΚΑΣ	Έμμισθος μερικής απασχόλησης	Μερική απασχόληση (5ήμερο - 4ωρο) τακτική
0019	ΛΑΡΙΣΑ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΩΛΗΣΕΙΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0137	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ - ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0018	ΛΑΡΙΣΑ	ΤΕΧΝΟΛΟΓΟΣ ΓΕΩΠΟΝΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0098	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) εποχική
0003	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΩΛΗΣΕΙΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0258	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομισθίου) εποχική
0465	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - CUSTOMER SERVICE	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0112	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΟΔΗΓΟΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0441	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΩΛΗΣΕΙΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική

0419	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0476	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) εποχική
0374	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) εποχική
0320	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) εποχική
0222	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΟΔΗΓΟΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0286	ΘΗΒΑ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0512	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΩΛΗΣΕΙΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0491	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΩΛΗΣΕΙΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0006	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΤΕΧΝΟΛΟΓΟΣ ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0005	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0418	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0004	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΕΡΓΑΤΗΣ - ΑΠΟΘΗΚΗ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0506	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) εποχική
0002	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΕΡΓΑΤΟΤΕΧΝΙΤΗΣ - ΑΠΟΘΗΚΗ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) τακτική
0094	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) τακτική
0288	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΩΛΗΣΕΙΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0042	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - Δ/ΝΤΗΣ ΠΩΛΗΣΕΩΝ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0388	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) εποχική
0257	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) τακτική
0219	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) τακτική
0367	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) εποχική
0070	ΘΗΒΑ	ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0210	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) τακτική
0010	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΤΕΧΝΟΛΟΓΟΣ ΓΕΩΠΟΝΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0020	ΛΑΡΙΣΑ	ΤΕΧΝΟΛΟΓΟΣ ΓΕΩΠΟΝΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0513	ΛΑΡΙΣΑ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΩΛΗΣΕΙΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0001	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0411	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) εποχική
0069	ΘΗΒΑ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0048	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ - OPERATIONS MANAGER	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0504	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΩΛΗΣΕΙΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0068	ΘΗΒΑ	ΤΕΧΝΟΛΟΓΟΣ ΓΕΩΠΟΝΟΣ Δ/ΝΤΗΣ ΥΠΟΚ/ΤΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0200	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) εποχική
0086	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΟΔΗΓΟΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0470	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - Δ/ΝΤΗΣ ΠΩΛΗΣΕΩΝ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0004	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΩΛΗΣΕΙΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0365	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) εποχική
0488	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	BUDGETING & REPORTING	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0003	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ - ΑΠΟΘΗΚΗ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0064	ΑΛΜΥΡΟΣ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - Δ/ΝΤΗΣ ΠΩΛΗΣΕΩΝ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0002	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ - ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0430	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) εποχική
0121	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) τακτική
0471	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0065	ΑΛΜΥΡΟΣ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0159	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) εποχική
0243	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ - ΠΟΙΟΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0341	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΩΛΗΣΕΙΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0337	ΑΛΜΥΡΟΣ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0067	ΑΛΜΥΡΟΣ	ΕΡΓΑΤΟΤΕΧΝΙΤΗΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0093	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) τακτική
0295	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) εποχική
0035	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	CEO	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0156	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0459	ΑΛΜΥΡΟΣ	ΕΡΓΟΔΗΓΟΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0009	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0275	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΟΔΗΓΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0073	ΘΗΒΑ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0059	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - Δ/ΝΤΗΣ ΠΩΛΗΣΕΩΝ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0442	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) εποχική
0037	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ - ΠΩΛΗΣΕΙΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0387	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) εποχική
0407	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) τακτική
0129	ΑΛΜΥΡΟΣ	ΕΡΓΑΤΟΤΕΧΝΙΤΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) τακτική
0487	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - ΠΩΛΗΣΕΙΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0372	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - CUSTOMER SERVICE	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0026	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0241	ΑΛΜΥΡΟΣ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0089	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) τακτική
0041	ΚΕΝΤΡΙΚΟ	ΓΕΩΠΟΝΟΣ - Δ/ΝΤΡΙΑ ΠΩΛΗΣΕΩΝ	Έμμισθος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Έμμισθος) τακτική
0078	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) τακτική
0385	ΘΗΒΑ	ΕΡΓΑΤΗΣ ΦΥΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	Ημερομίσθιος πλήρους απασχόλησης	Πλήρης απασχόληση (Ημερομίσθιος) εποχική

1.5. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΚΛΑΔΟΥ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

Λόγω της ιδιαίτερης φύσης των προϊόντων, δεν υπάρχουν επαρκή στοιχεία ώστε να απεικονιστεί το σύνολο της συγκεκριμένης αγοράς και τα ποσοστά συμμετοχής των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται σε αυτήν.

Για τις προοπτικές της εταιρίας μπορούμε με ασφάλεια να θεωρήσουμε ότι η εξέλιξη της επιχείρησης και του συγκεκριμένου χώρου, θα βασιστεί στις γενικότερες εκτιμήσεις για την Ελληνική οικονομία.

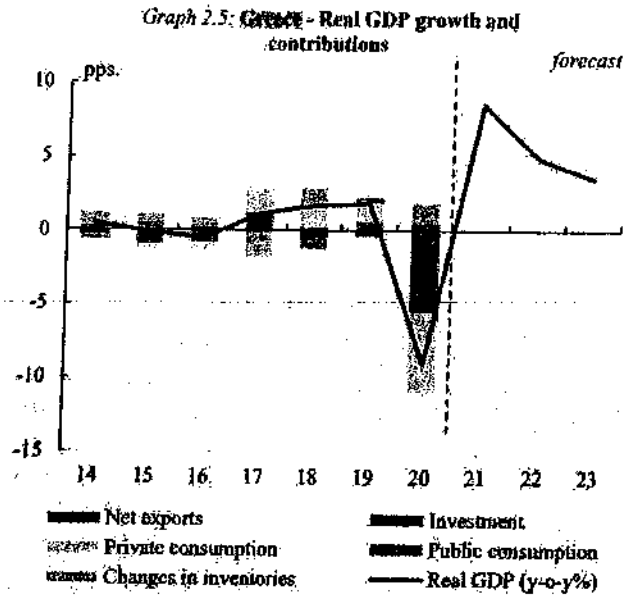
Παρά την αβεβαιότητα για την πορεία της πανδημίας, οι μεσομακροπρόθεσμες προοπτικές εμφανίζονται θετικές. Συγκεκριμένα, η ελληνική και η παγκόσμια οικονομία ανακάμπτουν δυναμικά μετά την άρση των περιορισμών και την επανεκκίνηση της οικονομικής δραστηριότητας, υποβοηθούμενες από την εξαιρετικά διευκολυντική δημοσιονομική και νομισματική πολιτική. Ωστόσο, η άνιση πρόσβαση στα εμβόλια μεταξύ ανεπτυγμένων και αναπτυσσόμενων χωρών, το ενδεχόμενο μιας νέας έξαρσης της πανδημίας από τη μετάλλαξη Όμικρον του κορονοϊού και η ύπαρξη εμποδίων στις αλυσίδες προσφοράς αυξάνουν την αβεβαιότητα και δημιουργούν κινδύνους για την πορεία του πληθωρισμού και την ανάκαμψη της παγκόσμιας οικονομίας. Επιπλέον, μια πιο έντονη και μεγαλύτερης διάρκειας άνοδος των τιμών της ενέργειας και των λοιπών πρώτων υλών ενδέχεται να διατηρήσει υψηλά τον πληθωρισμό για παρατεταμένο χρονικό διάστημα και να αποσταθεροποιήσει τις προσδοκίες γι' αυτόν, προκαλώντας ταχύτερη αυστηροποίηση της νομισματικής πολιτικής, αυξάνοντας έτσι τον κίνδυνο διαταραχών στις χρηματοπιστωτικές αγορές και αναστροφής της ανοδικής πορείας των οικονομιών.

Ειδικά όσον αφορά την ελληνική οικονομία, η πρόσφατη επιδείνωση των επιδημιολογικών δεδομένων σε συνδυασμό με τη σχετικά χαμηλή εμβολιαστική κάλυψη του πληθυσμού σε σύγκριση με τον ευρωπαϊκό μέσο όρο αυξάνουν την αβεβαιότητα και τους κινδύνους για την οικονομική ανάπτυξη. Παρ' όλα αυτά, οι μεσομακροπρόθεσμες προοπτικές της ελληνικής οικονομίας παραμένουν ιδιαίτερα θετικές, συνεπικουρούμενες και από την έναρξη των επενδυτικών έργων και την εφαρμογή των μεταρρυθμίσεων που συνδέονται με το Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

Η πρόσφατη κρίση του πολέμου στην Ουκρανία και η εξ αυτής επαπειλούμενη έλλειψη σημαντικών ειδών του πρωτογενή τομέα θα μπορούσε να λειτουργήσει υπέρ της ανάπτυξης της δραστηριότητας της εταιρίας.

Σύμφωνα με τις προβλέψεις της Τράπεζας της Ελλάδος[1], ο ρυθμός ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας για το 2021 προβλεπόταν να διαμορφωθεί στο 7,2%. Όμως με βάση τα νέα εθνικολογιστικά στοιχεία του ΑΕΠ, τα οποία δόθηκαν στη δημοσιότητα προσφάτως από την ΕΛΣΤΑΤ και τα οποία δεν έχουν ληφθεί υπόψη στις προβλέψεις του Ευρωσυστήματος για την Ελλάδα, ο ρυθμός ανάπτυξης για το 2021 διαμορφώθηκε σημαντικά υψηλότερος, άνω του 8%, σύμφωνα με μία τεχνική επανεκτίμηση. Το 2022 ο ρυθμός ανάπτυξης προβλέπεται ότι θα διαμορφωθεί σε 5,0% και το 2023 σε 3,9%, υπό την προϋπόθεση ότι η οικονομία θα συνεχίσει να ενισχύεται σημαντικά από το διεθνή τουρισμό, την ανάκαμψη της ευρωζώνης και την επιτάχυνση των επενδύσεων. Σχετικό το γράφημα που παρατίθεται:

[1] Ενδιάμεση Έκθεση της Τράπεζας της Ελλάδος για τη Νομισματική Πολιτική 2021 - 22/12/2021



Η ιδιωτική κατανάλωση ενισχύθηκε σημαντικά το 2021, αντανακλώντας σε μεγάλο βαθμό την κάλυψη μέρους της ζήτησης που είχε συσσωρευθεί λόγω της αναβολής δαπανών κατά τη διάρκεια της πανδημίας, αλλά και τη βελτίωση του οικονομικού κλίματος. Η καταναλωτική δαπάνη αναμένεται ότι θα συνεχίσει να αυξάνεται τα δύο επόμενα έτη, με ηπιότερους όμως ρυθμούς, παράλληλα με την αύξηση της απασχόλησης, ενώ και η αποκλιμάκωση του ποσοστού αποταμίευσης από τα ιστορικά υψηλά που κατέγραψε κατά τη διάρκεια της πανδημίας, αναμένεται να συμβάλει προς την ίδια κατεύθυνση.

Οι επενδύσεις αναμένεται να αυξηθούν με πολύ υψηλούς ρυθμούς τα δύο επόμενα έτη. Αυτό αποδίδεται στο γεγονός ότι έως το 2029 η Ελλάδα προβλέπεται να λάβει στήριξη ύψους 40 δισεκ. ευρώ περίπου από το μακροπρόθεσμο προϋπολογισμό της ΕΕ 2021-2027 και 32 δισεκ. ευρώ από το ευρωπαϊκό μέσο ανάκαμψης NextGenerationEU, ενώ παράλληλα αναμένεται και η προσέλκυση ξένων άμεσων επενδύσεων.

Οι εξαγωγές αγαθών εκτιμάται ότι θα αυξηθούν με υψηλούς ρυθμούς το 2022 και το 2023, καθώς θα βελτιώνεται το διεθνές περιβάλλον και θα αποκαθίστανται οι διεθνείς αλυσίδες προσφοράς. Οι εξαγωγές υπηρεσιών, ιδιαίτερα ο τουρισμός, εκτιμάται ότι θα κινηθούν ανοδικά, μετά τη σημαντική πτώση που κατέγραψαν ως αποτέλεσμα των μέτρων που είχαν ληφθεί σε παγκόσμιο επίπεδο για τον περιορισμό της υγειονομικής κρίσης. Παράλληλα όμως, ανοδικά αναμένεται να κινηθούν και οι εισαγωγές, σε συνάφεια με την ανάκαμψη της εγχώριας ζήτησης, ιδίως των επενδύσεων.

Ο πληθωρισμός, βάσει του εναρμονισμένου δείκτη τιμών καταναλωτή, διαμορφώθηκε σε ελαφρώς θετικό μέσο ετήσιο ρυθμό το 2021, κυρίως λόγω της ανοδικής πορείας των τιμών των ενεργειακών αγαθών, αλλά και των ανατιμήσεων στα είδη διατροφής. Το 2022 αναμένεται επιτάχυνση του πληθωρισμού, με τη θετική συμβολή όλων των συνιστωσών του. Ωστόσο, για το 2023 αναμένεται αποκλιμάκωση των πληθωριστικών πιέσεων, υπό την προϋπόθεση ότι θα αποκατασταθούν τα

προβλήματα στις παγκόσμιες αλυσίδες προσφοράς και θα υποχωρήσουν οι τιμές ενέργειας και εισαγόμενων πρώτων υλών και ενδιάμεσων προϊόντων.

Η πρόβλεψη για την πορεία της οικονομίας υπόκειται σε αβεβαιότητες και κινδύνους. Τυχόν θετικότερη έκβαση σχετίζεται με την ισχυρότερη ανάκαμψη της ιδιωτικής κατανάλωσης, λόγω της συσσωρευμένης αποταμίευσης των νοικοκυριών κατά τη διάρκεια της πανδημίας, και την ταχύτερη από την αναμενόμενη ανάκαμψη του τουρισμού.

Υπάρχουν όμως και κίνδυνοι, που σχετίζονται με την εξέλιξη της πανδημίας, την επιτάχυνση του πληθωρισμού, την πιθανή αύξηση των ΜΕΔ μετά τη λήξη των μέτρων κρατικής στήριξης και ενδεχομένως ένα χαμηλό ποσοστό απορρόφησης των κονδυλίων του NextGenerationEU. Για παράδειγμα, οι νέες μεταλλάξεις του κορονοϊού, εφόσον αποδειχθούν ανθεκτικές στα εμβόλια, θα μπορούσαν να πλήξουν την εμπιστοσύνη, να περιορίσουν τις τουριστικές ροές και να επιβραδύνουν την ανάκαμψη.

Επίσης, εξακολουθεί να υπάρχει αυξημένη αβεβαιότητα που σχετίζεται με τις πληθωριστικές πιέσεις στις πρώτες ύλες, στο κόστος μεταφορών και στην ενέργεια. Η συνέχιση των πληθωριστικών πιέσεων στις τιμές εισαγομένων θα μπορούσε να περιορίσει την ιδιωτική κατανάλωση και τη δυναμική της ανάπτυξης. Παράλληλα, μια ταχύτερη του αναμενομένου αλλαγή κατεύθυνσης της νομισματικής πολιτικής στις ΗΠΑ θα μπορούσε να προκαλέσει ισχυρούς κλυδωνισμούς στις χρηματοπιστωτικές αγορές, επηρεάζοντας αρνητικά την παγκόσμια και την ελληνική οικονομία.

Οι αναφορές και οι υποθέσεις που παρουσιάζονται στο Επιχειρηματικό σχέδιο της εταιρίας και αποτελούν τη βάση στην οποία στηρίζονται οι προβλέψεις των οικονομικών μεγεθών διασταυρώθηκαν με αξιόπιστες πηγές και κρίνονται επαρκείς.

1.6. ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ 4ΕΤΙΑΣ

Τα οικονομικά στοιχεία της εταιρείας για τη τελευταία ελεγμένη 4ετία, παρουσιάζονται στους παρακάτω αναλυτικούς πίνακες:

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ ΧΡΗΣΗΣ	2018	2019	2020	2021
Ενσώματα πάγια				
Ενσωματες Ακινητοποιήσεις	10.761.411	6.698.545	6.162.079	5.132.550
Μηχανολογικός εξοπλισμός				
Λοιπός εξοπλισμός				
Επενδύσεις σε ακίνητα	9.533.841	11.306.992	11.306.992	11.790.802
Σύνολο	20.295.252	18.005.537	17.469.071	16.923.352
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Δάνεια και απαιτήσεις	4.003.776	1.078.734	1.076.346	994.354
Χρεωστικοί τίτλοι / Διακρατούμενες έως τη λήξη επενδύσεις				
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες	1.724	19.724	19.724	26.724
Λοιποί συμμετοχικοί τίτλοι / Διαθέσιμα για πώληση				
Λοιπά / Στοιχεία προοριζόμενα για αντιστάθμιση				
Σύνολο	4.005.500	1.098.458	1.096.070	1.021.078
Αναβαλλόμενοι φόροι	0	250.000	185.707	
Αποθέματα				
Προκαταβολές για αποθέματα				
Αποθέματα	8.615.801	7.884.674	6.936.105	6.544.173
Σύνολο	8.615.801	7.884.674	6.936.105	6.544.173
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές				
Εμπορικές απαιτήσεις	4.238.726	5.689.567	4.299.226	4.671.756
Δουλευμένα έσοδα περιόδου				
Λοιπές απαιτήσεις	397.782	977.109	703.307	1.282.942
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου				
Προπληρωμένα έξοδα				
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	247.712	181.898	801.902	254.884
Σύνολο	4.884.220	5.848.574	5.804.435	6.209.582

Καθαρή Θέση				
Καταβλημένα κεφάλαια				
Κεφάλαιο	8.531.480	8.531.480	1.990.679	1.990.679
Υπέρ το άρτιο	27.470.031	27.470.031		
Ίδιοι τίτλοι	-259.495	-259.495	-259.495	-259.495
Σύνολο	**35.742.016**	**35.742.016**	**1.731.184**	**1.731.184**
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο				
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	8.125.316	8.125.316	8.082.595	8.082.595
Αφορολόγητα αποθεματικά				
Αποτελέσματα εις νέο	-37.719.509	-38.398.384	-8.032.940	-11.658.684
Σύνολο	**-29.594.193**	**-30.273.068**	**49.655**	**-3.576.089**
Συναλλαγματικές διαφορές				
Σύνολο καθαρής θέσης	**6.147.823**	**5.468.948**	**1.780.839**	**-1.844.905**
Προβλέψεις				
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	350.533	383.186	398.791	169.878
Λοιπές προβλέψεις	600.000	300.000	200.000	200.183
Σύνολο	**950.533**	**683.186**	**598.791**	**370.061**
Υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δάνεια	1.748.404	2.135.833	2.172.258	1.500.000
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις χρηματ. Μισθωσης	4.797.948	227.748	207.355	
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.544.138	839.734	989.543	18.808.043
Κρατικές επιχορηγήσεις				
Μακροπροθεσμες Ρυθμίσεις Ελληνικό Δημόσιο				
Σύνολο	**12.090.490**	**3.203.315**	**3.369.156**	**20.308.043**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Τραπεζικά δάνεια	12.418.543	13.144.768	14.267.010	
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων				
Εμπορικές υποχρεώσεις	3.838.825	3.413.985	2.832.317	3.732.938
Φόρος εισοδήματος				
Λοιποί φόροι και τέλη		706.067	1.155.239	2.400.448
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης		579.334	521.869	1.587.847
Υποχρεώσεις χρημ. Μίσθωσης	404.785	164.697	120.938	164.919
Λοιπές υποχρεώσεις	1.949.774	6.722.943	6.845.229	3.978.834
Σύνολο	**18.611.927**	**24.731.794**	**25.742.602**	**11.864.987**
Σύνολο υποχρεώσεων	**30.702.417**	**27.935.109**	**29.111.758**	**32.173.030**
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων	**36.850.240**	**33.404.057**	**30.892.597**	**30.328.125**

Σημειώνεται ότι τα στοιχεία που αφορούν στο οικονομικό έτος 2021 έχουν αντληθεί από τις αντίστοιχες οικονομικές καταστάσεις που έχουν παρασχεθεί από την Εταιρεία, έχουν αναρτηθεί στην εταιρική ιστοσελίδα και δεν έχουν μέχρι σήμερα εγκριθεί από την Γ.Σ. της Εταιρείας και τα οποία επιβεβαιώνονται από το προσωρινό ισοζύγιο της 31.12.2021 που τηρεί η επιχείρηση, όπως αυτό ενημερώνεται από τον υπεύθυνο για τη διεύθυνση του λογιστηρίου της εταιρίας, το οποίο μας κοινοποιήθηκε σύμφωνα με το άρθρο 3 της ΥΑ 26400ΕΞ2021.

Σημειώνουμε ακόμη ότι στην χρήση 2021, οι υποχρεώσεις από πάσης φύσεως δανεισμό, έχουν απεικονιστεί στις «Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις».

Αναφερόμαστε, τέλος, στη σημείωση που υπάρχει στο Επιχειρηματικό Σχέδιο σύμφωνα με την οποία «*Οι παρατιθέμενες οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2021 σε σύγκριση με τις αντίστοιχες εγκεκριμένες των προηγουμένων χρήσεων δεν περιλαμβάνουν την τεχνικής φύσεως προσαρμογή της προεξόφλησης των υποχρεώσεων σε όρους παρούσας αξίας με την χρήση αγοραίων επιτοκίων. Αυτό έχει γίνει καθώς η συγκεκριμένη προσαρμογή μειώνει σε καθαρά* ***λογιστική βάση*** *τα υπόλοιπα των υποχρεώσεων και αναστρέφεται σταδιακά τα επόμενα έτη*», σημειώνοντας ότι η συγκεκριμένη «εκκρεμότητα» δεν επηρεάζει την αποτύπωση του ύψους των υποχρεώσεων όπως αυτή οφείλει να γίνει στην ημερομηνία αναφοράς.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ	2018	2019	2020	2021
Κύκλος Εργασιών	11.642.350	12.545.937	11.688.142	12.005.112
Κοστος Πωλησεων	-7.059.347	-8.098.295	-7.955.193	-8.014.658
Μικτό Αποτελεσμα	**4.583.003**	**4.447.642**	**3.732.949**	**3.990.455**
% Μικτού Αποτελέσματος	39%	35%	32%	33,2%
Λοιπα Συνηθη Εσοδα				
	4.583.003	**4.447.642**	**3.732.949**	**3.990.455**
εξοδα διοικησης	-1.573.961	-1.741.293	-1.665.344	-1.841.974
εξοδα διαθεσης	-2.308.606	-2.220.378	-2.059.838	-2.110.483
λοιπά έξοδα και ζημιές	-1.784.597	-302.088	-2.502.103	-1.700.410
απομειώσεις περιουσιακών στοιχείων (αποσβέσεις / καθαρό ποσό)				
κέρδη και ζημίες από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων				
κέρδη και ζημίες από επιμέτρηση στην εύλογη αξία				
έσοδα συμμετοχών και επενδύσεων				
κέρδος από αγορά οντότητας ή τμήματος σε τιμή ευκαιρίας				
έσοδα από διαγραφή υποχρεώσεων				
εξοδα ερευνών	-132.504	-95.069	-93.996	-158.902
Λειτουργικό Κόστος	-5.799.668	-4.358.828	-6.321.281	-5.811.770
Λοιπά Έσοδα και Κέρδη	-139.731	-33.108	300.341	-197.089
Αποτελέσματα προ Φόρων και Τόκων	**-1.356.396**	**55.706**	**-2.287.991**	**-2.018.403**
Πιστωτικοί Τόκοι	9.088	34.244	6.208	61
Χρεωστικοί Τόκοι	-917.883	-1.318.825	-1.373.882	-1.621.695
Αποτέλεσμα προ Φόρων	**-2.265.191**	**-1.228.875**	**-3.655.665**	**-3.640.037**
Φόροι	1.669.376	550.000	-32.443	14.293
Αποτέλεσμα μετά από Φόρους	**-595.815**	**-678.875**	**-3.688.108**	**-3.625.744**
ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	**772.625** 7%	**788.680** 6%	**817.025** 7%	**846.738** 7%
ΕΒΙΤΟΑ	**-583.771** -5%	**844.386** 7%	**-1.470.966** -13%	**-1.171.666** -10%
EBIT	**-1.356.396** -12%	**55.706** 0%	**-2.287.991** -20%	**-2.018.403** -17%

Σημειώνουμε ότι από την παρατήρηση των οικονομικών στοιχείων της επιχείρησης, η συσσώρευση μεγάλου όγκου υποχρεώσεων, οι περισσότερες εκ των οποίων είναι βραχυπρόθεσμες, η πίεση στη ρευστότητα και η δυσκολία στο να παραχθούν ικανά κέρδη, τα οποία θα δώσουν στην Εταιρεία τη

δυνατότητα να ανταπεξέλθει στις υποχρεώσεις αυτές, θέτουν σε μεγάλη αμφιβολία τη δυνατότητα υγιούς και βιώσιμης λειτουργίας.

Σύμφωνα με το εταιρικό ισοζύγιο της 30.4.2022, το σύνολο των υποχρεώσεων της Εταιρείας προς τους πάσης φύσεως πιστωτές της την 30.4.2022, ανέρχεται στο ύψος των 31.821.103,31 ευρώ, εκ του οποίου είναι ληξιπρόθεσμο και απαιτητό το ποσό των 21.040.870,01 ευρώ και αναλύεται συνοπτικά, ανά κατηγορία πιστωτή, ως εξής:

Κατηγορία Οφειλής	Σύνολο Οφειλής	Ενήμερο	Ληξιπρόθεσμό
QUANT MASTER SERVICES MAE	1.199.751,26	0,00	1.199.751,26
INTRUM HELLAS	12.201.512,86	0,00	12.201.512,86
DOVALUE GREECE	2.531.105,47	2.531.105,47	0,00
ΑΑΔΕ	2.871.899,08	1.468.985,58	1.402.913,50
ΕΦΚΑ	1.854.506,71	1.101.669,90	752.836,81
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ MEDITECH	2.250.000,00	0,00	2.250.000,00
Ομολογιακά δάνεια AGRICAPITAL	1.500.000,00	1.500.000,00	0,00
PROHUMAN ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧ/ΩΝ ΑΕ	3.233.855,58	0,00	3.233.855,58
Προκαταβολές Πελατών	464.947,67	464.947,67	0,00
Υποχρεώσεις προς προμηθευτές	1.798.914,03	1.798.914,03	0,00
Υποχρεώσεις προς εργαζόμενους	13.551,86	13.551,86	0,00
Λοιπές Υποχρεώσεις και προβλέψεις	1.901.058,79	1.901.058,79	0,00
Σύνολο Οφειλής	**31.821.103,31**	**10.780.233,30**	**21.040.870,01**

Σημειώνουμε ότι σύμφωνα με την ενημέρωση που λάβαμε από τον πιστωτή Intrum Hellas, όπως προβλέπεται στο άρθ. 4.2 δ της ΥΑ 26400ΕΞ2021/3.3.2021, το ποσό της οφειλής στην ημερομηνία αναφοράς ανέρχεται σε 12.210.509,24€, διαφορά την οποία αφενός θεωρούμε εύλογη αφετέρου έχουμε λάβει υπόψη μας στην αναμόρφωση των οικονομικών καταστάσεων. Επιπλέον, το ύψος της δηλωθείσας από την πιστώτρια Intrum οφειλής έχει ληφθεί υπόψη κατά την κατάρτιση της κατάστασης πιστωτών.

Επομένως, είναι φανερή η ανάγκη για ένα πλάνο εξυγίανσης, βάσει του οποίου, η Εταιρεία θα μπορέσει μέσα από μία διαδικασία αναδιοργάνωσης και εξορθολογισμού των λειτουργιών της, να βάλει μία σειρά στην αποπληρωμή των υποχρεώσεών της, με τρόπο που θα της επιτρέπει να κάνει βήματα ανάπτυξης και να επενδύσει σε ένα δημιουργικό και κερδοφόρο μέλλον.

Στους πίνακες που ακολουθούν παρουσιάζονται η ανάλυση των χρηματοοικονομικών επιδόσεων της εταιρείας με τη βοήθεια των χρηματοοικονομικών δεικτών Ρευστότητας, Αποδοτικότητας, Δραστηριότητας, και Χρηματοοικονομικής Μόχλευσης. Σημειώνουμε ότι το επιχειρηματικό μοντέλο της επιχείρησης απαιτεί εξειδικευμένη ερμηνεία των δεικτών **και θα πρέπει να συγκρίνονται μόνο με ομοειδείς επιχειρήσεις.**

ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ		2018	2019	2020	2021
Περιθώριο Μικτού Κέρδους	Πωλήσεις - Κόστος Πωληθέντων / Πωλήσεις	0,39	0,35	0,32	0,33
Περιθώριο Καθαρού Κέρδους	Κέρδη Προ Φόρων / Πωλήσεις	-0,19	-0,10	-0,31	-0,30
Κόστος Πωληθέντων	Κόστος Πωληθέντων / Πωλήσεις	0,61	0,65	0,68	0,67
Λειτουργικών Κερδών προς Πωλήσεις	Κέρδη προ τόκων και φόρων / Πωλήσεις	-0,12	0,00	-0,20	-0,17
Εκμετάλλευση Ενεργητικού	Πωλήσεις / Σύνολο Ενεργητικού	0,31	0,37	0,37	0,39
Εκμετάλλευσης Παγίων	Πωλήσεις / Πάγιο Ενεργητικό	0,57	27,70	15,64	16,23
Εκμετάλλευσης Ιδίων Κεφαλαίων	Καθαρές Πωλήσεις / Ίδια Κεφάλαια χωρίς επιχορηγήσεις	1,89	2,29	6,56	-6,51
Απόδοσης Λειτουργίας	Κέρδη προ τόκων και φόρων & Αν. / Σύνολο Ενεργητικού	-0,04	0,00	-0,07	-0,07

ΔΕΙΚΤΕΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ		2018	2019	2020	2021
Ταμειακής Ρευστότητας	Διαθέσιμα / βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	0,01	0,01	0,03	0,02
Γενικής Ρευστότητας	Κυκλοφορούν ενεργητικό / βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	0,73	0,60	0,49	1,07
Άμεσης Ρευστότητας	Κυκλοφ. Ενεργητικό - Αποθέματα / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	0,16	0,25	0,20	0,19

Μία πρώτη ανάγνωση των παραπάνω δεικτών, ιδιαίτερα της γενικής και της άμεσης ρευστότητας, εγείρει έναν προβληματισμό από την χαμηλή σχέση των άμεσα ρευστοποιήσιμων αξιών της εταιρείας σε σχέση με τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της, οι οποίες φαίνονται να μην μπορούν να εξυπηρετηθούν στο σύνολό τους σε ικανοποιητικό χρόνο.

ΔΕΙΚΤΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ		2018	2019	2020	2021
Ανακύκλωσης Απαιτήσεων	Ετήσιες Πωλήσεις + ΦΠΑ / Εμπορικές Απαιτήσεις	3,41	2,73	3,37	3,19
Μέσος Χρόνος Πληρωμής Προμηθετών	Εμπορικές Υποχρεώσεις * 365 ημέρες / Κόστος Πωληθέντων	198,48	153,87	129,95	170,00
Μέσος Χρόνος Είσπραξης Απαιτήσεων	Εμπορικές Απαιτήσεις * 365 ημέρες (DSO) / Ετήσιες Πωλήσεις + ΦΠΑ	107	133	108	115
Ανακύκλωση Αποθεμάτων	Κόστος Πωληθέντων / Αποθέματο	0,82	1,03	-	1,22
Μέσος Χρόνος παραμονής αποθεμάτων	Αποθέματα*365 ημέρες (DSO) / Κόστος πωληθέντων	445,48	355,37	318,24	298,03
Ανακύκλωση Βραχυχρόνιων Υποχρεώσεων	Κόστος Πωληθέντων-Αποσβέσεις / Βραχυχρόνιες υποχρεώσεις	0,34	0,30	0,28	0,60
Χρόνος Εξόφλησης Βραχυχρόνιων Υποχρεώσεων	Βραχυχρόνιες υποχρεώσεις*365 ημέρες / Κόστος πωληθέντων-Αποσβέσεις	1.081	1.235	1.316	604,18

Οι δείκτες δραστηριότητας, καταδεικνύουν μία περιοχή όπου πρέπει να υπάρξει προσοχή και έχει να κάνει με τη χρήση και διαθεσιμότητα των αποθεμάτων της εταιρείας, τα οποία φαίνονται να παραμένουν για αρκετό διάστημα στην εταιρεία και υπάρχει σχετικά αργός ρυθμός εμπορικής δραστηριότητας, ενώ ο σημαντικός χρόνος που παραμένουν τα αποθέματα στην εταιρεία, περιορίζει τη ρευστότητά της.

Επίσης, η σημαντική διαφορά ανάμεσα στον χρόνο εξυπηρέτησης των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της εταιρείας και του μέσου χρόνου είσπραξης των απαιτήσεών της, δείχνει από τη μία, τη δυσκολία της επιχείρησης να καλύψει επαρκώς και έγκαιρα τις υποχρεώσεις της κυρίως απέναντι στους προμηθευτές της, από την άλλη όμως την ενίσχυση της ρευστότητάς της, μέσω της μεγαλύτερης διάρκειας χρήσης των ξένων κεφαλαίων. Θα πρέπει να υπάρξει προσπάθεια σχετικής ισορροπίας των δεικτών.

ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΟΧΛΕΥΣΗΣ					
Σχέσεων Κεφαλαίων (αυτονομίας)	Ίδια Κεφάλαια / Συνολικά Κεφάλαια	0,16	0,16	0,06	-0,06
Υπερχρέωσης (Ξένα προς Ίδια Κεφάλαια)	Ξένα Κεφάλαια / Ίδια Κεφάλαια	5,15	5,23	16,68	-17,64
Κυκλοφορούντος Ενεργητικού προς Υποχρεώσεις	Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Σύνολο Υποχρεώσεων	0,44	0,53	0,44	0,40
Δανειακής Επιβάρυνσης	Δανειακές Υποχρεώσεις / Σύνολο Ενεργητικού	0,37	0,45	0,52	0,05
Παλαιότητα Παγίων	Σύνολο Αποσβέσεων Παγίων Ισολογισμού / Αξία Κτήσεως Παγίων	0,04	0,04	0,05	0,05
Αυτοχρηματοδότησης	Αποθεματικά / Μετοχοποιημένα Κεφάλαια	-0,83	-0,85	0,03	-2,07
Κάλυψης Χρηματοοικονομικών Εξόδων	ebitda / Ετήσια χρηματοοικονομικά Έξοδα	-0,64	0,66	-	-0,72
Απόδοσης Συνόλου Απασχολούμενων Κεφαλαίων	Κέρδη προ φόρων +χρηματοοικονομικά έξοδα / Σύνολο Παθητικού	-0,04	0,00	-0,07	-0,07
Απόδοσης Ιδίων Κεφαλαίων	Καθαρά οπστελ. προ φόρων / Ίδια Κεφάλαια	0,37	0,22	2,05	-1,97
Ίδια προς Ξένα	Ίδια Κεφάλαια / Ξένα Κεφάλαια	0,20	0,20	0,06	-0,06

Στους παραπάνω δείκτες παρατηρούμε μία σημαντική εξάρτηση της λειτουργίας της επιχείρησης από ξένα κεφάλαια, έναντι των ιδίων. Παράλληλα, οι χαμηλές τιμές των δεικτών της απόδοσης (κερδών), έναντι των κεφαλαίων της επιχείρησης, αναδεικνύουν το πρόβλημα στο οποίο έχει περιέλθει η εταιρεία και τις περιοχές βελτίωσης στο αμέσως επόμενο διάστημα, ώστε να οδηγηθεί σε μία υγιή και κερδοφόρα λειτουργία.

1.7. ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ

Με δεδομένο ότι η πολυαναμενόμενη οικονομική ανάκαμψη, μετά από 10ετή περίοδο οικονομικής κρίσης, ανακόπηκε από την έλευση της Πανδημίας COVID-19, η διοίκηση της εταιρείας διαμορφώνει το επιχειρηματικό της πλάνο λαμβάνοντας υπόψη τη δυσχερή οικονομική της κατάσταση αλλά και στοχεύοντας στην πλήρη αξιοποίηση των ανταγωνιστικών της πλεονεκτημάτων.

Στο πλαίσιο αυτό, η επιχείρηση, θα συνεχίσει και θα ολοκληρώσει το στρατηγικό της πλάνο για αναδιάρθρωση του λειτουργικού της μοντέλου, όπως έχει περιγραφεί στη παράγραφο 1.3., προχωρώντας στις εξής ενέργειες:

→ Για τις μακροχρόνιες υποχρεώσεις με τις χρηματοδοτικές εταιρείες διαχείρισης απαιτήσεων η εταιρεία προτείνει ένα διακανονισμό με τις εταιρείες αυτές σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα.

Αρχική Οφειλή	Τρέχων Πιστωτής	Λογιστικό Υπόλοιπο 30/04/2022	Υπόλοιπο προς καταβολή βάση Εκ-Σχεδίου	Όροι αποπληρωμής
EUROBANK	DU VALUE	2.531.105	650.000	Πρώτη δόση 130.000, δέκα εξαμηνιαίες δόσεις των 30.000 και καταληκτική πληρωμή 220.000
ATTICA	QUANT	1.199.751	270.000	2 Ετήσιες δόσεις των 80.000, 2 ετήσιες δόσεις των 50.000 και μία ετήσια δόση των 10.000
PIRAEUS	INTRUM	12.201.513	5.250.000	Δύο εξαμηνιαίες των 250.000, δύο των 300.000, έξι των 350.000 και καταληκτική πληρωμή 2.050.000
ΣΥΝΟΛΟ		15.932.369	6.170.000	

→ Για τις οφειλές προς το Ελληνικό Δημόσιο, οι οποίες ανέρχονται σε 1.854.506,71€ για ΕΦΚΑ και 2.871.899,08 για ΑΑΔΕ σύμφωνα με το υπόλοιπο των συγκεκριμένων λογαριασμών στο Ισοζύγιο της ημερομηνίας αναφοράς 30.4.2022, το Επιχειρησιακό Σχέδιο της εταιρίας περιλαμβάνει τη ρύθμιση των υφιστάμενων οφειλών, με μερική διαγραφή επί των οφειλών (βασική οφειλή συν τις προσαυξήσεις), και αποπληρωμή του υπόλοιπου ποσού στο μέγιστο των 240 μηνών (20 έτη) με επιτόκιο προεξόφλησης 4,25% σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα

ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΤΙΚΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ	4,25%	
ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΟΣΕΩΝ	240	
	ΑΑΔΕ	ΕΦΚΑ
ΥΠΟΛΟΙΠΟ 30/4/2022	2.871.899,08	1.854.506,71
ΔΟΣΗ ΑΝΑ ΜΗΝΑ	10.450,00	6.750,00
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΑΤΑΒΛΗΤΕΟ (240 Δοσεις)	2.508.000,00	1.620.000,00
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΚΑΤΑΒΛΗΤΕΟΥ	1.614.897,18	1.043.223,58
ΔΙΑΓΡΑΦΗ ΣΕ ΠΑΡΟΥΣΕΣ ΑΞΙΕΣ	1.257.001,90	811.283,13

Στους ως άνω όρους θα υπάγονται και τυχόν μελλοντικώς βεβαιωθησόμενες οφειλές του ΕΦΚΑ και του Ελληνικού Δημοσίου, εφόσον αφορούν σε οιαδήποτε παρελθούσα διαχειριστική χρήση ή και σε οιοδήποτε χρονικό διάστημα μέχρι τη δημοσίευση τυχόν Δικαστικής Απόφασης Επικύρωσης της Συμφωνίας Εξυγίανσης που θα ενσωματώνει τους σχετικούς όρους.

Στο προσχέδιο της Έκθεσης με ημερομηνία 23.6.2022 είχαμε παρατηρήσει ότι οι απαιτήσεις του Δημοσίου, όπως αναφέρονται στις Βεβαιώσεις Χρεών που είχαν ληφθεί με ημερομηνία που δεν απέχει περισσότερο από 1 μήνα από την ημερομηνία σύνταξης του προσχεδίου, υπολείπονται του ποσού που αναγνωρίζει ως υποχρέωση η εταιρία στο Ισοζύγιο της ημερομηνίας αναφοράς. Συγκεκριμένα κάναμε την ακόλουθη σημείωση:

«Σημειώνεται ότι διαπιστώνεται επί έλαττον διαφορά στις υποχρεώσεις προς ΑΑΔΕ (227.730,74€) και προς ΕΦΚΑ (302.219,22€) που προκύπτει από τη χορηγηθείσα από το ΚΕΟφ Αττικής Βεβαίωση Οφειλών με ημερομηνία έκδοσης την 27.5.2022 και από την αντίστοιχη Βεβαίωση ΚΕΑΟ με ημερομηνία 26.5.2022. Οι ως άνω βεβαιώσεις έχουν ληφθεί υπόψη για την εφαρμογή του κανόνα της περ. β' της παρ. 2 του αρ. 37 του ν. 4738/2020, το οποίο πληρείται σε κάθε περίπτωση και παρά τη διαπιστωθείσα διαφορά ως προς το ποσό της απαίτησης που αναφέρεται στο Ισοζύγιο της ημερομηνίας αναφοράς το οποίο ακολουθεί η Κατάσταση των Πιστωτών, ενισχύοντας κατά την κατάταξη του Δημοσίου και των Δημόσιων Φορέων τη θέση τους .Το τελικό ποσό της απαίτησης του Δημοσίου θα διαμορφωθεί στην ημερομηνία της Απόφασης Επικύρωσης της Συμφωνίας Εξυγίανσης. Βλέπε σχετική σημείωσή μας στο Κεφ. 3.1».

Ήδη στην παρούσα τελική μας έκθεση, λαμβάνοντας υπόψη τις νεότερες Βεβαιώσεις Χρεών σύμφωνα με τις οποίες το οφειλόμενο ποσό είναι υψηλότερο (όπως είναι λογικό) του αναφερομένου στο Ισοζύγιο της 30.4.2022,προχωρούμε στην αξιολόγηση της πλήρωσης των κριτηρίων τεκμαιρόμενης συναίνεσης του Δημοσίου και των Δημοσίων Φορέων . Αναλυτικά τα σχετικά στοιχεία παρουσιάζονται στο Κεφ. 3.1

1.8. ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΣ

Η εταιρεία αποτελεί την μοναδική εταιρεία στην Ελλάδα η οποία ειδικεύεται στην σποροπαραγωγή πραγματοποιώντας πρωτόγεννή έρευνα ανάπτυξης νέων σπόρων και στην συνέχεια παραγωγής αυτών. Οι ανταγωνιστές της εταιρείας εντός της Ελληνικής αγοράς είναι πολυεθνικές επιχειρήσεις οι οποίες δεν έχουν παραγωγική ή άλλη δραστηριότητα στην χώρα πλην της Εμπορικής.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθενται οι κύριοι ανταγωνιστές της εταιρείας στο είδος των προϊόντων που παράγει και εμπορεύεται:

Εταιρεία Ανταγωνιστής	Χώρα Έδρας
Bayer	Γερμανία
BASF	Γερμανία
Syngenta	Ελβετία
Corteva	Ελβετία

Θα πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι αυτές οι εταιρείες δεν δραστηριοποιούνται μόνο στην συγκεκριμένο τομέα αλλά καλύπτουν ευρεία γκάμα δραστηριοτήτων (ενδεικτικά σπόροι, φυτοφάρμακα, ανθρώπινα

και ζωικά φάρμακα κ.τ.λ.). Κατά συνέπεια η διενέργεια συγκριτικής ανάλυσης (benchmarking) θα οδηγούσε σε παραπλανητικά αποτελέσματα και σε κάθε περίπτωση αυτά δεν θα ήταν χρήσιμα.

Πέραν αυτού δεν υπάρχουν για κάποιες από τις εταιρείες που αναφέρονται ανωτέρω διαθέσιμα οικονομικά στοιχεία.

1.9. ΔΙΑΓΝΩΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ – S.W.O.T. ANALYSIS

Κατά την 30/4/2022, οι αναμορφωμένες τρέχουσες υποχρεώσεις της εταιρείας ως παρακάτω ανέρχονται σε 31.451 χιλ. ευρώ, έναντι του Κυκλοφορούντος Ενεργητικού που ανέρχεται σε 14.033 χιλ. ευρώ. Έτσι το κεφάλαιο κίνησης έχει καταστεί αρνητικό κατά € 17.418 χιλ. ευρώ δημιουργώντας έντονο προβληματισμό σχετικά με τη δυνατότητα της εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, εάν δεν επιτευχθεί η προταθείσα συμφωνία εξυγίανσης.

Στο επιχειρηματικό σχέδιο της εταιρείας, το οποίο ετέθη υπόψη μας, η επιχείρηση καταγράφει την ακόλουθη εικόνα με την μορφή της S.W.O.T. Analysis:

STRENGHTS	WEAKNESSES
Εμπιστοσύνη της αγοράς κ των πελάτων Άμεσες προσωπικές σχέσεις με τους πελάτες Φήμη της εταιρείας	Μεγάλος κατακερματισμός της αγοράς Επιχείρηση εντάσεως εργασίας
OPPORTUNITIES	**THREATS**
Μείωση αφερεγγυότητας των πελατών Μείωση του ανταγωνισμού Τάση για "outsourcings"	Αθέμιτος ανταγωνισμός Αλλαγές στις καταναλωτικές συνήθειες Αλλαγές στην αγορά λόγω των εγχώριων οικονομικών συνθηκών

2. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

2. 1. ΤΕΛΕΥΤΑΙΟΣ ΔΗΜΟΣΙΕΥΜΕΝΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

Οι τελευταίες εγκεκριμένες και δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, είναι εκείνες του οικονομικού έτους 2020 και στις οποίες παραθέτουμε δίπλα τις Οικονομικές καταστάσεις του 2021, οι οποίες έχουν δημοσιευθεί στην εταιρική ιστοσελίδα αλλά δεν έχουν εγκριθεί από τη Γ.Σ. Σε επιβεβαίωση των μεγεθών χρησιμοποιήθηκε προσωρινό ισοζύγιο του Δεκ. 2021 που χορήγησε η εταιρεία

ΙΣΟΛΟΠΙΣΜΟΣ ΧΡΗΣΗΣ	2020	2021	ΜΕΤΑΒΟΛΗ
Μη Υλοποιημένα κόστη ανάπτυξης			
Ενσώματα πάγια			
Ενσώματες Ακινητοποιήσεις	6.162.079	5.132.550	
Μηχανολογικός εξοπλισμός			
Λοιπός εξοπλισμός			
Επενδύσεις σε ακίνητα	11.306.992	11.790.802	
Σύνολο	**17.469.071**	**16.923.352**	**-3,1%**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία			
Δάνεια και απαιτήσεις	1.076.346	994.354	
Χρεωστικοί τίτλοι / Διακρατούμενες έως τη λήξη επενδύσεις			
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες	19.724	26.724	
Λοιποί συμμετοχικοί τίτλοι / Διαθέσιμα για πώληση			
Λοιπά / Στοιχεία προοριζόμενα για αντιστάθμιση			
Σύνολο	**1.096.070**	**1.021.078**	**-6,8%**
Αναβαλλόμενοι φόροι	**185.707**		
Συνολικά μακροπρόθεσμα			
Προκαταβολές για αποθέματα			
Αποθέματα	6.936.105	6.544.173	
Σύνολο	**6.936.105**	**6.544.173**	**-5,7%**
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές			
Εμπορικές απαιτήσεις	4.299.226	4.671.756	
Δουλευμένα έσοδα περιόδου			
Λοιπές απαιτήσεις	703.307	1.282.942	
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου			
Προπληρωμένα έξοδα			
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	801.902	254.884	
Σύνολο	**5.804.435**	**6.209.582**	**7,0%**
Σύνολο απαλλοφοποιήσεων			
Σύνολο ενεργητικού			

Καταβλημένα κεφάλαια			
Κεφάλαιο	1.990.679	1.990.679	
Υπέρ το άρτιο			
Ιδιοι τίτλοι	-259.495	-259.495	
Σύνολο	**1.731.184**	**1.731.184**	**0,0%**
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο			
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	8.082.595	8.082.595	
Αφορολόγητα αποθεματικά			
Αποτελέσματα εις νέο	-8.032.940	-11.658.684	
Σύνολο	**49.655**	**-3.576.089**	
Συναλλαγματικές διαφορές			
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Προβλέψεις			
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	398.791	169.878	
Λοιπές προβλέψεις	200.000	200.183	
Σύνολο	**598.791**	**370.061**	**-38,2%**
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	2.172.258	1.500.000	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις χρηματ. Μισθωσης	207.355		
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	989.543	18.808.043	
Κρατικές επιχορηγήσεις			
Μακροπρόθεσμες Ρυθμίσεις Ελληνικό Δημόσιο			
Σύνολο	**3.369.156**	**20.308.043**	**503,0%**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Τραπεζικά δάνεια	14.267.010		
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων			
Εμπορικές υποχρεώσεις	2.832.317	3.732.938	
Φόρος εισοδήματος			
Λοιποί φόροι και τέλη	1.155.239	2.400.448	
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	521.869	1.587.847	
Υποχρεώσεις χρημ. Μίσθωσης	120.938	164.919	
Λοιπές υποχρεώσεις	6.845.229	3.978.834	
Σύνολο	**25.742.602**	**11.864.987**	**-53,9%**
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ	2020	2021	% Μεταβολή
Κύκλος Εργασιών	11.688.142	12.005.112	2,7%
Κοστος Πωλησεων	-7.955.193	-8.014.658	0,7%
Μικτό Αποτελεσμα	**3.732.949**	**3.990.455**	**6,9%**
% Μικτού Αποτελέσματος	32%	33,2%	
Λοιπα Συνηθη Εσοδα			
	3.732.949	**3.990.455**	**6,9%**
έξοδα διοίκησης	-1.665.344	-1.841.974	10,6%
έξοδα διάθεσης	-2.059.838	-2.110.483	2,5%
λοιπά έξοδα και ζημιές	-2.502.103	-1.700.410	-32,0%
απομειώσεις περιουσιακών στοιχείων (αποσβέσεις / καθαρό ποσό)			
κέρδη και ζημίες από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων			
κέρδη και ζημίες από επιμέτρηση στην εύλογη αξία			
έσοδα συμμετοχών και επενδύσεων			
κέρδος από αγορά οντότητας ή τμήματος σε τιμή ευκαιρίας			
έσοδα από διαγραφή υποχρεώσεων			
έξοδα ερευνών	-93.996	-158.902	69,1%
Λειτουργικό Κόστος	-6.321.281	-5.811.770	-8,1%
Λοιπά Έσοδα και Κέρδη	300.341	-197.089	-165,6%
Αποτελέσματα προ Φόρων και Τόκων	**-2.287.991**	**-2.018.403**	**-11,8%**
Πιστωτικοί Τόκοι	6.208	61	-99,0%
Χρεωστικοί Τόκοι	-1.373.882	-1.621.695	18,0%
Αποτέλεσμα προ Φόρων	**-3.655.665**	**-3.640.037**	**-0,4%**
Φόροι	-32.443	14.293	-144,1%
Αποτέλεσμα μετά από Φόρους	**-3.688.108**	**-3.625.744**	**-1,7%**
ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	**817.025**	**846.738**	**3,6%**
	7%	7%	
EBITDA	**-1.470.966**	**-1.171.666**	**-20,3%**
	-13%	-10%	
EBIT	**-2.287.991**	**-2.018.403**	**-11,8%**
	-20%	-17%	

Στα αποτελέσματα της τελευταίας εγκεκριμένης χρήσης (2020), είναι εμφανής η διαφορά ανάμεσα στην άμεσα ρευστοποιήσιμη αξία της εταιρείας έναντι των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεών της, τις οποίες φαίνεται ότι δεν μπορεί να εξυπηρετήσει μέσα από τη λειτουργία της γεγονός που συνεχίζεται και στην χρήση 2021 βάσει προσωρινού ισοζυγίου. Το γεγονός αυτό, μαζί με τη διαφορά ανάμεσα στη μόχλευση που εμφανίζει ο ισολογισμός των ξένων κεφαλαίων έναντι των ιδίων, εγείρει έντονο προβληματισμό για τη συνέχεια της επιχείρησης.

2. 2. ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Κατά την κρίση μας και με βάση τα στοιχεία που συλλέξαμε από την επισκόπηση των λογιστικών στοιχείων και τις πληροφορίες των στελεχών της εταιρείας, διατυπώνουμε υποδείξεις αναμόρφωσης των οικονομικών καταστάσεων της ημερομηνίας αναφοράς (30.4.2022) καθώς θεωρούμε ότι είναι τα στοιχεία επί των οποίων θα στηριχθούν οι προβλέψεις για την επόμενη 10ετία αλλά και επί των οποίων θα μετρηθούν τα αποτελέσματα της βελτίωσης του επιχειρηματικού μοντέλου της εταιρείας.

Για την πλήρωση της απαίτησης της Υ.Α. 26400 ΕΞ 2021 άρθρο 3, παραθέτουμε πίνακα ισολογισμού με βάση προσωρινό ισοζύγιο της εταιρείας με ημερομηνία αναφοράς 30.4.2022. Στον πίνακα επισημαίνουμε τα μεγέθη που κρίθηκε αναγκαίο να αναμορφωθούν προκειμένου να αποτυπώνουν με τη μέγιστη δυνατή ακρίβεια την πραγματική οικονομική κατάσταση της εταιρείας. Διευκρινίσεις, αναλυτική περιγραφή των επιλογών μας και αιτιολόγησή τους παρουσιάζουμε στο Παράρτημα Γ.

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΧΡΗΣΗΣ				
		ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ	
Ενσώματα πάγια				
Ενσώματες Ακινητοποιήσεις	5.142.739		334.008	4.808.731
Μηχανολογικός εξοπλισμός				
Λοιπός εξοπλισμός				
Επενδύσεις σε ακίνητα	11.790.802			11.790.802
Σύνολο	16.933.541	0	334.008	16.599.533
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Δάνεια και απαιτήσεις	1.077.578		44.724	1.032.854
Χρεωστικοί τίτλοι / Διακρατούμενες έως τη λήξη επενδύσεις				
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες				
Λοιποί συμμετοχικοί τίτλοι / Διαθέσιμα για πώληση				
Λοιπά / Στοιχεία προοριζόμενα για αντιστάθμιση				
Σύνολο	1.077.578	0	44.724	1.032.854
Αναβαλλόμενοι φόροι				
[illegible]	[illegible]	[illegible]	378.732	[illegible]
Προκαταβολές για αποθέματα				
Αποθέματα	5.083.326		2.938.794	2.144.532
Σύνολο	5.083.326	0	2.938.794	2.144.532
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές				
Εμπορικές απαιτήσεις	3.312.802		500.000	2.812.802
Δουλευμένα έσοδα περιόδου				
Λοιπές απαιτήσεις	1.681.142			1.681.142
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου	3.057.969		2.957.969	100.000
Προπληρωμένα έξοδα				
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	897.522		187.454	710.068
Σύνολο	8.949.436	0	3.645.423	5.304.013
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	0	6.962.946	25.080.932

Καθαρή θέση				
Καταβλημένα κεφάλαια				
Κεφάλαιο	1.990.679			1.990.679
Υπέρ το άρτιο				
Ίδιοι τίτλοι	-259.495			-259.495
Σύνολο	**1.731.184**	**0**	**0**	**1.731.184**
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο				
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	8.082.595			8.082.595
Αφορολόγητα αποθεματικά				
Αποτελέσματα εις νέο	-9.591.002		6.971.944	-16.562.947
Σύνολο	**-1.508.407**	**0**	**6.971.944**	**-8.480.352**
Συναλλαγματικές διαφορές				
Σύνολο καθαρής θέσης	**222.777**	**0**	**6.971.944**	**-6.749.168**
Προβλέψεις				
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	169.878			169.878
Λοιπές προβλέψεις	200.183			200.183
Σύνολο	**370.061**	**0**	**0**	**370.061**
Υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δάνεια	1.500.000			1.500.000
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις χρηματ. Μίσθωσης				
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	18.790.746	8.996		18.799.743
Κρατικές επιχορηγήσεις				
Μακροπρόθεσμες Ρυθμίσεις Ελληνικό Δημόσιο				
Σύνολο	**20.290.746**	**8.996**	**0**	**20.299.743**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Τραπεζικά δάνεια				
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων				
Εμπορικές υποχρεώσεις	2.228.245			2.228.245
Φόρος εισοδήματος				
Λοιποί φόροι και τέλη	2.871.899			2.871.899
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	1.854.507			1.854.507
Υποχρεώσεις χρημ. Μίσθωσης	164.919			164.919
Λοιπές υποχρεώσεις	4.040.727			4.040.727
Σύνολο	**11.160.296**	**0**	**0**	**11.160.296**
Σύνολο υποχρεώσεων	**31.451.042**	**8.996**	**0**	**31.460.039**
Σύνολο καθαρής θέσης προβλέψεων και υποχρεώσεων	**31.673.819**	**8.996**	**6.971.944**	**24.710.871**

Επισημάνσεις και διευκρινήσεις επί των αναμορφώσεων:

- Σημειώνουμε ότι στις ενσώματες ακινητοποιήσεις περιλαμβάνεται ποσό 334.008€ για υποχρεώσεις από μισθωμένα οχήματα λόγω Δ.Λ.Π. και το οποίο κρίνουμε ότι πρέπει να αναμορφωθεί, όπως εμφανίζεται στον ανωτέρω πίνακα, για να έχουμε πιο πιστή εικόνα του ενεργητικού.
- Προχωρούμε σε αναμόρφωση των αποθεμάτων για ποσό 2.938.793 ευρώ για απόθεμα μη συμμορφούμενο ποιοτικά, για αποθέματα μη εμπορεύσιμης αξίας καθώς και για βραδέως κινούμενα είδη. Πιο συγκεκριμένα 818 χιλ ευρώ περίπου για ακίνητα αποθέματα, 762 χιλ ευρώ περίπου για μη εμπορεύσιμες γονικές σειρές καλαμποκιού κ βαμβακιού, 1.273 χιλ ευρώ περίπου για βραδέως κινούμενα προϊόντα και 87 χιλ ευρώ περίπου για μη συμμορφούμενα.

- Αναμορφώνουμε ποσό ίσο με 2.957.969 ευρώ από απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις καθότι οι συνδεδεμένες επιχειρήσεις είναι με αρνητικά ίδια κεφάλαια και θεωρούμε απίθανη την μελλοντική είσπραξη αυτών.
- Αναμορφώνουμε ποσό ίσο με 500 χιλ ευρώ από καθυστερημένες απαιτήσεις από πελάτες εσωτερικού κ εξωτερικού και για τις οποίες θεωρούμε ότι θα έπρεπε να είχε γίνει αντίστοιχη πρόβλεψη. Η εκτίμηση στηρίζεται σε δειγματοληπτική αξιολόγηση σε συνδυασμό με πληροφορίες από την εταιρία σχετικές με τους πελάτες αυτούς.
- Αυξάνουμε το ύψος των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων (λογαριασμός στον οποίο περιλαμβάνονται τα τραπεζικά δάνεια) κατά το ποσό των 8.996€ όση η διαφορά του υπολοίπου της οφειλής προς την Intrum Hellas βάσει της βεβαίωσης υπολοίπου του πιστωτή.
- Στο τέλος από τον λογαριασμό «Ταμειακά διαθέσιμα & Ισοδύναμα» αναμορφώνουμε (αφαιρούμε) ποσό ίσο με 187.454 ευρώ καθότι αφορά ταμειακά υπόλοιπα των συνδεδεμένων επιχειρήσεων, που την ημερομηνία αναφοράς βρίσκονταν σε transit λόγω της ύπαρξης ενός ομιλικού cash pool
- Όλα τα ανωτέρω αντιλογίστηκαν με καθαρή θέση για να έχουμε πιο πιστή εικόνα του ενεργητικού και του παθητικού

Βασιζόμενοι, τέλος, στη τελευταία ελεγμένη χρήση (2020), την τελευταία δημοσιευμένη αλλά μη εγκεκριμένη χρήση (2021) όπως αυτή αναρτήθηκε στην εταιρική ιστοσελίδα (https://www.spirou.gr/uploads/file/637f54deaef34828a6a8e18fd97bdbd0/ETHSIA_OIKONOMIKI_EKTHESI_2021.pdf) καθώς και στα προσωρινά ισοζύγια της 31/12/2021 και 30/04/2022 που μας διέθεσε η εταιρεία αλλά και στην προσωπική μας εκτίμηση από τα στοιχεία (καταστάσεις, ισοζύγια κλπ.) που τέθηκαν υπόψη μας, παρέχουμε εύλογη διασφάλιση ότι τα οικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην παρούσα Έκθεση έχουν συνταχθεί σύμφωνα με παραδεκτές λογιστικές αρχές και πολιτικές (σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα), με σκοπό να απεικονίζουν με ορθότητα την οικονομική κατάσταση της επιχείρησης.

2. 3. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΑΓΙΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Στην ημερομηνία αναφοράς της παρούσας Έκθεσης, τα μεγέθη των παγίων και λοιπών περιουσιακών στοιχείων της επιχείρησης εμφανίζουν την εικόνα του πίνακα που ακολουθεί:

Α/Α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	ΑΝΑΛΟΓΟΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΒΙΒΛΙΩΝ	ΕΥΕΛΙΚΤΑ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ	ΤΡΑΠΕΖΑ	ΣΕΙΡΑ	ΠΟΣΟ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ
1	Οικόπεδο έκτασης 88.437 τ.μ. με διάφορα κτίσματα συνολικής επιφάνειας 12.351,15 τ.μ. στον οικισμό Νεοχωράκι του Δήμου Αλμυρού στη Μαγνησία . **Παραγωγικό ακίνητο**	15.800.554	1.915.000 €	2.300.000 €	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	Α	3.000.000 €
						Β	1.000.000 €
						Γ	4.000.000 €
2	Αγροτεμάχιο συνολικής έκτασης 25.010,97 τ.μ. και κτίσματα συνολικής επιφάνειας 7.842 τ.μ. στην Επαρχιακή Οδό Θήβας – Χαλκίδας . **Παραγωγικό ακίνητο**		2.114.000 €	2.100.000 €	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ QQUANT	Α	3.300.000 €
						Β	4.000.000 €
						Γ	333.751 €
3	Αγροτεμάχιο συνολικής έκτασης 39.000 τ.μ. και κτίσματα συνολικής επιφάνειας 2.677 τ.μ. στην Επαρχιακή Οδό Θήβας – Χαλκίδας. **Παραγωγικό ακίνητο**		582.000 €	1.100.000 €	EUROBANK QQUANT	Α	2.600.000,00€
						Β	333.751,00€
4	Αδόμητο οικόπεδο επιφάνειας 22.081,92τμ στην πάροδο της οδού Ορφέως 115 στην περιοχή Ρουφ, Ελαιώνα Αθήνας **Επενδυτικό ακίνητο**		2.718.000 €	2.800.000 €	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROHUMAN	Α	4.550.000 €
						Β	6.300.000 €
5	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΕΧΕΔΩΡΟΥ - ΣΙΝΔΟΥ - **επενδυτικό ακίνητο**		2.900.000 €	2.750.000 €	MDT	Α	4.500.000 €
6	Οικόπεδο έκτασης 3.500 τ.μ. με κτίσμα επιφάνειας 280 τ.μ. στον οικισμό Παταγής Ορεστιάδος και αδόμητο αγροτεμάχια συνολικής έκτασης 97.500 τ.μ. σε διάφορους οικισμούς του Δήμου Ορεστιάδος στον Έβρο. **Επενδυτικό ακίνητο**		429.000 €	300.000 €	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	Α	360.000 €
7	Αδόμητο αγροτεμάχιο συνολικής επιφάνειας 57.961 τ.μ. στη θέση Χάλκο στην περιοχή της Θήβας. **Επενδυτικό ακίνητο**		121.000 €	300.000 €	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ QQUNAT	Α	1.300.000,00€
						Β	333.751,00€

Για την εκτίμηση των ακινήτων της εταιρείας, χρησιμοποιήθηκαν οι εκθέσεις πιστοποιημένου εκτιμητή, ο οποίος εκπόνησε τη μελέτη εκτίμησης, λαμβάνοντας υπόψη του τη συγκεκριμένη αγορά στις συγκεκριμένες περιοχές και συγκρίνοντας τα εν λόγω ακίνητα με άλλα αντίστοιχα της περιοχής εκείνης.

Οι εκθέσεις (6 συνολικά) επισυνάπτονται ως Παράρτημα Δ της παρούσας Έκθεσης συνημμένες.

Επιπροσθέτως στα ανωτέρω πάγια περιουσιακά στοιχεία υπάρχει και μηχανολογικός εξοπλισμός παραγωγής καθώς και λοιπός βοηθητικός εξοπλισμός και τα οποία περιγράφονται στο παρακάτω πίνακα για όλα τα πάγια με αναπόσβεστη αξία άνω των 5 χιλιάδων ευρώ

12	1200	12/0438	ΓΡΑΜΜΗ ΕΠΕΞΕΡΓ.ΚΑΛΑΜΠ.ΑΛΜΥΡΟΥ (ΜΕΤΡΟ 123Α)	0,00	15	1.00	231,619.80	208,457.82
12	#Δ/Υ	12/0443	ΓΡΑΜΜΗ ΕΠΕΞΕΡΓ.ΜΗΔΙΚΗΣ ΑΛΜΥΡΟΥ	0,00	15	1.00	143,381.07	130,822.11
12	1201	12/0430-01	ΘΕΛΤ.ΣΥΣΤ.ΤΕΧΝΗΤΟΥ ΦΩΤΙΣΜΟΥ ΘΕΡΜΟΚ.	0,00	10	1.00	82,076.71	62,764.51
12	1200	12/0339	ΕΚΚ.2097/02 ΜΗΧ.Β ΓΡΑΜΜΗΣ ΠΑΡ.	10,00	0	1.00	48,411.08	48,411.08
39		13/0102	LAND ROVER ZN68222	20,00	0	0.00	59,832.54	47,663.22
12	1200	12/0437	ΓΡΑΜ.ΑΠΟΛΥΜ.& ΣΥΣΚΕΥΑΣ.ΑΛΜΥΡΟΥ (ΜΕΤΡΟ 123Α)	0,00	15	1.00	50,299.82	45,269.80
16.00			Λογισμικά					41,779.12
12	#Δ/Υ	AL12/0004	ΑΥΤ.ΓΡΑΜΜΗ ΣΥΣΚΕΥΑΣΙΑΣ ΣΑΚΚΙΩΝ	0,00	15	1.00	52,639.92	39,479.94
12	1200	GW12/0029	ΓΡΑΜΜΗ ΑΠΟΧΝΩΣΗΣ ΕΡΕΥΝ.ΚΕΝΤΡ.	0,00	17	1.00	62,846.27	36,197.63
12	1200	12/0416	ΓΡΑΜΜΗ ΠΑΡ/ΓΗΣ ΚΑΛΑΜΠ.ΑΛΜΥΡΟΥ	0,00	15	1.00	41,036.71	33,899.89
12	1200	12/0413	3576/10 ΣΠΑΡΤΙΚΗ ΜΗΧΑΝΗ	0,00	15	1.00	39,442.26	31,901.52
12	1200	12/0438-01	ΓΡΑΜΜΗ ΕΠΕΞΕΡΓ.ΚΑΛΑΜΠ.ΑΛΜΥΡΟΥ (ΕΚΤΟΣ ΕΠΕΝΔ.)	0,00	15	1.00	30,297.00	27,267.30
12	1200	GW12/0003-0	ΣΥΣΤ.ΜΕΤΑΦ-ΚΑΘΑΡΙΣΜ.-ΔΕΜΑΤ/ΣΗΣ	0,00	20	1.00	33,312.34	21,198.76
12	#Δ/Υ	AL12/0001	ΚΟΚΚΟΠΟΙΗΤΙΚΗ ΜΗΧ. ΕΚΚ.3203/08	0,00	15	1.00	28,000.08	21,000.06
12	1200	GW12/0004	ΣΥΣΤ.ΜΗΧΑΝΗΜ.ΠΡΟΣΤ.ΠΕΡΙΒ/ΝΤΟΣ	0,00	20	5.00	29,409.43	18,715.09
14	#Δ/Υ	14/2623	PLASTIC TRAY (60X40cm) BLACK 150CELLS (5000/19)	0,00	0	2,820.00	14,946.00	14,946.00
12	1200	GW12/0002-0	ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	0,00	20	1.00	22,315.10	14,200.52
12	1200	GW12/0003-0	ΣΥΣΤΗΜΑ ΔΙΑΝΟΜΗΣ ΕΚΚΟΚΙΣΗΣ	0,00	20	1.00	20,501.08	13,046.14
12	1200	12/0437-01	ΓΡΑΜ.ΑΠΟΛΥΜ.& ΣΥΣΚΕΥΑΣ.ΑΛΜΥΡΟΥ (ΕΚΤΟΣ ΕΠΕΝΔ.)	0,00	15	1.00	13,206.60	11,885.94
15	#Δ/Υ	12/446	ΜΗΧΑΝΗΜΑ ULTRASONIC HUMIDIFICATION	10,00	0	0.00	11,671.00	11,671.00
12	#Δ/Υ	AL12/0006	ΗΛΕΚΤΡ.ΕΓΚΑΤ/ΣΗ ΜΗΧ/ΤΩΝ	0,00	14.25	1.00	14,637.98	10,134.02
12	1200	12/0257	ΜΗΧΑΝ/ΤΑ ΘΕΡΜΟΚΗΠ. ΘΗΒΑΣ 2000	0,00	15	1.00	9,534.84	9,534.84
12	1200	GW12/0003-0	ΣΥΣΤ.ΞΗΡΑΝΣΗΣ ΚΑΘΑΡΙΣΜ.ΣΥΣΠΟΡ.	0,00	20	1.00	12,955.96	8,244.70
12	1200	12/0424	3931/12 ΕΚΚΟΚΚΙΣΤΙΚΗ ΜΗΧΑΝΗ	0,00	15	1.00	8,242.08	7,132.08
12	#Δ/Υ	12/0431-01	ΕΓΚΑΤ.ΦΩΤΙΣΤΙΚΩΝ ΣΤΑ ΚΑΡΟΤΣΙΑ ΕΜΒΟΛΙΑΣΜΟΥ	0,00	10	2.00	8,437.50	7,087.50
12	1200	GW12/0001	ΠΕΡΟΝΟΦΟΡΟ OM PIMESPO EU20	0,00	7	1.00	6,000.00	6,000.00
12	1200	12/0434	4346/15 ΖΥΓΙΣΤ.ΣΥΣΤΗΜΑ PT300DW	0,00	10	1.00	6,917.15	5,460.95
12	1200	12/0433	ΣΥΛΛΕΚΤ.ΚΑΛΑΜΠΟΚΙΟΥ TORNADO 80	0,00	10	1.00	7,471.90	5,491.80
12	1200	12/0435	4346/15 ΖΥΓΙΣΤ.ΣΥΣΤΗΜΑ PT300DW	0,00	9.91666667	1.00	6,730.52	5,262.08
12	1200	12/0436	4346/15 ΖΥΓΙΣΤ.ΣΥΣΤΗΜΑ PT300DW	0,00	9.91666667	1.00	6,730.51	5,262.07
12	1200	GW12/0003-0	ΣΥΣΤ.ΠΑΡΑΛ & ΠΛΗΡΟΣ.ΑΠΟΘ. ΣΥΣΠ	0,00	20	1.00	8,135.65	5,177.23

Η εταιρία δεν διαθέτει άϋλα περιουσιακά στοιχεία.

3. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

3. 1. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΩΝ ΠΙΣΤΩΤΩΝ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ

Όπως ο Νόμος ορίζει, ο συνοπτικός πίνακας πιστωτών ανά κατηγορία που περιλαμβάνεται στο προσχέδιο αποτυπώνει τις απαιτήσεις των πιστωτών σύμφωνα με τις βεβαιώσεις που είχαν ληφθεί μέχρι την ημερομηνία σύνταξης του προσχεδίου, δηλ. την 23.6.2022.

Συγκεκριμένα για τις απαιτήσεις του Δημοσίου (ΑΑΔΕ & ΕΦΚΑ) είχαν ληφθεί υπόψη οι από 27.5.2022 με αρ. Πρωτ. ΚΕΟΦ Ε 1045926 ΕΞ 2022 Βεβαίωση Χρεών της ΑΑΔΕ (Κ.Ε.Ο.φ Αττικής) και ο από 26.5.2022 ΠΙΝΑΚΑΣ ΛΗΞΙΠΡΟΘΕΣΩΝ ΧΡΕΩΝ ΟΦΕΙΛΕΤΗ του Β Περιφερειακού ΚΕΑΟ Αθήνας.

Στο προσχέδιο της Έκθεσης είχαμε παρατηρήσει ότι οι απαιτήσεις του Δημοσίου, όπως αναφέρονται στις ανωτέρω Βεβαιώσεις Χρεών, υπολείπονται του ποσού που αναγνωρίζει ως υποχρέωση η εταιρία στο Ισοζύγιο της ημερομηνίας αναφοράς. Συγκεκριμένα κάναμε την ακόλουθη σημείωση:

«Σημειώνεται ότι διαπιστώνεται επί έλαττον διαφορά στις υποχρεώσεις προς ΑΑΔΕ (227.730,74€) και προς ΕΦΚΑ (302.219,22€) που προκύπτει από τη χορηγηθείσα από το ΚΕΟφ Αττικής Βεβαίωση Οφειλών με ημερομηνία έκδοσης την 27.5.2022 και από την αντίστοιχη Βεβαίωση ΚΕΑΟ με ημερομηνία 26.5.2022. Η διαπιστωθείσα διαφορά δεν έχει ληφθεί υπόψη στην παρούσα έκθεση για την αξιολόγηση και κατάταξη του Δημοσίου ως Πιστωτή και οι φορείς του Δημοσίου κατατάσσονται με το ποσό της απαίτησης που αναφέρεται στο Ισοζύγιο της ημερομηνίας αναφοράς (ενισχύοντας τη θέση τους) αφενός λόγω της πρόβλεψης κάλυψης μελλοντικώς βεβαιωθησομένων οφειλών αφετέρου λόγω της αδυναμίας των συστημάτων του Δημοσίου να χορηγήσουν με ακρίβεια την ημερομηνία μέχρι την οποία έχει βεβαιωθεί το σύνολο των οφειλών που περιλαμβάνονται στη Βεβαίωση. Το τελικό ποσό της απαίτησης του Δημοσίου θα διαμορφωθεί στην ημερομηνία της Απόφασης Επικύρωσης της Συμφωνίας Εξυγίανσης."

Σύμφωνα με τα ανωτέρω οι απαιτήσεις των πιστωτών κατά την ημερομηνία αναφοράς (30.4.2022) εμφανίζονται στον ακόλουθο πίνακα:

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΙΣΤΩΣΗΣ	ΟΦΕΙΛΗ ΤΗΝ 30/04/2022	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	31.830.099,69	
ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΠΡΟΣΑΥΞΗΣΕΙΣ ΣΥΝΟΛΟ	ΕΝΕΓΓΥΟΣ / ΜΗ ΕΝΕΓΓΥΟΣ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ / ΜΗ
ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ ΜΕ ΓΕΝΙΚΟ ΠΡΟΝΟΜΙΟ		
Α.Α.Δ.Ε.	2.871.899,08 2.871.899,08	ΑΝΕΓΓΥΟΣ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ
Ε.Φ.Κ.Α	1.854.506,71 1.854.506,71	ΑΝΕΓΓΥΟΣ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ
ΟΦΕΙΛΕΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ	13.551,86 13.551,86	ΑΝΕΓΓΥΟΣ ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ
ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΠΡΟΣΑΥΞΗΣΕΙΣ ΣΥΝΟΛΟ	ΕΝΕΓΓΥΟΣ / ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ / ΜΗ
ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ ΜΕ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΗ ΑΣΦΑΛΕΙΑ		
QUANT MASTER SERVICES M.A.E.	1.199.751,26 1.199.751,26	ΕΝΕΓΓΥΟΣ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ
INTRUM HELLAS	12.210.509,24 12.210.509,24	ΕΝΕΓΓΥΟΣ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ
DOVALUE GREECE	2.531.105,47 2.531.105,47	ΕΝΕΓΓΥΟΣ ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ
MDT	2.250.000,00 2.250.000,00	ΕΝΕΓΓΥΟΣ ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ
PROHUMAN ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧ/ΩΝ ΑΕ	3.233.855,58 3.233.855,58	ΕΝΕΓΓΥΟΣ ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ
ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΑΝΑΠΟΛΟΓΗΤΟ ΑΣΦΑΛΕΙΑ ΣΥΝΟΛΟ	ΕΝΕΓΓΥΟΣ / ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ / ΜΗ
ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ ΑΝΕΥ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΗΣ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ		
ΠΙΣΤΩΤΕΣ ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΙ	5.664.920,49 5.664.920,49	ΑΝΕΓΓΥΟΣ ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ
ΠΙΣΤΩΤΕΣ ΘΙΓΟΜΕΝΟΙ	0,00	
ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΠΕΛΑΤΩΝ	0,00	

Ήδη, λόγω παρέλευσης του 1 μήνα από την έκδοση της Βεβαίωσης Χρεών προς το Δημόσιο και καθώς η αίτηση εξυγίανσης δεν έχει ακόμη υποβληθεί, ζητήθηκε νεότερη Βεβαίωση Χρεών, η οποία έχει ως εξής:

- ΑΑΔΕ – Κ.Ε.Οφ. Αττικής: Αρ. Πρωτ. ΚΕΟΦ Ε 1057019 ΕΞ 2022 Ημερομηνία έκδοσης 28.6.2022 Ύψος οφειλών 2.994.643,29€
- ΕΦΚΑ – Β' ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΚΕΑΟ ΑΘΗΝΑΣ: Ημερομηνία έκδοσης 14.7.2022, Ύψος οφειλών 1.880.621,74€

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, ο συνοπτικός πίνακας απαιτήσεων των πιστωτών διαμορφώνεται ως ακολούθως:

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΙΣΤΩΤΗ	ΟΦΕΙΛΗ ΤΗΝ 30/04/2022	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	31.978.959	

ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ	ΠΡΟΣΑΥΞΗΣΕΙΣ	ΣΥΝΟΛΟ	ΕΝΕΓΓΥΟΣ / ΜΗ	ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ / ΜΗ
ΠΙΣΤΩΤΕΣ ΜΕ ΓΕΝΙΚΟ ΠΡΟΝΟΜΙΟ					
Α.Α.Δ.Ε.	2.994.643,29		2.994.643,29	ΑΝΕΓΓΥΟΣ	ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ
Ε.Φ.Κ.Α	1.880.621,74		1.880.621,74	ΑΝΕΓΓΥΟΣ	ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ
ΟΦΕΙΛΕΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ	13.551,86		13.551,86	ΑΝΕΓΓΥΟΣ	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ

ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ	ΠΡΟΣΑΥΞΗΣΕΙΣ	ΣΥΝΟΛΟ	ΕΝΕΓΓΥΟΣ / ΜΗ	ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ / ΜΗ
ΠΙΣΤΩΤΕΣ ΜΕ ΕΙΔΙΚΟ ΠΡΟΝΟΜΙΟ					
QUANT MASTER SERVICES M.A.E.	1.199.751,26		1.199.751,26	ΕΝΕΓΓΥΟΣ	ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ
INTRUM HELLAS	12.210.509,24		12.210.509,24	ΕΝΕΓΓΥΟΣ	ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ
DOVALUE GREECE	2.531.105,47		2.531.105,47	ΕΝΕΓΓΥΟΣ	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ
MDT	2.250.000,00		2.250.000,00	ΕΝΕΓΓΥΟΣ	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ
PROHUMAN ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧ/ΩΝ ΑΕ	3.233.855,58		3.233.855,58	ΕΝΕΓΓΥΟΣ	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ

ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΑΝ ΥΠΟΛΟΙΠΟ	ΑΞΙΟΓΡΑΦΑ	ΣΥΝΟΛΟ	ΕΝΕΓΓΥΟΣ / ΜΗ	ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ / ΜΗ
ΠΙΣΤΩΤΕΣ ΑΝΕΓΓΥΟΜΟΝΟΥ					
ΠΙΣΤΩΤΕΣ ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΙ	5.664.920,49		5.664.920,49	ΑΝΕΓΓΥΟΣ	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ
ΠΙΣΤΩΤΕΣ ΘΙΓΟΜΕΝΟΙ			0,00		
ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΠΕΛΑΤΩΝ			0,00		

Στο σημείο αυτό πρέπει να σημειώσουμε τα ακόλουθα:

- Ο πιστωτής QQuant Master Services M.A.E. εμφανίζεται με Γ' σειράς προσημείωση γεγονός που δεν του επιτρέπει να λάβει μέρος του τιμήματος της βίαιης εκποίησης στην κατηγορία των ενέγγυων πιστωτών. Το συμφέρον του πιστωτή είναι να αναγγελθεί στους ανέγγυους πιστωτές για συμμετοχή στην κατανομή του 10% της πτωχευτικής περιουσίας, κάτι το οποίο λάβαμε υπόψη μας στο σενάριο βίαιης εκποίησης.
- Το ίδιο συμβαίνει και με τον πιστωτή PROHUMAN ΣΥΜΒ. ΕΠΙΧ. ΑΕ, ο οποίος έχει Β' σειράς προσημείωση, και αυτή χωρίς υπόλοιπο διασφαλιστικής αξίας. Έχουμε λάβει υπόψη την απαίτησή του στην κατανομή του 10% της πτωχευτικής περιουσίας.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΗ ΣΗΜΕΙΩΣΗ:

Στη Βεβαίωση Χρεών της ΑΑΔΕ με ημερομηνία έκδοσης 28.6.2022 αναφέρεται ότι προς εξασφάλιση των απαιτήσεών της έχει προβεί σε εγγραφή βαρών (Υποθήκης) επί ακινήτων της εταιρίας ως ακολούθως:

α/α	Περιγραφή ακινήτου	Εμβαδό	Διεύθυνση	Στοιχεία Υποθήκης	Ποσό εξασφαλισμένης απαίτησης
1	100% πλήρους κυριότητας επί οικοπέδου άρτιου και οικοδομήσιμου με κτήριο 2 ορόφων ΚΑΕΚ191060109001	Οικόπεδο 30.988,19 τ.μ. και κτήριο 3.775 τ.μ.	53Α Ο.Τ. ΒΙ.ΠΕ. Θεσ/νίκης, Δημοτική Κοινότητα Σίνδου, ΔΕ Εχεδώρου Δήμος Δέλτα, Π.Ε. Θεσσαλονίκης ΤΚ 57400	Υποθήκη, αριθμός καταχώρισης 02/07-06-2022, φύλλο 100, τόμος 2672 Υποθηκοφυλακείο Θεσσαλονίκης	2.651.739,24 €
2	100% πλήρους κυριότητας επί τμήματος οικοπέδου κατά ποσοστό 23/32 εξ αδιαιρέτου	22081,92 τ.μ.	Πόροδος Ορφέως 115, θέση "Καμίνια" ή "Ταμπάκικα" ή "Ρουφ" ή "Λαδοξύστης" ή "Βυρσοδεψία", Δήμος Αθηναίων ΤΚ11855	Υποθήκη, αριθμός καταχώρισης 03/06-06-2022, φύλλο 460110, τόμος 4841 Υποθηκοφυλακείο Αθήνας	2.981.254,06 €

Τα ακίνητα αυτά αντιστοιχούν στα υπ' αριθ. 5 & 4 αντίστοιχα του πίνακα ρευστοποιήσιμης αξίας περιουσίας της εταιρίας που τροποποιείται όπως φαίνεται στο επόμενο κεφάλαιο.

Λόγω της εγγραφής Υποθήκης, εξετάστηκε και αξιολογήθηκε από την πλευρά μας η υποχρέωση κατάταξης της ΑΑΔΕ στους ενέγγυους πιστωτές κατά την κατανομή του εκπλειστηριάσματος των δύο αυτών ακινήτων.

Διατρέξαμε τα προβλεπόμενα τόσο στον Αστικό Κώδικα όσο και στον Κ.Πολ.Δ. και σημειώνουμε τα ακόλουθα:

- Σύμφωνα με το άρθρο 1277 ΑΚ «Η προσημείωση χορηγεί μόνο δικαίωμα προτίμησης για την απόκτηση υποθήκης. Όταν η απαίτηση επιδικαστεί τελεσίδικα, η προσημείωση τρέπεται σε υποθήκη, η οποία λογίζεται ότι έχει εγγραφεί από την ημέρα της προσημείωσης.».
- Κατά το άρθρο 1007 Κ.Πολ.Δ. «1. Για την κατάταξη των δανειστών εφαρμόζονται τα άρθρα 975 έως 978, εκτός από την διάταξη του άρθρου 976 αρ. 3. Τη θέση των απαιτήσεων του άρθρου 976 αρ. 2 και της παραγράφου 1 του άρθρου 977Α, παίρνουν οι ενυπόθηκες απαιτήσεις. Η απαίτηση υπέρ της οποίας έχει εγγραφεί προσημείωση κατατάσσεται τυχαίως.2. Αν γίνει χωριστός Πλειστηριασμός των παραρτημάτων ενυπόθηκου κτήματος στα οποία εκτείνεται η υποθήκη, η απαίτηση του ενυπόθηκου δανειστή κατατάσσεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1.». Σημειώνεται ότι τυχαία κατάταξη σημαίνει ότι η ασφαλιζόμενη απαίτηση κατατάσσεται σαν ενυπόθηκη, αλλά με την αίρεση της τελεσίδικης επιδικάσεως της στον προσημειούχο δανειστή (ΚπολΔ 978 παρ. 1 και 2, 1007 παρ. 1 εδ. β΄).
- Περαιτέρω τονίζεται ότι το Δημόσιο, για την ικανοποίησή του από περιουσιακά στοιχεία, εκτός των ενυπόθηκων ακινήτων, έχει Γενικό Προνόμιο και μάλιστα με τον εξής διαχωρισμό: απαιτήσεις από ΦΠΑ και παρακρατούμενους φόρους θα καταταχθούν στην τέταρτη τάξη μαζί με τις απαιτήσεις των εργαζομένων και του ΕΦΚΑ και λοιπές απαιτήσεις του Δημοσίου θα καταταγούν στην έκτη τάξη.
- Τέλος, σημειώνεται ότι στην περίπτωση συρροής προνομιών, λαμβάνεται υπόψη η τάξη του πιστωτή, ενώ απαιτήσεις της ίδιας τάξης του ίδιου προνομίου ικανοποιούνται σύμμετρα.

Από τον συνδυασμό των ως άνω διατάξεων συνάγεται ότι οι προσημειούχοι κατατάσσονται τυχαίως μεν αλλά προνομιακά και **η κατάταξη που θα λάβουν έχει την τάξη και σειρά που θα λάμβαναν αν αντί προσημείωσης είχε εγγραφεί από την αρχή υποθήκη**.

Συνεπώς, θεωρούμε ότι, επειδή για την άσκηση βίαιης ρευστοποίησης του Ενεργητικού της επιχείρησης του οφειλέτη, **η βασική υπόθεση είναι ότι η επιχείρηση έχει πτωχεύσει** (άρθρο 9 ΥΑ 26400 ΕΞ 2021/3.3.2021), οι προσημειώσεις κατατάσσονται ως ειδικά προνόμια και λαμβάνουν τη σειρά που θα ελάμβαναν εάν οι προσημειούχοι είχαν τρέψει τις προσημειώσεις σε υποθήκες, όσον αφορά τα δύο ακίνητα στα οποία έχει εγγράψει υποθήκες το Δημόσιο.

Ως εκ τούτου, λόγω της συρροής ειδικών και γενικών προνομίων και μη προνομιούχων απαιτήσεων, πρέπει να εφαρμοστεί ο κανόνας του 977 ΚΠολΔ και έτσι, τα ειδικά προνόμια να καταταγούν στο 65%, τα γενικά στο 25% και οι λοιπές απαιτήσεις στο 10%, για το σύνολο της ρευστοποιήσιμης περιουσίας της επιχείρησης.

Για τις απαιτήσεις του Δημοσίου από τη ρευστοποίηση των ακινήτων για τα οποία ενέγραψε υποθήκη, η κατάταξη τους θα πρέπει γίνει στο 65% με το ειδικό προνόμιο, με σειρά επόμενη των βαρών που έχουν εγγραφεί πριν από την ημερομηνία εγγραφής της Υποθήκης. Στην περίπτωση εφαρμογής του κανόνα αυτού η ΑΑΔΕ, θα ελάμβανε από τα δύο ενυπόθηκα ακίνητα μέρος του εκπλειστηριάσματος ως ακολούθως:

	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΝΦΙΑ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ	ΤΡΑΠΕΖΑ	ΣΕΙΡΑ	ΠΟΣΟ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΒΙΑΙΑΣ ΕΚΠΟΙΗΣΗΣ	ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΕΚΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΑΤΟΣ Α' ΕΝΕΓΓΥΟΥ ΠΙΣΤΩΤΗ	Β' ΕΝΕΓΓΥΟΥ ΠΙΣΤΩΤΗ	Γ' ΕΝΕΓΓΥΟΥ ΠΙΣΤΩΤΗ
4	ΑΚΙΝΗΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 22.061,92ΤΜ ΣΤΗΝ ΠΑΡΟΔΟ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΟΡΦΕΩΣ 115 ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΡΟΥΦΟ, ΕΛΑΙΩΝΑ ΑΘΗΝΑΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	2.718.000	2.880.000	ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROHUMAN	Α Β	4.550.000,00 6.300.000,00	1.960.000,00	1.210.300,00 €	- €	- €
5	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΕΧΕΔΩΡΟΥ - ΣΙΝΔΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	2.900.000	2.750.000	MDT	Α	4.500.000,00	1.925.000,00	1.188.687,50 €	- €	

Στο υπ' αριθμ. 4 ακίνητο η σειρά της ΑΑΔΕ είναι Γ' ενέγγυος πιστωτής και δεν έχει να λάβει κάποιο ποσό στο δε υπ' αριθμ. 5 ακίνητο η σειρά της ΑΑΔΕ είναι Β' ενέγγυος πιστωτής και πάλι το ποσό που θα ελάμβανε είναι μηδενικό.

Ως προς τα λοιπά περιουσιακά στοιχεία, για τα οποία δεν υπάρχει υποθήκη του Δημοσίου, αυτό θα καταταγεί με βάση το γενικό προνόμιο ως ανωτέρω.

Συμπερασματικά, βάσει του Κ.Πολ.Δ. και των λοιπών διατάξεων όπως ανωτέρω αναφέρονται, η ΑΑΔΕ κατέχοντας εξασφαλίσεις κατωτέρας σειράς, δεν θα ελάμβανε ικανοποίηση από το εκπλειστηρίασμα των δύο ακινήτων εάν συμμετείχε στην ομάδα των ενέγγυων πιστωτών και ως εκ τούτου έχει συμφέρον να αναγγελθεί για το σύνολο των απαιτήσεών της με το Γενικό της Προνόμιο, κατάταξη την οποία λάβαμε στο σενάριό μας, ενισχύοντας σημαντικά τη θέση της.

Τέλος, σημειώνουμε ότι πληρούται σε κάθε περίπτωση η προϋπόθεση της περ. Α της παρ. 2 του αρ. 37 του ν. 4738/2020 σύμφωνα με την οποία η βεβαιωμένη βασική οφειλή δεν πρέπει να υπερβαίνει το ποσό δεκαπέντε εκατομμυρίων (15.000.000) ευρώ, ενώ περαιτέρω, όπως αναλύεται κατωτέρω τα ανωτέρω πρόσωπα (ΑΑΔΕ και ΕΦΚΑ) δεν θα περιέλθουν λόγω της εφαρμογής της συμφωνίας εξυγίανσης σε χειρότερη θέση ως προς τις βεβαιωμένες απαιτήσεις από τη θέση στην οποία θα περιέλθουν σε περίπτωση πτώχευσης, και οι βεβαιωμένες απαιτήσεις του συνόλου των ανωτέρω προσώπων και φορέων είναι ως ποσό μικρότερο από το σύνολο των απαιτήσεων των ιδιωτών πιστωτών. Συγκεκριμένα το σύνολο των απαιτήσεων των Ιδιωτών Πιστωτών, συμπεριλαμβανομένων των Χρηματοπιστωτικών Ιδρυμάτων, ανέρχεται στο ποσό των 27.103 χιλ.€ ή ποσοστό 84,8% του συνόλου των υποχρεώσεων και το σύνολο των απαιτήσεων του Δημοσίου στο ποσό των 4.875 χιλ. € ή ποσοστό 15,2% αντίστοιχα.

3. 2. ΕΛΕΓΧΟΣ ΣΥΝΑΙΝΕΣΗΣ ΚΑΙ ΥΠΑΡΞΗΣ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΩΝ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΩΝ

Εξετάσαμε την κατάταξη των πιστωτών της επιχείρησης όπως προκύπτουν από τις οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας και του πίνακα του προηγουμένου κεφαλαίου καθώς και την από 25.07.2022 Συμφωνία Εξυγίανσης και τέθηκε υπόψη μας υπογεγραμμένη από την οφειλέτιδα εταιρία, από τους ακόλουθους θιγόμενους πιστωτές:

A. **Intrum Hellas Α.Ε.Δ.Α.Δ.Π.,**

B. **Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.,**

C. **QQuant Master Servicer Μονοπρόσωπη Α.Ε.Δ.Α.Δ.Π.,**

και από τους κάτωθι κληρονόμους επ' ωφελεία απογραφής του αποβιώσαντος Εγγυητή υπέρ της Εταιρείας προς την Α των Συμβαλλομένων, Γεωργίου Σπύρου του Σπυρίδωνος, με την ιδιότητα τους ως διαχειριστών και εκπροσώπων της κληρονομιαίας περιουσίας αυτού, ως ομάδας, οι οποίοι συμβάλλονται ως εκ τρίτου και δεν αποτελούν πιστωτές της εταιρίας, οι οποίοι συμβάλλονται ως εκ τρίτου συμβαλλόμενοι, ήτοι:

α) Σπυρίδων Σπύρου του Γεωργίου, κάτοικος Αιγάλεω Αττικής , οδ. Εμμ. Παππά αριθ. 6 (ΑΔΤ ΑΜ 555970, ΑΦΜ 111243290), ο οποίος υπέγραψε για τον εαυτό του ατομικά

β) Σπύρου Σοφία του Γεωργίου , κάτοικος Αθηνών , οδ. Μιμνέρμου αρ. 10 (ΑΔΤ ΑΚ 197194 ΑΦΜ 106400593), η οποία εκπροσωπήθηκε στην Συμφωνία από τον ως άνω Σπυρίδων Σπύρου, δυνάμει της συνημμένης στη Συμφωνία από 21.7.2022 Εξουσιοδότησης

γ) Σπύρου Αναστάσιος του Γεωργίου , κάτοικος Νέας Μάκρης Αττικής , οδ. Αργοστολίου αρ. 1 (ΑΔΤ ΑΚ 150008, ΑΦΜ 106400753), ο οποίος εκπροσωπήθηκε στην Συμφωνία από τον ως άνω Σπυρίδων Σπύρου, δυνάμει της συνημμένης στη Συμφωνία από 21.7.2022 Εξουσιοδότησης

δ) Ελπινίκη χα Γεωργίου Σπύρου το γένος Αναστασίου Δημητριάδη , κάτοικος Αιγάλεω Αττικής, οδ. Μαρκόνι αρ. 5 (ΑΔΤ ΑΚ 082740 ΑΦΜ 047221242), η οποία εκπροσωπήθηκε στην Συμφωνία από τον ως άνω Σπυρίδων Σπύρου, δυνάμει της συνημμένης στη Συμφωνία από 21.7.2022 Εξουσιοδότησης ,για τις οφειλές που απορρέουν από τη υπ΄αριθ. ΑΛ 50154000/7.4.2008 σύμβαση πίστωσης με ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό και απασών των πρόσθετων πράξεων αυτής,

προκειμένου να διαπιστώσουμε την ύπαρξη των απαιτούμενων από τον νόμο πλειοψηφιών.

Συγκεκριμένα, ο έλεγχος ότι η Συμφωνία Εξυγίανσης έχει υπογραφεί από την εταιρεία και από τις απαιτούμενες κατά την παρ. 1 του άρθρου 34 του ν. 4738/2020, πλειοψηφίες πραγματοποιήθηκε βάσει:

- Της συνολικής κατάστασης πιστωτών, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα Α και επισυνάπτεται στη Συμφωνία Εξυγίανσης. Η συνολική απαίτηση των Πιστωτών ανέρχεται στο ποσό των € 31.978.958,93€
- Του ελέγχου ύπαρξης πιστωτών που έχουν Ειδικό προνόμιο. Συγκεκριμένα από την επισκόπηση των λογιστικών βιβλίων, τις δηλώσεις Ε9 και τη Βεβαίωση ΕΝΦΙΑ 2021 σε συνδυασμό με τα πιστοποιητικά βαρών που τέθηκαν υπόψη μας όπως φαίνεται στον πίνακα που ακολουθεί:

Α/Α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	Πιστοποιητικά βαρών
1	Οικόπεδο έκτασης 88.437 τ.μ. με διάφορα κτίσματα συνολικής επιφάνειας 12.351,15 τ.μ. στον οικισμό Νεοχωράκι του Δήμου Αλμυρού στη Μαγνησία .	αρ. 171 α' /22.2.2022 Υποθηκοφύλακα Αλμυρού
2	Αγροτεμάχια συνολικής έκτασης 25.010,97 τ.μ. και κτίσματα συνολικής επιφάνειας 7.842 τ.μ. στην Επαρχιακή Οδό Θήβας – Χαλκίδας . **Παραγωγικό**	Υποθηκοφύλακα Θηβών με ημερ. 8.2.2022
3	Αγροτεμάχια συνολικής έκτασης 39.000 τ.μ. και κτίσματα συνολικής επιφάνειας 2.677 τ.μ. στην Επαρχιακή Οδό Θήβας – Χαλκίδας. **Παραγωγικό ακίνητο**	Υποθηκοφύλακα Θηβών με ημερ. 8.2.2022
4	Αδόμητο οικόπεδο επιφάνειας 22.081,92τμ στην πάροδο της οδού Ορφέως 115 στην περιοχή Ρουφ, Ελαιώνα	Αρ. 1318/18.2.2022 Υποθηκοφύλακα Αθηνών
5	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΕΧΕΔΩΡΟΥ - ΣΙΝΔΟΥ - **επενδυτικό ακίνητο**	Αρ. 4806/24.6.2021 Υποθηκοφύλακα Θεσσαλονίκης
6	Οικόπεδο έκτασης 3.500 τ.μ. με κτίσμα επιφάνειας 280 τ.μ. στον οικισμό Παταγής Ορεστιάδος και αδόμητα αγροτεμάχια συνολικής έκτασης 97.500 τ.μ. σε διάφορους οικισμούς του Δήμου Ορεστιάδος στον Έβρο. **Επενδυτικό ακίνητο**	αρ. 693 (1)/18.3.2022 Υποθηκοφύλακα Ορεστιάδας
7	Αδόμητο αγροτεμάχιο συνολικής επιφάνειας 57.961 τ.μ. στη θέση Χάλκο στην περιοχή της Θήβας. **Επενδυτικό ακίνητο**	Υποθηκοφύλακα Θηβών με ημερ. 8.2.2022

αλλά και της από 28.6.2022 Βεβαίωσης Χρεών του Κ.Ε.Οφ Αττικής, διαπιστώθηκε ότι υπάρχουν 6 πιστωτές οι οποίοι έχουν εγγράψει υποθήκες και προσημειώσεις συνολικού ύψους € 41.544.246,30 επί της ακίνητης περιουσίας της εταιρείας. Βάσει της παρατήρησης αυτής ο πίνακας ρευστοποιήσιμης αξίας των περιουσιακών στοιχείων της επιχείρησης τροποποιείται ως ακολούθως λαμβάνοντας πλέον υπόψη τις εγγραφές υποθηκών εκ μέρους της ΑΑΔΕ σε δύο ακίνητα της εταιρίας (υπό 4 & 5), όπως παρουσιάζεται κατωτέρω:

ΠΙΝΑΚΑΣ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΙΜΗΣ ΑΞΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

		ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΝΦΙΑ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ	ΤΡΑΠΕΖΑ	ΣΕΙΡΑ	ΠΟΣΟ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΒΙΑΙΗΣ ΕΚΠΟΙΗΣΗΣ
ΑΚΙΝΗΤΑ	1	ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΚΤΑΣΗΣ 88.437 Τ.Μ. ΜΕ ΔΙΑΦΟΡΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 12.351,15 Τ.Μ. ΣΤΟΝ ΟΙΚΙΣΜΟ ΝΕΟΧΩΡΑΚΙ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΛΜΥΡΟΥ ΣΤΗ ΜΑΓΝΗΣΙΑ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	1.915.000	2.300.000	ΠΕΙΡΑΙΩΣ	Α Β Γ	3.000.000,00 2.000.000,00 4.000.000,00	1.610.000,00
	2	ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ 25.010,97 Τ.Μ. ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 7.842 Τ.Μ. ΣΤΗΝ ΕΠΑΡΧΙΑΚΗ ΟΔΟ ΘΗΒΑΣ – ΧΑΛΚΙΔΑΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	2.114.000	2.300.000	ΠΕΙΡΑΙΩΣ QQUANT	Α Β Γ	3.300.000,00 4.000.000,00 333.751,00	1.470.000,00
	3	ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ 39.000 Τ.Μ. ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.677 Τ.Μ. ΣΤΗΝ ΕΠΑΡΧΙΑΚΗ ΟΔΟ ΘΗΒΑΣ – ΧΑΛΚΙΔΑΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	582.000	1.100.000	EUROBANK QQUANT	Α Β	2.600.000,00 333.751,00	770.000,00
	4	ΑΔΟΜΗΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 22.081,92ΤΜ ΣΤΗΝ ΠΑΡΟΔΟ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΟΡΦΕΩΣ 115 ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΡΟΥΦ, ΕΛΑΙΩΝΑ ΑΘΗΝΑΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	2.718.000	2.800.000	ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROHUMAN ΑΑΔΕ	Α Β	4.550.000,00 6.300.000,00 2.981.254,06	1.960.000,00
	5	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΕΧΕΔΩΡΟΥ - ΣΙΝΔΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	2.900.000	2.750.000	MDT ΑΑΔΕ	Α	4.500.000,00 2.651.739,24	1.925.000,00
	6	ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΚΤΑΣΗΣ 3.500 Τ.Μ. ΜΕ ΚΤΙΣΜΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 280 Τ.Μ. ΣΤΟΝ ΟΙΚΙΣΜΟ ΠΑΤΑΓΗΣ ΟΡΕΣΤΙΑΔΟΣ ΚΑΙ ΑΔΟΜΗΤΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ 97.500 Τ.Μ. ΣΕ ΔΙΑΦΟΡΟΥΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΟΡΕΣΤΙΑΔΟΣ ΣΤΟΝ ΕΒΡΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	429.000	300.000	ΠΕΙΡΑΙΩΣ	Α	360.000,00	210.000,00
	7	ΑΔΟΜΗΤΟ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 57.961 Τ.Μ. ΣΤΗ ΘΕΣΗ ΧΑΛΚΟ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΗΣ ΘΗΒΑΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	121.000	300.000	ΠΕΙΡΑΙΩΣ QQUANT	Α Β	1.300.000,00 333.751,00	210.000,00
		ΣΥΝΟΛΟ	10.779.000	11.950.000			41.544.246,30	8.135.000,00

		ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	ΠΟΣΟ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗ ΟΙΚ. ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ 30/04/2022	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΑΞΙΑ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ	
ΚΙΝΗΤΑ	ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	800.621	223.524	Βλέπε Σχετική Παραγραφο	223.524
	ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	425.050	17.800	Βλέπε Σχετική Παραγραφο	17.800
	ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	44.724	0	Βλέπε Σχετική Παραγραφο	0
	ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΘ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ+ ΑΝΑΒΑΛ	576.233	122.613	Βλέπε Σχετική Παραγραφο	122.613
	ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ	2.938.793	2.144.533	Βλέπε Σχετική Παραγραφο	465.003
	ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ + ΑΞΙΟΓΡΑΦΑ + ΛΟΙΠΕΣ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘ	5.217.219	2.834.695	Βλέπε Σχετική Παραγραφο	1.342.905
	ΤΑΜΕΙΟ	167.454	710.068		710.068
	ΣΥΝΟΛΟ	10.170.094	6.053.233		2.881.613,47
	ΣΥΝΟΛΟ ΑΞΙΑΣ				11.016.613,47

- Του ελέγχου της ύπαρξης πιστωτών με Γενικό Προνόμιο. Διαπιστώθηκαν οφειλές προς ΑΑΔΕ, ΕΦΚΑ συνολικού ποσού €4.875 χιλ. ευρώ και ύπαρξη υποχρεώσεων προς εργαζόμενους, ύψους € 13,5 χιλ. ευρώ (την 30/04/2020).

- Του ελέγχου ύπαρξης πιστωτών άνευ προνομίου. Διαπιστώθηκαν οφειλές προς προμηθευτές, ομολογιακό δάνειο με εκδότη την Αγροτικός Οίκος Σπύρου ΑΕΒΕ και μοναδικό Ομολογιούχο την AGRICAPITAL HOLDINGS LIMITED (AGR) ύψους 1.500.000€ και ημερομηνία έκδοσης 5/11/2021, πιστωτές διάφορους και πελάτες για ένα σύνολο € 5.665 χιλ. ευρώ, όπως φαίνεται στον πίνακα που ακολουθεί:

Λοιπές Υποχρεώσεις της 30/04/2022	
AGRICAPITAL	1.500.000,00
ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	1.936.675,32
ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	2.228.245,17
ΣΥΝΟΛΟ	5.664.920,49

4. ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΤΟΥ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Από τη Διοίκηση της επιχείρησης τέθηκε υπόψη μας το Επιχειρηματικό Σχέδιο που έχει εκπονηθεί προκειμένου να στηρίξει την προσπάθεια εξυγίανσης και επαναφοράς της επιχειρηματικής λειτουργίας στην κανονικότητα.

Στόχος της επισκόπησης που ακολουθεί είναι η αξιολόγηση εάν η συμφωνία εξυγίανσης διαμορφώνει εύλογη προοπτική εξασφάλισης της βιωσιμότητας της επιχείρησης.

4.1. ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

Η Διοίκηση της εταιρείας έχει εκπονήσει και έθεσε υπόψη μας Επιχειρηματικό Σχέδιο για χρονικό διάστημα 10 ετών (με εξαίρεση την αποπληρωμή του Ελληνικού Δημοσίου, δηλαδή ΑΑΔΕ και ΕΦΚΑ, και διαφόρων πιστωτών που εκτείνονται στην 20ετία).

Οι παραδοχές της Διοίκησης, στις οποίες έχουν στηριχθεί οι προβλέψεις για τη λειτουργία της εταιρείας την επόμενη 10ετία, συνοπτικά έχουν ως εξής:

Εισαγωγή

Η χρονική διάρκεια του επιχειρηματικού σχεδίου καλύπτει την περίοδο από 2022 έως 2031. Ως βάση εκκίνησης του είναι το προσχέδιο Ισολογισμού της 31.12.2021 επί του προσχεδίου θα πρέπει να ληφθούν υπόψη τα ακόλουθα:

- Στηρίζεται σε οικονομικά στοιχεία (2021) μη εγκεκριμένα από τη Γ.Σ.
- Στο σκέλος των υποχρεώσεων τα υπόλοιπα (δανειακές φορολογικές και ασφαλιστικές) έχουν διαμορφωθεί με βάση τις παραδοχές ρύθμισης που προβλέπει το επιχειρηματικό σχέδιο.
- Ως βάση για την εκτίμηση των μελλοντικών οικονομικών μεγεθών αποτελούν:

  Η τρέχουσα δυναμική και δραστηριότητα της εταιρείας και

  Τα ιστορικά απολογιστικά μεγέθη κατά το σκέλος των εσόδων και των εξόδων

Έσοδα

Η εκτίμηση των εσόδων έχει γίνει με βάση την τρέχουσα δυναμική της εταιρείας και προσαρμογές ανά έτος ως ακολούθως:

- Για το έτος 2022 προβλέπεται αύξηση σε ποσοστό 3% η οποία έχει προσδιοριστεί με βάση τον προϋπολογισμό που έχει συντάξει η εταιρεία για το εν λόγω έτος.

- Για τα έτη 2023-2024 προβλέπεται ετήσια αύξηση σε ποσοστό 5%, η οποία τεκμηριώνεται με βάση τις γενικές εκτιμήσεις για την ανάπτυξη ενσωματώνοντας επίσης τις μεταβολές λόγω πληθωρισμού
- Για τα έτη 2025-2028 προβλέπεται ετήσια αύξηση σε ποσοστό 3% η οποία ενσωματώνει κατά ποσοστό 1,5% την εκτιμώμενη μέση ετήσια ανάπτυξη της δραστηριότητας της εταιρείας και ποσοστό 1,5% την μεταβολή του ονομαστικού κύκλου εργασιών λόγω πληθωρισμού
- Για τα έτη 2029-2031 προβλέπεται ετήσια αύξηση σε ποσοστό 1,5% η οποία ενσωματώνει μόνο την μεταβολή του ονομαστικού κύκλου εργασιών λόγω του ετήσιου πληθωρισμού

Στο επιχειρηματικό σχέδιο δεν προβλέπονται έσοδα από λοιπές ή παράλληλες δραστηριότητες.

Έξοδα

Τα λειτουργικά έξοδα της εταιρείας έχουν προσδιοριστεί με βάση τις ακόλουθες κρίσιμες παραδοχές:

- Διαχωρισμός σταθερών και μεταβλητών. Ως κύριες άμεσα μεταβλητές δαπάνες ορίζονται το κόστος αναλωθέντων αποθεμάτων καθώς και τα μεταφορικά κόστη
- Μέση ετήσια αύξηση
- Εξυπηρέτηση επιπέδου λειτουργικής δραστηριότητας (capacity)
- Ως βάση για τον προσδιορισμό των μεγεθών έχουν ληφθεί υπόψη τα ιστορικά στοιχεία με τις απαραίτητες προσαρμογές έτσι ώστε να αντικατοπτρίζουν τις τρέχουσες συνθήκες.

Α. Η εκτίμηση του κόστος αναλωθέντων αποθεμάτων έγινε με βάση τον ιστορικό μέσο όρο της περιόδου 2019-2021 ως ακολούθως:

Περιγραφή	**2019**	**2020**	**2021**
Κύκλος εργασιών	12.545.937	11.688.142	11.887.347
Κόστος αναλωθέντων αποθεμάτων	4.826.474	5.256.069	4.895.479
Ποσοστό ως προς τον κύκλο εργασιών	38,47%	44,97%	41,18%
Μέσος όρος περιόδου			**41,48%**

Β. Οι αμοιβές προσωπικού εκτιμήθηκαν με βάση την τρέχουσα δραστηριότητα της εταιρείας η οποία καλύπτεται από το υφιστάμενο προσωπικό. Σε όλα τα επόμενα έτη οι ανάγκες για προσωπικό δομικά παραμένουν οι ίδιες. Επί της δαπάνης προϋπολογίζεται ετήσια αύξηση σε ποσοστό 1,2%

Γ. Οι λοιπές λειτουργικές δαπάνες προϋπολογίζονται με βάση τα ιστορικά μεγέθη επί των οποίων προβλέπεται μέση ετήσια αύξηση 1,1% πλέον προσαρμογών που γίνονται κατά περίπτωση για να αποτυπωθούν τρέχουσες ειδικές συνθήκες (ενδεικτικά αύξηση κόστους ενέργειας).

	Χρήσεις Αποθεμάτων		
Κατηγορία Δαπάνης	2019	2020	2021
Κόστος Αποθεμάτων	4.826.474	5.256.069	4.895.480
Αμοιβές Προσωπικού	2.994.229	3.180.423	3.138.251
Αμοιβές τρίτων	850.885	785.086	513.595
Παροχές τρίτων	828.411	711.068	719.353
Φόροι και τέλη	205.236	375.381	377.433
Μεταφορικά	197.831	246.195	248.173
Διάφορα έξοδα	1.286.105	1.130.340	1.373.201
Αμοιβές Διοίκησης	0	0	0
Σύνολο	11.189.171	11.684.562	11.265.485

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθενται τα προβλεπόμενα μεγέθη για τις λειτουργικές δαπάνες:

Κατηγορία δαπάνης	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Κόστος Αποθεμάτων	4.861.479	5.195.553	5.528.231	5.694.978	5.866.782	6.043.741	6.226.012	6.319.852	6.415.100	6.511.776
Αμοιβές Προσωπικού	3.145.910	3.214.021	3.252.589	3.291.620	3.331.120	3.371.093	3.451.546	3.492.965	3.534.880	3.577.299
Αμοιβες τρίτων	339.244	342.976	346.749	350.563	354.419	358.318	362.259	366.244	370.273	374.346
Παροχές τρίτων	727.265	735.265	743.353	751.530	759.797	768.155	776.604	785.147	793.784	802.515
Φόροι και τέλη	381.585	385.783	390.026	394.316	398.654	403.039	407.473	411.955	416.486	421.068
Μεταφορικά	250.903	253.663	256.453	259.274	262.126	265.010	267.925	270.872	273.851	276.864
Διάφορα έξοδα	1.196.435	1.161.540	1.174.701	1.270.678	1.455.099	1.571.377	1.673.883	1.791.868	1.910.981	1.970.691
Αμοιβές Διοίκησης	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Σύνολο	10.902.822	11.288.801	11.692.102	12.012.959	12.427.997	12.780.732	13.166.702	13.438.905	13.716.356	13.934.668
% επί των κύκλου εργασιών	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Κόστος Αποθεμάτων	39,71%	40,42%	40,96%	40,97%	40,97%	40,98%	40,98%	40,99%	40,99%	40,99%
Αμοιβές Προσωπικού	25,70%	25,00%	24,10%	23,68%	23,26%	22,86%	22,72%	22,65%	22,59%	22,52%
Αμοιβες τρίτων	2,77%	2,67%	2,57%	2,52%	2,48%	2,43%	2,38%	2,38%	2,37%	2,36%
Παροχές τρίτων	5,94%	5,72%	5,51%	5,41%	5,31%	5,21%	5,11%	5,09%	5,07%	5,05%
Φόροι και τέλη	3,12%	3,00%	2,89%	2,84%	2,78%	2,73%	2,68%	2,67%	2,66%	2,65%
Διάφορα έξοδα	9,77%	9,04%	8,70%	9,14%	10,16%	10,65%	11,02%	11,62%	12,21%	12,41%
Αμοιβές Διοίκησης	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Σύνολο	89,01%	87,85%	86,73%	86,57%	86,99%	86,86%	86,90%	86,40%	85,89%	85,99%

Δ. Στις λειτουργικές δαπάνες περιλαμβάνονται και οι δαπάνες για μίσθωση ακινήτων και επαγγελματικών οχημάτων με βάση τις υφιστάμενες ανάγκες. Το σχετικό ποσό προϋπολογίζεται σε 260.000 με αύξηση στις 280.000 το έτος 2028 με βάση τις ανάγκες. Τα επόμενα έτη προϋπολογίζεται μέση ετήσια αύξηση 2%.

Χρηματοοικονομικά Αποτελέσματα

Η εκτίμηση των χρηματοοικονομικών αποτελεσμάτων γίνεται υπό την παραδοχή ρύθμισης των έντοκων οφειλών με βάση τις παραδοχές όπως αυτές αναλύονται στις κατωτέρω παραγράφους τόσο ως προς το σκέλος του ρυθμιζόμενου κεφαλαίου όσο και ως προς την χρηματοοικονομική επιβάρυνση. Αναλυτικότερα:

- Η χρηματοοικονομική επιβάρυνση για τις έντοκες ρυθμισμένες τραπεζικές υποχρεώσεις υπολογίζεται ανά φορέα ως ακολούθως:
  - Υποχρεώσεις έναντι Intrum → 3,6 %
  - Υποχρεώσεις έναντι Quant με επιτόκιο 2%
  - Υποχρεώσεις έναντι Do Value με επιτόκιο 3,6%
- Η χρηματοοικονομική επιβάρυνση έναντι του οφειλόμενου κεφαλαίου για φορολογικές και ασφαλιστικές υποχρεώσεις γίνεται με επιτόκιο 4,25%
- Η χρηματοοικονομική επιβάρυνση έναντι του οφειλόμενου κεφαλαίου για υποχρεώσεις έναντι τρίτου πιστωτή γίνεται με επιτόκιο 1,00%
- Η χρηματοοικονομική επιβάρυνση έναντι του οφειλόμενου κεφαλαίου για υποχρεώσεις έναντι μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου γίνεται με επιτόκιο 1,50%

Ισολογισμός

Οι παραδοχές για την σύνταξη των μελλοντικών μεγεθών της χρηματοοικονομικής θέσης σε μακροπρόθεσμά και βραχυπρόθεσμά κονδύλια βασίστηκαν στον ακόλουθο διαχωρισμό:

- Τραπεζικές και λοιπές μακροπρόθεσμές έντοκες υποχρεώσεις
- Φορολογικές και ασφαλιστικές υποχρεώσεις
- Κεφάλαιο κίνησης (αποθέματα, εμπορικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις, φόρος εισοδήματος, λοιπές φορολογικές και ασφαλιστικές υποχρεώσεις)
- Επενδύσεις

Τραπεζικές Υποχρεώσεις - Εταιρείες Διαχείρισης Απαιτήσεων

Οι σχετικές υποχρεώσεις καθώς και η εξυπηρέτηση αυτών γίνεται ανά φορέα οφειλής όπως αυτός έχει αναγνωριστεί με βάση τις ακόλουθες παραδοχές:

Αρχική Οφειλή	Τρέχων Πιστωτής	Λογιστικό Υπόλοιπο 30/04/2022	Υπόλοιπα προς καταβολή βάση Επ. Σχεδίου	Όροι αποπληρωμής
EUROBANK	DU VALUE	2.531.105	650.000	Πρώτη δόση 130.000, δέκα εξαμηνιαίες δόσεις των 30.000 και καταληκτική πληρωμή 220.000
ATTICA	QUANT	1.199.751	270.000	2 Ετήσιες δόσεις των 80.000, 2 ετήσιες δόσεις των 50.000 και μία ετήσια δόση των 10.000
PIRAEUS	INTRUM	12.201.513	5.250.000	Δύο εξαμηνιαίες των 250.000, δύο των 300.000, έξι των 350.000 και καταληκτική πληρωμή 2.050.000
ΣΥΝΟΛΟ		15.932.369	6.170.000	

Φορολογικές και Ασφαλιστικές Υποχρεώσεις

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθενται οι παραδοχές που ενσωματώνονται στο επιχειρηματικό σχέδιο για την ρύθμιση των σχετικών υποχρεώσεων

ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΤΙΚΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ	4,25%	
ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΟΣΕΩΝ	240	
	ΑΑΔΕ	ΕΦΚΑ
ΥΠΟΛΟΙΠΟ 30/4/2022	2.871.899,08	1.854.306,71
ΔΟΣΗ ΑΝΑ ΜΗΝΑ	10.450,00	6.750,00
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΑΤΑΒΛΗΤΕΟ (240 Δοσεις)	2.508.000,00	1.620.000,00
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΚΑΤΑΒΛΗΤΕΟΥ	1.614.897,18	1.043.223,58
ΔΙΑΦΟΡΑ ΠΑΡΟΥΣΕΣ ΑΞΙΕΣ	1.257.001,90	811.083,13

Οι οφειλές προς το Δημόσιο έχουν διαφοροποιηθεί σύμφωνα με τις πρόσφατες βεβαιώσεις χρεών και ανέρχονται συνολικά στο ποσό των 4.875 χιλ.€. Το νέο αυτό ύψος των υποχρεώσεων έχει ληφθεί υπόψη τόσο στην εκτέλεση της άσκησης βίαιης ρευστοποίησης της περιουσίας της εταιρίας όσο και

στην αξιολόγηση της δυνατότητας εξυπηρέτησης της Συμφωνίας Εξυγίανσης που τίθεται προς επικύρωση.

Ο φόρος εισοδήματος έχει υπολογιστεί με συντελεστή 22% με έτος έναρξης επιβαρύνσεων του 2025 καθώς έχει γίνει η παραδοχή για φορολογικά μεταφερόμενες ζημιές ποσού 850.000.

Οι λοιπές φορολογικές τρέχουσες υποχρεώσεις εξοφλούνται εμπρόθεσμά. με βάση τις διατάξεις της νομοθεσίας

Κεφάλαιο Κίνησης

Οι παραδοχές για το κεφάλαιο κίνησης αφορούν τους λογαριασμούς αποθεμάτων εισπρακτέων εμπορικών απαιτήσεων και εμπορικών υποχρεώσεων.

Οι παραδοχές για τον υπολογισμό του κεφαλαίου κίνησης λαμβάνουν υπόψη τα λειτουργικά χαρακτηριστικά της εταιρείας (σημαντικές ανάγκες σε δημιουργία αποθέματος σε προγενέστερο χρόνο, και έντονη εποχικότητα των ειδών).

Τα προβλεπόμενα μεγέθη έχουν λάβει υπόψη τους τα ανωτέρω χαρακτηριστικά με μικρές ετήσιες προσαρμογές:

Επενδύσεις Κεφαλαιουχικού Εξοπλισμού

Οι κεφαλαιουχικές δαπάνες για την περίοδο 2022-2026 λαμβάνουν υπόψη τους τις αυξημένες ταμειακές ανάγκες για την εξυπηρέτηση του δανεισμού και για τον λόγο αυτό περιορίζονται σε απόλυτα αναγκαίες παρεμβάσεις για την διατήρηση του υφιστάμενου εξοπλισμού.

Ως εκ τούτου γι' αυτή την περίοδο τα ποσά αφορούν κατά κύριο λόγο επεμβάσεις στις κτιριακές και μηχανολογικές υποδομές της εταιρείας.

Τα επόμενα έτη από την χρήση 2027 και μετά υλοποιείται εκτεταμένο επενδυτικό πλάνο έτσι ώστε η εταιρεία να είναι σε θέση να διατηρήσει το παραγωγικό της δυναμικό αλλά και την αναπλήρωση των τεχνολογικών της υποδομών.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθενται οι σχετικές επενδύσει ανά έτος

Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων	-100.000	-100.000	-130.000	-130.000	-130.000	-300.000	-350.000	-450.000	-450.000	-450.000

Στο επενδυτικό πλάνο περιλαμβάνεται και σημαντική εισροή από νέα χρηματοδότηση το έτος 2027 με εκτιμώμενο ποσό 2.000.000 η οποία θα κατευθυνθεί αποκλειστικά για την εξυπηρέτηση καταληκτικής πληρωμής ρυθμιζόμενου υπολοίπου δανείου βάση του συμφωνημένου διακανονισμού.

Στον πίνακα που ακολουθεί, παραθέτουμε κάποια στοιχεία ετήσιων μεταβολών των βασικών μεγεθών στο επιχειρησιακό πλάνο:

% Μεταβολής από έτος	-10,3%	-11,4%	-67,44%	-203,60%	-3,66%	-19,45%	-50,60%	-107,57%	5122,32%	558,45%	7,00%	5,96%	5,04%	4,25%
% Μεταβολής από έτος	-3,5%	-9,02%	-7,62%	-2,52%	-0,30%	-1,49%	-0,39%	0,31%	-0,22%	-0,40%	0,02%	0,29%	0,11%	0,65%
% Μεταβολής από έτος	-0,7%	7,8%	-6,6%	2,7%	-2,0%	5,0%	5,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	1,5%	1,5%	1,5%
% Μεταβολής από έτος	-2,6%	-3,0%	-16,1%	6,9%	-4,4%	9,5%	10,7%	6,9%	1,6%	2,2%	2,5%	0,0%	-0,1%	1,1%
% Μεταβολής από έτος	-193,9%	-202,1%	-203,6%	-203,6%	-185,5%	-194,0%	-183,0%	-171,6%	-210,5%	-215,6%	-206,7%	-206,5%	-209,4%	-203,5%
% Μεταβολής από έτος	1,0%	2,0%	-6,0%	6,1%	-5,7%	3,3%	3,3%	3,1%	3,1%	2,8%	2,9%	2,1%	2,1%	1,6%
% Μεταβολής από έτος	-8,0%	43,7%	4,2%	18,0%	-83,6%	-8,2%	-10,4%	-13,0%	-14,9%	20,1%	-44,7%	-4,7%	-4,9%	-5,1%
% Μεταβολής από έτος	59,1%	-45,7%	197,5%	-0,4%	-101,5%	517,1%	109,4%	34,7%	92,9%	422,6%	-83,6%	-8,9%	-19,4%	-1,0%
% Μεταβολής από έτος	-313,5%	-244,6%	-274,2%	-20,3%	-189,5%	21,6%	18,8%	4,2%	50,7%	323,5%	-84,0%	-3,6%	-3,1%	0,6%

Οι μακροοικονομικές παραδοχές, τέλος, στις οποίες στηρίζεται το επιχειρηματικό σχέδιο είναι εντός των προβλεπόμενων από τις αρμόδιες αρχές.

4.2. ΑΝΑΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ - ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗ ΟΦΕΙΛΩΝ

Κατ' εφαρμογή της συμφωνίας εξυγίανσης η προβλεπόμενη αποπληρωμή των σημερινών υποχρεώσεων προς τους θιγόμενους πιστωτές διαμορφώνει σε ετήσια βάση το ποσό καταβολής που παρουσιάζεται στους πίνακες που ακολουθούν:

Για την οφειλή προς το Δημόσιο παρουσιάζεται το (ενδεικτικό) σχέδιο αποπληρωμής στην 20ετία με πρόβλεψη αρχής καταβολών το έτος 2022 μετά την έγκριση του σχεδίου εξυγίανσης.

	ΕΤΗΣΙΕΣ ΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΣΕ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ									
Α.Α.Δ.Ε	41.800,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00
Ε.Φ.Κ.Α	27.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	82.000,00	81.000,00	81.000,00
ΣΥΝΟΛΟ ΕΛ. ΔΗΜΟΣΙΟ	68.800,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00

2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	83.600,00
81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	54.000,00
206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	137.600,00

Αντίστοιχα, με βάση τη Συμφωνία Εξυγίανσης, στα προβλεπόμενα αποτελέσματα της επιχείρησης για τα επόμενα 10 έτη έχουν ληφθεί υπόψη ετησίως οι καταβολές σε ενέγγυους πιστωτές που προτείνει η εταιρεία και που παρουσιάζονται στον επόμενο πίνακα (ενδεικτικό ετήσιο δοσολόγιο):

	ΕΤΗΣΙΕΣ ΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΑΝΑ ΕΝΕΓΓΥΟ ΠΙΣΤΩΤΗ									
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
QUANT MASTER SERVICES M.A.E.	80.000,00	80.000,00	50.000,00	50.000,00	10.000,00					
INTRUM HELLAS	500.000,00	600.000,00	700.000,00	700.000,00	700.000,00	2.050.000,00				
DOVALUE GREECE	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	220.000,00				
PROHUMAN						0,00	0,00	323.385,42	323.385,42	323.385,42
Συνολο	640.000,00	740.000,00	810.000,00	810.000,00	770.000,00	2.270.000,00	0,00	323.385,42	323.385,42	323.385,42

4.3. ΑΝΑΓΚΕΣ ΣΕ ΝΕΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ - ΧΡΗΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Στις παραδοχές, στις οποίες έχουν στηριχθεί οι προβλέψεις για τη λειτουργία της εταιρείας την επόμενη 10ετία, έχει συμπεριληφθεί η ανάγκη πρόσθετης χρηματοδότησης ύψους 2 εκατ.€ για κάλυψη αναγκών Κεφαλαίου Κίνησης. Παρά το γεγονός της κατά τεκμήριο χαμηλής πιστοληπτικής ικανότητα μίας επιχείρησης, η οποία έχει προέλθει από συμφωνία εξυγίανσης, η οποία – σύμφωνα με τα κριτήρια που έχει θέσει στις τράπεζες η Ευρωπαϊκή Αρχή Τραπεζών (ΕΒΑ) – θα πρέπει για 36 συνεχείς μήνες να αποδείξει συνέπεια στην εξυπηρέτηση των υποχρεώσεών της, η χρονική στιγμή που θα αναζητηθούν τα νέα κεφάλαια και η εκτιμώμενη δυνατότητα της εταιρίας να εξυπηρετήσει με ακρίβεια το σχέδιο συμφωνίας εξυγίανσης, παρέχουν τη βεβαιότητα της έγκρισης του τραπεζικού αυτού δανεισμού.

Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, το ελάχιστο αναγκαίο μέσο περιθώριο μικτού κέρδους ανέρχεται σε 37%. Η εταιρεία θα πρέπει, τέλος, το σύνολο των προβλεπόμενων κερδών να το χρησιμοποιεί για χρηματοδότηση της ανάπτυξής της.

4.4. ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Το διάστημα το οποίο καλύπτουν οι προβλέψεις των οικονομικών αποτελεσμάτων της εταιρείας είναι 10 έτη. Τα προβλεπόμενα αποτελέσματα παρουσιάζονται στους πίνακες που ακολουθούν:

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ										
Κύκλος Εργασιών	12.241.868	12.853.961	13.496.659	13.901.559	14.318.738	14.748.437	15.191.031	15.418.897	15.650.180	15.884.933
Κόστος Πωλήσεων	-8.076.248	-8.292.616	-8.448.524	-8.504.643	-8.827.152	-9.134.920	-9.439.415	-9.668.571	-9.906.208	-10.096.813
Μικτό Αποτέλεσμα	4.165.620	4.561.345	5.048.135	5.396.916	5.491.586	5.613.517	5.751.616	5.750.326	5.743.973	5.808.120
% Μικτού Αποτελέσματος	34%	35%	37%	39%	38%	38%	38%	37%	37%	37%
Λοιπά Συνήθη έσοδα										
	4.165.621	4.561.345	5.048.135	5.396.916	5.491.586	5.613.517	5.751.617	5.750.327	5.743.973	5.808.120
έξοδα διοίκησης	-1.789.168	-1.843.303	-1.899.868	-1.964.870	-2.028.680	-2.083.865	-2.143.685	-2.187.945	-2.232.781	-2.269.708
έξοδα διάθεσης	-1.936.422	-2.004.975	-2.076.604	-2.133.590	-2.207.304	-2.269.953	-2.338.326	-2.386.849	-2.435.949	-2.474.881
λοιπά έξοδα και ζημιές										
απομειώσεις περιουσιακών στοιχείων (απεσβέσεις / καθαρό ποσό)										
κέρδη και ζημίες από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων										
κέρδη και ζημίες από επιμέτρηση στην εύλογη αξία										
έσοδα συμμετοχών και επενδύσεων										
κέρδος από αγορά ονότητας ή τμήματος σε τιμή ευκαιρίας										
έσοδα από διαγραφή υποχρεώσεων					929.751	8.962.618				
έξοδα ερευνών	-88.000	-91.116	-94.371	-96.961	-100.310	-103.158	-106.265	-108.470	-110.701	-112.470
Λειτουργικό Κόστος	-3.813.590	-3.939.393	-4.070.843	-4.195.423	-3.406.544	4.505.643	-4.588.276	-4.683.264	-4.779.430	-4.857.059
Λοιπά Εσοδα και Κέρδη	-30.000	-30.000	-30.000	-30.000	-30.000	-30.000	-30.000	-30.000	-30.000	-30.000
Αποτελέσματα προ Φόρων και Τόκων	322.031	591.952	947.293	1.171.496	2.055.042	10.089.161	1.133.341	1.037.063	934.543	921.061
Πιστωτικοί Τόκοι	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Χρεωστικοί Τόκοι	-265.620	-243.860	-218.500	-190.140	-161.780	-134.220	-107.500	-102.500	-97.500	-92.500
Αποτέλεσμα προ Φόρων	56.411	348.092	728.793	981.356	1.893.262	9.894.941	1.025.841	934.563	837.043	828.561
Φόροι	0	0	0	-215.898	-211.972	-205.111	-225.685	-205.604	-184.149	-182.283
Αποτέλεσμα μετά από Φόρους	56.411	348.092	728.793	765.458	1.681.290	9.689.830	800.156	728.959	652.894	646.278
ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	771.615	791.309	547.265	607.106	668.851	5.110.851	564.851	609.851	661.140	683.936
	6%	6%	4%	4%	4%	34%	4%	4%	4%	4%
ΕΒΙΤΔΑ	1.048.868	1.778.161	1.313.357	1.578.600	1.973.141	1.446.399	1.698.197	1.646.914	1.595.683	1.605.049
	8%	14%	9%	11%	13%	10%	11%	11%	10%	10%
ΕΒΙΤ	322.031	591.952	947.293	1.171.496	2.055.042	10.089.161	1.133.341	1.037.063	934.543	921.061
	3%	5%	7%	8%	14%	67%	7%	7%	6%	6%

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΧΡΗΣΗΣ										
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία										
Ενσώματα πάγια										
ένσωματες Ακινητοποιήσεις	4.779.732	4.126.523	3.619.259	3.272.155	2.882.304	7.592.454	2 257 603	1.927.753	1.568.236	1.234.249
Μηχανολογικός εξοπλισμός										
Λοιπός εξοπλισμός										
Επενδύσεις σε ακίνητα	11.306.992	11.306.992	11.306.992	11.306.992	11 306.992	11.306.992	11.306.992	11.306.992	11.306.992	11.306.992
Σύνολο	16.086.724	15.433.515	14.926.251	14.579.147	14.189.296	18.899.446	13.564.595	13.234.745	12.875.228	12.541.241
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία										
Δάνεια και απαιτήσεις	1.141.070	1.141.070	1.141 070	1.141.070	1.141.070	1.141 070	1.141.070	1.141.070	1.141 070	1.141 070
Χρεωστικοί τίτλοι / Διακρατούμενες έως τη λήξη επενδύσεις										
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Λοιποί συμμετοχικοί τίτλοι / Διαθέσιμα για πώληση										
Λοιπά / Στοιχεία προοριζόμενα για αντιστάθμιση										
Σύνολο	1.141.070	1.141.070	1.141.070	1.141.070	1.141.070	1.141.070	1.141.070	1.141.070	1.141.070	1.141.070
Αναβαλλόμενοι φόροι										
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	17.227.794	16.574.585	16.067.321	15.720.217	15.330.366	20.040.516	14.705.665	14.375.815	14.016.298	13.682.311
Προκαταβολές για αποθέματα										
Αποθέματα	6.491.821	6.451.643	6.681.779	6.902.826	7.109.950	7.319.978	7.549.199	7.731.868	7.986.476	8.226.986
Σύνολο	6.491.821	6.451.643	6.681.779	6.902.826	7.109.950	7.319.978	7.549.199	7.731.868	7.986.476	8.226.986
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές										
Εμπορικές απαιτήσεις	5.600.162	5.652.670	5.860.304	6.130.413	6.326.590	6.308.956	6.627.694	6.780.310	6.934.615	7.180.634
Δουλευμένα έσοδα περιόδου										
Λοιπές απαιτήσεις	1.057.982	1.057.982	1.057.982	1.057.982	1.057.982	1.057.982	1.057.982	1.057.982	1.057.982	1.057.982
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου										
Προπληρωμένα έξοδα										
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	258.776	434.156	377.015	314.540	223.991	190.755	212.661	284.902	256.965	903.597
Σύνολο	6.916.920	7.144.807	7.295.301	7.502.935	7.608.563	7.557.693	7.898.337	8.123.194	8.249.562	9.142.213
Σύνολο ενεργητικού	31.636.535	30.170.035	30.044.401	30.126.078	30.048.879	34.918.187	30.153.201	30.230.877	30.252.336	31.050.765

Καθαρή θέση κεφάλαια										
Κεφάλαιο	1.990.679	1.990.679	1.990.679	1.990.679	1.990.679	1.990.679	1.990.679	1.990.679	1.990.679	1.990.679
Υπέρ το άρτιο										
Ίδιοι τίτλοι	-259.495	-259.495	-259.495	-259.495	-259.495	-259.495	-259.495	-259.495	-259.495	-259.495
Σύνολο	1.731.184	1.731.184	1.731.184	1.731.184	1.731.184	1.731.184	1.731.184	1.731.184	1.731.184	1.731.184
Αποθεματικά εύλογης αξίας										
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	8.082.595	8.082.595	8.082.595	8.082.595	8.082.595	8.082.595	8.082.595	8.082.595	8.082.595	8.082.595
Αφορολόγητα αποθεματικά										
Αποτελέσματα εις νέο	-11.602.274	-11.254.182	-10.525.389	-9.959 931	-9.078.643	1.611.188	2.411.344	3.140.304	3.793.197	4.439.475
Σύνολο	-3.519.679	-3.171.587	-2.442.794	-1.877.336	-995.048	9.693.783	10.493.939	11.222.899	11.875.792	12.521.070
Συναλλαγματικές διαφορές										
Σύνολο καθαρής θέσης	-1.788.495	-1.440.403	-711.610	-145.152	736.136	11.424.967	12.225.123	12.954.083	13.606.976	14.252.254
Προβλέψεις										
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	169.878	169.878	169.878	169.878	169.878	169.878	169.878	169.878	169.878	169.878
Λοιπές προβλέψεις	200.183	200.183	200.183	200.183	200.183	200.183	200.183	200.183	200.183	200.183
Σύνολο	370.061	370.061	370.061	370.061	370.061	370.061	370.061	370.061	370.061	370.061
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις										
Δάνεια	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις χρηματ. Μίσθωσης	164.918	164.918	164.918	164.918	164.918	164.918	164.918	164.918	164.918	164.918
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	21.356.023	20.546.023	19.666.023	18.786.023	17.016.272	5.213.654	4.649.654	4.073.654	3.525.277	3.025.277
Κρατικές επιχορηγήσεις										
Μακροπρόθεσμες Ρυθμίσεις Ελληνικό Δημόσιο	3.918.496	3.713.096	3.506.696	3.300.296	3.093.896	2.887.496	2.681.096	2.474.696	2.268.296	2.061.896
Σύνολο	26.939.437	25.924.037	24.837.637	23.751.237	21.775.086	9.766.068	8.995.668	8.213.268	7.458.491	6.752.091
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις										
Τραπεζικά δάνεια						2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανείων										
Εμπορικές υποχρεώσεις	4.531.059	4.716.736	4.929.788	5.104.412	5.313.775	5.496.470	5.674.347	5.809.739	5.946.739	6.200.005
Φόρος εισοδήματος		0	0	215.898	211.972	205.111	225.685	205.604	184.149	182.283
Λοιποί φόροι και τέλη										
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	64.274	66.441	68.703	70.257	71.852	73.487	75.165	76.555	77.613	78.685
Υποχρεώσεις χρημ. Μίσθωσης	124.987	126.487	128.005	129.541	131.095	132.669	134.261	137.465	139.114	140.784
Λοιπές υποχρεώσεις	394.212	407.678	421.818	430.725	439.903	449.357	459.094	464.107	469.195	474.360
Σύνολο	5.114.531	5.317.342	5.548.314	5.950.833	6.168.597	8.357.094	8.568.552	8.693.470	8.816.810	9.076.117
Σύνολο υποχρεώσεων	32.424.029	31.611.438	30.756.011	30.272.230	28.313.743	23.493.220	17.928.078	17.276.794	16.645.345	16.798.509
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων	30.635.534	30.171.035	30.044.401	30.127.078	29.049.879	34.918.187	30.153.201	30.230.877	30.252.336	31.050.765

Με βάση τις ανωτέρω προβλέψεις, ο πίνακας ταμειακών ροών για το ίδιο διάστημα διαμορφώνεται ως ακολούθως:

Λειτουργικά αποτέλεσμα προ φόρων τόκων αποσβέσεων (ΕΒΙΤΔΑ)	1.049.046	1.275.160	1.514.557	1.578.600	1.575.141	1.646.393	1.698.191	1.646.913	2.595.683	1.605.049
Πληρωμές Μισθώσεων										
Πλέον / μείον προσαρμογές για :										
Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης										
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων	99.776	40.178	-230.136	-221.047	-207.124	-210.028	-229.221	-182.671	-254.607	-240.520
Μείωση/ (αύξηση) απαιτήσεων	-322.799	-52.508	-207.634	-270.109	-196.178	17.635	-318.739	-152.615	-154.305	-246.019
(Μείωση)/ αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	252.288	202.810	230.972	186.621	221.690	195.357	190.885	144.598	144.796	261.172
Πληρωμή φόρου Εισοδήματος					-215.898	-211.972				
Επενδυτικές δραστηριότητες										
Εισπράξεις από πώληση παγίων										
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων	-300.000	-100.000	-230.000	-130.000	-130.000	-300.000	-300.000	-350.000	-350.000	-350.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες επενδύσεις										
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες										
Χρηματοδότηση					0	2.000.000				
Πληρωμές Τόκων	-265.620	-243.860	-218.500	-190.140	-161.780	-194.220	-107.500	-102.500	-97.500	-92.500
Πληρωμές για εξυπηρέτηση δανεισμού	-640.000	-740.000	-810.000	-810.000	-770.000	-2.770.000	-500.000	-500.000	-500.000	-500.000
Πληρωμές υποχρεώσεων ΕΛ. Δημόσιο	-68.800	-206.400	-206.400	-206.400	-206.400	-206.400	-206.400	-206.400	-206.400	-206.400

Από τα μεγέθη που παρουσιάζονται στον πίνακα ταμειακών ροών είναι εμφανές ότι η εταιρία δύναται να ανταποκριθεί στην αποπληρωμή των υποχρεώσεων της συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων προς το Δημόσιο, μόνο μετά από τον προτεινόμενο στη Συμφωνία Εξυγίανσης περιορισμό τους.

4.5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΣΧΕΔΙΟΥ

Συμπερασματικά, αφού αξιολογήσαμε:

- Το Επιχειρηματικό Σχέδιο που τέθηκε υπόψη μας
- Τις παραδοχές της Διοίκησης, τις οποίες μας εξέθεσαν τόσο μέσα από τα κείμενα του Επιχειρηματικού σχεδίου όσο και δια ζώσης σε συνεντεύξεις που πραγματοποιήθηκαν
- Τη συμφωνία των παραδοχών με στοιχεία της αγοράς διαθέσιμα από αξιόπιστες πηγές (ΕΛΣΤΑΤ, Υπουργεία, Τράπεζες)
- Την αναμόρφωση και συμφωνία των οικονομικών και λογιστικών στοιχείων της εταιρείας

καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η υλοποίηση του Επιχειρηματικού Σχεδίου και η επίτευξη των στόχων του είναι εφικτή και μπορεί να οδηγήσει σε εξυγίανση και βιωσιμότητα της εταιρείας, υπό την αυστηρή τήρηση των ποσοτικών και ποιοτικών δεσμεύσεων και παραδοχών που αναφέρονται ανωτέρω.

Πρόσθετα στα ανωτέρω συμπεράσματα της μελέτης βιωσιμότητας, παρουσιάζονται και σχολιάζονται οι ακόλουθοι χρηματοοικονομικοί δείκτες:

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Δείκτης Ικανότητας Αποπληρωμής Υποχρεώσεων	1.09	2.60	2.54	2.50	2.41	2.37	1.77	1.80	1.82	1.84	1.85

Διαπιστώνουμε ότι σε όλη τη διάρκεια της εφαρμογής της η εταιρεία έχει την ικανότητα να αποπληρώνει τις υποχρεώσεις της.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Κόστος Πωληθέντων	66.8%	66.0%	64.5%	62.6%	61.2%	61.6%	61.9%	62.1%	62.7%	63.3%	63.3%

Για την επιβεβαίωση της τήρησης της σχετικής παραδοχής του Επιχειρηματικού Σχεδίου.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Περιδώριο Καθαρού Κέρδους EBIDTA	-10,0%	8,6%	9,9%	11,2%	11,4%	11,0%	11,2%	11,2%	10,7%	10,2%	10,1%

Η καθαρή κερδοφορία της επιχείρησης μετά την εφαρμογή της συμφωνίας εξυγίανσης της επιτρέπει να συνεχίσει τη δραστηριότητά της και να ανταποκριθεί στις προκλήσεις της αγοράς.

5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

5.1. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ - ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Ακολουθώντας τις επιταγές και τις προβλέψεις του Νόμου, προκειμένου να περιγραφεί και ποσοτικοποιηθεί το σενάριο «Βίαιης Ρευστοποίησης» της περιουσίας της οφειλέτιδας εταιρείας σε περίπτωση πτώχευσης, η άσκησή μας εκτελέστηκε με την ακόλουθη μεθοδολογία:

- Βάση των οικονομικών στοιχείων που λάβαμε υπόψη είναι οι οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2021 (δημοσιευμένες αλλά μη εγκεκριμένες από Γ.Σ.) **και οι προσωρινές βάσει ισοζυγίου – αναμορφωμένες από εμάς σε επιλεγμένα μεγέθη – οικονομικές καταστάσεις της ημερομηνίας αναφοράς, δηλαδή 30.4.2022.**
- Για την άσκηση βίαιης ρευστοποίησης σε περίπτωση πτώχευσης, λάβαμε τις εξής παραδοχές:
  - → ως μέγιστη απαιτούμενη διάρκεια για τη ρευστοποίηση συγκεκριμένων στοιχείων του Ενεργητικού (όπως παρουσιάζονται στον Πίνακα των Περιουσιακών στοιχείων) σε καθεστώς πτώχευσης το διάστημα των 18 μηνών, εντός των ορίων που προβλέπονται από τον Ν. 4738/2020
  - → τα έξοδα που θα απαιτηθούν για την ολοκλήρωση της διανομής της ρευστοποιήσιμης αξίας στους πιστωτές δεν υπερβαίνουν ως ποσοστό το 5% της ρευστοποιήσιμης αξίας και έχει υπολογιστεί η κάλυψή τους από το εκπλειστηρίασμα πριν από την κατανομή του υπολοίπου στους «αναγγελλόμενους» πιστωτές.
- Για τον προσδιορισμό της «αξίας βίαιης ρευστοποίησης», η οποία ορίζεται ως η αξία που θα ελάμβαναν οι πιστωτές σε περίπτωση πτωχευτικής εκποίησης των περιουσιακών στοιχείων του οφειλέτη ακολουθήσαμε τις εξής παραδοχές:
  - → Για τα ακίνητα: χρησιμοποιήθηκαν διαθέσιμες εκθέσεις πιστοποιημένου εκτιμητή για την εκτίμηση της εμπορικής αξίας των ακινήτων της εταιρείας (παρατίθενται στο Παράρτημα Δ), επί των οποίων υπολογίστηκε συντελεστής απομείωσης 30%.
  - → Για τα λοιπά στοιχεία Ενεργητικού: το σύνολο των κινητών περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας σχετίζεται με την άσκηση της επιχειρηματικής της δραστηριότητας. Έχει ληφθεί υπόψη η λογιστική τους αξία όπως αποτυπώθηκε στις οικονομικές καταστάσεις της ημερομηνίας αναφοράς (30.04.2022) μετά την αναμόρφωσή τους με εφαρμογή των βασικών λογιστικών αρχών και προτύπων.

5.2. ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ

Εφαρμόζοντας την ανωτέρω περιγραφείσα μεθοδολογία, προσδιορίσαμε την αξία που προκύπτει στο υποθετικό σενάριο της βίαιης ρευστοποίησης. Βασική υπόθεση του σεναρίου είναι ότι ο οφειλέτης διακόπτει άμεσα τη λειτουργική του δραστηριότητα και αρχίζει η διαδικασία εκποίησης των στοιχείων του ενεργητικού. Δεδομένου, ότι η διάθεση των στοιχείων ενεργητικού δεν διενεργείται στο πλαίσιο

μιας ομαλής «διαδικασίας» εξεύρεσης δυνητικών αγοραστών, αξιολογήσαμε τα διατεθέντα στοιχεία και εφαρμόσαμε την άσκηση επί των αναπροσαρμοσμένων κονδυλίων των Οικονομικών Καταστάσεων της ημερομηνίας αναφοράς (30.4.2022).

Εφαρμόζοντας την ανωτέρω περιγραφείσα μεθοδολογία, η ρευστοποιήσιμη περιουσία της εταιρείας και η αξία των επιμέρους κατηγοριών περιουσιακών στοιχείων παρουσιάζονται στον πίνακα που ακολουθεί ο οποίος λήφθηκε υπόψη κατά τη σύναψη της συμφωνίας εξυγίανσης:

ΠΙΝΑΚΑΣ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΙΜΗΣ ΑΞΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

		ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΑΝΑΠΟΣΒΕΣΤΗ ΑΞΙΑ ΒΙΒΑΙΩΝ	ΕΝΦΙΑ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ	ΤΡΑΠΕΖΑ	ΣΕΙΡΑ	ΠΟΣΟ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΒΙΑΙΗΣ ΕΚΠΟΙΗΣΗΣ
ΑΚΙΝΗΤΑ	1	ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΚΤΑΣΗΣ 88.437 Τ.Μ. ΜΕ ΔΙΑΦΟΡΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 12.351,15 Τ.Μ. ΣΤΟΝ ΟΙΚΙΣΜΟ ΝΕΟΧΩΡΑΚΙ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΛΜΥΡΟΥ ΣΤΗ ΜΑΓΝΗΣΙΑ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	15.800.554 €	1.915.000	2.300.000	ΠΕΙΡΑΙΩΣ	Α Β Γ	3.000.000,00 1.000.000,00 4.000.000,00	1.610.000,00
	2	ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ 25.010,97 Τ.Μ. ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 7.842 Τ.Μ. ΣΤΗΝ ΕΠΑΡΧΙΑΚΗ ΟΔΟ ΘΗΒΑΣ – ΧΑΛΚΙΔΑΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ		2.114.000	2.100.000	ΠΕΙΡΑΙΩΣ QQUANT	Α Β Γ	3.300.000,00 4.000.000,00 333.751,00	1.470.000,00
	3	ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ 39.000 Τ.Μ. ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.677 Τ.Μ. ΣΤΗΝ ΕΠΑΡΧΙΑΚΗ ΟΔΟ ΘΗΒΑΣ – ΧΑΛΚΙΔΑΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ		582.000	1.100.000	EUROBANK QQUANT	Α Β	2.600.000,00 333.751,00	770.000,00
	4	ΑΔΟΜΗΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 22.081,92ΤΜ ΣΤΗΝ ΠΑΡΟΔΟ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΟΡΦΕΩΣ 115 ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΡΟΥΦ, ΕΛΑΙΩΝΑ ΑΘΗΝΑΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ		2.718.000	2.800.000	ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROHUMAN	Α Β	4.550.000,00 6.300.000,00	1.960.000,00
	5	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΕΧΕΔΩΡΟΥ - ΣΙΝΔΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ		2.900.000	2.750.000	MDT	Β	4.500.000,00	1.925.000,00
	6	ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΚΤΑΣΗΣ 3.500 Τ.Μ. ΜΕ ΚΤΙΣΜΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 280 Τ.Μ. ΣΤΟΝ ΟΙΚΙΣΜΟ ΠΑΤΑΓΗΣ ΟΡΕΣΤΙΑΔΟΣ ΚΑΙ ΑΔΟΜΗΤΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ 97.500 Τ.Μ. ΣΕ ΔΙΑΦΟΡΟΥΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΟΡΕΣΤΙΑΔΟΣ ΣΤΟΝ ΕΒΡΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ		429.000	300.000	ΠΕΙΡΑΙΩΣ	Α	360.000,00	210.000,00
	7	ΑΔΟΜΗΤΟ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 57.961 Τ.Μ. ΣΤΗ ΘΕΣΗ ΧΑΛΚΟ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΗΣ ΘΗΒΑΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ		121.000	300.000	ΠΕΙΡΑΙΩΣ QQUANT	Α Β	1.300.000,00 333.751,00	210.000,00
									2.155.000,00

		ΠΟΣΟ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ (30/04/2022)	ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	ΠΟΣΟ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗ ΟΙΚ. ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ 30/04/2022	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΑΞΙΑ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ	
ΚΙΝΗΤΑ	ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	1.024.145,25 €	800.621	223.524	Βλέπε Σχετική Παράγραφο	223.524
	ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	442.849,68 €	425.050	17.800		17.800
	ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	44.724,00 €	44.724	0	Βλέπε Σχετική Παράγραφο	0
	ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ+ ΑΝΑΒΑΛ	698.845,72 €	576.233	122.613	Βλέπε Σχετική Παράγραφο	122.613
	ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ	5.063.325,63 €	2.938.793	2.144.513	Βλέπε Σχετική Παράγραφο	465.003
	ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ + ΑΞΙΟΓΡΑΦΑ + ΛΟΙΠΕΣ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘ	8.051.913,29 €	5.217.219	2.834.695	Βλέπε Σχετική Παράγραφο	1.342.905
	ΤΑΜΕΙΟ	897.522,33 €	187.454	710.068		710.068
						3.291.913,00

Ήδη σήμερα, δυνάμει των ως άνω πιο πρόσφατων Βεβαιώσεων Χρεών, το υποθετικό σενάριο βίαιης ρευστοποίησης, θα είχε ως έξης:

ΠΙΝΑΚΑΣ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΞΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

		ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΝΦΙΑ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ	ΤΡΑΠΕΖΑ	ΣΕΙΡΑ	ΠΟΣΟ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΒΙΑΙΗΣ ΕΚΠΟΙΗΣΗΣ
ΑΚΙΝΗΤΑ	1	ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΚΤΑΣΗΣ 88.437 Τ.Μ. ΜΕ ΔΙΑΦΟΡΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 12.351,15 Τ.Μ. ΣΤΟΝ ΟΙΚΙΣΜΟ ΝΕΟΧΩΡΑΚΙ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΛΜΥΡΟΥ ΣΤΗ ΜΑΓΝΗΣΙΑ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	1.915.000	2.300.000	ΠΕΙΡΑΙΩΣ	Α Β Γ	3.000.000,00 1.000.000,00 4.000.000,00	1.610.000,00
	2	ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ 25.010,97 Τ.Μ. ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 7.842 Τ.Μ. ΣΤΗΝ ΕΠΑΡΧΙΑΚΗ ΟΔΟ ΘΗΒΑΣ – ΧΑΛΚΙΔΑΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	2.114.000	2.100.000	ΠΕΙΡΑΙΩΣ QQUANT	Α Β Γ	3.300.000,00 4.000.000,00 333.751,00	1.470.000,00
	3	ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ 39.000 Τ.Μ. ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.677 Τ.Μ. ΣΤΗΝ ΕΠΑΡΧΙΑΚΗ ΟΔΟ ΘΗΒΑΣ – ΧΑΛΚΙΔΑΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	582.000	1.100.000	EUROBANK QQUANT	Α Β	2.600.000,00 333.751,00	770.000,00
	4	ΑΔΟΜΗΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 22.081,92ΤΜ ΣΤΗΝ ΠΑΡΟΔΟ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΟΡΦΕΩΣ 115 ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΡΟΥΦ, ΕΛΑΙΩΝΑ ΑΘΗΝΑΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	2.718.000	2.800.000	ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROHUMAN ΑΑΔΕ	Α Β	4.550.000,00 6.300.000,00 2.981.254,06	1.960.000,00
	5	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΕΧΕΔΩΡΟΥ – ΣΙΝΔΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	2.900.000	2.750.000	MDT ΑΑΔΕ	Α	4.500.000,00 2.651.739,24	1.925.000,00
	6	ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΚΤΑΣΗΣ 3.500 Τ.Μ. ΜΕ ΚΤΙΣΜΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 280 Τ.Μ. ΣΤΟΝ ΟΙΚΙΣΜΟ ΠΑΤΑΓΗΣ ΟΡΕΣΤΙΑΔΟΣ ΚΑΙ ΑΔΟΜΗΤΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ 97.500 Τ.Μ. ΣΕ ΔΙΑΦΟΡΟΥΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΟΡΕΣΤΙΑΔΟΣ ΣΤΟΝ ΕΒΡΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	429.000	300.000	ΠΕΙΡΑΙΩΣ	Α	360.000,00	210.000,00
	7	ΑΔΟΜΗΤΟ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 57.961 Τ.Μ. ΣΤΗ ΘΕΣΗ ΧΑΛΚΟ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΗΣ ΘΗΒΑΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	121.000	300.000	ΠΕΙΡΑΙΩΣ QQUANT	Α Β	1.300.000,00 333.751,00	210.000,00
		ΣΥΝΟΛΟ	10.779.000	11.650.000			21.534.244,30	6.165.000,00

		ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	ΠΟΣΟ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗ ΟΙΚ. ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ 30/04/2022	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΑΞΙΑ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ	
ΚΙΝΗΤΑ	ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	800.621	223.524	Βλέπε Σχετική Παραγραφο	223.524
	ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	425.050	17.800	Βλέπε Σχετική Παραγραφο	17.800
	ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	44.724	0	Βλέπε Σχετική Παραγραφο	0
	ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΘ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ+ ΑΝΑΒΑΛ	576.233	122.613	Βλέπε Σχετική Παραγραφο	122.613
	ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ	2.938.793	2.144.533	Βλέπε Σχετική Παραγραφο	465.003
	ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ + ΑΞΙΟΓΡΑΦΑ + ΛΟΙΠΕΣ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘ	5.217.219	2.834.695	Βλέπε Σχετική Παραγραφο	1.342.905
	ΤΑΜΕΙΟ	187.454	710.068		710.068
	ΣΥΝΟΛΟ	10.190.094	6.053.233		2.881.913,00
	ΣΥΝΟΛΟ ΠΙΝΑΚΑ				9.046.913,00

Οι βασικές παραδοχές για τον υπολογισμό της αξίας εκποίησης είναι οι ακόλουθες:

1. Η ακίνητη περιουσία του οφειλέτη εκποιείται στο 70% της εμπορικής αξίας αυτής. Η παραδοχή αυτή θεωρείται ρεαλιστική, παρόλο το γεγονός ότι τα ακίνητα βρίσκονται εκτός των αστικών περιοχών
2. Πιο συγκεκριμένα για τις λοιπές ενσώματες ακινητοποιήσεις υπάρχει σημαντική απομείωση του μηχανολογικού εξοπλισμού καθότι μεγάλο μέρος αυτού είναι πακτωμένο και ως εκ τούτου δύσκολα ή καθόλου ανακτήσιμο. Η ανακτήσιμη αξία για τον εξοπλισμό με αξία άνω των 5ΚΕ παρουσιάζεται στον πίνακα παρακάτω.

Α/βάθμια	Β/βάθμια	Περιγραφή	Πραγμ. Λογιστική Αξία	Συγχαλική Λογιστική Αξία	Αναπόσβεστη αξία
12	1200	ΓΡΑΜΜΗ ΕΠΕΞΕΡΓ.ΚΑΛΑΜΠ.ΑΛΜΥΡΟΥ (ΜΕΤΡΟ 123Α)	231,619.80	208,457.82	62,537.35
12	#Δ/Υ	ΓΡΑΜΜΗ ΕΠΕΞΕΡΓ.ΜΗΔΙΚΗΣ ΑΛΜΥΡΟΥ	143,381.07	130,822.11	39,246.63
12	1201	ΒΕΛΤ.ΣΥΣΤ.ΤΕΧΝΗΤΟΥ ΦΩΤΙΣΜΟΥ-ΘΕΡΜΟΚ.	82,076.71	62,764.51	0.00
12	1200	ΕΚΚ.2037/01 ΜΗΧ.8 ΓΡΑΜΜΗΣ ΠΑΡ.	48,411.08	48,411.08	14,523.32
13		LAND ROVER ZN88222	59,832.54	47,663.22	14,298.97
12	1200	ΓΡΑΜ.ΑΠΟΛΥΜ.& ΣΥΣΚΕΥΑΣ.ΑΛΜΥΡΟΥ (ΜΕΤΡΟ 123Α)	50,299.82	45,269.80	13,580.94
16.00		Λογισμικά		41,779.12	0.00
12	#Δ/Υ	ΑΥΤ.ΓΡΑΜΜΗ ΣΥΣΚΕΥΑΣΙΑΣ ΣΑΚΚΙΩΝ	52,639.92	39,479.94	11,843.98
12	1200	ΓΡΑΜΜΗ ΑΠΟΧΝΩΣΗΣ ΕΡΕΥΝ.ΚΕΝΤΡ.	62,846.27	36,197.63	10,859.29
12	1200	ΓΡΑΜΜΗ ΠΑΡ/ΓΗΣ ΚΑΛΑΜΠ.ΑΛΜΥΡΟΥ	41,036.71	33,899.89	10,169.97
12	1200	3576/10 ΣΠΑΡΤΙΚΗ ΜΗΧΑΝΗ	39,442.26	31,901.52	9,570.46
12	1200	ΓΡΑΜΜΗ ΕΠΕΞΕΡΓ.ΚΑΛΑΜΠ.ΑΛΜΥΡΟΥ (ΕΚΤΟΣ ΕΠΕΝΔ.)	30,297.00	27,267.30	8,180.19
12	1200	ΣΥΣΤ.ΜΕΤΑΦ-ΚΑΘΑΡΙΣΜ.-ΔΕΜΑΤ/ΣΗΣ	33,312.34	21,198.76	6,359.63
12	#Δ/Υ	ΚΟΚΚΟΠΟΙΗΤΙΚΗ ΜΗΧ. ΕΚΚ.3203/08	28,000.08	21,000.06	6,300.02
12	1200	ΣΥΣΤ.ΜΗΧΑΝΗΜ.ΠΡΟΣΤ.ΠΕΡΙΒ/ΝΤΟΣ	29,409.43	18,715.09	5,614.53
14	#Δ/Υ	PLASTIC TRAY (60X40cm) BLACK 150CELLS (5000/19)	14,946.00	14,946.00	0.00
12	1200	ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	22,315.10	14,200.52	0.00
12	1200	ΣΥΣΤΗΜΑ ΔΙΑΝΟΜΗΣ ΕΚΚΟΚΙΣΗΣ	20,501.08	13,046.14	3,913.84
12	1200	ΓΡΑΜ.ΑΠΟΛΥΜ.& ΣΥΣΚΕΥΑΣ.ΑΛΜΥΡΟΥ (ΕΚΤΟΣ ΕΠΕΝΔ.)	13,206.60	11,885.94	3,565.78
15	#Δ/Υ	ΜΗΧΑΝΗΜΑ ULTRASONIC HUMIDIFICATION	11,671.00	11,671.00	3,501.30
12	#Δ/Υ	ΗΛΕΚΤΡ.ΕΓΚΑΤ/ΣΗ ΜΗΧ/ΤΩΝ	14,637.98	10,134.02	0.00
12	1200	ΜΗΧΑΝ/ΤΑ ΘΕΡΜΟΚΗΠ. ΘΗΒΑΣ 2000	9,534.84	9,534.84	2,860.45
12	1200	ΣΥΣΤ.ΞΗΡΑΝΣΗΣ ΚΑΘΑΡΙΣΜ.ΣΥΣΠΟΡ.	12,955.96	8,244.70	2,473.41
12	1200	3931/12 ΕΚΚΟΚΚΙΣΤΙΚΗ ΜΗΧΑΝΗ	8,242.08	7,132.08	2,139.62
12	#Δ/Υ	ΕΓΚΑΤ.ΦΩΤΙΣΤΙΚΩΝ ΣΤΑ ΚΑΡΟΤΣΙΑ ΕΜΒΟΛΙΑΣΜΟΥ	8,437.50	7,087.50	0.00
12	1200	ΠΕΡΟΝΟΦΟΡΟ ΟΜ PIMESPO-EU20	6,000.00	6,000.00	1,800.00
12	1200	4346/15 ΖΥΓΙΣΤ.ΣΥΣΤΗΜΑ PT300DW	6,917.15	5,460.95	1,638.29
12	1200	ΣΥΛΛΕΚΤ.ΚΑΛΑΜΠΟΚΙΟΥ TORNADO 80	7,471.90	5,441.80	1,632.54
12	1200	4346/15 ΖΥΓΙΣΤ.ΣΥΣΤΗΜΑ PT300DW	6,730.52	5,262.08	1,578.62
12	1200	4346/15 ΖΥΓΙΣΤ.ΣΥΣΤΗΜΑ PT300DW	6,730.51	5,262.07	1,578.62
12	1200	ΣΥΣΤ.ΠΑΡΑΛ & ΠΛΗΡΩΣ.ΑΠΟΘ. ΣΥΣΠ	8,135.65	5,177.23	1,553.17
		ΣΥΝΟΛΟ			241,170.92

3. Οι συμμετοχές σε και οι απαιτήσεις από θυγατρικές δεν θα μπορέσουν να ανακτηθούν καθότι ήδη οι θυγατρικές είναι με αρνητικά ίδια κεφάλαια με βάση τις τελευταίες οικονομικές καταστάσεις ως εκ τούτου θεωρούμε ότι δεν θα ανακτηθεί ποσό ίσο με 3.003 χιλ ευρώ

4. Για τις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις η αξία ρευστοποίησης προσεγγίστηκε αφού η λογιστική τους αξία απομειώθηκε αφενός κατά το ποσό των €86 χιλ., από την μη ανάκτηση διαφόρων εγγυήσεων, αφετέρου από την πρόβλεψη για είσπραξη του υπολοίπου της απαίτησης κατά ποσοστό 20% μόνο, κατά την εκτίμηση των στελεχών της εταιρίας και λόγω της φύσης των χρεωστών, με αποτέλεσμα να έχουμε μια περαιτέρω απομείωση κατά €490 χιλ.

5. Στη κατηγορία «Αποθέματα», ενημερωθήκαμε από την εταιρεία ότι υπάρχει ένα τμήμα των υλικών και Α' υλών, τα οποία:

   a. Είναι για ολική απόσβεση καθότι δεν είναι εμπορεύσιμο υλικό εφόσον δεν έχει τύχει κατεργασίας

b. Υπάρχουν αποθέματα που έχουν μικρή διάρκεια ζωής οπότε στην διάρκεια της εκκαθάρισης θα πάνε για καταστροφή

c. Σε πολλά προϊόντα η πώληση είναι απολύτως συνδεδεμένη με την εταιρική υποστήριξη

Ως εκ τούτου η πιθανή ρευστοποιήσιμη αξία του αποθέματος την 31/12/2021 (ημερομηνία κατά την οποία έχουμε ακριβή στοιχεία) απεικονίζεται στον παρακάτω πίνακα:

Κατηγορία	Ενεργά αποθέματα 31.12.2021	Ποσοστό ρευστοποίησης	Αξία Ρευστοποίησης
Alfa alfa	311,221 €	20%	62,244 €
Corn early	101,246 €	20%	20,249 €
Corn late	62,968 €	20%	12,594 €
Cotton	1,206,437 €	20%	241,087 €
Field Crops (rest)	536,251 €	20%	107,250 €
Vegetables GW	253,076 €	30%	75,923 €
Vegetables rest	197,941 €	30%	59,382 €
Rest items	540,570 €	15%	86,273 €
Seedlings Grafted S	49,401 €	0%	0 €
Seedlings Grafted D	79,256 €	0%	0 €
Seedlings self root S	149,370 €	0%	0 €
Seedlings self root D	224,502 €	0%	0 €
Alfa alfa breeders	78,372 €	0%	0 €
Corn Line	213,879 €	0%	0 €
Cotton Breeders	469,710 €	0%	0 €
Grand Total	4,473,200 €		665,003 €

Στηριζόμενοι στην ανωτέρω εκτίμηση και εφαρμόζοντάς την αναλογικά στην λογιστική αξία του αποθέματος της ημερομηνίας αναφοράς 30.4.2022, βάσιμα καταλήγουμε στην εκτίμηση ότι το απόθεμα της 30.4.2022 θα έχει ρευστοποιήσιμη αξία μειωμένη περαιτέρω κατά 200 χιλ.€, ήτοι αξία 465 χιλ.€ περίπου.

6. Στη κατηγορία «Εμπορικές Απαιτήσεις και Αξιόγραφα», συμπεριλαμβάνονται οι προκαταβολές προμηθευτών, οι οποίοι όταν αποστείλουν τις πρώτες κ βοηθητικές ύλες θα έχουν μηδενική αξία ρευστοποίησης για ποσό περίπου 1.396 χιλ. ευρώ καθότι οι εν λόγω προμήθειες Α & Β υλών δεν θα έχουν εμπορική αξία λόγω της ιδιαιτερότητας αυτών. Στον ίδιο λογαριασμό, στην κατηγορία «Χρεώστες διάφοροι», προβλέπεται μη ανακτήσιμο ποσό 364 χιλ ευρώ περίπου.

7. Διαπιστώθηκε στο πελατολόγιο η ύπαρξη πελατών, η αποπληρωμή των οφειλών των οποίων τίθεται σε σοβαρή αμφιβολία. Ιδιαίτερα στη περίπτωση της εκποίησης, από τα στελέχη της εταιρίας εκτιμάται ότι δεν υφίσταται δυνατότητα είσπραξης των εν λόγω απαιτήσεων. Το ποσό που προβλέπεται ως ανείσπρακτο από τους πελάτες αυτούς, ανέρχεται στις €500 χιλ.

8. Το ταμείο, θα ανακτηθεί στο 100% της αξίας του

5.3. ΔΙΑΝΟΜΗ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΙΜΗΣ ΑΞΙΑΣ ΣΕ ΠΙΣΤΩΤΕΣ

Τα περιουσιακά στοιχεία της επιχείρησης που αναφέρονται στις Δηλώσεις Ε9 και στο Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ είναι βεβαρημένα με εγγραφή προσημειώσεων συνολικής αξίας €41.544 χιλ. σύμφωνα με Πιστοποιητικά Βαρών των αρμοδίων υποθηκοφυλακείων όπως φαίνονται στον πίνακα που ακολουθεί:

Α/Α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	Πιστοποιητικά Βαρών
1	Οικόπεδο έκτασης 88.437 τ.μ. με διάφορα κτίσματα συνολικής επιφάνειας 12.351,15 τ.μ. στον οικισμό Νεοχωράκι του Δήμου Αλμυρού στη Μαγνησία .	αρ. 171 α' /22.2.2022 Υποθηκοφύλακα Αλμυρού
2	Αγροτεμάχια συνολικής έκτασης 25.010,97 τ.μ. και κτίσματο συνολικής επιφάνειας 7.842 τ.μ. στην Επαρχιακή Οδό Θήβας – Χαλκίδας . **Παραγωγικό**	Υποθηκοφύλακα Θηβών με ημερ. 8.2.2022
3	Αγροτεμάχια συνολικής έκτασης 39.000 τ.μ. και κτίσματα συνολικής επιφάνειας 2.677 τ.μ. στην Επαρχιακή Οδό Θήβας – Χαλκίδας. **Παραγωγικό ακίνητο**	Υποθηκοφύλακα Θηβών με ημερ. 8.2.2022
4	Αδόμητο οικόπεδο επιφάνειας 22.081,92τμ στην πάροδο της οδού Ορφέως 115 στην περιοχή Ρουφ, Ελαιώνα	Αρ. 1318/18.2.2022 Υποθηκοφύλακα Αθηνών
5	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΕΧΕΔΩΡΟΥ - ΣΙΝΔΟΥ - **επενδυτικό ακίνητο**	Αρ. 4806/24.6.2021 Υποθηκοφύλακα Θεσσαλονίκης
6	Οικόπεδο έκτασης 3.500 τ.μ. με κτίσμα επιφάνειας 280 τ.μ. στον οικισμό Παταγής Ορεστιάδος και αδόμητα αγροτεμάχια συνολικής έκτασης 97.500 τ.μ. σε διάφορους οικισμούς του Δήμου Ορεστιάδος στον Έβρο. **Επενδυτικό ακίνητο**	αρ. 693 (1)/18.3.2022 Υποθηκοφύλακα Ορεστιάδας
7	Αδόμητο αγροτεμάχιο συνολικής επιφάνειας 57.961 τ.μ. στη θέση Χάλκο στην περιοχή της Θήβας. **Επενδυτικό ακίνητο**	Υποθηκοφύλακα Θηβών με ημερ. 8.2.2022

Ενεχυρούχοι εμφανίζονται η Τράπεζα Πειραιώς, η Τράπεζα Eurobank, η Τράπεζα Αττικής και δύο Ιδιωτικές εταιρίες (PROHUMAN ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧ/ΩΝ ΑΕ και MDT) οι οποίοι συμπεριλαμβάνονται στον Πίνακα των Πιστωτών, με αναφορά στο Ειδικό τους προνόμιο. Σημειώνουμε ότι η οφειλή προς τη Τράπεζα Πειραιώς, έχει τιτλοποιηθεί και μεταβιβαστεί στην εταιρεία ειδικού σκοπού με επωνυμία «*Piraeus SNF Designated Activity Company*» και η διαχείριση έχει ανατεθεί στην εταιρεία με την επωνυμία «*Intrum Hellas Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις*» και αντίστοιχα οι απαιτήσεις της Eurobank στην εταιρεία doValue Greece Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις και οι απαιτήσεις της Τράπεζας Αττικής στην εταιρία *QQuant Master Servicer Μ.ΑΕΔΑΔΠ*. Επιπροσθέτως, ως Ενέγγυος Πιστωτής εμφανίζεται η ΑΑΔΕ, με εγγραφή Υποθήκης επί δύο ακινήτων της επιχείρησης, ως αναλυτικά περιγράφεται στα προηγούμενα.

Από τους πιστωτές **με ειδικό προνόμιο**, στους θιγόμενους πιστωτές κατατάσσονται οι:

- Intrum Hellas Α.Ε.Δ.Α.Δ.Π.
- QQUANT Master Servicer Μ.ΑΕΔΑΔΠ
- ΑΑΔΕ (με τη σημείωση ότι στην άσκηση βίαιης ρευστοποίησης που εκτελέσαμε, για λόγους ενίσχυσης της θέσης της έχει καταταγεί με το Γενικό Προνόμιο του Δημοσίου)

ενώ στους μη θιγόμενους οι:

- DoValue Greece
- MDT
- PROHUMAN ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧ/ΩΝ ΑΕ

. Η κατάταξη των πιστωτών έγινε κατ' αναλογική εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 975 - 978 ΚΠολΔ, σε συνδυασμό με τις διατάξεις των άρθρων 167 & 169 του ν. 4738/2020 και του Ν.4842/2021, όπως αυτά έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν σήμερα με την πρόσθετη **Σημαντική Σημείωση** που παρατίθεται στο Κεφ. 3.1 της παρούσας Έκθεσης Εμπειρογνώμονα.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω ο πίνακας της ρευστοποιήσιμης αξίας στους πιστωτές, βάσει του οποίου συνήφθη η υπόψη μου Συμφωνία, είναι ο ακόλουθος, όπως εμφανίζεται στο από 23.06.2022 Προσχέδιο Έκθεσης μου:

ΣΥΝΟΛΟ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΙΜΗΣ ΑΞΙΑΣ ΩΣ Αρθρο 167 Ν. 4738/2020				
ΠΟΣΟ ΑΠΑΙΤΗΣΗΣ	ΠΟΣΟ ΑΠΑΙΤΗΣΗΣ ΑΝΑ ΠΙΣΤΩΤΗ	60% ΤΟΥ ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΥ	25% ΤΟΥ ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΥ	10% ΤΟΥ ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΥ
1.610.000,00	1.529.500,00	994.175,00	382.375,00	152.950,00
1.470.000,00	1.396.500,00	907.725,00	349.125,00	139.650,00
770.000,00	731.500,00	475.475,00	182.875,00	73.150,00
1.960.000,00	1.862.000,00	1.210.300,00	465.500,00	186.200,00
1.925.000,00	1.828.750,00	1.188.687,50	457.187,50	182.875,00
210.000,00	199.500,00	129.675,00	49.875,00	19.950,00
210.000,00	199.500,00	129.675,00	49.875,00	19.950,00
8.155.000,00	7.747.250,00	5.035.712,50	1.936.812,50	774.725,00
223.524,25	212.348,04	138.026,22	53.087,01	21.234,80
17.799,86	16.909,87	10.991,41	4.227,47	1.690,99
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
122.613,19	116.482,53	75.713,64	29.120,63	11.648,25
465.003,29	441.753,13	287.139,53	110.438,28	44.175,31
1.342.904,72	1.275.759,48	829.243,66	318.939,87	127.575,95
710.068,37	674.564,95	438.467,22	168.641,24	67.456,50
2.881.913,68	2.737.817,99	1.779.581,70	684.454,50	273.781,80
11.036.913,68	10.485.067,99	6.815.294,20	2.621.267,00	1.048.506,80
ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΠΟΣΩΝ		ΕΙΔΙΚΑ ΠΡΟΝΟΜΙΑ	ΓΕΝΙΚΑ ΠΡΟΝΟΜΙΑ	ΑΝΕΓΓΥΟΙ ΠΙΣΤΩΤΕΣ

Αντίστοιχα δε η διανομή της ρευστοποιήσιμης αξίας ανά κατηγορία πιστωτή παρουσιάστηκε στον παρακάτω πίνακα.

	1η ΔΙΑΝΟΜΗ ΑΝΑ ΠΙΣΤΩΤΗ					2η ΔΙΑΝ - ΥΠΟΛΟΙΠΟ	
		2.621.267	6.815.294	1.048.507	10.485.068		
ΣΥΝ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ 30/04/2022		25%	65%	10%	ΣΥΝΟΛΟ	ΣΥΝΟΛΟ	% ΕΠΙ ΣΥΝ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΗΣ
ΑΑΔΕ	2.871.899	1.588.203			1.588.203	-1.283.696	-44,70%
ΕΦΚΑ	1.854.507	1.025.570			1.025.570	-828.937	-44,70%
ΟΦΕΙΛΕΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ	13.552	7.494			7.494	-6.057	-44,70%
ΠΕΙΡΑΙΩΣ - INTRUM	12.210.509		4.563.030		4.563.030	-7.647.480	-62,63%
DO VALUE	2.531.105		643.504		643.504	-1.887.601	-74,58%
MDT	2.250.000		1.608.760		1.608.760	-641.240	-28,50%
AGRICAPITAL	1.500.000			155.742	155.742	-1.344.258	-89,62%
ΑΤΤΙΚΗΣ - QQUANT	1.199.751			124.567	124.567	-1.075.184	-89,62%
PROHUMAN	3.233.856			335.764	335.764	-2.898.092	-89,62%
ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	1.936.675			201.081	201.081	-1.735.595	-89,62%
ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	2.228.245			231.354	231.354	-1.996.892	-89,62%
ΣΥΝΟΛΟ	31.830.100	2.621.267	6.815.294	1.048.507	10.485.068	-21.345.032	-67,06%

Οι ίδιοι ως άνω πίνακες βάσει των πιο πρόσφατων Βεβαιώσεων Χρεών του Δημοσίου και Δημόσιων Φορέων διαμορφώνονται ως εξής:

ΣΥΝΟΛΟ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΙΜΗΣ ΑΞΙΑΣ ΩΣ Αρθρο 167 Ν. 4738/2020				
ΠΟΣΟ ΕΚΠΟΙΗΣΗΣ	ΠΟΣΟ ΜΕΤΑ ΤΑ ΕΞΟΔΑ	65% ΤΟΥ ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΥ	25% ΤΟΥ ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΥ	10% ΤΟΥ ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΥ
1.610.000,00	1.529.500,00	994.175,00	382.375,00	152.950,00
1.470.000,00	1.396.500,00	907.725,00	349.125,00	139.650,00
770.000,00	731.500,00	475.475,00	182.875,00	73.150,00
1.960.000,00	1.862.000,00	1.210.300,00	465.500,00	186.200,00
1.925.000,00	1.828.750,00	1.188.687,50	457.187,50	182.875,00
210.000,00	199.500,00	129.675,00	49.875,00	19.950,00
210.000,00	199.500,00	129.675,00	49.875,00	19.950,00
8.155.000,00	7.747.250,00	5.035.712,50	1.936.812,50	774.725,00
223.524,25	212.348,04	138.026,22	53.087,01	21.234,80
17.799,86	16.909,87	10.991,41	4.227,47	1.690,99
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
122.613,19	116.482,53	75.713,64	29.120,63	11.648,25
465.003,29	441.753,13	287.139,53	110.438,28	44.175,31
1.342.904,72	1.275.759,48	829.243,66	318.939,87	127.575,95
710.068,37	674.564,95	438.467,22	168.641,24	67.456,50
2.881.913,68	2.737.817,99	1.779.581,70	684.454,50	273.781,80
11.036.913,68	10.485.067,99	6.815.294,20	2.621.267,00	1.048.506,80
ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΠΟΣΩΝ		ΕΙΔΙΚΑ ΠΡΟΝΟΜΙΑ	ΓΕΝΙΚΑ ΠΡΟΝΟΜΙΑ	ΑΝΕΓΓΥΟΙ ΠΙΣΤΩΤΕΣ

Η δε διανομή της ρευστοποιήσιμης αξίας ανά κατηγορία πιστωτή παρατίθεται στον παρακάτω πίνακα.

	1η ΔΙΑΝΟΜΗ ΑΝΑ ΠΙΣΤΩΤΗ					2η ΔΙΑΝ - ΥΠΟΛΟΙΠΟ	
		2.621.267	6.815.294	1.048.507	10.485.068		
ΣΥΝ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ 30/04/2022		25%	65%	10%	ΣΥΝΟΛΟ	ΣΥΝΟΛΟ	% ΕΠΙ ΣΥΝ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΗΣ
ΑΑΔΕ	2.994.643	1.605.656			1.605.656	-1.388.987	-46,38%
ΕΦΚΑ	1.880.622	1.008.345			1.008.345	-872.277	-46,38%
ΟΦΕΙΛΕΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ	13.552	7.266			7.266	-6.286	-46,38%
ΠΕΙΡΑΙΩΣ - INTRUM	12.210.509		4.563.030		4.563.030	-7.647.480	-62,63%
DO VALUE	2.531.105		643.504		643.504	-1.887.601	-74,58%
MDT	2.250.000		1.608.760		1.608.760	-641.240	-28,50%
AGRICAPITAL	1.500.000			155.742	155.742	-1.344.258	-89,62%
ΑΤΤΙΚΗΣ - QQUANT	1.199.751			124.567	124.567	-1.075.184	-89,62%
PROHUMAN	3.233.856			335.764	335.764	-2.898.092	-89,62%
ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	1.936.675			201.081	201.081	-1.735.595	-89,62%
ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	2.228.245			231.354	231.354	-1.996.892	-89,62%
ΣΥΝΟΛΟ	31.978.959	2.621.267	6.815.294	1.048.507	10.485.068	-21.493.891	-67,21%

Σημειώσεις:

- Οι ενέγγυοι πιστωτές QQuant και Prohuman καθώς και η ΑΑΔΕ (όπως και ανωτέρω αναλυτικά αναφέραμε) βάσει του Κ.Πολ.Δ. όπως ισχύει σήμερα, κατέχοντας εξασφαλίσεις κατωτέρας σειράς, δεν θα ελάμβαναν ικανοποίηση από το εκπλειστηρίασμα εάν συμμετείχαν στην ομάδα των ενέγγυων πιστωτών και ως εκ τούτου έχουν συμφέρον να αναγγελθούν οι μεν Ιδιώτες ως ανέγγυοι η δε ΑΑΔΕ με το Γενικό Προνόμιο του Δημοσίου (κατάταξη την οποία λάβαμε στο σενάριό μας).
- Οι πιστωτές με ειδικό και γενικό προνόμιο δεν συμμετέχουν στην κατανομή του 10% καθώς οι εγχειρόγραφοι πιστωτές δεν ικανοποιούνται από την κατανομή.

5.4. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ - ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ (βάσει πρόσφατων βεβαιώσεων χρεών)

Τα αποτελέσματα της άσκησης βίαιης ρευστοποίησης μετά τον υπολογισμό της ανάκτησης ανά κατηγορία πιστώτή, όπως αποτυπώνονται στον προηγούμενο πίνακα, που αφορά στα πιο πρόσφατα δεδομένα οδηγούν με συνολικό ποσοστό ανάκτησης 32,79%, σε σχέση με το ποσοστό 32,94% ανάκτησης που αποτυπώνεται στο σενάριο βίαιης ρευστοποίησης του Προσχεδίου Έκθεσης, βάσει του οποίου συνήφθη η από 25.07.2022 Συμφωνία Εξυγίανσης.

Οι πιστωτές με ειδικό προνόμιο, όπως φαίνεται, δεν καλύπτονται πλήρως, καθώς το ποσό της απαίτησής τους είναι μεγαλύτερο από το 65% της πτωχευτικής περιουσίας. Καθώς όμως υφίστανται – βάσει του πίνακα πιστωτών – εγχειρόγραφοι δανειστές και καθώς αυτοί δεν καλύπτονται πλήρως από το 10% της πτωχευτικής περιουσίας, οι πιστωτές με ειδικό προνόμιο σύμφωνα με τον Κ.Πολ.Δ. και τον

Ν.4738/2020, όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν σήμερα, δεν θα συμμετέχουν με το ανεξόφλητο υπόλοιπο στη διανομή του 10%.

Οι πιστωτές με γενικό προνόμιο δεν καλύπτονται πλήρως. Καθώς όμως υφίστανται – βάσει του πίνακα πιστωτών – εγχειρόγραφοι δανειστές και καθώς αυτοί δεν καλύπτονται πλήρως από το 10% της πτωχευτικής περιουσίας, οι πιστωτές με γενικό προνόμιο, σύμφωνα με τον Κ.Πολ.Δ. και τον Ν.4738/2020, όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν σήμερα, δεν θα συμμετέχουν με το ανεξόφλητο υπόλοιπο στη διανομή του 10%.

Συγκεκριμένα, ο πίνακας παρουσιάζει την ποσοστιαία ανάκτηση στη περίπτωση της εκποίησης, σε σχέση με το συνολικό ύψος της αρχικής οφειλής. Το συνολικό ύψος της οφειλής που παραμένει ανεξόφλητο μετά το πέρας της διαδικασίας βίαιης εκποίησης ανέρχεται στο ποσό των €21.493 χιλ. που αντιπροσωπεύει ποσοστό 67,21% της οφειλής.

6. Επισκόπηση Μεθοδολογίας, Βασικές αρχές κατάρτισης αυτοτελών Οικονομικών Καταστάσεων

6.1. ΑΝΑΛΥΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ ΕΞΥΓΙΑΝΣΗΣ

Σύμφωνα με την εγκριθείσα από 25.7.2022 Συμφωνία Εξυγίανσης, οι οφειλές προς τους Συμβαλλόμενους Πιστωτές της εταιρείας, προβλέπεται να ρυθμιστούν ως εξής:

1. Οφειλές προς Τράπεζες και Εταιρείες διαχείρισης απαιτήσεων: Η Συμφωνία τις κατηγοριοποιεί σε Ενέγγυες και Ανέγγυες, βάσει των εξασφαλίσεων που έχουν λάβει έναντι των δανείων που έχουν χορηγήσει. Επομένως:

   i. Για την οφειλή προς τη Τράπεζα ΠΕΙΡΑΙΩΣ της οποίας ειδική διάδοχος έχει καταστεί η INTRUM, η οποία είναι Πιστωτής με εγγραφή εξασφάλισης επί ακινήτων της Εταιρείας, βάση της πρότασης διακανονισμού προβλέπεται η διαγραφή ποσού ίσου με 6.960.509€ ή το 57% της συνολικής απαίτησης και η αποπληρωμή του υπολοίπου 43% να γίνει εντός 6 ετών έντοκα, με επιτόκιο Euribor εξαμήνου πλέον περιθωρίου 3% + 0.6%. ως έχει περιγραφεί ανωτέρω

   ii. Για την οφειλή προς τη Τράπεζα EUROBANK, της οποίας ειδική διάδοχος έχει καταστεί η DO VALUE, η οποία είναι Πιστωτής με εγγραφή εξασφάλισης επί ακινήτων της Εταιρείας και για τις απαιτήσεις της οποίας είναι σε ισχύ το από 3.11.2021 Ιδιωτικό Συμφωνητικό, με το οποίο προβλέφθηκε διαγραφή ποσού ίσου με 1.881.105€ ή το 74,3%% της συνολικής απαίτησης και η αποπληρωμή του υπολοίπου 25,7% έντοκα, με σταθερό επιτόκιο 3,6% σε διάστημα 6 ετών, προτείνεται η τήρηση του υφιστάμενου διακανονισμού και για το λόγο αυτό ως πιστωτής κατατάσσεται στους μη θιγόμενους.

   iii. Για την οφειλή προς τη Τράπεζα ATTICA της οποίας ειδική διάδοχος έχει καταστεί η QQUANT, η οποία είναι ενέγγυος Πιστωτής, προβλέπεται η διαγραφή ποσού ίσου με ~~929.751€ ή το 77,5% της συνολικής απαίτησης και την αποπληρωμή του υπολοίπου~~ 22,5% έντοκα, με σταθερό επιτόκιο 2% σε διάστημα 5 ετών ως έχει περιγραφεί ανωτέρω

   iv. Η αποπληρωμή των οφειλών των Τραπεζών που θα παραμείνουν μετά τις διαγραφές, θα γίνει ως εξής (ενδεικτικό ετήσιο δοσολόγιο):

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
QUANT MASTER SERVICES M.A.E.	80.000,00	80.000,00	50.000,00	50.000,00	10.000,00	
INTRUM HELLAS	500.000,00	600.000,00	700.000,00	700.000,00	700.000,00	2.050.000,00
DOVALUE GREECE	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	220.000,00
Σύνολο	640.000,00	740.000,00	810.000,00	810.000,00	770.000,00	2.270.000,00

2. Οφειλές προς λοιπούς ενέγγυους πιστωτές:

   i. Για την οφειλή προς την Meditech Ltd (MDT), η οποία είναι Πιστωτής με εγγραφή εξασφάλισης επί ακινήτου της Εταιρείας, δεν προτείνεται κάποια διαγραφή υποχρέωσης και έχει καταταγεί ως μη θιγόμενος πιστωτής. Το γεγονός αυτό δεν παραβιάζει την αρχή της μη χειροτέρευσης της θέσης των πιστωτών και την αρχή της ισότιμης μεταχείρισης των πιστωτών που βρίσκονται στην ίδια θέση καθώς γίνεται για σπουδαίους επιχειρηματικούς λόγους. Ειδικότερα η απαίτησή της προέρχεται από χορήγηση δανείου για την αντιμετώπιση των οικονομικών προβλημάτων της εταιρίας όταν οι θεσμικοί πιστωτές είχαν διακόψει τη χρηματοδότησή της. Επιπροσθέτως, η αποπληρωμή της οφειλής αρχίζει μετά την πλήρη εξόφληση των υποχρεώσεων προς τους ενέγγυους πιστωτές και με μακροχρόνια απόσβεση.

   ii. Το ίδιο ισχύει και για την οφειλή προς την Prohuman

3. Οφειλές προς το Δημόσιο: Η πρόταση περιλαμβάνει τη ρύθμιση των υφιστάμενων βεβαιωμένων (βασική οφειλή σύν τις προσαυξήσεις) οφειλών βάσει νόμου, μετά από διαγραφή ύψους 46,1% για την ΑΑΔΕ & 44,5% για τον ΕΦΚΑ, σε παρούσα αξία με προεξοφλητικό επιτόκιο ίσο με το μεσοσταθμικό κόστος χρηματοδότησης του οφειλέτη όπως προκύπτει από την παρούσα Συμφωνία, και αποπληρωμή του υπόλοιπου ποσού στο μέγιστο των 240 μηνών (20 έτη), με επιτόκιο τμηματικής εξόφλησης το 4,25%. Στον πίνακα παρατίθεται ενδεικτικό ετήσιο δοσολόγιο:

	ΕΤΗΣΙΕΣ ΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΣΕ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ									
	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Α.Α.Δ.Ε	41.800,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00
Ε.Φ.Κ.Α	27.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00
ΣΥΝΟΛΟ ΕΛ. ΔΗΜΟΣΙΟ	68.800,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	83.600,00
81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	54.000,00
206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	137.600,00

Στο σημείο αυτό, πρέπει να τονισθεί ότι η υποβαλλόμενη προς επικύρωση Συμφωνία Εξυγίανσης, θα εφαρμοστεί στο ακέραιο αναλογικά και για οποιαδήποτε απαίτηση γεννηθεί μελλοντικώς, συμπεριλαμβανομένων βεβαιωθησόμενων οφειλών του ΕΦΚΑ και του Ελληνικού Δημοσίου, μόνο εφόσον αφορούν σε οιαδήποτε παρελθούσα διαχειριστική χρήση ή και σε οιοδήποτε χρονικό διάστημα μέχρι την ημερομηνία έκδοσης της δικαστικής απόφασης επικύρωσης, βάσει της παραγράφου 2, του άρθρου 60, του νόμου 4738/2020. Σημειώνουμε ότι σε εφαρμογή των λογιστικών προτύπων που εφαρμόζει η εταιρία, έχουν ληφθεί προβλέψεις για υποχρεώσεις προς το ελληνικό Δημόσιο από τόκους, προσαυξήσεις και πρόστιμα, για γεγονότα που ήταν γνωστά μέχρι την ημερομηνία αναφοράς. **Λαμβανομένου υπόψη του γεγονότος αυτού, καταγράφουμε τη βάσιμη εκτίμησή μας ότι οι προβλεπόμενες ταμειακές ροές της επιχείρησης είναι ικανές να καλύψουν την εξυπηρέτησης τυχόν οφειλών που δεν**

έχουν βεβαιωθεί κατά τον χρόνο υπογραφής της συμφωνίας και δεν εμφανίζονται στα βιβλία της Εταιρείας και θα βεβαιωθούν μελλοντικώς και πάντως μέχρι τη δημοσίευση της Δικαστικής απόφασης επικύρωσης σύμφωνα με τα ανωτέρω.

4. Προμηθευτές / Λοιποί Πιστωτές / Χρεόγραφα: Η πρόταση δεν προβλέπει κάποια διαγραφή υποχρέωσης και κατατάσσονται όλοι ως μη θιγόμενοι πιστωτές

5. Εργαζόμενοι: Οι υφιστάμενες οφειλές προς εργαζομένους θα αποπληρωθούν κανονικά στην τρέχουσα περίοδο του έτους, άτοκα, ενώ κάθε νέα υποχρέωση θα πληρώνεται άμεσα.

6.2. ΑΡΝΗΤΙΚΕΣ ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ AS-IS ΣΕΝΑΡΙΟΥ

Η εταιρεία, έχει περιέλθει σε δυσχερή οικονομική κατάσταση λόγω των γεγονότων που περιγράφονται στη συνέχεια. Η κατάσταση επιδεινώθηκε ιδιαίτερα τα 3 τελευταία έτη.

Σύμφωνα με εκτενείς συνεντεύξεις που έλαβαν χώρα με τη Διοίκηση της εταιρίας, οι κύριες αιτίες που την οδήγησαν στην ανάγκη να υπαχθεί σε διαδικασία εξυγίανσης και συμφωνίας με προμηθευτές είναι εξωγενείς και συνοψίζονται στις ακόλουθες αιτίες:

Α. Κρίση στην Μέση Ανατολή

Η Εταιρεία είχε στοχεύσει σε σημαντικές αγορές στην Μέση Ανατολή (Συρία-Ιράκ-Ιράν), στις οποίες διέθετε σημαντικά ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα. Η κρίση όπως αυτή εκδηλώθηκε με την Αραβική Άνοιξη η οποία ξεκίνησε το 2008 και συνεχίστηκε ο εμφύλιος πόλεμος στην Συρία επέφεραν σημαντικές ζημιές στην εταιρεία οι οποίες σχετίζονταν με την δημιουργία σημαντικών επισφαλών απαιτήσεων απομείωσης αποθεμάτων λόγω καταστροφής αλλά και σημαντικών επενδύσεων που είχαν γίνει υπό μορφή εξόδων διείσδυσης σε αυτές τις αγορές. Οι καταγεγραμμένες επισφάλειες ανέρχονται σε ποσό €2.900.000, και οι ζημιές αποθεμάτων εκτιμώνται σε ποσό €1,000,000.

Στις ανωτέρω καταγεγραμμένες απώλειες θα πρέπει να προστεθούν οι σημαντικές απώλειες πωλήσεων στις οποίες είχε στοχεύσει και επενδύσει η εταιρεία.

Β. Κρίση στην Ουκρανία

Το έτος 2014 η εταιρεία υπέστη σημαντική ζημιά από καταστροφή αποθέματος που είχε παραχθεί για εξαγωγή στην Ουκρανία λόγω της εισβολής στην Κριμαία και της επιβολής ειδικών συνθηκών. Το άμεσο κόστος ανήλθε σε ποσό €1.100.000 στο οποίο πρέπει να προστεθεί και η απώλεια πωλήσεων καθώς η σχετική αγορά δεν μπόρεσε να ανακτηθεί και λαμβάνοντας υπόψη τις τρέχουσες εξελίξεις αυτό δεν θα καταστεί εφικτό στο άμεσο μέλλον. Πέραν της συγκεκριμένης ανωτέρω αναφερθείσας άμεσης απώλειας επηρεάστηκαν συνολικά οι πωλήσεις τις εταιρείας σε όλη την Νοτιοανατολική Ευρώπη γεγονός που οδήγησε σε απομείωση απαιτήσεων έναντι της θυγατρικής εταιρείας στην Βουλγαρία συνολικού ποσού €1.400.000.

Γ. Υποτίμηση νομίσματος στην Τουρκία

Μία ιδιαίτερα σημαντική επένδυση της εταιρείας στην Τουρκική αγορά, παρόλο που εμπορικά αποδίδει τα προσδοκόμενα οφέλη, λόγω της δραματικής υποτίμησης του Τουρκικού νομίσματος τα τελευταία τέσσερα χρόνια (4,5/1€ τον Δεκέμβριο του 2018 15/1€ τον Δεκέμβριο του 2021) έχει επιφέρει σημαντικές συναλλαγματικές ζημιές. Η εταιρεία λόγω αυτού του γεγονότος έχει αναγνωρίσει ζημιές από επισφαλείς απαιτήσεις συνολικού ποσού €3.100.000 πλέον της πλήρους απομείωσης της επένδυσης ποσού €750.000

Δ. Οικονομική Κρίση στην Ελλάδα

Η οικονομική κρίση στην Ελλάδα, η οποία ακολούθησε την παγκόσμια οικονομική κρίση του 2008 και εντάθηκε κατά την περίοδο 2010-2013, είχε ως αποτέλεσμα τη συρρίκνωση του εισοδήματος με επακόλουθη συνέπεια τη στασιμότητα και πτώση των πωλήσεων αλλά και άμεση ζημιά από μη είσπραξη επισφαλών απαιτήσεων συνολικού αναγνωρισμένου ποσού €5.200.000 πλέον απομείωσης αποθεμάτων, η οποία σωρευτικά το χρονικό διάστημα 2014-2021 ανήλθε σε ποσό €3.930.000.

Συνοψίζοντας όλα τα ανωτέρω αναφερθέντα γεγονότα, τα οποία ήταν εξωγενή, διαδοχικά και εκτός του ελέγχου της εταιρείας, είχαν ως άμεση υπολογιζόμενη απώλεια ποσού €19.380.000 πέραν της απώλειας πωλήσεων για τις οποίες η εταιρεία είχε επενδύσει τα προηγούμενα χρόνια.

Θα πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι το παραγωγικό μοντέλο της εταιρείας σε ότι αφορά την παραγωγή νέας γενιάς σπόρων απαιτεί πέντε έως οχτώ χρόνια ενώ ο προγραμματισμός παραγωγής απαιτεί τουλάχιστον ένα χρόνο. Αυτό σημαίνει ότι η ευελιξία και η δυνατότητα ανάπτυξης μέσω αναζήτησης νέων αγορών απαιτεί σημαντικό χρόνο και επενδύσεις.

Η ποσοτική επίπτωση των ανωτέρω κρίσιμων γεγονότων είναι εμφανής τόσο στο συνολικό μέγεθος των υποχρεώσεων της εταιρίας όσο και στους σχετικούς δείκτες άμεσης και ταμειακής ρευστότητας, όπως παρουσιάζεται στη συνέχεια:

- Σύνολο υποχρεώσεων την 30.4.2022 = 31.821.103,31 ευρώ εκ των οποίων 21.040.870,01 ευρώ (ή ποσοστό 66,1%) ληξιπρόθεσμο
- Δείκτης ταμειακής ρευστότητας (2021) = 0,02
- Δείκτης άμεσης ρευστότητας (2021) = 0,19

Από τους ανωτέρω δείκτες συνάγεται η αδυναμία της επιχείρησης να εξυπηρετήσει τις υποχρεώσεις της, με τους υφιστάμενους όρους εξυπηρέτησης.

Για το σκοπό αυτό και προς αντιμετώπιση της ανωτέρω κατάστασης, η οποία μαθηματικώς θα οδηγούσε την εταιρεία σε πτώχευση, κρίθηκε επιβεβλημένη η σύναψη της υπό αξιολόγηση Συμφωνίας Εξυγίανσης, δεδομένου ότι μόνον μέσω της διευθέτησης του συνόλου των χρεών της Εταιρείας είναι δυνατή η συνέχιση της λειτουργίας της και η επάνοδός της σε κερδοφορία.

6.3. ΑΝΑΚΤΗΣΗ ΑΝΑ ΠΙΣΤΩΤΗ ΚΑΙ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΠΙΣΤΩΤΩΝ

Τα αποτελέσματα της εφαρμογής της Συμφωνίας Εξυγίανσης, μετά τον υπολογισμό της ανάκτησης ανά κατηγορία πιστωτή, αποτυπώνονται συνοπτικά στον πίνακα που ακολουθεί. Συγκεκριμένα, ο πίνακας παρουσιάζει την ποσοστιαία ανάκτηση σε σχέση με το συνολικό ύψος της αρχικής οφειλής. Το ποσό ανάκτησης του Δημοσίου εμφανίζεται σε παρούσα αξία, με προεξοφλητικό επιτόκιο το μεσοσταθμικό κόστος χρηματοδότησης του οφειλέτη όπως προκύπτει από την παρούσα Συμφωνία.

ΣΥΝ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ 30/04/2022	ΠΟΣΟ ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ	ΠΟΣΟ ΕΚΠΟΙΗΣΗΣ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ		% ΑΝΑΚΤΗΣΗΣ
ΑΑΔΕ	2.871.899	1.614.897	1.588.203	ΑΝΕΓΓΥΟΣ	ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	56,2%
ΕΦΚΑ	1.854.507	1.043.224	1.025.570	ΑΝΕΓΓΥΟΣ	ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	56,3%
ΟΦΕΙΛΕΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ	13.552	13.552	7.494	ΑΝΕΓΓΥΟΣ	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	100,0%
ΑΤΤΙΚΗΣ - QQUANT	1.199.751	270.000	124.567	ΕΝΕΓΓΥΟΣ	ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	22,5%
ΠΕΙΡΑΙΩΣ - INTRUM	12.210.509	5.250.000	4.563.030	ΕΝΕΓΓΥΟΣ	ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	43,0%
DO VALUE	2.531.105	650.000	643.504	ΕΝΕΓΓΥΟΣ	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	25,7%
MDT	2.250.000	2.250.000	1.608.760	ΕΝΕΓΓΥΟΣ	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	100,0%
PROHUMAN	3.233.856	3.233.856	335.764	ΕΝΕΓΓΥΟΣ	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	100,0%
AGRICAPITAL	1.500.000	1.500.000	155.742	ΑΝΕΓΓΥΟΣ	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	100,0%
ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	1.936.675	1.936.675	201.081	ΑΝΕΓΓΥΟΣ	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	100,0%
ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	2.228.245	2.228.245	231.354	ΑΝΕΓΓΥΟΣ	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	100,0%
ΣΥΝΟΛΟ	31.830.100	19.990.449	10.485.068			62,8%

Αντίστοιχα, σύμφωνα με τις πιο πρόσφατες Βεβαιώσεις Χρεών της ΑΑΔΕ και ΕΦΚΑ τα αποτελέσματα εφαρμογής της Συμφωνίας Εξυγίανσης μετά τον υπολογισμό της ανάκτησης ανά κατηγορία πιστωτή, αποτυπώνονται συνοπτικά στον πίνακα που ακολουθεί.

ΣΥΝ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ 30/04/2022 ΕΠΙΚΑΙΡΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ	ΠΟΣΟ ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ	ΠΟΣΟ ΕΚΠΟΙΗΣΗΣ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ		% ΑΝΑΚΤΗΣΗΣ
ΑΑΔΕ	2.994.643	1.614.897	1.605.656	ΑΝΕΓΓΥΟΣ	ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	53,9%
ΕΦΚΑ	1.880.622	1.043.224	1.008.345	ΑΝΕΓΓΥΟΣ	ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	55,5%
ΟΦΕΙΛΕΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ	13.552	13.552	7.266	ΑΝΕΓΓΥΟΣ	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	100,0%
ΑΤΤΙΚΗΣ - QQUANT	1.199.751	270.000	124.567	ΕΝΕΓΓΥΟΣ	ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	22,5%
ΠΕΙΡΑΙΩΣ - INTRUM	12.210.509	5.250.000	4.563.030	ΕΝΕΓΓΥΟΣ	ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	43,0%
DO VALUE	2.531.105	650.000	643.504	ΕΝΕΓΓΥΟΣ	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	25,7%
MDT	2.250.000	2.250.000	1.608.760	ΕΝΕΓΓΥΟΣ	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	100,0%
PROHUMAN	3.233.856	3.233.856	335.764	ΕΝΕΓΓΥΟΣ	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	100,0%
AGRICAPITAL	1.500.000	1.500.000	155.742	ΑΝΕΓΓΥΟΣ	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	100,0%
ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	1.936.675	1.936.675	201.081	ΑΝΕΓΓΥΟΣ	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	100,0%
ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	2.228.245	2.228.245	231.354	ΑΝΕΓΓΥΟΣ	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	100,0%
ΣΥΝΟΛΟ	31.978.959	19.990.449	10.485.068			62,5%

6.4. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΠΤΩΧΕΥΣΗΣ – ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ ΕΞΥΓΙΑΝΣΗΣ

Ελέγξαμε τη Συμφωνία Εξυγίανσης και διαπιστώσαμε ότι περιλαμβάνει επαρκείς αναφορές στα απαιτούμενα από τον Νόμο και ειδικότερα:

- περιγράφει και υποστηρίζει την εύλογη προοπτική εξασφάλισης της βιωσιμότητας της εταιρίας και της αποφυγής ανάγκης για μελλοντικές ρυθμίσεις του αναδιαρθρωμένου χρέους του οφειλέτη στο μέλλον, υπό την προϋπόθεση λογικά προβλέψιμων μεταβολών του οικονομικού περιβάλλοντος.

- υπηρετεί την αρχή της μη χειροτέρευσης της θέσης των πιστωτών και την αρχή της ισότιμης μεταχείρισης των πιστωτών που βρίσκονται στην ίδια θέση. Όπως αποδεικνύεται από τον Πίνακα σύγκρισης των σεναρίων βίαιης ρευστοποίησης με εκείνο της Συμφωνίας Εξυγίανσης, κανείς από τους θιγόμενους πιστωτές δεν βρίσκεται, βάσει της συμφωνίας εξυγίανσης, σε χειρότερη θέση από τη θέση στην οποία θα βρισκόταν σε περίπτωση πτώχευσης της εταιρίας. Τέλος, η αρχή της ισότιμης μεταχείρισης των πιστωτών δεν παραβιάζεται από τους βελτιωμένους όρους αποπληρωμής των πιστωτών που ανήκουν στην κατηγορία των εργαζομένων στην επιχείρηση, ούτε από την κατάταξη των ενέγγυων πιστωτών Meditech Ltd & Prohuman στους μη θιγόμενους, καθώς αφενός η απαίτησή τους προέρχεται από χορήγηση δανείου για την αντιμετώπιση των οικονομικών προβλημάτων της επιχείρησης, όταν οι θεσμικοί ενέγγυοι πιστωτές είχαν διακόψει τη χρηματοδότηση της εταιρίας αφετέρου η έναρξη της εξόφλησής τους προβλέπεται μετά την πλήρη αποπληρωμή των λοιπών ενέγγυων πιστωτών και σε μακροχρόνια απόσβεση.

- η συμφωνία προβλέπει εφαρμογή της και σε κάθε μελλοντικώς βεβαιωθησόμενη οφειλή προς το Δημόσιο και τους Δημόσιους Φορείς, οι οποίες οφειλές αφορούν σε οιαδήποτε παρελθούσα διαχειριστική χρήση ή και σε οιοδήποτε χρονικό διάστημα μέχρι τη δημοσίευση της Δικαστικής Απόφασης. Σημειώνουμε ότι σε εφαρμογή των λογιστικών προτύπων που εφαρμόζει η εταιρία, έχουν ληφθεί προβλέψεις για υποχρεώσεις προς το ελληνικό Δημόσιο από τόκους, προσαυξήσεις και πρόστιμα, για γεγονότα που ήταν γνωστά μέχρι την ημερομηνία αναφοράς. **Λαμβανομένου υπόψη του γεγονότος αυτού, καταγράφουμε τη βάσιμη εκτίμησή μας ότι οι προβλεπόμενες ταμειακές ροές της επιχείρησης είναι ικανές να καλύψουν την εξυπηρέτησης τυχόν οφειλών που δεν έχουν βεβαιωθεί κατά τον χρόνο υπογραφής της συμφωνίας και δεν εμφανίζονται στα βιβλία της Εταιρείας και θα βεβαιωθούν μελλοντικώς και πάντως μέχρι τη δημοσίευση της Δικαστικής απόφασης επικύρωσης σύμφωνα με τα ανωτέρω.**

Στον πίνακα που ακολουθεί, παρουσιάζεται η σύγκριση ανάμεσα στο αποτέλεσμα της Συμφωνίας Εξυγίανσης και το σενάριο της βίαιης εκποίησης στη βάσει των πιο πρόσφατων Βεβαιώσεων Χρεών για την ΑΑΔΕ και τον ΕΦΚΑ:

ΣΥΝ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ 30/04/2022 ΕΠΙΚΑΙΡΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ	ΠΟΣΟ ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ	ΠΟΣΟ ΕΚΠΟΙΗΣΗΣ	ΔΙΑΦΟΡΑ	% ΑΝΑΚΤΗΣΗΣ
ΑΑΔΕ	2.994.643	1.614.897	1.605.656	9.241	53,9%
ΕΦΚΑ	1.880.622	1.043.224	1.008.345	34.879	55,5%
ΟΦΕΙΛΕΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ	13.552	13.552	7.266	6.286	100,0%
ΑΤΤΙΚΗΣ - QQUANT	1.199.751	270.000	124.567	145.433	22,5%
ΠΕΙΡΑΙΩΣ - INTRUM	12.210.509	5.250.000	4.563.030	686.970	43,0%
DO VALUE	2.531.105	650.000	643.504	6.496	25,7%
MDT	2.250.000	2.250.000	1.608.760	641.240	100,0%
PROHUMAN	3.233.856	3.233.856	335.764	2.898.092	100,0%
AGRICAPITAL	1.500.000	1.500.000	155.742	1.344.258	100,0%
ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	1.936.675	1.936.675	201.081	1.735.595	100,0%
ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	2.228.245	2.228.245	231.354	1.996.892	100,0%
ΣΥΝΟΛΟ	**31.978.959**	**19.990.449**	**10.485.068**	**9.505.381**	**62,5%**

Επαναλαμβάνουμε στο σημείο αυτό τη σημείωση του Κεφ. 3.1 ως προς την αντιμετώπιση των οφειλών προς το Δημόσιο:

Οι οφειλές τις Εταιρείας προς ΑΑΔΕ και ΕΦΚΑ, όπως αντλήθηκαν κατά τον κρίσιμο χρόνο της 30.4.2022 από το εταιρικό ισοζύγιο, παρουσιάζουν προφανώς μικρή απόκλιση σε σχέση με την από 28.06.2022 Βεβαίωση Χρεών του Κ.Ε.ΟΦ Αττικής με αρ.πρωτ.ΚΕΟΦ Ε 1057019 ΕΞ 2022 και τον από 14.7.2022 Πίνακα Ληξιπρόθεσμων Χρεών Οφειλέτη που παρασχέθηκε από το Υποκατάστημα 992 του Β' Περιφερειακού ΚΕΑΟ Αθήνας. Όπως ανωτέρω ελέχθη οι ως άνω Βεβαιώσεις λαμβάνονται υπόψη για την κρίση μας, ως προς την πλήρωση των απαιτούμενων στο αρ. 37 του ν. 4738/2020 προϋποθέσεων (τεκμαιρόμενης) συναίνεσης του Δημοσίου και των Δημόσιων Φορέων, η οποία είναι θετική καθώς:

- Η βεβαιωμένη οφειλή βάσει Ισοζυγίου 30.4.2022 για Α.Α.Δ.Ε ανέρχεται σε €2.871.899,08
- Η βεβαιωμένη οφειλή βάσει Ισοζυγίου 30.4.2022 για ΕΦΚΑ ανέρχεται σε €1.854.506,71
- Η βεβαιωμένη οφειλή βάσει της από 28.06.2022 Βεβαίωσης Χρεών του Κ.Ε.ΟΦ Αττικής με αρ.πρωτ.ΚΕΟΦ Ε 1057019 ΕΞ 2022 ανέρχεται σε €2.994.643,29
- Η οφειλή βάσει του από 14.7.2022 Πίνακα Ληξιπρόθεσμων Χρεών Οφειλέτη που παρασχέθηκε από το Υποκατάστημα 992 του Β' Περιφερειακού ΚΕΑΟ Αθήνας ανέρχεται σε €1.880.621,74

Συνεπώς πληρούται σε κάθε περίπτωση η προϋπόθεση της περ. Α της παρ. 2 του αρ. 37 του ν. 4738/2020 σύμφωνα με την οποία η βεβαιωμένη βασική οφειλή δεν πρέπει να υπερβαίνει το ποσό δεκαπέντε εκατομμυρίων (15.000.000) ευρώ, ενώ περαιτέρω, όπως αναλύεται επαρκώς στην παρούσα τα ανωτέρω πρόσωπα (ΑΑΔΕ και ΕΦΚΑ) δεν θα περιέλθουν λόγω της εφαρμογής της συμφωνίας εξυγίανσης σε χειρότερη θέση ως προς τις βεβαιωμένες απαιτήσεις από τη θέση στην οποία θα περιέλθουν σε περίπτωση πτώχευσης, και οι βεβαιωμένες απαιτήσεις του συνόλου των ανωτέρω προσώπων και φορέων είναι ως ποσό μικρότερο από το σύνολο των απαιτήσεων των ιδιωτών πιστωτών.

Συγκεκριμένα το σύνολο των απαιτήσεων των Ιδιωτών Πιστωτών, συμπεριλαμβανομένων των Χρηματοπιστωτικών Ιδρυμάτων, ανέρχεται στο ποσό των 27.103 χιλ.€ ή ποσοστό 84,8% του συνόλου των υποχρεώσεων και το σύνολο των απαιτήσεων του Δημοσίου στο ποσό των 4.875 χιλ.€ ή ποσοστό 15,2% αντίστοιχα.

Συνεπώς, για το Ελληνικό Δημόσιο τεκμαίρεται η συναίνεσή του στην προτεινόμενη συμφωνία.

6.5. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΣΥΝΑΙΝΟΥΝΤΩΝ ΠΙΣΤΩΤΩΝ

Στον πίνακα που ακολουθεί, παρουσιάζεται η συγκεντρωτική κατανομή των πιστωτών σε θιγόμενους και μη θιγόμενους με το ποσοστό των συναινούντων επί του συνόλου των θιγομένων. Στην αναλυτική Κατάσταση Πιστωτών του Παραρτήματος Α υπάρχει σε κάθε κατηγορία αντίστοιχα η καταγραφή της ψήφου των συναινούντων, βάσει της υπογεγραμμένης Συμφωνίας Εξυγίανσης που τέθηκε υπόψη μας και του τεκμηρίου συναίνεσης του Δημοσίου, ώστε να αποδειχθεί ότι καλύπτονται οι προδιαγραφές του Νόμου 4738/2020:

ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΣΥΝΑΙΝΕΣΗΣ ΠΙΣΤΩΤΩΝ									
					ΘΙΓΟΜΕΝΟΙ ΠΙΣΤΩΤΕΣ		ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΙ ΠΙΣΤΩΤΕΣ		
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ 30/04/2022	ΠΟΣΟ ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ	ΠΟΣΟ ΕΚΠΟΙΗΣΗΣ	ΔΙΑΦΟΡΑ	ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟΙ ΥΠΟΛΟΙΠΟ 30/4/2022	ΑΝΕΞΟΦΛΗΤΟΙ ΥΠΟΛΟΙΠΟ 30/4/2022	ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟΙ ΥΠΟΛΟΙΠΟ 30/4/2022	ΛΟΙΠΟΙ ΠΙΣΤΩΤΕΣ ΥΠΟΛ. 30/04/2022	ΑΝΕΞΟΦΛΗΤΟΙ ΥΠΟΛΟΙΠΟ 30/4/2022
ΑΑΔΕ	2.871.899	1.614.897	1.588.203	26.694	2.871.899				
ΕΦΚΑ	1.854.507	1.043.224	1.025.570	17.654	1.854.507				
ΟΦΕΙΛΕΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ	13.552	13.552	7.494	6.057					13.552
ΠΕΙΡΑΙΩΣ - INTRUM	12.210.509	5.250.000	4.563.030	686.970	12.210.509				
DO VALUE	2.531.105	650.000	643.504	6.496			2.531.105		
MOT	2.250.000	2.250.000	1.608.760	641.240			2.250.000		
AGRICAPITAL	1.500.000	1.500.000	155.742	1.344.258					1.500.000
ΑΤΤΙΚΗΣ - QQUANT	1.199.751	270.000	124.567	145.433	1.199.751				
PROHUMAN	3.233.856	3.233.856	335.764	2.898.092			3.233.856		
ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	1.936.675	1.936.675	201.081	1.735.595				1.936.675	
ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	2.228.245	2.228.245	231.354	1.996.892				2.228.245	
ΣΥΝΟΛΟ	31.930.100	19.990.449	10.485.068	9.505.381	13.410.261	4.726.406	8.014.961	4.164.920	1.513.552
% ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	100,0%				42,1%	14,8%	25,2%	13,1%	4,8%

Επιπλέον, κατωτέρω παραθέτουμε τον υπολογισμό των ποσοστών λαμβάνοντας υπόψη τις πρόσφατες Βεβαιώσεις Χρεών για την ΑΑΔΕ και τον ΕΦΚΑ, οπότε και πάλι προκύπτει ότι πληρούνται οι

προϋποθέσεις συναίνεσης του Δημοσίου και των Δημόσιων Φορέων στην από 25.7.2022 Συμφωνία Εξυγίανσης, που τέθηκε υπόψη μας. Ειδικότερα:

ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΣΥΝΑΙΝΕΣΗΣ ΠΙΣΤΩΤΩΝ									
					ΘΙΓΟΜΕΝΟΙ ΠΙΣΤΩΤΕΣ		ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΙ ΠΙΣΤΩΤΕΣ		
ΣΥΝ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ 30/04/2022	ΠΟΣΟ ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ	ΠΟΣΟ ΕΚΠΟΙΗΣΗΣ	ΔΙΑΦΟΡΑ	ΕΝΕΓΥΟΙ ΥΠΟΛΟΙΠΟ 30/4/2022	ΓΕΝΙ ΥΠΟΝΟΜΙΑ ΕΠΙΚ. ΥΠΟΛΟΙΠΟ 30/4/2022	ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟΙ ΥΠΟΛΟΙΠΟ 30/4/2022	ΛΟΙΠΟΙ ΠΙΣΤΩΤΕΣ ΥΠΟΛ 30/04/2022	ΑΝΕΓΓΥΟΙ ΥΠΟΛΟΙΠΟ 30/4/2022
ΑΑΔΕ	2.994.643	1.614.897	1.605.656	9.241	2.994.643				
ΕΦΚΑ	1.880.622	1.043.224	1.008.345	34.879	1.880.622				
ΟΦΕΙΛΕΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ	13.552	13.552	7.266	6.286					13.552
ΠΕΙΡΑΙΩΣ - INTRUM	12.210.509	5.250.000	4.563.030	686.970	12.210.509				
DO VALUE	2.531.105	650.000	643.504	6.496			2.531.105		
MDT	2.250.000	2.250.000	1.608.760	641.240			2.250.000		
AGRICAPITAL	1.500.000	1.500.000	155.742	1.344.258					1.500.000
ΑΤΤΙΚΗΣ - QQUANT	1.199.751	270.000	124.567	145.433	1.199.751				
PROHUMAN	3.233.856	3.233.856	335.764	2.898.092			3.233.856		
ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	1.936.675	1.936.675	201.081	1.735.595				1.936.675	
ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	2.228.245	2.228.245	231.354	1.996.892				2.228.245	
ΣΥΝΟΛΟ	31.978.959	19.990.449	10.485.068	9.505.381	17.385.025	2.975.225	8.014.961	4.164.920	1.513.552
% ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	100,0%				41,9%	15,2%	26,1%	19,0%	4,7%
% ΘΙΓΟΜΕΝΟΙ					57,2%				
% ΣΥΝΑΙΝΟΥΝΤΕΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΘΙΓΟΜΕΝΩΝ					100,0%				

Ειδικότερα αναφορικά με τον έλεγχο πλήρωσης του τεκμηρίου συναίνεσης για την συμμετοχή του Δημοσίου και Δημόσιων Φορέων στην συμφωνία εξυγίανσης, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 37 του ν. 4738/2020, το Δημόσιο, νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, δημόσιες επιχειρήσεις και Φορείς Κοινωνικής Ασφάλισης **θεωρείται ότι συναινούν σε συμφωνία εξυγίανσης, ακόμα και αν δεν την υπογράφουν, σε κάθε περίπτωση που πληρούνται σωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις, χωρίς να απαιτείται η περαιτέρω διερεύνηση των όρων της συμφωνίας αυτής ή της ανάκτησης από πλευράς του αντιστοίχου φορέα ή των λοιπών προϋποθέσεων της καθόσον πληρούνται τα ακόλουθα**:

i. το σύνολο των βεβαιωμένων οφειλών της εταιρίας κατά τον χρόνο υπογραφής της συμφωνίας δεν υπερβαίνει το ποσό των 15.000.000€
ii. διατυπώνουμε στην παρούσα έκθεση τη γνώμη ότι το Δημόσιο δεν θα περιέλθει λόγω της εφαρμογής της συμφωνίας εξυγίανσης σε χειρότερη θέση, ως προς τις βεβαιωμένες

απαιτήσεις του, από τη θέση στην οποία θα περιέλθει σε περίπτωση πτώχευσης της εταιρίας.

iii. Από την επισκόπηση των οικονομικών καταστάσεων και τον έλεγχο της συνολικής κατάστασης πιστωτών διαπιστώνεται ότι το ποσό των απαιτήσεων του Δημοσίου είναι μικρότερο από το ποσό του συνόλου των απαιτήσεων των ιδιωτών πιστωτών.

Συνεπώς, βάσει των ανωτέρω κρίνω ότι οι ως άνω προϋποθέσεις τεκμαιρόμενης συναίνεσης του Δημοσίου και των Δημόσιων Φορέων στην από 25.07.2022 Συμφωνία πληρούνται και βεβαιώνονται εκ μέρους μου.

7. ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ / ΓΝΩΜΗ ΕΜΠΕΙΡΟΓΝΩΜΟΝΑ

7.1. ΓΝΩΜΗ ΕΜΠΕΙΡΟΓΝΩΜΟΝΑ

Στο παρόν Κεφάλαιο εκφράζουμε γνώμη επί των θεμάτων που προβλέπει ο Νόμος 4738/2020 και η 26400 ΕΞ 2021/3.3.2021.

Ειδικότερα στην παρούσα Έκθεση περιλαμβάνονται εκτενώς:

ii. οι επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και στην γενικότερη οικονομική κατάσταση του οφειλέτη των συναλλαγών μεταξύ συνδεδεμένων προσώπων, όπως αυτά ορίζονται στο άρθρο 2 του ν. 4172/2013 και στην εγκύκλιο ΠΟΛ 1142/2015, οι οποίες στην περίπτωση της οφειλέτιδας εταιρίας δεν αξιολογούνται ως σημαντικές (σχετική αναφορά μας στο κεφ. 1.2).

iii. Οι αντικειμενικοί λόγοι που οδήγησαν σε αδυναμία αποπληρωμής των υποχρεώσεων του οφειλέτη

iv. Η μεθοδολογία και το αποτέλεσμα του ελέγχου της ακρίβειας και εγκυρότητας της κατάστασης των πιστωτών.

v. Η εκτίμηση της πραγματικής ανάγκης ένταξης του οφειλέτη σε προ-πτωχευτική διαδικασία εξυγίανσης

vi. Η έκφραση θετικής γνώμης επί της πλήρους εφαρμογής της Ευρωπαϊκής νομοθεσίας ρύθμισης οφειλών, των οδηγιών της Ευρωπαϊκής Αρχής Τραπεζών (EBA Guidelines) και του συναφούς εθνικού δικαίου ρύθμισης οφειλών.

Ειδικότερα, στην έκθεσή μας παρουσιάζονται εκτενώς και αξιολογούνται τα ακόλουθα:

- Ο προσδιορισμός της ικανότητας αποπληρωμής των υφιστάμενων κατά την ημερομηνία αναφοράς υποχρεώσεων του οφειλέτη με σαφή περιγραφή και ανάλυση της αδυναμίας της υφιστάμενης χρηματοοικονομικής του κατάστασης να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις.
- Η δυνατότητα τήρησης των όρων της συμφωνίας εξυγίανσης και πλήρους εξόφλησης του αναδιαρθρωμένου χρέους του, με εφαρμογή των όρων της συμφωνίας και αυστηρή τήρηση των παραδοχών και περιορισμών επί των οποίων στηρίζεται το Επιχειρηματικό Σχέδιο το οποίο ετέθη υπόψη μας.
- Ο διακανονισμός του συνόλου των ληξιπρόθεσμων οφειλών βάσει της συμφωνίας εξυγίανσης και η εκτίμηση ότι η σημαντική μείωση του χρέους της εταιρίας, όπως αναδιαρθρώνεται σε μεσοπρόθεσμη και μακροπρόθεσμη βάση μπορεί να εξασφαλίσει τη βιωσιμότητα της εταιρίας.

vii. η θετική γνώμη μας επί της πλήρωσης των κριτηρίων ένταξης του οφειλέτη στις ευεργετικές διατάξεις της προπτωχευτικής διαδικασίας (ήτοι απαιτούμενη συναίνεση πιστωτών και ενέγγυων πιστωτών). Ειδικότερα αναφορικά με τον έλεγχο πλήρωσης του τεκμηρίου συναίνεσης για την

συμμετοχή του Δημοσίου και Δημόσιων Φορέων στην συμφωνία εξυγίανσης, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 37 του ν. 4738/2020, **η συναίνεση τεκμαίρεται** καθόσον πληρούνται τα ακόλουθα:

i. το σύνολο των βεβαιωμένων οφειλών της εταιρίας κατά τον χρόνο υπογραφής της συμφωνίας δεν υπερβαίνει το ποσό των 15.000.000€

ii. διατυπώνουμε στην παρούσα έκθεση τη γνώμη ότι το Δημόσιο δεν θα περιέλθει λόγω της εφαρμογής της συμφωνίας εξυγίανσης σε χειρότερη θέση, ως προς τις βεβαιωμένες απαιτήσεις του, από τη θέση στην οποία θα περιέλθει σε περίπτωση πτώχευσης της εταιρίας.

iii. Από την επισκόπηση των οικονομικών καταστάσεων και τον έλεγχο της συνολικής κατάστασης πιστωτών διαπιστώνεται ότι το ποσό των απαιτήσεων του Δημοσίου είναι μικρότερο από το ποσό του συνόλου των απαιτήσεων των ιδιωτών πιστωτών.

viii. η Συμφωνία εξυγίανσης συνάπτεται με τη συναίνεση του οφειλέτη

ix. πληρούνται οι αρχές της μη χειροτέρευσης της θέσης των πιστωτών και της ισότιμης μεταχείρισης των πιστωτών που βρίσκονται στην ίδια θέση. Οι αποκλίσεις στην μεταχείριση των Μη Θιγόμενων Πιστωτών και ειδικότερα, της «MEDITECH LTD» και της «PROHUMAN ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» για τους οποίους δεν προβλέπεται ρύθμιση και διαγραφή δικαιολογούνται από σπουδαίους επιχειρηματικούς λόγους κυρίως σε σχέση με το είδος των απαιτήσεων τους αφού η απαίτησή τους προέρχεται από χορήγηση δανείου για την αντιμετώπιση των οικονομικών προβλημάτων της Εταιρείας, όταν οι θεσμικοί ενέγγυοι πιστωτές είχαν διακόψει τη χρηματοδότηση της και τον προβλεπόμενο τρόπο εξόφλησης τους και δη το γεγονός ότι η αποπληρωμή των απαιτήσεων τους αρχίζει μετά την πλήρη εξόφληση των υποχρεώσεων προς τους υπόλοιπους ενέγγυους πιστωτές και με μακροχρόνια απόσβεση. Για τους Εργαζόμενους η διαφορετική μεταχείριση τους δικαιολογείται εκ του γεγονότος ότι ανήκουν σε ευαίσθητη κατηγορία πιστωτών, διαθέτουν γενικό προνόμιο και σε κάθε περίπτωση λαμβάνεται υπόψη η φύση της έννομης σχέσης τους με την Εταιρεία, ενώ για τους Λοιπούς Πιστωτές τυχόν αποκλίσεις δικαιολογούνται από την φύση της έννομης σχέσης τους με την Εταιρεία, ήτοι Προμηθευτές και Συνεργάτες.

x. η έκφραση θετικής γνώμης ότι η Συμφωνία Εξυγίανση διαμορφώνει εύλογη προοπτική εξασφάλισης της βιωσιμότητας της επιχείρησης και της αποφυγής ανάγκης για μελλοντικές ρυθμίσεις του αναδιαρθρωμένου χρέους του οφειλέτη στο μέλλον, υπό την προϋπόθεση λογικά προβλέψιμων μεταβολών του οικονομικού περιβάλλοντος.

7.2. ΑΝΑΛΥΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ ΕΞΥΓΙΑΝΣΗΣ

Σύμφωνα με την προτεινόμενη από την εταιρεία και αποδεκτή από τους θιγόμενους πιστωτές Συμφωνία Εξυγίανσης, οι οφειλές προς τους Συμβαλλόμενους Πιστωτές της εταιρείας, προτείνεται να ρυθμιστούν ως εξής:

1. Οφειλές προς Τράπεζες και Εταιρείες διαχείρισης απαιτήσεων: Η πρόταση, τις κατηγοριοποιεί τις σε Ενέγγυες και Ανέγγυες, βάσει των εξασφαλίσεων που έχουν λάβει έναντι των δανείων που έχουν χορηγήσει. Επομένως:

   i. Για την οφειλή προς τη Τράπεζα ΠΕΙΡΑΙΩΣ της οποίας ειδική διάδοχος έχει καταστεί η INTRUM, η οποία είναι Πιστωτής με εγγραφή εξασφάλισης επί ακινήτων της Εταιρείας, βάσει της Συμφωνίας Εξυγίανσης προβλέπεται η διαγραφή ποσού ίσου με 6.960.509€ ή το 57% της συνολικής απαίτησης και την αποπληρωμή του υπολοίπου 43% θα γίνει εντός 6 ετών έντοκα, με Euribor εξαμήνου πλέον περιθωρίου 3% + 0.6%. ως έχει περιγραφεί ανωτέρω

   ii. Για την οφειλή προς τη Τράπεζα EUROBANK της οποίας ειδική διάδοχος έχει καταστεί η DO VALUE, η οποία είναι Πιστωτής με εγγραφή εξασφάλισης επί ακινήτων της Εταιρείας και για τις απαιτήσεις της οποίας είναι σε ισχύ το από 3.11.2021 Ιδιωτικό Συμφωνητικό, με το οποίο προβλέφθηκε διαγραφή ποσού ίσου με 1.881.105€ ή το 74,3%% της συνολικής απαίτησης και η αποπληρωμή του υπολοίπου 25,7% έντοκα, με σταθερό επιτόκιο 3,6% σε διάστημα 6 ετών, προτείνεται η τήρηση του υφιστάμενου διακανονισμού.

   iii. Για την οφειλή προς τη Τράπεζα ATTICA της οποίας ειδική διάδοχος έχει καταστεί η QQUANT, η οποία είναι ενέγγυος Πιστωτής, προτείνεται η διαγραφή ποσού ίσου με 929.751€ ή το 77,5% της συνολικής απαίτησης και την αποπληρωμή του υπολοίπου 22,5% έντοκα, με σταθερό επιτόκιο 2% σε διάστημα 5 ετών ως έχει περιγραφεί ανωτέρω

   iv. Η αποπληρωμή των οφειλών των Τραπεζών που θα παραμείνουν μετά τις διαγραφές, θα γίνει ως εξής (ενδεικτικό ετήσιο δοσολόγιο):

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
QUANT MASTER SERVICES M.A.E.	80.000,00	80.000,00	50.000,00	50.000,00	10.000,00	
INTRUM HELLAS	500.000,00	600.000,00	700.000,00	700.000,00	700.000,00	2.050.000,00
DOVALUE GREECE	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	220.000,00
Σύνολο	640.000,00	740.000,00	810.000,00	810.000,00	770.000,00	2.270.000,00

2. Οφειλές προς λοιπούς ενέγγυους πιστωτές:

   i. Για την οφειλή προς την Meditech Ltd (MDT), η οποία είναι Πιστωτής με εγγραφή εξασφάλισης επί ακινήτου της Εταιρείας, δεν προτείνεται κάποια διαγραφή υποχρέωσης και έχει καταταγεί ως μη θιγόμενος πιστωτής. Το γεγονός αυτό **δεν παραβιάζει την αρχή της μη χειροτέρευσης της θέσης των πιστωτών και την αρχή της ισότιμης μεταχείρισης των πιστωτών που βρίσκονται στην ίδια θέση καθώς γίνεται για**

σπουδαίους επιχειρηματικούς λόγους. Ειδικότερα η απαίτησή της προέρχεται από χορήγηση δανείου για την αντιμετώπιση των οικονομικών προβλημάτων της εταιρίας όταν οι θεσμικοί πιστωτές είχαν διακόψει τη χρηματοδότησή της. Επιπροσθέτως, η αποπληρωμή της οφειλής αρχίζει μετά την πλήρη εξόφληση των υποχρεώσεων προς τους ενέγγυους πιστωτές και με μακροχρόνια απόσβεση.

i. Το ίδιο ισχύει και για την οφειλή προς την Prohuman

3. Οφειλές προς το Δημόσιο: Η Συμφωνία εξυγίανσης περιλαμβάνει τη ρύθμιση των υφιστάμενων βεβαιωμένων (βασική οφειλή συν τις προσαυξήσεις) οφειλών, μετά από διαγραφή ύψους 45,1 % της συνολικής σημερινής οφειλής ΑΑΔΕ & ΕΦΚΑ (το ποσό εκτιμάται σε παρούσα αξία) και αποπληρωμή του υπόλοιπου ποσού στο μέγιστο των 240 μηνών (20 έτη), με επιτόκιο τμηματικής εξόφλησης το 4,25%, με τους σχετικούς όρους διαγραφής να ισχύουν και για τις μελλοντικώς βεβαιωθησόμενες οφειλές προς τον ΕΦΚΑ και το Ελληνικό Δημόσιο, εφόσον αφορούν σε οιαδήποτε παρελθούσα διαχειριστική χρήση ή και σε οιοδήποτε χρονικό διάστημα μέχρι τη δημοσίευση τυχόν Δικαστικής Απόφασης Επικύρωσης της Συμφωνίας Εξυγίανσης που θα ενσωματώνει τους σχετικούς όρους. Σημειώνουμε ότι σε εφαρμογή των λογιστικών προτύπων που εφαρμόζει η εταιρία, έχουν ληφθεί προβλέψεις για υποχρεώσεις προς το ελληνικό Δημόσιο από τόκους, προσαυξήσεις και πρόστιμα, για γεγονότα που ήταν γνωστά μέχρι την ημερομηνία αναφοράς. **Λαμβανομένου υπόψη του γεγονότος αυτού, καταγράφουμε τη βάσιμη εκτίμησή μας ότι οι προβλεπόμενες ταμειακές ροές της επιχείρησης είναι ικανές να καλύψουν την εξυπηρέτησης τυχόν οφειλών που δεν έχουν βεβαιωθεί κατά τον χρόνο υπογραφής της συμφωνίας και δεν εμφανίζονται στα βιβλία της Εταιρείας και θα βεβαιωθούν μελλοντικώς και πάντως μέχρι τη δημοσίευση της Δικαστικής απόφασης επικύρωσης σύμφωνα με τα ανωτέρω.**

Στον πίνακα παρατίθεται ενδεικτικό ετήσιο δοσολόγιο:

	ΕΤΗΣΙΕΣ ΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΣΕ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ									
Α.Α.Δ.Ε	41.800,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00
Ε.Φ.Κ.Α	27.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00
ΣΥΝΟΛΟ ΕΛ. ΔΗΜΟΣΙΟ	68.800,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00

2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	125.400,00	83.600,00
81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	81.000,00	54.000,00
206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	206.400,00	137.600,00

4. Προμηθευτές / Λοιποί Πιστωτές / Χρεόγραφα: Η πρόταση δεν προβλέπει κάποια διαγραφή υποχρέωσης και κατατάσσονται όλοι ως μη θιγόμενοι πιστωτές

5. Εργαζόμενοι: Οι υφιστάμενες οφειλές προς εργαζομένους θα αποπληρωθούν κανονικά στην τρέχουσα περίοδο του έτους, άτοκα, ενώ κάθε νέα υποχρέωση θα πληρώνεται άμεσα.

Στο σημείο αυτό, πρέπει να τονισθεί ότι η προτεινόμενη Συμφωνία Εξυγίανσης, θα εφαρμοστεί στο ακέραιο αναλογικά και για οποιαδήποτε απαίτηση γεννηθεί μέχρι την ημερομηνία έκδοσης της επικυρωτικής απόφασης, βάσει της παραγράφου 2, του άρθρου 60, του νόμου 4738/2020.

8ο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α' Αναλυτική Κατάσταση Πιστωτών

ΠΙΣΤΩΤΗΣ	Α.Φ.Μ.	Υπόλοιπο 30.4.22	ΚΑΤΑΤΑΞΗ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	Ποσοστό συμμετοχής	% επί των θιγομένων	Έλεγχος συγκέντρωσης	Έλεγχος ποσοστού πλειοψηφίας
ΑΤΤΙΚΗΣ - QQUANT Master Servicer M.ΑΕΔΑΔΠ	800858891	1.199.751,26	Ενέγγυος	ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	3,75%	6,56%	ΝΑΙ	6,56%
ΠΕΙΡΑΙΩΣ - Intrum Hellas A.E.Δ.Α.Δ.Π.	801215902	12.210.509,24	Ενέγγυος	ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	38,18%	66,78%	ΝΑΙ	66,78%
DoValue Greece	099755919	2.531.105,47	Ενέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	7,91%			
ΑΑΔΕ	997073525	2.994.643,29	Ανέγγυος - Γενικό Προν.	ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	9,36%	16,38%	ΝΑΙ	16,38%
ΕΦΚΑ	997072577	1.880.621,74	Ανέγγυος - Γενικό Προν.	ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	5,88%	10,28%	ΝΑΙ	10,28%
Meditech LTD	996805313	2.250.000,00	Ενέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	7,04%			
ENZA ZADEN EXPORT B.V.	NL813860611B01	485.693,06	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	1,52%			
ΗΡΩΝ ΘΕΡΜΟΗΛΕΚΤΡΙΚΗ ΑΕ	099810593	330.432,51	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	1,03%			
INCOTEC EUROPE BV	001138091B01	118.033,71	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,37%			
AGROSEM ΕΠΕ	095601190	47.345,27	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,15%			
MONDI ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ ΑΕ	099356970	36.828,12	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,12%			
ΛΑΜΠΙΔΗΣ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ	996818799	36.460,00	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,11%			
RIJK ZWAAN HELLAS ΜΟΝ/ΠΗ ΙΚΕ	800689279	36.421,80	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,11%			
DS SMITH CRETAN HELLAS A.E.	094083730	31.098,98	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,10%			
CONTINENTAL AGROSC.HOLLAND BV	NL812907723B01	26.720,55	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,08%			
ΒΛΑΣΣΟΠΟΥΛΟΣ ΑΘΑΝ.ΑΡΙΣΤΕΙΔΗΣ	047257693	21.586,44	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,07%			
NORDIA A.E.	999211319	19.834,18	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,06%			
ERGASIA FOR ALL I.K.E.	800696105	18.444,07	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,06%			
PARISELLA Dr.ROCCO	Μη Διαθέσιμο	16.647,99	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,05%			
ΕΛΛΗΚΟ ΕΛΛΑΣ ΑΕΒΕ	094117400	15.727,98	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,05%			
ΙΝΑ ΠΛΑΣΤΙΚΕ ΑΕ	999642992	14.976,30	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,05%			
CORAL GAS ABBEY	094031258	13.115,91	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,04%			
HRG GREECE MON.ΑΝ.ΤΟΥΡ.ΕΜΠ.ΕΠ.	094177118	12.835,07	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,04%			
SAMNZS KNITWEAR	Μη Διαθέσιμο	12.509,38	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,04%			
ΑΓΟΡ ΥΠΟ ΤΑΚΤΟ-ΠΡΟΒΛ.ΚΟΣΤΟΥΣ	Μη εφαρμόσιμο	12.414,34	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,04%			
ΑΦΟΙ ΔΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΠΕ	092201951	12.395,28	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,04%			
BS CONSULTING M.I.K.E.	800654440	12.200,00	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,04%			
ETEKA A.E.	094122064	11.733,67	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,04%			
GENESIS ΕΠΕ	998636987	11.479,66	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,04%			
NEUROPUBLIC ΑΕ ΠΛΗΡ. & ΕΠΙΚ.	999608870	11.284,00	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,04%			
ΧΑΖΕΡΑ ΕΛΛΑΣ Α.Ε.	997928138	10.933,56	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,03%			
VERDANT PARTNERS	Μη Διαθέσιμο	10.739,69	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,03%			
ΑΓΡΟΤΙΚΟ ΣΠΙΤΙ ΠΑΠΑΓΕΩΡΓΙΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ	999663846	10.578,85	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,03%			
TECNOGRAFTING SRL	02032860427	9.642,00	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,03%			
FITO HELLAS S.A.	801571331	9.635,21	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,03%			
PALLETS BG LTD	BG 201492955	9.362,00	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,03%			
GOLDEN WEST SEED S.A.	Μη Διαθέσιμο	8.869,50	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,03%			
ΤΟΠ ΓΚΑΖ Α.Ε.	099357167	8.232,24	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,03%			
ΓΕΝΙΚΗ ΦΥΤΟΤΕΧΝ. ΑΘΗΝΩΝ ΑΕΒΕ	094130840	7.864,06	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
ΓΕΩΠ.ΠΡΕΒΕΖΗΣ-ΚΑΤΩΠΟΔΗΣ ΠΑΝΟΣ	Μη Διαθέσιμο	7.741,25	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
ΒΛΑΣΘΟΠΟΥΛΟΣ-ΓΕΩΡ.-ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ	150284716	7.135,90	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
GOLDEN WEST SEED LTD	103098315	6.918,66	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
A. DUCRETTET	62796180511	6.839,98	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
ΠΟΛΥΦΟΡΜΑ ΑΒΕΕ	095169270	6.305,80	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
MOROGLU ARSEVEN	Μη Διαθέσιμο	6.250,00	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
J.KLOPPER	Μη Διαθέσιμο	6.174,98	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
SALABA B.V.	811896201B01	6.079,26	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
ATRADIUS KREDITPRUFUNG	DE814416365	5.901,73	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
REAL CON./ΠΑΡ.ΕΠΙΣ.ΧΥΣ.ΠΛΗΡ. ΑΕ	999687985	5.507,17	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
ΛΑΦΑΖΑΝΟΓΛΟΥ ΜΑΡΙΑ	Μη Διαθέσιμο	5.096,41	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
UNIFREC A.E.	801383528	5.079,72	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
ΕΛΓΟ ΔΗΜΗΤΡΑ	997604022	4.868,24	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
ΑΝΤΑΠΟΔΟΤΙΚΟ ΤΕΛΟΣ	Μη εφαρμόσιμο	4.862,10	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
ΑΠΕΠΑΓΕ/ΤΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΒΑΜΒ.	997175879	4.720,00	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
HAS MANAGMENT SERVICES ΜΕΠΕ	997555053	4.464,00	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΕΥΘΥΝΗΣ ΑΝΑΠΤ.ΓΕΩΡΓ.ΕΚΜ.ΕΠΕ	997696581	4.164,01	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΠΗΛΕΑΣ AGRO ΑΕ	999530447	4.059,41	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΡΑΔ. ΤΗΛΕΟΡΑΣΗ ΑΕ	997476074	4.008,49	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
SEMILLAS SOSTEN.IBERICA S.L.U.	B91829952	4.004,56	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ACS ΑΕΕ	094360202	3.648,09	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΚΟΥΡΤΟΓΙΑΝΝΗ ΑΡΙΣΤ. ΕΛΕΝΗ	067216419	3.463,90	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΦΥΤΡΟ ΣΠΟΡΟΙ ΑΕ	094499377	3.457,68	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΓΙΟΥΝΙΤ ΕΛΛΑΣ ΑΕ	099879603	3.350,00	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕΤΕ	099985960	3.259,80	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			

ALL FOR BUILDINGS E.E. (ΙΩΑΝΝΑ Ν. ΧΡΗΣΤΑΡΑ Ε.Ε.)	800637989	3.145,94	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΑΦΟΙ ΑΡΩΝΗ ΟΕ	Μη Διαθέσιμο	3.064,08	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΚΑΥΚΑΣ ΑΕ	094251730	3.031,30	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
AGROMAR MARMARA TARIM URUN.AS	Μη Διαθέσιμο	3.029,87	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
VECTOR BASKI (OZGUR CAN BOZ.)	12587347096	2.983,08	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
DICHEM ΧΗΜΙΚΑ Α.Ε.	095216515	2.798,30	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΠΑΤΡΙΚΑΚΗΣ Α.Ε.	800526480	2.541,37	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΜΠΑΖΑΝΑΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ	150563404	2.527,58	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΛΑΡΙΣΑ Κ.Α.Ε Γ.Σ. ΑΓΙΑΣ ΕΡΜΗΣ	996957150	2.480,00	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
INTERNATIONAL SEED FEDERATION	Μη Διαθέσιμο	2.400,00	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΥΒΡΙΔΙΑ ΕΛΛΑΣ ΑΒΕΕ	094286741	2.393,09	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
HYDROGROW SEEDS EOOD	BG203713313	2.340,00	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΘΑΛΕΝΤΗΣ Β.ΜΟΝ. ΕΠΕ	099855642	2.267,93	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
UNITRADE INTERNATIONAL B.V.	818307730B01	2.250,00	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ICAP EMPLOYM.SOLUT.ROMANIA SRL	RO 31815187	2.000,70	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
53.98.00.0002 ΠΟΛΥΠΑΝ ΓΚΡΟΥΠ	999611991	6.434,99	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
Μεταμεσονύκτιο από πιστωτικές κάρτες	Μη Εφαρμόσιμο	9.275,10	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,03%			
Λοιποί Πιστωτές υπολοιπου μικρότερου των €2,000 (σύν. 371)	Μη Εφαρμόσιμο	150.962,32	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,47%			
Αποδοχές προσωπικού πληρωτέες	Μη Εφαρμόσιμο	13.551,86	Ανέγγυος - Γενικά Προν.	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,04%			
ΧΟΝΔΡΟΣ ΑΘΑΝ.ΘΕΟΦΑΝΗΣ	049382600	9.948,20	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,03%			
ΧΟΥΛΙΑΡΑΣ ΣΠΥΡΙΔΩΝ ΜΟΝ.ΙΚΕ	800726551	13.279,42	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,04%			
ΑΓΡΟΔΟΜΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ	800374823	25.740,28	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,08%			
ΑΦΟΙ ΚΑΡΑΓΙΩΡΓΟΥ Ν. ΑΒΕΕ	036668439	81.553,55	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,26%			
ΠΡΩΤΕΑΣ AGRO ΟΕ	800614491	8.860,09	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,03%			
ΒΑΡΤΖΕΛΗΣ ΓΙΑΝ-ΓΕΩΡΓΟΟΙΚΟΛ	054737119	2.051,53	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
Budiennovsk	096005920	9.909,78	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,03%			
ΚΑΡΥΔΗ ΠΟΛΥΓ-ΚΟΤΣΥΦΑΣ Ν ΟΕ	099898709	8.013,84	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,03%			
SC NATUREVO SRL	036668439	10.161,60	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,03%			
ΠΕΡΙΠΑΝΟΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ	036668439	6.401,12	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
GERMAN SEED ALLIANCE GmbH	DE263167859	8.358,04	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,03%			
TD FALCON DOOEL	Μη Διαθέσιμο	8.200,10	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,03%			
ΝΟΒΑΚΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	036668439	3.609,84	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΜΠΑΥΡΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ	052654158	8.056,94	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,03%			
ΣΤΑΘΟΠΟΥΛΟΥ ΕΥΣΤΑΘΙΑ	065892635	6.275,61	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
GROSS CLASS TRADE LLC	036668439	4.565,10	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΣΕΤΡΙΧΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ & ΣΙΑ ΟΕ	999875580	4.647,61	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΡΙΖΟΣ ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ	038970833	1.925,83	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΒΕΛΙΚΑ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ	155328116	854,67	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,00%			
TERSKY AGRICULTURAL ENTERPRISE	0041151782	3.120,00	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ Φ.ΙΩΑΝΝΗΣ	105910720	2.950,00	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΤΣΑΒΔΑΡΙΔΗΣ ΗΛΙΑΣ	044966861	2.890,00	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΣΚΟΥΛΑΣ ΧΡΗΣΤΟΣ	049248784	1.248,48	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,00%			
ΜΥΡΙΑΓΚΟΥ-ΤΣΟΥΚΑΡΗ ΚΥΡΙΑΚΗ	045617900	363,75	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,00%			
ΚΑΡΑΤΖΑΣ ΙΩΑΝΝΗΣ	052657980	2.600,00	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΟΥΜΠΑΪΔΗΣ ΧΑΡΙΖΑΝΟΣ	025570117	2.596,99	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΔΙΑΝΙΜΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΤΟΥ ΠΑΝ.	043748325	2.500,40	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΔΙΑΜΑΝΤΗΣ Ι ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ	025411087	4.500,01	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
NOVAGREEN AE	998008878	48.965,84	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,15%			
ΠΡΟ.ΣΥ.ΓΕ.ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ ΣΥΝ.ΠΕ	096115880	21.931,94	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,07%			
ΤΖΑΦΕΡΟΥ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ ΤΟΥ ΔΗΜ.	068353725	21.751,44	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,07%			
ΑΓΡ.Σ/ΕΜΟΣ ΒΕΛΙΝΑΣ ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ	997049285	13.997,57	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,04%			
ΚΑΡΑΚΙΤΣΙΟΣ ΣΤΕΡΓΙΟΣ	074361348	10.000,00	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,03%			
ΛΑΘΟΥΡΑΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ	074167380	9.433,89	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,03%			
ΜΑΡΤΙΝΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ	079144460	7.793,04	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
ΔΟΥΚΙΔΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΙΚΕ	801341513	4.972,01	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,02%			
ΓΑΡΟΥ Σ. ΙΩΑΝΝΗΣ	139705971	4.618,51	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΚΟΤΡΩΤΣΙΟΣ ΒΑΙΟΣ	056609768	3.475,55	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΦΟΥΣΣΑΣ ΚΩΝ.ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ &ΣΙΑ ΕΕ	801520908	2.977,83	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ	029980263	2.576,20	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
ΑΛΒΑΝΟΣ Ι-ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ ΟΕ	800147884	2.391,35	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,01%			
Λοιπές Προκατ. πελατών υπολ. μικρότ. των €2,000 (σύνολο 308)	Μη Εφαρμόσιμο	64.879,72	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,20%			
PROHUMAN ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧ/ΩΝ ΑΕ	099940375	3.233.854,22	Ενέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	10,11%			
AGR AGRICAPITAL HOLDINGS LIMITED	418594	1.500.000,00	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	4,69%			
Οφειλόμενες δόσεις συμμετοχών	997555053	18.000,00	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,06%			
Μερίσματα πληρωτέα	Μη Εφαρμόσιμο	124.891,12	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,39%			
Δουλευμένα έξοδα περιόδου (Μεταβατικοί Λογαριασμοί)	Μη Εφαρμόσιμο	416.943,29	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	1,30%			
Επιχορηγήσεις (Αναπόσβεστο υπόλοιπο)	Μη Εφαρμόσιμο	608.376,54	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	1,90%			
Μελλοντικές προεξοφλημένες υποχρεώσεις Μισθώσεων	Μη Εφαρμόσιμο	365.101,49	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	1,14%			
ΤΟΚΟΙ ΥΠΟ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗ	Μη Εφαρμόσιμο	211.421,59	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,66%			
Προβλέψεις παροχών στο προσωπικό	Μη Εφαρμόσιμο	169.877,98	Ανέγγυος	ΜΗ ΘΙΓΟΜΕΝΟΣ	0,53%			
					0,00%			
ΣΥΝΟΛΟ		32.078.958,91			100,00%	100,00%		100,00%

9. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β: Κατάσταση Περιουσιακών Στοιχείων

Συνοπτική κατάσταση με εκτίμηση της αξίας τους και παρουσίαση των βαρών βάσει της οποίας συνήφθη η Συμφωνία Εξυγίανσης:

Α. ΠΙΝΑΚΑΣ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΞΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

		ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΑΝΑΠΟΣΒΕΣΤΗ ΑΞΙΑ ΒΙΒΑΙΩΝ	ΕΝΦΙΑ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ	ΤΡΑΠΕΖΑ	ΣΕΙΡΑ	ΠΟΣΟ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΒΙΑΙΗΣ ΕΚΠΟΙΗΣΗΣ
ΑΚΙΝΗΤΑ	1	ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΚΤΑΣΗΣ 88.437 Τ.Μ. ΜΕ ΔΙΑΦΟΡΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 12.351,15 Τ.Μ. ΣΤΟΝ ΟΙΚΙΣΜΟ ΝΕΟΧΩΡΑΚΙ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΛΜΥΡΟΥ ΣΤΗ ΜΑΓΝΗΣΙΑ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	15.800.554 €	1.915.000	2.300.000	ΠΕΙΡΑΙΩΣ	Α Β Γ	3.000.000,00 1.000.000,00 4.000.000,00	1.610.000,00
	2	ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ 25.010,97 Τ.Μ. ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 7.842 Τ.Μ. ΣΤΗΝ ΕΠΑΡΧΙΑΚΗ ΟΔΟ ΘΗΒΑΣ - ΧΑΛΚΙΔΑΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ		2.114.000	2.100.000	ΠΕΙΡΑΙΩΣ QQUANT	Α Β Γ	3.300.000,00 4.000.000,00 333.751,00	1.470.000,00
	3	ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ 39.000 Τ.Μ. ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.627 Τ.Μ. ΣΤΗΝ ΕΠΑΡΧΙΑΚΗ ΟΔΟ ΘΗΒΑΣ - ΧΑΛΚΙΔΑΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ		582.000	1.100.000	EUROBANK QQUANT	Α Β	2.600.000,00 333.751,00	770.000,00
	4	ΑΔΟΜΗΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 22.081,92ΤΜ ΣΤΗΝ ΠΑΡΟΔΟ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΟΡΦΕΩΣ 115 ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΡΟΥΦ, ΕΛΑΙΩΝΑ ΑΘΗΝΑΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ		2.718.000	2.800.000	ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROHUMAN	Α Β	4.550.000,00 6.300.000,00	1.960.000,00
	5	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΘΕΣΣΑΡΟΥ - ΣΙΝΔΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ		2.900.000	2.750.000	MDT	Β	4.500.000,00	1.925.000,00
	6	ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΚΤΑΣΗΣ 3.500 Τ.Μ. ΜΕ ΚΤΙΣΜΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 280 Τ.Μ. ΣΤΟΝ ΟΙΚΙΣΜΟ ΠΑΤΑΓΗΣ ΟΡΕΣΤΙΑΔΟΣ ΚΑΙ ΑΔΟΜΗΤΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ 97.500 Τ.Μ. ΣΕ ΔΙΑΦΟΡΟΥΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΟΡΕΣΤΙΑΔΟΣ ΣΤΟΝ ΕΒΡΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ		429.000	300.000	ΠΕΙΡΑΙΩΣ	Α	360.000,00	210.000,00
	7	ΑΔΟΜΗΤΟ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 57.961 Τ.Μ. ΣΤΗ ΘΕΣΗ ΧΑΛΚΟ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΗΣ ΘΗΒΑΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ		121.000	300.000	ΠΕΙΡΑΙΩΣ QQUANT	Α Β	1.300.000,00 333.751,00	210.000,00
ΣΥΝΟΛΟ			15.800.554,27 €	10.779.000	11.680.000			15.611.253,00	8.135.000,00

		ΠΟΣΟ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ (30/04/2022)	ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	ΠΟΣΟ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗ ΟΙΚ. ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ 30/04/2022	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΑΞΙΑ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ	
ΚΙΝΗΤΑ	ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	1.024.145,25 €	800.621	223.524	Βλέπε Σχετική Παραγραφο	223.524
	ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	442.849,68 €	425.050	17.800		17.800
	ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	44.724,00 €	44.724	0	Βλέπε Σχετική Παραγραφο	0
	ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΘ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ+ ΑΝΑΒΑΛ	698.845,72 €	576.233	122.613	Βλέπε Σχετική Παραγραφο	122.613
	ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ	5.083.325,63 €	2.938.793	2.144.533	Βλέπε Σχετική Παραγραφο	465.003
	ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ + ΑΞΙΟΓΡΑΦΑ + ΛΟΙΠΕΣ ΒΡΑΧΥΠΡΘ	8.051.913,29 €	5.217.219	2.834.695	Βλέπε Σχετική Παραγραφο	1.342.905
	ΤΑΜΕΙΟ	897.522,33 €	187.454	710.068		710.068
ΣΥΝΟΛΟ		16.243.325,90 €	10.190.094	6.053.231		2.885.913
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ						11.020.913

Συνοπτική κατάσταση με εκτίμηση της αξίας τους και παρουσίαση των βαρών σύμφωνα με την από 28 .6.2022 Βεβαίωσης Χρεών της ΑΑΔΕ (ΚΕΟφ Αττικής):

ΠΙΝΑΚΑΣ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΞΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

		ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΝΦΙΑ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ	ΤΡΑΠΕΖΑ	ΣΕΙΡΑ	ΠΟΣΟ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΒΙΑΙΗΣ ΕΚΠΟΙΗΣΗΣ
ΑΚΙΝΗΤΑ	1	ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΚΤΑΣΗΣ 88.437 Τ.Μ. ΜΕ ΔΙΑΦΟΡΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 12.351,15 Τ.Μ. ΣΤΟΝ ΟΙΚΙΣΜΟ ΝΕΟΧΩΡΑΚΙ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΛΜΥΡΟΥ ΣΤΗ ΜΑΓΝΗΣΙΑ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	1.915.000	2.300.000	ΠΕΙΡΑΙΩΣ	Α Β Γ	3.000.000,00 1.000.000,00 4.000.000,00	1.610.000,00
	2	ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ 25.010,97 Τ.Μ. ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 7.842 Τ.Μ. ΣΤΗΝ ΕΠΑΡΧΙΑΚΗ ΟΔΟ ΘΗΒΑΣ – ΧΑΛΚΙΔΑΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	2.114.000	2.100.000	ΠΕΙΡΑΙΩΣ QQUANT	Α Β Γ	3.300.000,00 4.000.000,00 333.751,00	1.470.000,00
	3	ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ 39.000 Τ.Μ. ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.677 Τ.Μ. ΣΤΗΝ ΕΠΑΡΧΙΑΚΗ ΟΔΟ ΘΗΒΑΣ – ΧΑΛΚΙΔΑΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	582.000	1.100.000	EUROBANK QQUANT	Α Β	2.600.000,00 333.751,00	770.000,00
	4	ΑΔΟΜΗΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 22.081,92ΤΜ ΣΤΗΝ ΠΑΡΟΔΟ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΟΡΦΕΩΣ 115 ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΡΟΥΦ, ΕΛΑΙΩΝΑ ΑΘΗΝΑΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	2.718.000	2.800.000	ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROHUMAN ΑΑΔΕ	Α Β	4.550.000,00 6.300.000,00 2.981.254,06	1.960.000,00
	5	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΕΧΕΔΩΡΟΥ - ΣΙΝΔΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	2.900.000	2.750.000	MDT ΑΑΔΕ	Α	4.500.000,00 2.651.739,24	1.925.000,00
	6	ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΚΤΑΣΗΣ 3.500 Τ.Μ. ΜΕ ΚΤΙΣΜΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 280 Τ.Μ. ΣΤΟΝ ΟΙΚΙΣΜΟ ΠΑΤΑΓΗΣ ΟΡΕΣΤΙΑΔΟΣ ΚΑΙ ΑΔΟΜΗΤΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ 97.500 Τ.Μ. ΣΕ ΔΙΑΦΟΡΟΥΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΟΡΕΣΤΙΑΔΟΣ ΣΤΟΝ ΕΒΡΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	429.000	300.000	ΠΕΙΡΑΙΩΣ	Α	350.000,00	210.000,00
	7	ΑΔΟΜΗΤΟ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 57.961 Τ.Μ. ΣΤΗ ΘΕΣΗ ΧΑΛΚΟ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΗΣ ΘΗΒΑΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	121.000	300.000	ΠΕΙΡΑΙΩΣ QQUANT	Α Β	1.300.000,00 333.751,00	210.000,00
		ΣΥΝΟΛΟ	10.779.000	12.850.000			41.544.246,30	8.155.000,00

		ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	ΠΟΣΟ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗ ΟΙΚ. ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ 30/04/2022	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΑΞΙΑ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ	
ΚΙΝΗΤΑ	ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	800.621	223.524	Βλέπε Σχετική Παραγραφο	223.524
	ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	425.050	17.800	Βλέπε Σχετική Παραγραφο	17.800
	ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	44.724	0	Βλέπε Σχετική Παραγραφο	0
	ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΘ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ+ ΑΝΑΒΑΛ	576.233	122.613	Βλέπε Σχετική Παραγραφο	122.613
	ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ	2.938.793	2.144.533	Βλέπε Σχετική Παραγραφο	465.003
	ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ + ΑΞΙΟΓΡΑΦΑ + ΛΟΙΠΕΣ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘ	5.217.219	2.834.695	Βλέπε Σχετική Παραγραφο	1.342905
	ΤΑΜΕΙΟ	187.454	710.068		710.068
	ΣΥΝΟΛΟ	10.190.094	6.053.233		2.881.913,68
	ΣΥΝΟΛΟ				11.036.913,68

Προς κάλυψη των απαιτουμένων στο άρθρο 3 παρ. 1β της ΥΑ 26400ΕΞ 2021/3.3.2021, πέραν της ως άνω συνοπτικής κατάστασης, παραθέτουμε αναλυτική περιγραφή των περιουσιακών στοιχείων της επιχείρησης όπως προκύπτουν από το εταιρικό ισοζύγιο με ημερομηνία αναφοράς την 30.4.2022 σύμφωνα με το αρ. 9 παρ. 1 της ως άνω ΥΑ. Ειδικότερα, τα περιουσιακά στοιχεία της επιχείρησης είναι τα εξής:

Περιουσιακά στοιχεία συνολικά:

Πάγια στοιχεία Ενεργητικού	17.267.549,20
Άϋλα στοιχεία	0,00
Συμμετοχές	44.724,00
Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις	698.845,72
Αποθέματα	5.083.325,63
Εμπορικές & λοιπές απαιτήσεις	8.051.913,29
Χρηματικά διαθέσιμα	897.522,33
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	**32.043.880,17**

Ως προς τα ανωτέρω περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας, σημειώνονται πιο αναλυτικά τα ακόλουθα:

- Ασώματες ακινητοποιήσεις (άυλα περιουσιακά στοιχεία): Η εταιρεία δεν κατέχει άυλα περιουσιακά στοιχεία
- Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις περιλαμβάνουν οικόπεδα και κτηριακές εγκαταστάσεις της εταιρείας καθώς και τον μηχανολογικό της εξοπλισμό για την υλοποίηση των εργασιών της.

Κατηγορία	Αξία κτήσης	Σωρευμένες Αποσβέσεις	Αναπόσβεστη αξία
Οικόπεδα	903.630,52	0	903.630,52
Κτήρια	10.889.206,78	-7.783.085,03	3.106.121,75
Μηχανολογικός εξοπλισμός	8.062.367,02	-7.088.788,45	973.578,57
Αυτοκίνητα	127.721,54	-77.154,86	50.566,68
Λοιπός εξοπλισμός	2.057.160,72	-1.948.318,86	108.841,86
Σύνολο	**22.040.086,58**	**-19.897.347,20**	**5.142.739,38**

Στην αξία των παγίων στοιχείων ενεργητικού περιλαμβάνεται – κατά τις λογιστικές διατάξεις – ειδική κατηγορία η οποία αφορά τα επενδυτικά ακίνητα της εταιρίας. Η σχετική κατηγορία αναλύεται ως ακολούθως:

Ακίνητο	Αξία
Οικόπεδο επί της οδού Ορφέως	6.921.435
Κτιριακές εγκαταστάσεις (αποθήκες & οικία) στην Παταγή - Ορεστιάδα	275.100
Αγροί και οικόπεδα σε περιοχές Έβρου και Θήβας	661.446
Αγροί και οικόπεδα στην περιοχή LA BANEZA της ΙΣΠΑΝΙΑΣ	218.500
Οικόπεδο και κτηριακές εγκαταστάσεις Σίνδος	3.714.321
Σύνολο εύλογης αξίας	**11.790.802**

Τέλος στα πάγια περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας περιλαμβάνεται σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές και τα οχήματα τα οποία χρησιμοποιεί η εταιρεία μέσω μισθώσεων. Τα σχετικά περιουσιακά στοιχεία δεν αποτελούν ιδιοκτησία της εταιρείας αλλά ένα καθαρά λογιστικό μέγεθος καθώς αποτυπώνουν την αξία των μελλοντικών μισθωμάτων (τόσο ως περιουσιακό στοιχείο όσο και ως υποχρέωση).

10. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ: Ισοζύγιο Διαχειρισης Αναθεωρημένου Προϋπολογισμού

Αναλυτικός Ολικός Ισοζύγιο

Ισοζύγιο περιόδου από 01.01.2022 έως 30.04.2022

24.04.03.0013	Παραγόμενων δαπάνες Ενδοκοινοτικών αποστάσεων - Προιόντ. εκτός ΕΕ	6.047,98	0,00	6.047,98	0,00	0,00	0,00	6.047,98
24.04.03.0024	Παραγόμενων Δαπάνες Ενδοκοινοτικών αποστάσεων - Προιόντ. εντός ΕΕ	1.844,33	0,00	1.844,33	0,00	0,00	0,00	1.844,33
24.05.01.0000	Παραγόμενες δαπάνες αποστάσεων από τρίτες χώρες - Προιόντ. εκτος 24%	6.398,29	0,00	6.398,29	0,00	0,00	0,00	6.398,29
24.05.01.0024	Παραγόμενες Δαπάνες αποστάσεων από τρίτες χώρες - Προιόντ. εκτος 24%	290,00	0,00	290,00	0,00	0,00	0,00	290,00
24.05.03.0024	Παραγόμενες Δαπάνες αποστάσεων από τρίτες χώρες - Προιόντ. εντός ε.ε. 24%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
24.05.03.0013	Επιστροφές Ενδοκοινοτικών αποστάσεων 24%	0,00	6.920,77	0,00	6.920,77	0,00	0,00	-6.920,77
24.98.00.0000	Προϋπολογισμένες εγγρές (Α/Σ 24)	0,00	0,00	0,00	2.987.036,24	0,00	0,00	-2.987.036,24
25.04.00.0000	Λοιπές κρίσιμες - Λογαριασμοί	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
25.04.00.0024	Λοιπά κρίσιμα - Λογαριασμοί	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
25.98.00.0000	ΔΙΑΦΟΡΑ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΤΑΞΕΩΝ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28.00.00.0024	Αποθέματα λοιπών συσκευασίας	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29.01.00.0024	Αγορές χρήσης από πωλουντικού 24% ΚΕΝΤΡΙΚΟ	172.572,19	0,00	172.572,19	0,00	0,00	0,00	172.572,19
29.02.00.0024	Ενδοκοινοτικές αγορές 24% ΚΕΝΤΡΙΚΟ	9.692,80	0,00	9.692,80	0,00	0,00	0,00	9.692,80
29.04.01.0000	Ενδοκοινοτικές αποστάσεις παραγωγικών δυνάμεις 0%	23,51	0,00	23,51	0,00	0,00	0,00	23,51
30.00.00.0000	Πελάτες εσωτερικού	4.114.583,77	0,00	7.989.766,69	975.831,92	0,00	0,00	3.875.344,36
30.01.00.0000	Πελάτες Τρίτων χωρών	7.060.333,35	0,00	7.060.333,35	4.530.999,30	0,00	0,00	2.529.334,35
30.01.00.0048	ΟΜΥΟ			3.530.972,04	0,00	0,00	0,00	3.530.972,04
30.01.00.0049	ΟΜΤΡ			3.458.696,31	602.994,77	0,00	0,00	2.855.701,54
30.02.01.0000	Πελάτες θυγατρικοί	0,00	85.234,89	0,00	34.314,00	0,00	0,00	-85.234,89
30.05.00.0000	Προκαταβολές πελατών	0,00	2.360.115,42	2.398.888,00	2.716.347,67	0,00	0,00	-464.997,67
30.07.00.0000	ΠΕΛΑΤ.ΑΝΤΙΚ.ΛΟΓ.ΑΞΙΑΣ ΠΑ.ΣΥΣ	0,00	2.025,60	0,00	2.025,60	0,00	0,00	-2.025,60
31.00.00.0000	Πρώτων και βοηθητικών υλικών	97.745,66	0,00	97.745,66	0,00	0,00	0,00	97.745,66
31.02.00.0000	Συσκευάσεις και καθυστερήσεις	66.236,34	0,00	66.236,34	0,00	0,00	0,00	66.236,34
31.05.01.0000	ΠΑΡΑΛΑΒΑ ΕΛΑΙΟΤΕΛ ΣΕ ΔΙΑΚΟΠ	744.563,91	0,00	744.563,91	0,00	0,00	0,00	744.563,91
32.01.00.0000	Παραγωγικές υπολοιπ. συσχέτων βιβλιοκοινοτών αποστάσεων	23,70	0,00	23,70	0,00	0,00	0,00	23,70
33.01.06.0004	Παραγωγικές υπόλοιπ. συσχέτων τρίτων χωρών	0,00	0,04	0,00	0,04	0,00	0,00	0,00
33.01.06.0000	EUR.4/99 FORAGE GENETICS T.A.B	1.915,48	0,00	1.915,48	0,00	0,00	0,00	1.915,48
34.00.00.0000	Προκαταβολές προμηθευτών	0,00	1.581,59	0,00	1.581,59	0,00	0,00	-1.581,59
35.01.00.0000	Λιθικά προϊόντα	6.023,00	0,00	6.023,00	0,00	0,00	0,00	6.023,00
38.10.00.0000	Προκαταβολή άδρων αναλίσκοντος	188.331,18	0,00	188.331,18	0,00	0,00	0,00	188.331,18
38.13.01.0002	Παραγραγγόμενος άδρων από αναπορθίες αξιόπιστικό	657,80	0,00	657,80	0,00	0,00	0,00	657,80
38.13.06.0000	Παραγωγικές άδρων αναλίσκοντος από πάσης	3,24	0,00	3,24	0,00	0,00	0,00	3,24
38.13.36.0002	Παραγρ.άδρων απ αρχ.καθ.χρον ΕΦ.Δημ. ΑΡΤΙΑ ΤΠ (ανάλυση)	14,52	0,00	14,52	0,00	0,00	0,00	14,52
38.13.90.0000	Συμπληρώσεις απαν εκδοση χρήση Φ.Τ.Α.[Ν.ιμ.3463/2102/1995]	219.874,57	0,00	219.874,57	0,00	0,00	0,00	219.874,57
38.14.05.0000	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΕΦΟΡΙΑ	7.549,78	0,00	7.549,78	0,00	0,00	0,00	7.549,78
38.90.00.0000	Επιταγές συντροπτικής(μεταφορικών μέσων) - ΚΕΝΤΡΙΚΟ	867.322,18	0,00	867.322,18	0,00	0,00	0,00	867.322,18
38.90.01.0000	Επιταγές συντροπτικής(μεταφορικών μέσων) - ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
38.91.00.0000	Επιταγές σε καθυστέρηση (υποκαταστήματα)	175.134,44	0,00	175.134,44	0,00	0,00	0,00	175.134,44
38.91.01.0000	Επιταγές σε καθυστέρηση (κεντρικό)	1.345.202,18	0,00	1.845.992,58	369.548,40	0,00	0,00	1.476.444,18
38.95.00.0000	GOLDEN WEST SEED (B.U.)BANIA LTD	136.063,48	0,00	136.884,00	0,00	0,00	0,00	136.884,00
38.96.00.0000	Λοιπά χρεόγραφα διάθεσης σε Ε.Ε.	0,00	485.313,22	0,00	485.313,22	0,00	0,00	-485.313,22
38.99.00.0000	Λοιπά χρεόγραφα επιδόσεις	98.454,53	0,00	98.454,53	0,00	0,00	0,00	98.454,53
38.25.00.0000	Ιδίως υπόχρεοι	288.354,34	0,00	288.354,34	0,00	38.141,00	0,00	250.213,34
38.00.00.0000	Εμπιστευτές-Λογαριασμοί προεξοφλήσεων	50.791,64	0,00	50.791,64	0,00	0,00	0,00	50.791,64
39.01.00.0000	Προγραφικό-Λογ/σμοί προεξοφλήσεων	39.082,43	0,00	39.082,43	0,00	0,00	0,00	39.082,43
39.00.00.0000	ΑΝΑΛΗΨΕΙΣ Ο.Α.Π.-ΑΥΤΟΚ-ΣΗΜΕΙΩΝ	25.018,53	0,00	39.415,85	0,00	0,00	0,00	14.888,32
39.00.01.0000	ΑΝΑΛΗΨΕΙΣ & ΕΞΟΔΑ	2.357,35	0,00	2.357,35	0,00	0,00	0,00	2.357,35
39.00.64.0000	ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΞΟΔΑ	10.498,93	0,00	10.498,93	0,00	0,00	0,00	10.498,93
39.01.00.0000	Έσοδα χρήσεως επομένου	0,00	596.485,43	0,00	596.485,43	0,00	0,00	-596.485,43
39.01.00.0000	Αγορές από παρελθόν	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
39.00.00.0000	Τιμολόγ εσωτερικού (Αθήνα)	590,74	0,00	590,74	0,00	0,00	0,00	590,74
39.00.01.0000	Τιμολόγ υποκ/τος (Θήβα)	305,76	0,00	305,76	0,00	0,00	0,00	305,76
39.00.02.0000	Τιμολόγ Θεσ/νίκη (Αλκιστης)	185,01	0,00	185,01	0,00	0,00	0,00	185,01
39.03.00.0000	Λογαριασμός άδρων ΤΡΑΠΕΖΑΣ EUROBANK-670	19.337,22	0,00	19.337,22	0,00	0,00	0,00	19.337,22
39.03.06.0003	Λογαριασμός άδρων ΤΡΑΠΕΖΑΣ EUROBANK-267	65,81	0,00	65,81	0,00	0,00	0,00	65,81
39.03.01.0000	Λογαριασμός άδρων ALPHA BANK-233	4.361,83	0,00	4.361,83	0,00	0,00	0,00	4.361,83
39.03.02.0000	Λογαριασμός άδρων ΕΘΝΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ-158	24.696,95	0,00	24.696,95	0,00	0,00	0,00	24.696,95

Αγροτικός Οίκος Σπύρου

Ισοζύνιο περιόδου από 01.01.2022 έως 30.04.2022

ΔΠΚΑ 1060	ΟΠΤΟΠΕΔΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΜΕΤΟΧΩΝ			0,00	0,00	1.939.484,21	0,00	1.939.484,21
ΔΠΚΑ 1080	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ			0,00	0,00	15.734.908,74	7.470.542,74	8.264.053,00
ΔΠΚΑ 1158	ΚΤΙΡΙΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΕΤΟΧΗΣ ΣΥΝΔΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ			0,00	0,00	9.103.419,00	0,00	1.101.415,00
ΔΠΚΑ 1188	ΑΠΟΣΒ. ΚΤΙΡΙΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΕΤΟΧΗΣ ΣΥΝΔΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ΔΠΚΑ 2660	Παραγωγικά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης			0,00	0,00	6268941,25	0,00	6.268.941,25
ΔΠΚΑ 266089	Αναγνωρισμένο Παραγωγικό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης			0,00	0,00	0,00	392.800,44	-392.433,44
ΔΠΚΑ 4380	ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΧΕΙΣΘΩΣΕΙΣ			0,00	0,00	208.550,81	808.702,76	-600.152,77
ΔΠΚΑ 44113006	ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΣΠΕΖΟΜΕΝΩΝ ΧΡΕΩΣΕΩΝ			0,00	0,00	74.700,33	879.365,00	-983.664,67
ΔΠΚΑ 4413	ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΑΠΟΜΕΙΩΣΗΣ ΑΠΟΘΕΜΑΤΩΝ			0,00	0,00	138.805,00	1.248.805,00	-910.000,00
ΔΠΚΑ 4417	ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΦΟΡΟΥ			0,00	0,00	600.000,00	926.000,00	0,00
ΔΠΚΑ 4520	ΜΑΚΡ.ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ PROHUMAN			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ΔΠΚΑ 45.70	ΕΞΟΔΑ ΑΠΟ ΑΓΟΡΑΠΩΛ.ΣΥΝΔΥ			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ΔΠΚΑ 4596	ΜΗ ΔΟΥΛΕΥΟΜΕΝΟΣ ΤΟΚΟΣ ΜΑΚΡ. ΑΠΑΙΤΗΣΗ ΝΟΜΑΣΕΒΟ			0,00	0,00	88.851,76	681.328,14	-468.476,38
ΔΠΚΑ 4599	ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΦΟΡΟΥ			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ΔΠΚΑ 4900	ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ			0,00	0,00	548.813,86	548.813,86	0,00
ΔΠΚΑ 5380	ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΧΕΙΣΘΩΣΕΙΣ			0,00	0,00	93.706,07	288.678,79	-194.972,72
ΔΠΚΑ ΔΠΚΑ 4198	ΛΟΙΠΟΙ ΛΟΓΟΙ ΑΠΟΣΒ.ΑΠΟ ΥΛΙΚ.ΑΚΙΝΗΤΩΝ			0,00	0,00	1.933.997,36	1.889.676,36	42.721,00
		136.748.398,00	136.748.398,00	147.226.874,00	147.226.874,00	87.778.888,82	87.778.888,82	0,00
			0,00		0,00		0,00	

Για την Αγροτικός Οίκος Σπύρου Α.Ε.Β.Ε.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Σπυρίδων Σπύρου

Ο Οικονομικός Διευθυντής

Βρανάσης Λευκάδας

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΧΡΗΣΗΣ	30/4/2022	ΑΝΑΜΟΡΦΩΜΕΝΑ ΠΟΣΑ ΣΕ ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ		ΑΝΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 30/04/2022
		ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ	
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Ενσώματα πάγια				
Ενσωματες Ακινητοποιήσεις	5.142.739		334.008	4.808.731
Μηχανολογικός εξοπλισμός				
Λοιπός εξοπλισμός				
Επενδύσεις σε ακίνητα	11.790.802			11.790.802
Σύνολο	**16.933.541**	**0**	**334.008**	**16.599.533**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Δάνεια και απαιτήσεις	1.077.578		44.724	1.032.854
Χρεωστικοί τίτλοι / Διακρατούμενες έως τη λήξη επενδύσεις				
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες				
Λοιποί συμμετοχικοί τίτλοι / Διαθέσιμα για πώληση				
Λοιπά / Στοιχεία προοριζόμενα για αντιστάθμιση				
Σύνολο	**1.077.578**	**0**	**44.724**	**1.032.854**
Αναβαλλόμενοι φόροι				
Σύνολο Μη κυκλοφορούντων	**18.011.119**	**0**	**378.732**	**17.632.387**
Προκαταβολές για αποθέματα				
Αποθέματα	5.083.326		2.938.793	2.144.533
Σύνολο	**5.083.326**	**0**	**2.938.793**	**2.144.533**
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές				
Εμπορικές απαιτήσεις	3.312.802		500.000	2.812.802
Δουλευμένα έσοδα περιόδου				
Λοιπές απαιτήσεις	1.681.142			1.681.142
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου	3.057.969		2.957.969	100.000
Προπληρωμένα έξοδα				
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	897.522		187.454	710.068
Σύνολο	**8.949.436**	**0**	**3.645.423**	**5.304.013**
Σύνολο Υποχρεώσεων	**[illegible]**			
Σύνολο Ενεργητικού	**[illegible]**	**0**	**[illegible]**	**[illegible]**

Καταβλημένα κεφάλαια				
Κεφάλαιο	1.990.679			1.990.679
Υπέρ το άρτιο				
Ίδιοι τίτλοι	-259.495			-259.495
Σύνολο	**1.731.184**	**0**	**0**	**1.731.184**
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο				
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	8.082.595			8.082.595
Αφορολόγητα αποθεματικά				
Αποτελέσματα εις νέο	-9.591.002		6.962.948	-16.553.950
Σύνολο	**-1.508.407**	**0**	**6.962.948**	**-8.471.355**
Συναλλαγματικές διαφορές				
Σύνολο καθαρής θέσης	**222.777**	**0**	**6.962.948**	**-6.740.171**
Προβλέψεις				
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	169.878			169.878
Λοιπές προβλέψεις	200.183			200.183
Σύνολο	**370.061**	**0**	**0**	**370.061**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δάνεια	1.500.000			1.500.000
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις χρηματ. Μισθωσης				
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	18.790.746			18.790.746
Κρατικές επιχορηγήσεις				
Μακροπροθεσμες Ρυθμίσεις Ελληνικό Δημόσιο				
Σύνολο	**20.290.746**	**0**	**0**	**20.290.746**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Τραπεζικά δάνεια				
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων				
Εμπορικές υποχρεώσεις	2.228.245			2.228.245
Φόρος εισοδήματος				
Λοιποί φόροι και τέλη	2.871.899			2.871.899
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	1.854.507			1.854.507
Υποχρεώσεις χρημ. Μίσθωσης	164.919			164.919
Λοιπές υποχρεώσεις	4.040.727			4.040.727
Σύνολο	**11.160.296**	**0**	**0**	**11.160.296**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	**32.043.880**	**0**	**6.962.948**	**25.080.932**

Επισημάνσεις και διευκρινήσεις επί των αναμορφώσεων παρατίθενται αναλυτικά στο Κεφ. 2.2

11. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Δ: ΕΚΘΕΣΕΙΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΣΠΥΡΟΥ ΒΑΤΕΡΗ 2022.pdf

ΕΚΘΕΣΗ ΣΠΥΡΟΥ ΒΟΛΟΣ 2022.pdf

ΕΚΘΕΣΗ ΣΠΥΡΟΥ ΣΙΝΔΟΣ 2022.pdf

ΕΚΘΕΣΗ ΣΠΥΡΟΥ ΡΟΥΦ 2022.pdf

ΕΚΘΕΣΗ ΣΠΥΡΟΥ ΜΕΣΟΒΟΥΝΙ 2022.pd

ΕΚΘΕΣΗ ΣΠΥΡΟΥ ΧΑΛΚΟ 2022.pdf

Λόγω μεγάλου αριθμού σελίδων παρατίθενται συνημμένες.

Στοιχεία Εμπειρογνώμονα

Μυζήθρα Μαρία – Οικονομολόγος – Εμπειρογνώμων Ν.4738/2020 – Μέλος Ο.Ε.Ε. ΑΜ 7360
Παλαμηδίου 22, 16242 Ηλιούπολη
Τηλ. 6972-444693
email maria@mmizithra.gr
www.mmizithra.gr

Αθήνα 26 Ιουλίου 2022

Μαρία Μυζήθρα

Digitally signed by Μαρία Μυζήθρα
Date: 2022.07.26 11:19:23 +03'00'

ΕΚΤΙΜΗΣΗ
ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΣΠΟΡΩΝ

ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

«ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ»

Βατερή, Θήβα

30 Απριλίου 2022

Δημητρόγλου Κωνσταντίνος, REV

Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ

Πιστοποιημένος Εκτιμητής

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης αφορά βιομηχανική μονάδα επεξεργασίας σπόρων στην Βατερή Θήβας.

Η εκτίμηση για την Αγοραία Αξία του ακινήτου προέκυψε από την αναλυτική έρευνα αγοράς που πραγματοποιήθηκε, λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου. Βάσει των παραπάνω και σύμφωνα με τη Συγκριτική Μέθοδο, η Αγοραία Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου ανέρχεται στο στρογγυλοποιημένο ποσό των **€ 1.100.000 ευρώ**.

Αθήνα, 30/04/2022

rev TM
Recognised European Valuer
Dimitroglou Konstantinos
REV-GR/AVAG/2016/5
TEGoVA

ΚΩΝ/ΝΟΣ Η. ΔΗΜΗΤΡΟΓΛΟΥ
ΔΙΠΛΩΜ ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΕΘΝΙΚΟΥ ΜΕΤΣΟΒΙΟΥ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ
ΜΕΛΟΣ Τ Ε Ε ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ 71790
ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟΥ 71 ΔΑΦΝΗ 17237 ΤΗΛ. 2109737196

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΔΗΜΗΤΡΟΓΛΟΥ, REV
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ
Πιστοποιημένος Εκτιμητής
ΥΠ.ΟΙΚ.Αρ.205

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1.	ΑΡΧΕΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ	ΣΕΛ 4
2.	ΑΡΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	ΣΕΛ 6
3.	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	ΣΕΛ 9
4.	ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΩΝ	ΣΕΛ 11
5.	ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ	ΣΕΛ 16
6.	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ	ΣΕΛ 18
7.	ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	ΣΕΛ 24

1. ΑΡΧΕΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ

Στοιχεία Εντολέα

ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ,
Μαρκόνι 5, Αιγάλεω
Τηλ: 210 3497500

Ανάθεση

Η ανάθεση της εκτίμησης έγινε με βάση την από 17/02/2022 σχετική εντολή σας.

Σκοπός Εκτίμησης

Ο σκοπός της παρούσας έκθεσης είναι η Εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας και της Αξίας Αναγκαστικής πώλησης του εν λόγω ακινήτου για λογαριασμό της ιδιοκτήτριας εταιρίας «ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ», για συμβουλευτική χρήση.

Βάση Εκτίμησης

Η εκτίμηση έγινε σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα EVS (European Valuation Standards) 2020 της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations). Η βάση εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία.

Ημερομηνία Εκτίμησης

Ως ημερομηνία της παρούσας μελέτης εκτίμησης θεωρείται η 30/04/2022, ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης του ακινήτου.

Προσκομισθέντα Έγγραφα

- Τίτλος ιδιοκτησίας υπ' αριθ. 2551/89.
- Οικοδομικές Άδειες υπ. αρίθμ. 75/95, 06/99, 75/00 και 118/02.
- Τοπογραφικό διάγραμμα κάλυψης αγροτεμαχίου του 2002
- Τεχνική περιγραφή ακινήτου.
- Προηγούμενη εκτίμηση τις 27/02/2014 της εταιρίας TUV RHEINLAND HELLAS LTD.
- Προηγούμενη εκτίμηση τις 31/12/2020 του πολιτικού μηχανικού κου Χατζησάββα Αναστάσιου – Μάριου.

Σε περίπτωση που τα παρασχεθέντα έγγραφα αποδειχθούν ανακριβή, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της έκθεσης.

Ημερομηνία Αυτοψίας

Στο ακίνητο δεν πραγματοποιήθηκε νεότερη αυτοψία. Επισυνάπτεται φωτογραφικό υλικό προηγούμενων αυτοψιών του 2014 και 2020.

Παραδοχή

Ο συντάξας, λόγω της εκπόνησης της παρούσας έκθεσης, δεν υποχρεούται σε πρόσθετες εργασίες ή να βεβαιώσει ενόρκως, ή να παραστεί σε δικαστήριο αναφορικά με το υπό εκτίμηση ακίνητο, εκτός εάν αυτό ξεχωριστά έχει συμφωνηθεί.

2. ΑΡΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Γενικά

Οι γενικές αρχές, στις οποίες έχει βασισθεί η εν λόγω εκτίμηση, έχουν ως εξής:

- Μελέτη, καταγραφή και ανάλυση των διαθέσιμων στοιχείων που αφορούν στο αντικείμενο της παρούσας εκτίμησης.
- Έρευνα κτηματαγοράς με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων και τη διαμόρφωση άποψης σχετικά με τις επικρατούσες αξίες ακινήτων και την γενικότερη κατάσταση της αγοράς (επίπεδο προσφοράς – ζήτησης, τάσεις κλπ.).
- Εφαρμογή των κατά περίπτωση κατάλληλων μεθόδων εκτίμησης, για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου.

Γενικές Οδηγίες και κώδικες

Η εκτίμηση του παραπάνω ακινήτου θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τις γενικές οδηγίες και κώδικες των:

- International Valuation Standards.
- The European Group of Valuers' Associations, TEGoVA.

Δηλώνεται ότι ο συντάξας εκτιμητής είναι πιστοποιημένος εκτιμητής ακινήτων από το σχήμα Recognized European Valuer (R.E.V.) της TEGoVA (The European Group of Valuers' Association) (REV-GR/AVAG/2016/5), καθώς και Πιστοποιημένος Εκτιμητής στον κλάδο Ακινήτων, (Εγγεγραμμένος στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών με Αρ. Μητρώου 205).

Δηλώνεται ότι ο συντάξας εκτιμητής συμμορφώνεται με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα. Ο εκτιμητής δηλώνει ότι συμμορφώνεται με τον κώδικα συμπεριφοράς του φορέα πιστοποίησης, καθώς και με τον κώδικα δεοντολογίας των πιστοποιημένων εκτιμητών.

Ορισμοί

ΑΓΟΡΑΙΑ ή ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (MARKET VALUE)

Αγοραία αξία είναι το αποτιμηθέν ποσό με το οποίο θα έπρεπε να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημέρα της εκτίμησης, μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός πρόθυμου αγοραστή, μετά από ένα εύλογο χρόνο αγοραπωλησίας, σε μία συνήθη συναλλαγή και όπου κάθε πλευρά ενήργησε με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση.

(*) Ορισμός κατά IVSC, TEGOVA

ΑΞΙΑ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (FORCED SALE VALUE)

Αξία αναγκαστικής πώλησης είναι το ποσό που θα μπορούσε να ληφθεί για ένα ακίνητο, όταν για οποιοδήποτε λόγο, ο πωλητής βρίσκεται υπό περιορισμούς που απαιτούν τη διάθεση του ακινήτου σε συνθήκες που δε συνάδουν με τον ορισμό της Αγοραίας Αξίας. Στα πλαίσια του ανωτέρου ορισμού, διαπιστώνεται ότι ο πωλητής είναι αναγκασμένος να πουλήσει, θέλει απεγνωσμένα να πουλήσει ή του επιβάλλεται αυστηρό χρονικό περιθώριο και οι δυνητικοί αγοραστές γνωρίζουν ότι ο πωλητής βρίσκεται υπό πίεση και επομένως μειώνουν το ύψος της προσφορά τους σε σχέση με αυτή που θα έκαναν υπό διαφορετικές συνθήκες.

(*) Ορισμός κατά IVSC, TEGOVA

Μεθοδολογία Εκτίμησης

Προκειμένου να συνταχθεί η εν λόγω μελέτη ελήφθησαν υπόψη οι παρακάτω μέθοδοι εκτίμησης:

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method)

Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας ενός ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή στοιχείων, δηλαδή συγκριτικών στοιχείων που αφορούν ακίνητα που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το κατά περίπτωση υπό εκτίμηση ακίνητο, καθώς και πληροφορίες που προέρχονται από ειδήμονες της τοπικής κτηματαγοράς.

Οι κυριότεροι παράγοντες που συνυπολογίζονται κατά την εφαρμογή της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων και προκειμένου να προσδιορισθεί με ακρίβεια η αξία ενός ακινήτου παρόμοιο με το υπό εκτίμηση, είναι κατ' αρχήν η τοποθεσία και οι δυνατότητες πρόσβασης. Σημαντικοί ακόμη παράγοντες, οι οποίοι λαμβάνονται υπόψη για τον προσδιορισμό της αξίας, αποτελούν το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης, αλλά και η εν γένει κατάσταση και ρευστότητα της κτηματαγοράς κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης.

3. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Γενικά στοιχεία

Σύντομη περιγραφή περιοχής

Το ακίνητο βρίσκεται στην περιοχή Βατερή της Θήβας επί της επαρχιακής οδού Θηβών – Χαλκίδας στο 7ο χλμ. Η περιοχή χαρακτηρίζεται ως βιοτεχνική – βιομηχανική και αγροτική και περιμετρικά του ακινήτου υπάρχουν αντίστοιχες εκτάσεις με κτίσματα που λειτουργούν ως αποθήκες ή βιοτεχνικές/βιομηχανικές μονάδες. Η τοποθεσία του ακινήτου είναι σε κοντινή χιλιομετρική απόσταση από την Εθνική Οδό Αθηνών – Λαμίας. Στην περιοχή υπάρχει σχετικά μικρή ζήτηση επί της παρούσης, συνεπεία της συνεχιζόμενης οικονομικής κρίσης.

Περιγραφή ακινήτου

Το ακίνητο αποτελείται από ένα ισόγειο κτήριο γραφείων, μία αποθήκη σε συνέχεια των γραφείων, ένα διώροφο κτήριο ξενώνα, μία μεγάλη αποθήκη επεξεργασίας προϊόντων, επιφανείας 1.900 μ² και τρία θερμοκήπια. Η συνολική επιφάνεια των κτηριακών εγκαταστάσεων βάσει προηγούμενης εκτίμησης είναι 2.840,36 μ². Τα κτήρια κατασκευάστηκαν τμηματικά με τις υπ. αρίθμ. 75/95, 06/99, 75/00 και 118/02 Οικοδομικές Άδειες.

Το ακίνητο διαθέτει περίφραξη σε όλη την έκταση των εγκαταστάσεων, καθώς και διαμορφωμένες θέσεις στάθμευσης και βοηθητικούς χώρους. Η χρήση της των εγκαταστάσεων βάσει της υπ' αριθμό 75/2000 οικοδομικής άδειας είναι «Μονάδα σποράς – προβλάστησης & εμβολιασμού φυτών – ποιοτικού ελέγχου – αποθήκη πρώτων υλών και δίσκων διασποράς»

Σύμφωνα με το συμβόλαιο 2551/89 το αγροτεμάχιο, επιφανείας 38.999,21 m², συνορεύει Νότια με πλευρά 153,60 m με την Επαρχιακή Οδό Θήβας - Χαλκίδας, Βόρεια με πλευρά 151,20 m με άλλη ιδιοκτησία, Ανατολικά με πλευρά 262,65 m με άλλη ιδιοκτησία και Δυτικά με πλευρά 158,35 m με άλλες ιδιοκτησίες.

Πολεοδομικό καθεστώς -- Όροι δόμησης

Οι όροι δόμησης που ισχύουν είναι:

Κάλυψη 10%

Δόμηση 0,2

Max ύψος : 7,50 μ. + 1,20 μ. Στέγη

Αποστάσεις από όρια Δ: 15 μ.

Όροφοι: 2

Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Το υπό εκτίμηση ακίνητο είναι ιδιοκτησία της εταιρίας «ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ», κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, βάσει των προσκομισθέντων στοιχείων.

4. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΩΝ

Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας

Για την καλύτερη προσέγγιση της Αγοραίας Αξίας του υπό εξέταση ακινήτου χρησιμοποιείται η Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων.

Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων

Με στόχο τον προσδιορισμό της τιμής πώλησης, πραγματοποιήθηκε έρευνα στην άμεση περιοχή γειτνίασης του ακινήτου. Η έρευνα περιελάμβανε την αναζήτηση αγγελιών στο διαδίκτυο (ιστοσελίδες www.xe.gr, www.spitogatos.gr κλπ) και επικοινωνία με αντίστοιχους πωλητές, όπως και έρευνα αγοράς από τοπικούς μεσίτες.

Με βάση τις συλλεχθείσες πληροφορίες οι επικρατούσες τιμές πώλησης για την περιοχή του εκτιμούμενου ακινήτου, της περιόδου εκτίμησης, ήταν οι εξής :

- Αγοραία αξία βιοτεχνικών / βιομηχανικών / αποθηκευτικών μονάδων αντιστοίχων χαρακτηριστικών από 300 έως 450 ευρώ/m².

Ενδεικτικά παραθέτονται και τα εξής από επικοινωνία με μεσίτες της περιοχής και αγγελίες προσφοράς βιοτεχνικών / βιομηχανικών / αποθηκευτικών μονάδων προς πώληση της περιόδου εκτίμησης:

1. *www.xe.gr: ΘΗΒΑ βιομηχανικός χώρος 3.450 τ.μ., ισόγειος, άριστη κατάσταση, Ψυκτικοί θάλαμοι 12. 900 κ. μ με υπέρ σύγχρονο μηχανολογικό εξοπλισμό 8 υπερσύγχρονοι θάλαμοι χωρητικότητας 2. 150 κ. μ έκαστος. Κάθε θάλαμος έχει τον απαραίτητο εξοπλισμό ώστε να διασφαλίζεται εγγυημένη ψύξη και υγρασία κατάλληλη για κάθε είδος προϊόντων. Ασφαλτοστρωμένος περιβάλλοντας χώρος, περίφραξη, πρόσβαση από άσφαλτο. , τιμή 1.200.000€. viomihanika-akinita, 6945416368*

2. *www.xe.gr: ΘΗΒΑ βιοτεχνικός χώρος 2.114 τ.μ., ισόγειος, διαμπερής, προσόψεως, κατασκευή '99, ενεργ. κλ. Η, 1 wc, ελεύθερος, άριστη κατάσταση, Το κτίριο αποτελείται από τον κυρίως βιοτεχνικό χώρο 1914 τμ (στον οποίο συμπεριλαμβάνονται 3 γραφεία. 2 wc, 1 μπάνιο, 1 κουζίνα και 2 μικρές αποθήκες) και 1 αποθήκη 200 τμ. Διαθέτει βιομηχανικό ρεύμα, βιομηχανικό*

δάπεδο, 2 γερανογέφυρες, 3 γκαραζόπορτες (η μια με πλατφόρμα και 7,50 μέτρα ύψος (μέχρι τα δοκάρια του) βιομηχανικό ρεύμα, τιμή 1.000.000€ (2882)

3. *www.xe.gr: ΘΗΒΑ πλησίον Εθνικής οδού, βιομηχανικός χώρος 5.453 τ.μ., σε οικόπεδο 44.184 τ.μ., ύψος 7 μ., άριστη κατάσταση, βιομηχανικό αποθηκευτικό ακίνητο πωλείται λόγω χρεών τοις μετρητοίς άμεσα, τιμή 2.400.000€. ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΙΚΟ ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ ΜΙΧΑΛΗΣ*

4. *www.xe.gr: ΘΗΒΑ βιομηχανικός χώρος 2.149 τ.μ., ισόγειος, ενεργ. κλ. Εξαιρείται, άριστη κατάσταση, Βιοτεχνικό-κτίριο με ύψος από 5 , 5 μ. έως 7 , 5 μ. διαστάσεις 33 Χ65 μ. δύο (2) όμορες αίθουσες βιομηχανικό δάπεδο εντός βιομηχανικής ζώνης χαμηλής έως μέσης όχλησης σε έκταση 23,2 στρεμ. με γεώτρηση πρόσβαση από άσφαλτο. 210 /2711071, τιμή 950.000€ (03), 6945416368*

Αναπροσαρμόζοντας τα συγκριτικά στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω, ανάλογα με τα χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου (μέγεθος, χρήσεις, προβολή και προσβασιμότητα) καταλήγουμε στις αναπροσαρμοσμένες τιμές πώλησης, έχοντας λάβει υπόψη την επίδραση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του καθενός στην τιμή ανά m², όπως παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟ	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 1	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 2	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 3	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 4
ΤΙΜΗ		1.200.000	1.000.000	2.400.000	950.000
ΕΙΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ		ΑΓΓΕΛΙΑ	ΑΓΓΕΛΙΑ	ΑΓΓΕΛΙΑ	ΑΓΓΕΛΙΑ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-20	-20	-20	-20
ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ		960.000	800.000	1.920.000	760.000
ΤΙΜΗ ΑΝΑ m²		278,26	378,43	352,10	353,65
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (m²)	2.840,26	3.450	2.114	5.453	2.149
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	0	0
ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	2001	2001	1999	2001	2001
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	1	0	0
ΠΟΙΟΤΗΤΑ / ΕΙΔΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ		ΚΑΛΥΤΕΡΗ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΚΑΛΥΤΕΡΗ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-10	0	-10	0
ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ		ΧΕΙΡΟΤΕΡΟΙ	ΠΑΡΟΜΟΙΟΙ	ΠΑΡΟΜΟΙΟΙ	ΠΑΡΟΜΟΙΟΙ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		5	0	0	0
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ / ΕΜΠΟΡΙΚΟΤΗΤΑ		ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		10	0	10	10
ΘΕΣΗ/ΠΡΟΒΟΛΗ		ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		10	0	10	10
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (m²)	38.999,21	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	0	10
ΠΡΟΣΩΠΟ		ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	0	0
ΑΛΛΟΣ ΠΑΡΑΓΟΝΤΑΣ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	0	0
ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ		320,00	382,21	387,31	459,75
ΤΕΛΙΚΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ	387,32				

Με βάση τον πίνακα στάθμισης η τιμή μονάδος της αγοραίας αξίας του ακινήτου προκύπτει 387,32 €/m².

Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας

Με βάση τον παρακάτω πίνακα προσδιορισμού της Αγοραίας Αξίας, προκύπτει ότι η Αγοραία Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου στρογγυλοποιημένη ανέρχεται στο ποσό των **1.100.000 ευρώ**.

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (m^2)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ (€/m^2)	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (€)
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ/ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΗ ΜΟΝΑΔΑ	2.840,26	387	1.100.090
ΣΥΝΟΛΑ	**2.840,26**		**1.100.090**

Προσδιορισμός Αξίας Αναγκαστικής Πώλησης

Για τον προσδιορισμό της Αξίας Αναγκαστικής Πώλησης του υπό εκτίμηση ακινήτου, εκτιμάται ότι λόγω της κατάστασης στην οποία βρίσκεται σήμερα η Κτηματαγορά και της φύσης του συγκεκριμένου ακινήτου, θα πρέπει να εφαρμοστεί μειωτικός συντελεστής στην αντίστοιχη τιμής της Αγοραίας Αξίας της τάξεως του 30%.

Επομένως εκτιμούμε ότι η αξία αναγκαστικής πώλησης θα είναι αγοραία αξία 1.100.000 € x 0,70 = 770.000 €

Εκτίμηση Αξίας Αναγκαστικής Πώλησης

Με βάση τα ανωτέρω, προκύπτει ότι η Αξίας Αναγκαστικής Πώλησης του υπό εκτίμηση ακινήτου στρογγυλοποιημένη ανέρχεται στο ποσό των **770.000 ευρώ**.

Αθήνα, 30/04/2022

Ο Εκτιμητής

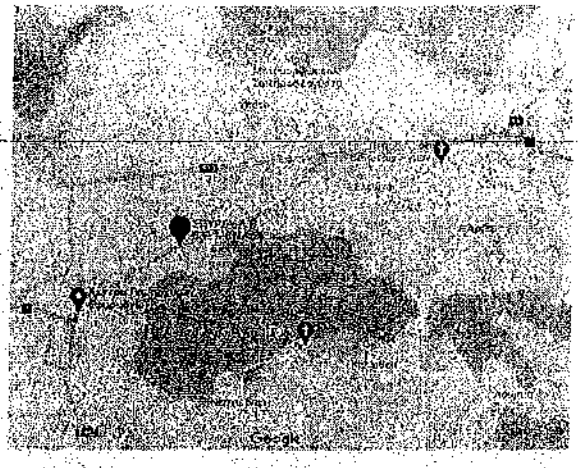
rev TM
Recognised European Valuer
Dimitroglou Konstantinos
REV-GR/AVAG/2016/5
TEGoVA

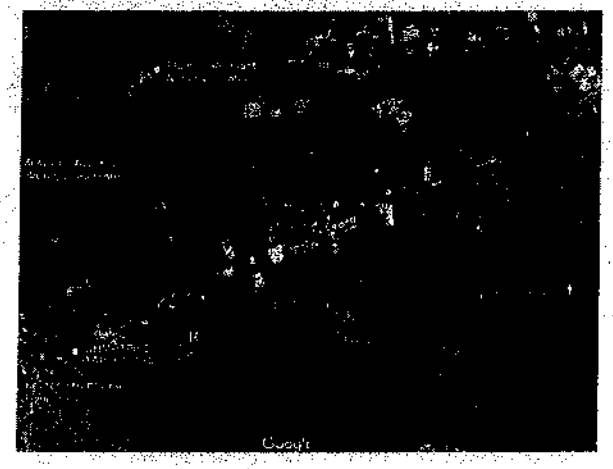
ΚΩΝ/ΝΟΣ Η. ΔΗΜΗΤΡΟΓΛΟΥ
ΔΙΠΛΩΜ ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΕΘΝΙΚΟΥ ΜΕΤΣΟΒΙΟΥ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ
ΜΕΛΟΣ Τ Ε Ε ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ 71790
ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟΥ 71 Α.Φ.Μ. 17237 ΤΚΑ - 2409737196

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΔΗΜΗΤΡΟΓΛΟΥ, REV
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ
Πιστοποιημένος Εκτιμητής
ΥΠ.ΟΙΚ.Αρ.205

5. ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Απόσπασμα χάρτη περιοχής





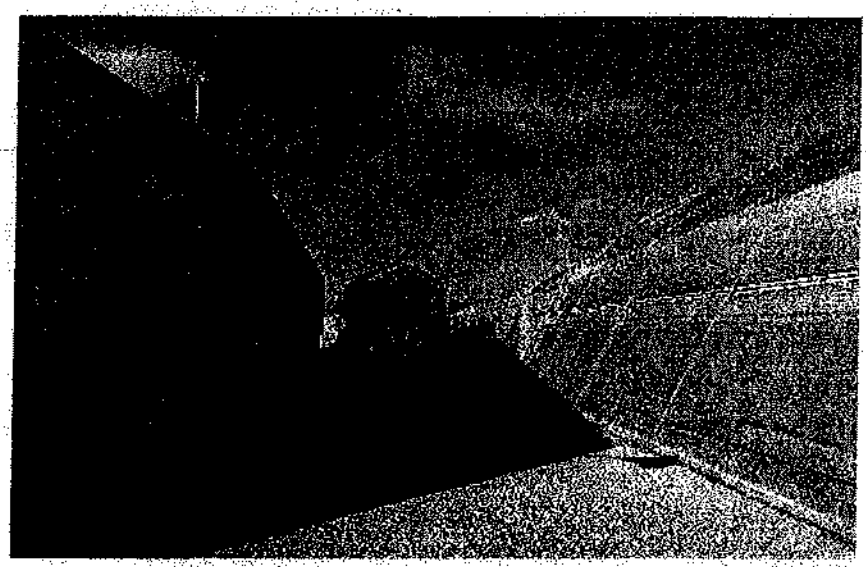


Απόσπασμα από εθνικό κτηματολόγιο για το ακίνητο με τις εγκαταστάσεις



6. **ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ** (2014 & 2020)

Εξωτερικές φωτογραφίες ακινήτου













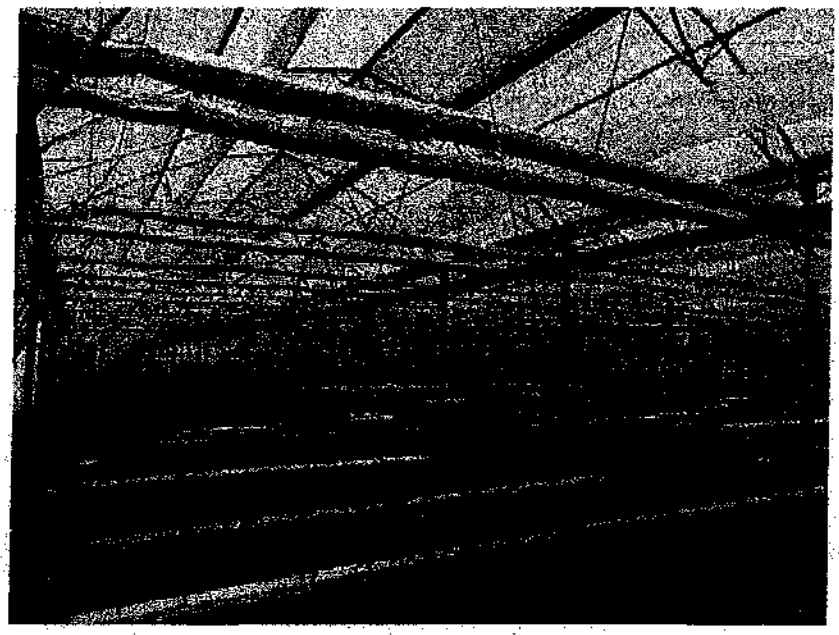
Εσωτερικές φωτογραφίες ακινήτου











7. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Παραδοχές – επιφυλάξεις – παρατηρήσεις

- Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που δόθηκαν με ευθύνη του εντολέα. Ο υπογράφων δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.

- Δεν πραγματοποιήθηκαν μετρήσεις. Οι υπολογισμοί των αξιών βασίζονται στις επιφάνειες σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία - δικαιολογητικά, τα οποία θεωρήθηκαν ορθά.

- Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου. Θεωρούμε ότι αυτό ανταποκρίνεται πλήρως στις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις περί δομήσεως, καθώς και ότι δεν επηρεάζεται από υφιστάμενες ή ενδεχόμενες μελλοντικές πολεοδομικές ρυθμίσεις.

- Η παρούσα εκτίμηση ακολουθεί τους νόμους και περιορισμούς που διέπουν τις από γραφείο εκτιμήσεις (Desktop Valuation) και πραγματοποιείται με κάθε επιφύλαξη και χωρίς αυτοψία, με βάσει το τοπογραφικό διάγραμμα, τις οικοδομικές άδειες, τους τίτλους, τεχνική περιγραφή, καθώς και προηγούμενες εκτιμήσεις του 2014 και του 2020, κατόπιν εντολής της εταιρίας «ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ», με την παραδοχή της ορθότητας των δοθέντων στοιχείων.

- Σημειώνεται ότι για την παρούσα εκτίμηση, η οποία πρόκειται για από γραφείο εκτίμηση (Desktop Valuation) και αφορά επανεκτίμηση χωρίς νεότερη αυτοψία, ο εκτιμητής γνωρίζει ότι δεν έχουν υπάρξει αλλαγές στο περιβάλλον του ακινήτου από την ημερομηνία της προηγούμενης αυτοψίας του, οι οποίες θα μπορούσαν να επηρεάσουν σημαντικά την αξία, ενώ παράλληλα ενημερώθηκε από τον πελάτη ότι δεν έχουν υπάρξει αλλαγές στο ακίνητο, από την τελευταία αυτοψία που πραγματοποιήθηκε, που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αξία του υπό εκτίμηση.

- Οι παράγοντες και τα στοιχεία που λήφθηκαν υπ' όψιν αποτυπώνουν την αντίληψη των εκτιμητών για την εγκατάσταση την ημέρα της αυτοψίας. Όπου

έχουν ληφθεί υπ' όψιν πληροφορίες για μελλοντικές αλλαγές αυτό αναφέρεται ρητώς.

- Δεν πραγματοποιήθηκε κανενός είδους (γεωτεχνική, περιβαλλοντική κλπ) έρευνα προκειμένου να πιστοποιηθεί η ύπαρξη πιθανών παραγόντων μόλυνσης και γεωλογικών κινδύνων. Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης θεωρείται ότι δεν υφίστανται περιβαλλοντικά και γεωτεχνικά προβλήματα και ότι το έδαφος είναι ικανό να φέρει τα φορτία της κατασκευής.

- Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια, τη μόνωση και τις Η/Μ εγκαταστάσεις.

- Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα για δεσμεύσεις ή/και περιορισμούς.

- Θεωρούμε ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από υποθήκη, προσημείωση, βάρος, περιοριστικά μέτρα ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρεάσει την αξία του.

- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου.

- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν μισθωτικές δεσμεύσεις και βάρη.

- Η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και απευθύνεται αποκλειστικά στον παραλήπτη για το συγκεκριμένο σκοπό που καθορίζεται στην εντολή εργασίας. Καμία ευθύνη δεν αναγνωρίζεται έναντι τρίτων και καμία αρμοδιότητα δεν εκχωρείται σε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο για το σύνολο ή μέρος της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

- Απαγορεύεται η δημοσίευση της παρούσας έκθεσης εκτίμησης ή μέρος αυτής ή αναφορά σε αυτήν σε οποιοδήποτε μέσο ή έντυπο, χωρίς την προηγούμενη γραπτή έγκριση αναφορικά με τη δυνατότητα, το περιεχόμενο και τη μορφή στην οποία θα παρουσιαστεί.

- Θα θέλαμε να επισημάνουμε ότι στις 11 Μαρτίου 2020, ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας κήρυξε τη νόσο του κορωνοϊού (COVID-19) ως «Παγκόσμια Πανδημία».

- Ο αντίκτυπος στην Ελληνική αγορά δεν μπορεί να προβλεφθεί καθώς η κτηματαγορά παρουσιάζει έλλειψη δραστηριότητας, το φαινόμενο βρίσκεται σε εξέλιξη και δεν υπάρχουν ακόμα στοιχεία που να αποτυπώνουν την τρέχουσα κατάσταση. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα οι εκτιμώμενες αξίες να ενέχουν σημαντικό ποσοστό αβεβαιότητας.
- Με βάση τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (ΕΕΠ 2020) και πιο συγκεκριμένα το ΕΕΠΕ 2 (Βεβαιότητα Εκτίμησης και Κίνδυνοι Αγοράς), θα θέλαμε να επισημάνουμε ότι οι αξίες που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση αντικατοπτρίζουν τη γνώμη μας κατά την ημερομηνία εκτίμησης σύμφωνα με τα μέχρι τότε συγκριτικά στοιχεία της ελληνικής κτηματαγοράς.
- Ο εκτιμητής δεν μπορεί να χρησιμεύσει ως εμπειρογνώμονας για το μέλλον και έτσι δεν μπορεί να δεχτεί καμία ευθύνη για απόψεις σχετικά με μελλοντικές τάσεις, αν αυτές οι απόψεις δεν επιβεβαιωθούν από επερχόμενα γεγονότα.
- Βάσει των πρόσφατων οδηγιών της TEGOVA, εφίσταται ιδιαίτερα η προσοχή των χρηστών της έκθεσης αυτής στην εν λόγω παρατήρηση και υπό τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς, συνιστάται η συχνή επανεκτίμηση του εξεταζόμενου ακινήτου.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ
ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΣΠΟΡΩΝ

ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

«ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ»

Αλμυρός, Βόλος

30 Απριλίου 2022

Δημητρόγλου Κωνσταντίνος, REV

Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ

Πιστοποιημένος Εκτιμητής

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης αφορά βιομηχανική μονάδα επεξεργασίας σπόρων στον Αλμυρό Βόλου.

Η εκτίμηση για την Αγοραία Αξία του ακινήτου προέκυψε από την αναλυτική έρευνα αγοράς που πραγματοποιήθηκε, λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου. Βάσει των παραπάνω και σύμφωνα με την μέθοδο του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης, η Αγοραία Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου ανέρχεται στο στρογγυλοποιημένο ποσό των **€ 2.300.000 ευρώ**.

Αθήνα, 30/04/2022

rev TM
Recognised European Valuer
Dimitroglou Konstantinos
REV-GR/AVAG/2016/5
TEGoVA

ΚΩΝ/ΝΟΣ Η. ΔΗΜΗΤΡΟΓΛΟΥ
ΔΙΠΛΩΜ ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΕΘΝΙΚΟΥ ΜΕΤΣΟΒΙΟΥ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ
ΜΕΛΟΣ Τ Ε Ε ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ 71720
ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟΥ 71 Δ
[illegible]

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΔΗΜΗΤΡΟΓΛΟΥ, REV
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ
Πιστοποιημένος Εκτιμητής
ΥΠ.ΟΙΚ.Αρ.205

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1.	ΑΡΧΕΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ	ΣΕΛ 4
2.	ΑΡΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	ΣΕΛ 6
3.	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	ΣΕΛ 10
4.	ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΩΝ	ΣΕΛ 12
5.	ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ	ΣΕΛ 17
6.	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ	ΣΕΛ 20
7.	ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	ΣΕΛ 26

1. ΑΡΧΕΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ

Στοιχεία Εντολέα

ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ,
Μαρκόνι 5, Αιγάλεω
Τηλ: 210 3497500

Ανάθεση

Η ανάθεση της εκτίμησης έγινε με βάση την από 17/02/2022 σχετική εντολή σας.

Σκοπός Εκτίμησης

Ο σκοπός της παρούσας έκθεσης είναι η Εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας και της Αξίας Αναγκαστικής πώλησης του εν λόγω ακινήτου για λογαριασμό της ιδιοκτήτριας εταιρίας «ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ», για συμβουλευτική χρήση.

Βάση Εκτίμησης

Η εκτίμηση έγινε σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα EVS (European Valuation Standards) 2020 της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations). Η βάση εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία.

Ημερομηνία Εκτίμησης

Ως ημερομηνία της παρούσας μελέτης εκτίμησης θεωρείται η 30/04/2022, ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης του ακινήτου.

Προσκομισθέντα Έγγραφα

- Τίτλος ιδιοκτησίας υπ' αριθ. 10.041/96.
- Τίτλος ιδιοκτησίας υπ' αριθ. 10.042/96.
- Οικοδομικές Άδειες υπ. αρίθμ. 89/96, 27/97, 12/98, 83/01 και 03/03.
- Τοπογραφικό διάγραμμα αγροτεμαχίων του 1996
- Τεχνική περιγραφή ακινήτου.
- Προηγούμενη εκτίμηση τις 27/02/2014 της εταιρίας TUV RHEINLAND HELLAS LTD.
- Προηγούμενη εκτίμηση τις 31/12/2020 του πολιτικού μηχανικού κου Χατζησάββα Αναστάσιου – Μάριου.

Σε περίπτωση που τα παρασχεθέντα έγγραφα αποδειχθούν ανακριβή, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της έκθεσης.

Ημερομηνία Αυτοψίας

Στο ακίνητο δεν πραγματοποιήθηκε νεότερη αυτοψία. Επισυνάπτεται φωτογραφικό υλικό προηγούμενων αυτοψιών του 2014 και 2020.

Παραδοχή

Ο συντάξας, λόγω της εκπόνησης της παρούσας έκθεσης, δεν υποχρεούται σε πρόσθετες εργασίες ή να βεβαιώσει ενόρκως, ή να παραστεί σε δικαστήριο αναφορικά με το υπό εκτίμηση ακίνητο, εκτός εάν αυτό ξεχωριστά έχει συμφωνηθεί.

2. ΑΡΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Γενικά

Οι γενικές αρχές, στις οποίες έχει βασισθεί η εν λόγω εκτίμηση, έχουν ως εξής:

- Μελέτη, καταγραφή και ανάλυση των διαθέσιμων στοιχείων που αφορούν στο αντικείμενο της παρούσας εκτίμησης.
- Έρευνα κτηματαγοράς με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων και τη διαμόρφωση άποψης σχετικά με τις επικρατούσες αξίες ακινήτων και την γενικότερη κατάσταση της αγοράς (επίπεδο προσφοράς – ζήτησης, τάσεις κλπ.).
- Εφαρμογή των κατά περίπτωση κατάλληλων μεθόδων εκτίμησης, για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου.

Γενικές Οδηγίες και κώδικες

Η εκτίμηση του παραπάνω ακινήτου θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τις γενικές οδηγίες και κώδικες των:

- International Valuation Standards.
- The European Group of Valuers' Associations, TEGoVA.

Δηλώνεται ότι ο συντάξας εκτιμητής είναι πιστοποιημένος εκτιμητής ακινήτων από το σχήμα Recognized European Valuer (R.E.V.) της TEGoVA (The European Group of Valuers' Association) (REV-GR/AVAG/2016/5), καθώς και Πιστοποιημένος Εκτιμητής στον κλάδο Ακινήτων, (Εγγεγραμμένος στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών με Αρ. Μητρώου 205).

Δηλώνεται ότι ο συντάξας εκτιμητής συμμορφώνεται με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα. Ο εκτιμητής δηλώνει ότι συμμορφώνεται με τον κώδικα συμπεριφοράς του φορέα πιστοποίησης, καθώς και με τον κώδικα δεοντολογίας των πιστοποιημένων εκτιμητών.

Ορισμοί

ΑΓΟΡΑΙΑ ή ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (MARKET VALUE)

Αγοραία αξία είναι το αποτιμηθέν ποσό με το οποίο θα έπρεπε να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημέρα της εκτίμησης, μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός πρόθυμου αγοραστή, μετά από ένα εύλογο χρόνο αγοραπωλησίας, σε μία συνήθη συναλλαγή και όπου κάθε πλευρά ενήργησε με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση.

(*) Ορισμός κατά IVSC, TEGOVA

ΑΞΙΑ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (FORCED SALE VALUE)

Αξία αναγκαστικής πώλησης είναι το ποσό που θα μπορούσε να ληφθεί για ένα ακίνητο, όταν για οποιοδήποτε λόγο, ο πωλητής βρίσκεται υπό περιορισμούς που απαιτούν τη διάθεση του ακινήτου σε συνθήκες που δε συνάδουν με τον ορισμό της Αγοραίας Αξίας. Στα πλαίσια του ανωτέρου ορισμού, διαπιστώνεται ότι ο πωλητής είναι αναγκασμένος να πουλήσει, θέλει απεγνωσμένα να πουλήσει ή του επιβάλλεται αυστηρό χρονικό περιθώριο και οι δυνητικοί αγοραστές γνωρίζουν ότι ο πωλητής βρίσκεται υπό πίεση και επομένως μειώνουν το ύψος της προσφορά τους σε σχέση με αυτή που θα έκαναν υπό διαφορετικές συνθήκες.

(*) Ορισμός κατά IVSC, TEGOVA

Μεθοδολογία Εκτίμησης

Προκειμένου να συνταχθεί η εν λόγω μελέτη ελήφθησαν υπόψη οι παρακάτω μέθοδοι εκτίμησης:

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method)

Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας ενός ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή στοιχείων, δηλαδή συγκριτικών στοιχείων που αφορούν ακίνητα που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το κατά περίπτωση υπό εκτίμηση ακίνητο, καθώς και πληροφορίες που προέρχονται από ειδήμονες της τοπικής κτηματαγοράς.

Οι κυριότεροι παράγοντες που συνυπολογίζονται κατά την εφαρμογή της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων και προκειμένου να προσδιορισθεί με ακρίβεια η αξία ενός ακινήτου παρόμοιο με το υπό εκτίμηση, είναι κατ' αρχήν η τοποθεσία και οι δυνατότητες πρόσβασης. Σημαντικοί ακόμη παράγοντες, οι οποίοι λαμβάνονται υπόψη για τον προσδιορισμό της αξίας, αποτελούν το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης, αλλά και η εν γένει κατάσταση και ρευστότητα της κτηματαγοράς κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης.

Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost)

Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή εκτιμάται η Αγοραία Αξία του γηπέδου του ακινήτου, βάσει συγκριτικών στοιχείων και σε αυτήν προστίθεται το κόστος κατασκευής των επ' αυτού κτιρίων και λοιπών επικείμενων (μόνιμα προσαρτημένων) εγκαταστάσεων και έγγειων βελτιώσεων, στην παρούσα φάση και κατάστασή τους ήτοι το λεγόμενο «κόστος αντικατάστασης» των κτιρίων του ακινήτου. Η λογική πίσω από τη μέθοδο του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης είναι ότι ο εκάστοτε επενδυτής είναι διατεθειμένος να πληρώσει για ένα ακίνητο, το πολύ όσο θα του κόστιζε να κατασκευάσει μόνος του ένα άλλο με τα ίδια χαρακτηριστικά.

Προσδιορίζεται ως ακολούθως :

- Υπολογισμός της αγοραίας αξίας του οικοπέδου σαν να ήταν ασκεπές (αδόμητο) σύμφωνα με τα ισχύοντα συγκριτικά στοιχεία αντίστοιχων οικοπέδων στην περιοχή.
- Υπολογισμός του κατασκευαστικού κόστους νέων κτιρίων, συμπεριλαμβανομένων των επιφανειών που αναλογούν στους βοηθητικούς χώρους κλπ.
- Υπολογισμός του συντελεστή παλαιότητας ανάλογα με τη χρήση του ακινήτου, τη συντήρησή του, καθώς και την αισθητική, λειτουργική ή τεχνολογική απαξίωση που έχει σε σχέση με αντίστοιχα νεόδμητα ακίνητα.
- Αφαίρεση της παλαιότητας από το τρέχον κατασκευαστικό κόστος αντίστοιχων νεόδμητων κατασκευών για την εξεύρεση του απαξιωμένου κατασκευαστικού κόστους.

Οι δύο αξίες, δηλαδή η αναπόσβεστη αξία γης και η αποσβεσμένη αξία κτισμάτων, προστίθενται και προκύπτει η αγοραία αξία του ακινήτου. Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται κυρίως σε εξειδικευμένα και μη εμπορικά ακίνητα.

3. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Γενικά στοιχεία

Σύντομη περιγραφή περιοχής

Το ακίνητο βρίσκεται στο 10° χλμ. Επαρχιακής οδού Αλμυρού – Νεοχωρακίου Μαγνησίας. Η περιοχή χαρακτηρίζεται ως αγροτική, με λίγες διάσπαρτες μονάδες αγροτικής ή βιοτεχνικής δραστηριότητας, με μικρή ζήτηση επί της παρούσης, συνεπεία της συνεχιζόμενης οικονομικής κρίσης.

Η επαρχιακή οδός Νεοχωρακίου – Αλμυρού αποτελεί βασική οδική αρτηρία της περιοχής που διευκολύνει την πρόσβαση στο ακίνητο με όχημα.

Περιγραφή ακινήτου

Το ακίνητο αποτελείται από δύο οικόπεδα συνολικής έκτασης 88.437 m² και από κτηριακές εγκαταστάσεις, οι οποίες αφορούν 5 αποθήκες, κτήριο γραφείων, ξενώνα και βοηθητικούς χώρους συνολικής επιφανείας περίπου 11.343 m² βάσει προηγούμενης εκτίμησης. Τα αγροτεμάχια στα οποία ανεγέρθηκαν οι εν λόγω εγκαταστάσεις αποκτήθηκαν το 1996 και η χρήση της εγκατάστασης βάσει των υπ. αρίθμ. 89/96, 27/97, 12/98, 83/01 και 03/03 οικοδομικών αδειών της Νομαρχίας Μαγνησίας είναι «Μονάδα βιομηχανικής επεξεργασίας σπόρων και αποθήκες».

Σύμφωνα με το συμβόλαιο 10.041/96 της συμβολαιογράφου Βόλου Γραμμάτη Βούλγαρη – Φειδά το αγροτεμάχιο, επιφανείας 58.625,00 m², συνορεύει Νότια με πλευρά 421,93 m με την Επαρχιακή Οδό Αλμυρού – Ανθοτόπου, Βόρεια με πλευρά 421,00 m με αγροτική οδό, Ανατολικά με πλευρά 127,75 m με αγροτικό δρόμο και Δυτικά με πλευρά 149,00 m με άλλη ιδιοκτησία.

Σύμφωνα με το συμβόλαιο 10.042/96 της συμβολαιογράφου Βόλου Γραμμάτη Βούλγαρη – Φειδά το αγροτεμάχιο, επιφανείας 29.812,00 m², συνορεύει Βόρεια με πλευρές 52,00 m και 150,00 m με αγροτική οδό, Νότια με πλευρά 244,66 m με την Επαρχιακή Οδό Αλμυρού – Ανθοτόπου, Ανατολικά με πλευρά 158,00 m με άλλη ιδιοκτησία και Δυτικά με πλευρά 127,16 m με αγροτικό δρόμο.

Πολεοδομικό καθεστώς – Όροι δόμησης

Οι όροι δόμησης που ισχύουν είναι:

Κάλυψη 30%

Δόμηση 0,9

Max ύψος : 11 μ.

Αποστάσεις από όρια Δ: 10 μ.

Συντελεστής όγκου Σ.Ο.: 3,30

Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Το υπό εκτίμηση ακίνητο είναι ιδιοκτησία της εταιρίας «ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ», κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, βάσει των προσκομισθέντων στοιχείων.

4. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΩΝ

Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας

Για την καλύτερη προσέγγιση της Αγοραίας Αξίας του υπό εξέταση ακινήτου χρησιμοποιείται η Μέθοδος του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης για το ακίνητο, δεδομένου ότι δεν κατέστη δυνατόν να βρεθούν επαρκή στοιχεία πωλήσεων ή μισθώσεων ακινήτων με παρόμοια χαρακτηριστικά, ενώ για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του οικοπέδου η Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων.

Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης

Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή εκτιμάται η Αγοραία Αξία του γηπέδου του ακινήτου, βάσει συγκριτικών στοιχείων και σε αυτήν προστίθεται το κόστος κατασκευής των επ' αυτού κτιρίων και λοιπών επικείμενων (μόνιμα προσαρτημένων) εγκαταστάσεων και έγγειων βελτιώσεων, στην παρούσα φάση και κατάστασή τους ήτοι το λεγόμενο «κόστος αντικατάστασης» των κτιρίων του ακινήτου.

Για την καλύτερη προσέγγιση της Αγοραίας Αξίας του υπό εξέταση οικοπέδου χρησιμοποιείται η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων Αγοραπωλησίας.

Με στόχο τον προσδιορισμό της τιμής πώλησης, πραγματοποιήθηκε έρευνα στην άμεση περιοχή γειτνίασης του ακινήτου. Η έρευνα περιελάμβανε την αναζήτηση αγγελιών στο διαδίκτυο (ιστοσελίδες www.xe.gr, www.spitogatos.gr κλπ) και επικοινωνία με αντίστοιχους πωλητές, όπως και έρευνα αγοράς από τοπικούς μεσίτες.

Με βάση τις συλλεχθείσες πληροφορίες οι επικρατούσες τιμές πώλησης για την περιοχή του εκτιμούμενου ακινήτου, της περιόδου εκτίμησης, ήταν οι εξής :

- Αγοραία αξία αγροτεμαχίων αντίστοιχων χαρακτηριστικών 2 – 5 ευρώ/m².

Ενδεικτικά παραθέτονται και τα εξής από επικοινωνία με μεσίτες της περιοχής και αγγελίες προσφοράς αγροτεμαχίων προς πώληση της περιόδου εκτίμησης:

1. *www.xe.gr: ΑΛΜΥΡΟΣ αγροτεμάχιο 4.872 τ.μ., απεριόριστη θέα βουνό, ελεύθερο, Διατίθεται προς πώληση από την Bee Iolkos αγροτεμάχιο εμβαδού 4.872 τ.μ. στην περιοχή Δ.Δ. Πλατάνου θέση Δεντράκια. Το αγροτεμάχιο είναι επίπεδο, περιφραγμένο και έχει πρόσβαση από ασφαλτοστρωμένο δρόμο. Ιδανικό για φωτοβολταϊκό πάρκο., τιμή 25.000€ (261015-327)*

2. *www.xe.gr: ΑΛΜΥΡΟΣ αγροτεμάχιο 4.117 τ.μ., εκτός σχεδίου, Αλμυρός Βόλου : Διατίθεται Προς Πώληση και αποκλειστικότητα Αγροτεμάχιο 4117τ.μ. εκτός οικισμού . Έχει πρόσωπο 35 μέτρα σε αγροτική οδό και είναι επίπεδο. Απέχει περίπου 2 χλμ. από την πόλη τον Αλμυρό και 800 από τη θάλασσα, είναι αρδευόμενο έχει γεώτρηση, και βρίσκεται σε περιοχή κατάλληλη για αγροτική εκμετάλλευση. Επιπλέον Χαρακτηριστικά ακινήτου : Προσανατολισμός Ανατολικός θέση Δυτικό Τσιγγέλι-Αγιος Ιωάννης κοντά σε θερμοκήπια και φωτοβολταϊκά πάρκα. Σύμβουλος επένδυσης ακινήτων : Τσικουρόπουλος Απόστολος, email: apostolsikouro@yahoo.gr. RE/MAX Δομή.. Τηλ.: 2421020008, email: remax.domi.volos@gmail.com, website: http://www.remaxdomi.gr/ 17/11/2021 11:56:12am, τιμή 23.000€ (9614-6993). Καραγιάννης Ιωάννης και Σια Ο.Ε, 2421020008*

3. *www.xe.gr: ΑΛΜΥΡΟΣ Αλμυρός, αγροτεμάχιο 9.363 τ.μ., απεριόριστη θέα βουνό, ελεύθερο, Διατίθεται προς πώληση από την Bee Iolkos αγροτεμάχιο εμβαδού 9.363τ.μ. στον Αλμυρό θέση 'ΑΥΛΑΓΑΣ-ΑΓΙΟΣ ΤΡΥΦΩΝΑΣ" Το αγροτεμάχιο βρίσκεται εκτός σχεδίου και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, έχει γεώτρηση. Έχει πρόσωπο σε κεντρικό αγροτικό δρόμο. Πληροφορίες στο τηλέφωνο: 698 1091 739, τιμή 75.000€ (261015-435)*

4. *www.xe.gr: ΑΛΜΥΡΟΣ αγροτεμάχιο 72.000 τ.μ., ελεύθερο, ΔΗΜΟΣ ΑΛΜΥΡΟΥ, Αγροτεμάχιο 72.000 τ.μ., κατάλληλο για αγροτική χρήση, έχει δυνατότητα επαγγελματικής δραστηριότητας, πρόκειται για 3 τεμάχια όχι ενιαίο τηλ. επικ. 211 0168800, www.greekhome.gr, τιμή 400.000€ (MX-78990). GREEK HOME real estate*

Αναπροσαρμόζοντας τα συγκριτικά στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω, ανάλογα με τα χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου (μέγεθος, χρήσεις, προβολή και προσβασιμότητα) καταλήγουμε στις αναπροσαρμοσμένες τιμές πώλησης, έχοντας λάβει υπόψη την επίδραση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του καθενός στην τιμή ανά m², όπως παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟ	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 1	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 2	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 3	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 4
ΤΙΜΗ		25.000	23.000	75.000	400.000
ΕΙΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ		ΑΓΓΕΛΙΑ	ΑΓΓΕΛΙΑ	ΑΓΓΕΛΙΑ	ΑΓΓΕΛΙΑ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-20	-20	-20	-20
ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ		20.000	18.400	60.000	320.000
ΤΙΜΗ ΑΝΑ m²		4,11	4,47	6,41	4,44
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (m²)	88.437,00	4.872,00	4.117,00	9.363,00	72.000,00
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-30	-30	-20	0
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	0	0
ΠΡΟΣΩΠΟ		ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	0	0
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ / ΘΕΣΗ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΚΑΛΥΤΕΡΗ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	-20	0	0
ΣΧΗΜΑ ΓΗΠΕΔΟΥ		ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	0	0
ΑΛΛΟΣ ΠΑΡΑΓΟΝΤΑΣ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	0	0
ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ		2,87	2,23	5,13	4,44
ΤΕΛΙΚΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ	3,67				
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	324.546				

Με βάση τον πίνακα στάθμισης η αγοραία αξία του αγροτεμαχίου προκύπτει 88.437 m² x 3,67 €/m² = 324.546 ευρώ.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (m^2)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ (€/m^2)	ΚΟΣΤΟΣ (€)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΑΞΙΩΣΗΣ	ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟ ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ (€)
ΙΣΟΓΕΙΟ	11.122,00	350	3.892.700	0,37	2.452.401
ΟΡΟΦΟΣ	221,00	450	99.450	0,35	64.643
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΧΩΡΟΣ		κατ' αποκοπή	50.000	0,35	32.500
ΑΞΙΑ ΓΗΣ	88.437,00	3,67	324.564	1	324.564
ΣΥΝΟΛΑ	**11.343,00**				**2.874.107**

Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας με την μέθοδο αντικατάστασης για τις παραπάνω εγκαταστάσεις, γίνεται λογίζοντας ως συντελεστή λειτουργικής απαξίωσης το 0,80 (*). Η αγοραία αξία προκύπτει :

(αγοραία αξία αγροτεμαχίου + κόστος αντικατάστασης ακινήτου) x συντελεστή απαξίωσης ακινήτου = 2.874.107 € x 0,80 = 2.300.000 €

(*) Λογίζεται ως συντελεστής λειτουργικής απαξίωσης το 0,80, λόγω της μικρής εμπορευσιμότητας, αλλά και της ειδικής χρήσεως του υπό εκτίμηση ακινήτου.

Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας

Με βάση τον ανωτέρω πίνακα εκτίμησης Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης, προκύπτει ότι η Αγοραία Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου στρογγυλοποιημένη ανέρχεται στο ποσό των **2.300.000 ευρώ.**

Προσδιορισμός Αξίας Αναγκαστικής Πώλησης

Για τον προσδιορισμό της Αξίας Αναγκαστικής Πώλησης του υπό εκτίμηση ακινήτου, εκτιμάται ότι λόγω της κατάστασης στην οποία βρίσκεται σήμερα η Κτηματαγορά και της φύσης του συγκεκριμένου ακινήτου, θα πρέπει να εφαρμοστεί μειωτικός συντελεστής στην αντίστοιχη τιμής της Αγοραίας Αξίας της τάξεως του 30%.

Επομένως εκτιμούμε ότι η αξία αναγκαστικής πώλησης θα είναι αγοραία αξία 2.300.000 € x 0,70 = 1.610.000 €

Εκτίμηση Αξίας Αναγκαστικής Πώλησης

Με βάση τα ανωτέρω, προκύπτει ότι η Αξίας Αναγκαστικής Πώλησης του υπό εκτίμηση ακινήτου στρογγυλοποιημένη ανέρχεται στο ποσό των **1.600.000 ευρώ**.

Αθήνα, 30/04/2022

Ο Εκτιμητής

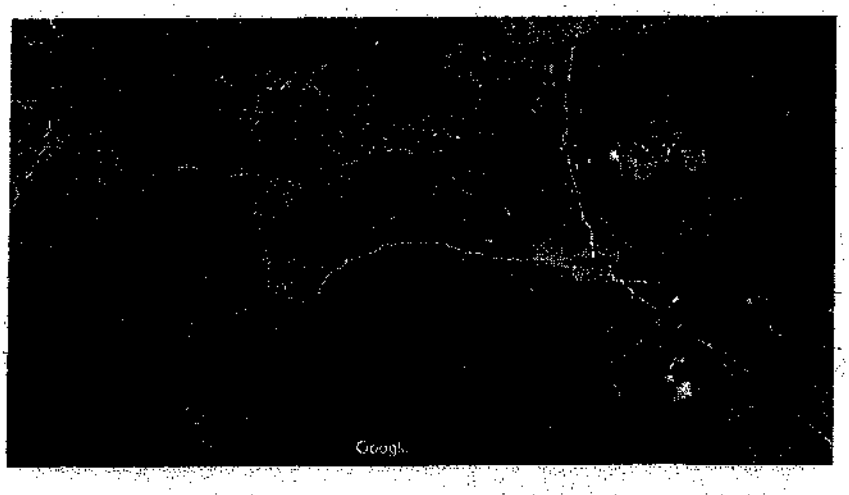
rev TM
Recognised European Valuer
Dimitroglou Konstantinos
REV-GR/AVAG/2018/5
TEGoVA

ΚΩΝ/ΝΟΣ Η. ΔΗΜΗΤΡΟΓΛΟΥ
ΔΙΠΛΩΜ ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΕΘΝΙΚΟΥ ΜΕΤΣΟΒΙΟΥ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ
ΜΕΛΟΣ Τ Ε Ε ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ 21790
ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟΥ 71 [illegible] 7737 ΤΗΛ 2105737195

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΔΗΜΗΤΡΟΓΛΟΥ, REV
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ
Πιστοποιημένος Εκτιμητής
ΥΠ.ΟΙΚ.Αρ.205

5. ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

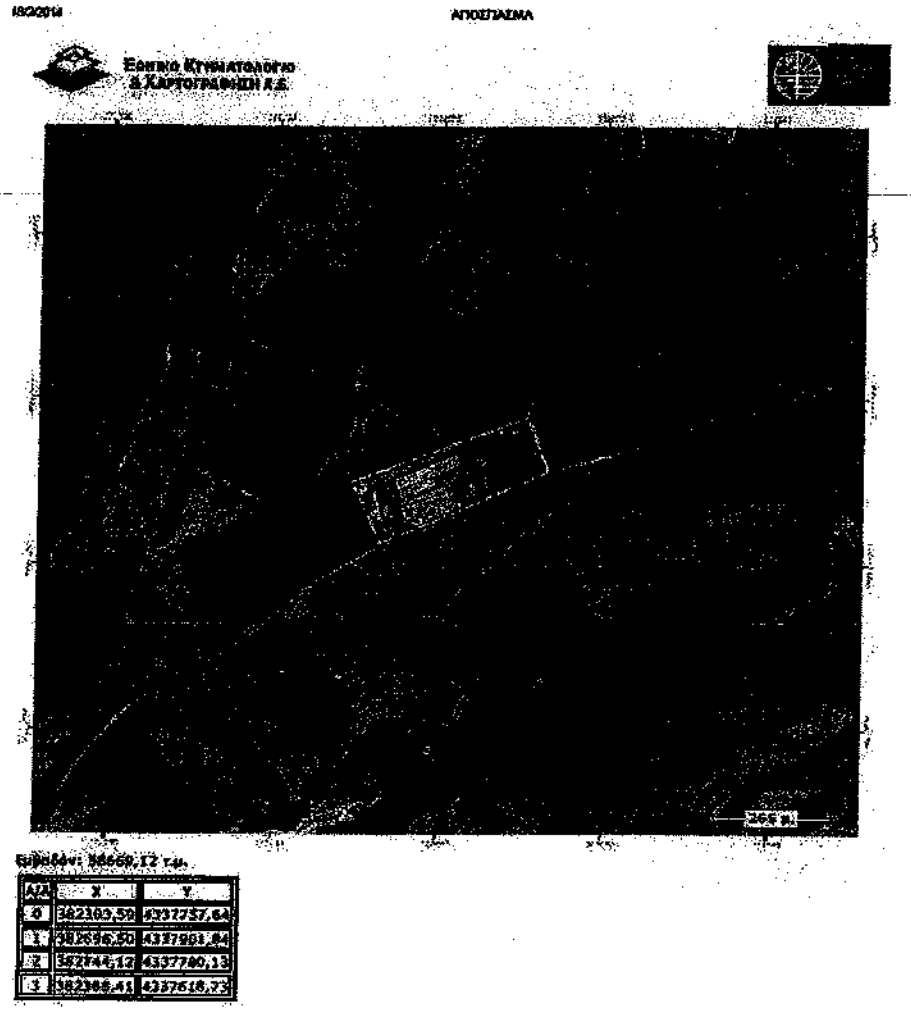
Απόσπασμα χάρτη περιοχής



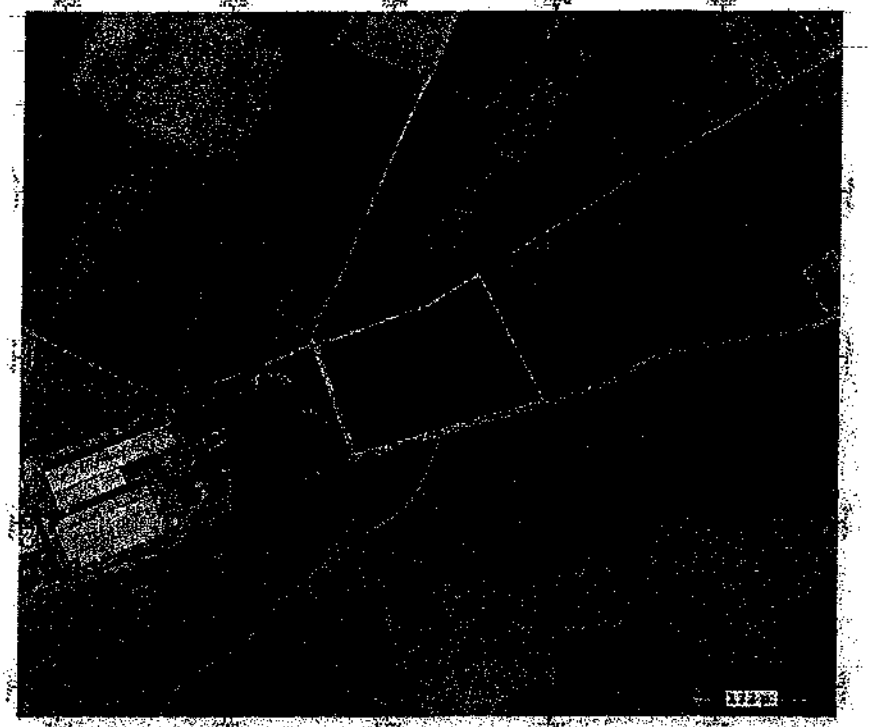




Απόσπασμα από εθνικό κτηματολόγιο για το ακίνητο με τις εγκαταστάσεις



Εθνικό Κτηματολόγιο & Χαρτογράφηση Α.Ε.



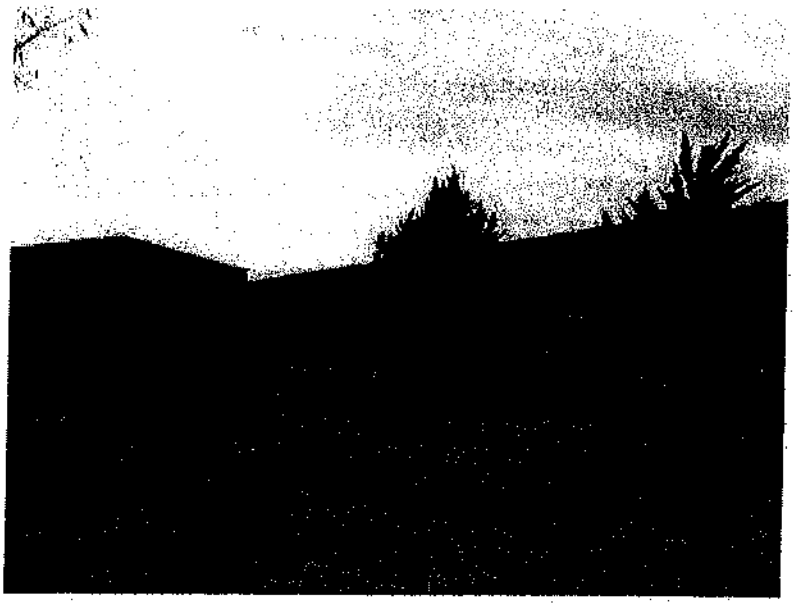
Εμβαδόν: 20725,37 τ.μ.

Α/Α	X	Y
0	582703,44	4337804,81
1	582829,78	4337849,78
2	582838,91	4337884,65
3	582964,06	4337845,30
4	582749,09	4337765,10

6. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ (2014 & 2020)

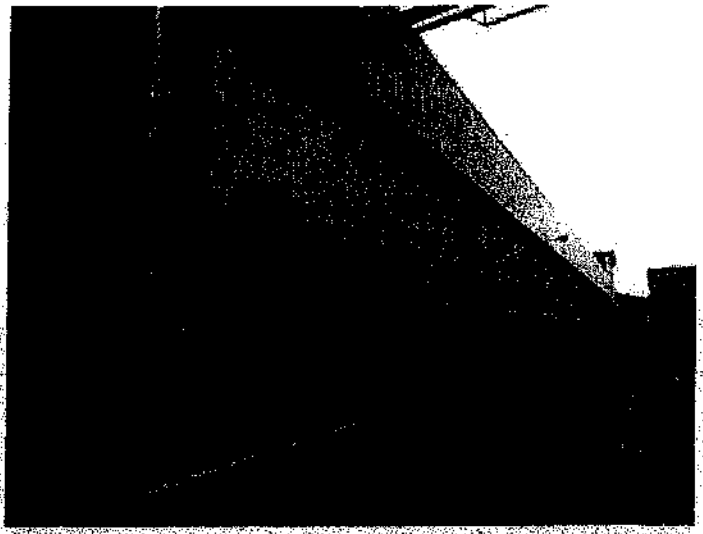
Εξωτερικές φωτογραφίες ακινήτου







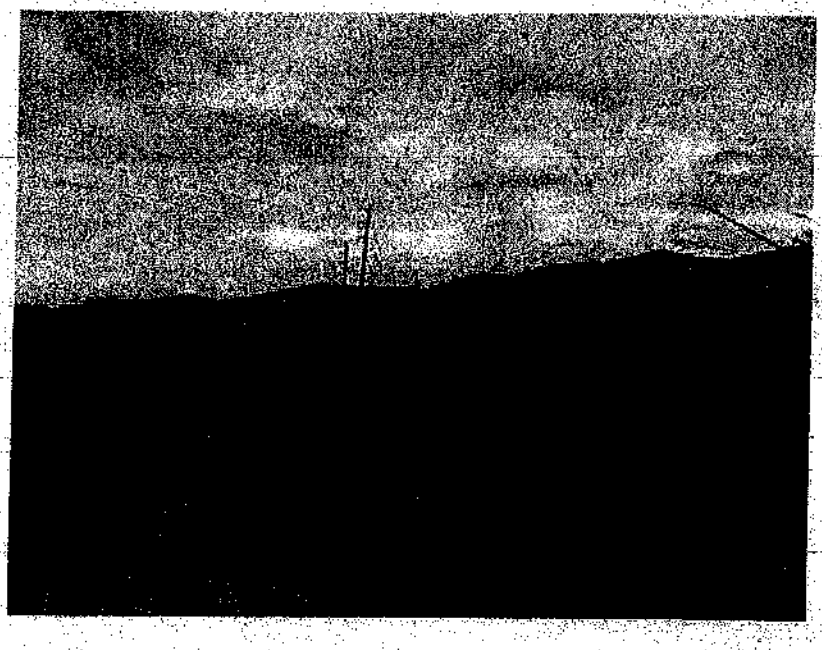








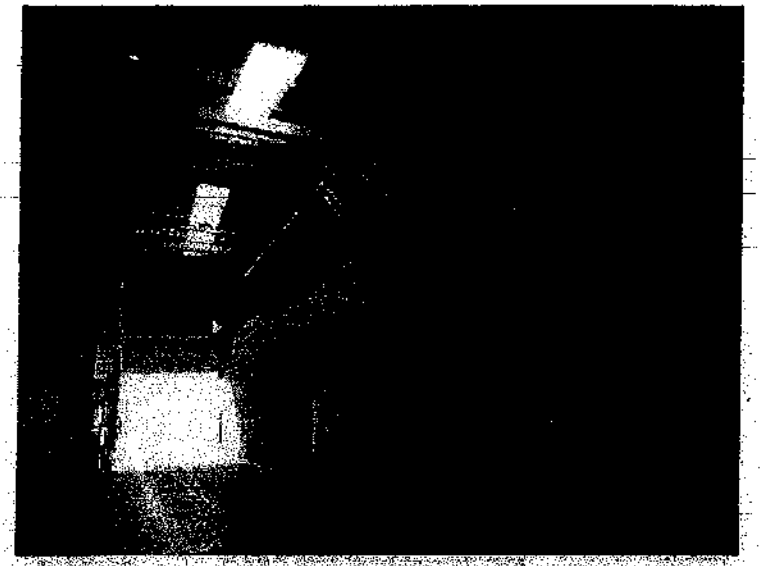




Εσωτερικές φωτογραφίες ακινήτου











7. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Παραδοχές – επιφυλάξεις – παρατηρήσεις

- Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που δόθηκαν με ευθύνη του εντολέα. Ο υπογράφων δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.

- Δεν πραγματοποιήθηκαν μετρήσεις. Οι υπολογισμοί των αξιών βασίζονται στις επιφάνειες σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία - δικαιολογητικά, τα οποία θεωρήθηκαν ορθά.

- Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου. Θεωρούμε ότι αυτό ανταποκρίνεται πλήρως στις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις περί δομήσεως, καθώς και ότι δεν επηρεάζεται από υφιστάμενες ή ενδεχόμενες μελλοντικές πολεοδομικές ρυθμίσεις.

- Η παρούσα εκτίμηση ακολουθεί τους νόμους και περιορισμούς που διέπουν τις από γραφείο εκτιμήσεις (Desktop Valuation) και πραγματοποιείται με κάθε επιφύλαξη και χωρίς αυτοψία, με βάσει το τοπογραφικό διάγραμμα, τις οικοδομικές άδειες, τους τίτλους, τεχνική περιγραφή, καθώς και προηγούμενες εκτιμήσεις του 2014 και του 2020, κατόπιν εντολής της εταιρίας «ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ», με την παραδοχή της ορθότητας των δοθέντων στοιχείων.

- Σημειώνεται ότι για την παρούσα εκτίμηση, η οποία πρόκειται για από γραφείο εκτίμηση (Desktop Valuation) και αφορά επανεκτίμηση χωρίς νεότερη αυτοψία, ο εκτιμητής γνωρίζει ότι δεν έχουν υπάρξει αλλαγές στο περιβάλλον του ακινήτου από την ημερομηνία της προηγούμενης αυτοψίας του, οι οποίες θα μπορούσαν να επηρεάσουν σημαντικά την αξία, ενώ παράλληλα ενημερώθηκε από τον πελάτη ότι δεν έχουν υπάρξει αλλαγές στο ακίνητο, από την τελευταία αυτοψία που πραγματοποιήθηκε, που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αξία του υπό εκτίμηση.

- Οι παράγοντες και τα στοιχεία που λήφθηκαν υπ' όψιν αποτυπώνουν την αντίληψη των εκτιμητών για την εγκατάσταση την ημέρα της αυτοψίας. Όπου

έχουν ληφθεί υπ' όψιν πληροφορίες για μελλοντικές αλλαγές αυτό αναφέρεται ρητώς.

- Δεν πραγματοποιήθηκε κανενός είδους (γεωτεχνική, περιβαλλοντική κλπ) έρευνα προκειμένου να πιστοποιηθεί η ύπαρξη πιθανών παραγόντων μόλυνσης και γεωλογικών κινδύνων. Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης θεωρείται ότι δεν υφίστανται περιβαλλοντικά και γεωτεχνικά προβλήματα και ότι το έδαφος είναι ικανό να φέρει τα φορτία της κατασκευής.

- Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια, τη μόνωση και τις Η/Μ εγκαταστάσεις.

- Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα για δεσμεύσεις ή/και περιορισμούς.

- Θεωρούμε ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από υποθήκη, προσημείωση, βάρος, περιοριστικά μέτρα ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρεάσει την αξία του.

- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου.

- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν μισθωτικές δεσμεύσεις και βάρη.

- Η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και απευθύνεται αποκλειστικά στον παραλήπτη για το συγκεκριμένο σκοπό που καθορίζεται στην εντολή εργασίας. Καμία ευθύνη δεν αναγνωρίζεται έναντι τρίτων και καμία αρμοδιότητα δεν εκχωρείται σε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο για το σύνολο ή μέρος της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

- Απαγορεύεται η δημοσίευση της παρούσας έκθεσης εκτίμησης ή μέρος αυτής ή αναφορά σε αυτήν σε οποιοδήποτε μέσο ή έντυπο, χωρίς την προηγούμενη γραπτή έγκριση αναφορικά με τη δυνατότητα, το περιεχόμενο και τη μορφή στην οποία θα παρουσιαστεί.

- Θα θέλαμε να επισημάνουμε ότι στις 11 Μαρτίου 2020, ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας κήρυξε τη νόσο του κορωνοϊού (COVID-19) ως «Παγκόσμια Πανδημία».

- Ο αντίκτυπος στην Ελληνική αγορά δεν μπορεί να προβλεφθεί καθώς η κτηματαγορά παρουσιάζει έλλειψη δραστηριότητας, το φαινόμενο βρίσκεται σε εξέλιξη και δεν υπάρχουν ακόμα στοιχεία που να αποτυπώνουν την τρέχουσα κατάσταση. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα οι εκτιμώμενες αξίες να ενέχουν σημαντικό ποσοστό αβεβαιότητας.
- Με βάση τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (ΕΕΠ 2020) και πιο συγκεκριμένα το ΕΕΠΕ 2 (Βεβαιότητα Εκτίμησης και Κίνδυνοι Αγοράς), θα θέλαμε να επισημάνουμε ότι οι αξίες που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση αντικατοπτρίζουν τη γνώμη μας κατά την ημερομηνία εκτίμησης σύμφωνα με τα μέχρι τότε συγκριτικά στοιχεία της ελληνικής κτηματαγοράς.
- Ο εκτιμητής δεν μπορεί να χρησιμεύσει ως εμπειρογνώμονας για το μέλλον και έτσι δεν μπορεί να δεχτεί καμία ευθύνη για απόψεις σχετικά με μελλοντικές τάσεις, αν αυτές οι απόψεις δεν επιβεβαιωθούν από επερχόμενα γεγονότα.
- Βάσει των πρόσφατων οδηγιών της TEGOVA, εφίσταται ιδιαίτερα η προσοχή των χρηστών της έκθεσης αυτής στην εν λόγω παρατήρηση και υπό τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς, συνιστάται η συχνή επανεκτίμηση του εξεταζόμενου ακινήτου.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ
ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΣΠΟΡΩΝ

ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

«ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ»

Μεσοβούνι, Θήβα

30 Απριλίου 2022

Δημητρόγλου Κωνσταντίνος, REV

Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ

Πιστοποιημένος Εκτιμητής

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης αφορά βιομηχανική μονάδα επεξεργασίας σπόρων στο Μεσοβούνι Θήβας.

Η εκτίμηση για την Αγοραία Αξία του ακινήτου προέκυψε από την αναλυτική έρευνα αγοράς που πραγματοποιήθηκε, λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου. Βάσει των παραπάνω και σύμφωνα με τη Συγκριτική Μέθοδο, η Αγοραία Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου ανέρχεται στο στρογγυλοποιημένο ποσό των **€ 2.100.000 ευρώ.**

Αθήνα, 30/04/2022

rev TM
Recognised European Valuer
Dimitroglou Konstantinos
REV-GR/AVAG/2016/5
TEGoVA

ΚΩΝ/ΝΟΣ Η. ΔΗΜΗΤΡΟΓΛΟΥ
ΔΙΠΛΩΜ ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΕΘΝΙΚΟΥ ΜΕΤΣΟΒΙΟΥ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ
ΜΕΛΟΣ Τ Ε Ε ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ 71790
[illegible]

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΔΗΜΗΤΡΟΓΛΟΥ, REV
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ
Πιστοποιημένος Εκτιμητής
ΥΠ.ΟΙΚ.Αρ.205

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1.	ΑΡΧΕΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ	ΣΕΛ 4
2.	ΑΡΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	ΣΕΛ 6
3.	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	ΣΕΛ 9
4.	ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΩΝ	ΣΕΛ 11
5.	ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ	ΣΕΛ 16
6.	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ	ΣΕΛ 18
7.	ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	ΣΕΛ 22

1. ΑΡΧΕΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ

Στοιχεία Εντολέα

ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ,
Μαρκόνι 5, Αιγάλεω
Τηλ: 210 3497500

Ανάθεση

Η ανάθεση της εκτίμησης έγινε με βάση την από 17/02/2022 σχετική εντολή σας.

Σκοπός Εκτίμησης

Ο σκοπός της παρούσας έκθεσης είναι η Εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας και της Αξίας Αναγκαστικής πώλησης του εν λόγω ακινήτου για λογαριασμό της ιδιοκτήτριας εταιρίας «ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ», για συμβουλευτική χρήση.

Βάση Εκτίμησης

Η εκτίμηση έγινε σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα EVS (European Valuation Standards) 2020 της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations). Η βάση εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία.

Ημερομηνία Εκτίμησης

Ως ημερομηνία της παρούσας μελέτης εκτίμησης θεωρείται η 30/04/2022, ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης του ακινήτου.

Προσκομισθέντα Έγγραφα

- Τίτλος ιδιοκτησίας υπ' αριθ. 9.870/2001.
- Οικοδομικές Άδειες υπ. αρίθμ. 20/2002 και 55/2004.
- Διάγραμμα κάλυψης αγροτεμαχίου του 2004.
- Τεχνική περιγραφή ακινήτου.
- Προηγούμενη εκτίμηση τις 27/02/2014 της εταιρίας TUV RHEINLAND HELLAS LTD.
- Προηγούμενη εκτίμηση τις 31/12/2018 του πολιτικού μηχανικού κου Χατζησάββα Αναστάσιου – Μάριου.

Σε περίπτωση που τα παρασχεθέντα έγγραφα αποδειχθούν ανακριβή, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της έκθεσης.

Ημερομηνία Αυτοψίας

Στο ακίνητο δεν πραγματοποιήθηκε νεότερη αυτοψία. Επισυνάπτεται φωτογραφικό υλικό προηγούμενων αυτοψιών του 2014 και 2018.

Παραδοχή

Ο συντάξας, λόγω της εκπόνησης της παρούσας έκθεσης, δεν υποχρεούται σε πρόσθετες εργασίες ή να βεβαιώσει ενόρκως, ή να παραστεί σε δικαστήριο αναφορικά με το υπό εκτίμηση ακίνητο, εκτός εάν αυτό ξεχωριστά έχει συμφωνηθεί.

2. ΑΡΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Γενικά

Οι γενικές αρχές, στις οποίες έχει βασισθεί η εν λόγω εκτίμηση, έχουν ως εξής:

- Μελέτη, καταγραφή και ανάλυση των διαθέσιμων στοιχείων που αφορούν στο αντικείμενο της παρούσας εκτίμησης.
- Έρευνα κτηματαγοράς με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων και τη διαμόρφωση άποψης σχετικά με τις επικρατούσες αξίες ακινήτων και την γενικότερη κατάσταση της αγοράς (επίπεδο προσφοράς – ζήτησης, τάσεις κλπ.).
- Εφαρμογή των κατά περίπτωση κατάλληλων μεθόδων εκτίμησης, για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου.

Γενικές Οδηγίες και κώδικες

Η εκτίμηση του παραπάνω ακινήτου θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τις γενικές οδηγίες και κώδικες των:

- International Valuation Standards.
- The European Group of Valuers' Associations, TEGoVA.

Δηλώνεται ότι ο συντάξας εκτιμητής είναι πιστοποιημένος εκτιμητής ακινήτων από το σχήμα Recognized European Valuer (R.E.V.) της TEGoVA (The European Group of Valuers' Association) (REV-GR/AVAG/2016/5), καθώς και Πιστοποιημένος Εκτιμητής στον κλάδο Ακινήτων, (Εγγεγραμμένος στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών με Αρ. Μητρώου 205).

Δηλώνεται ότι ο συντάξας εκτιμητής συμμορφώνεται με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα. Ο εκτιμητής δηλώνει ότι συμμορφώνεται με τον κώδικα συμπεριφοράς του φορέα πιστοποίησης, καθώς και με τον κώδικα δεοντολογίας των πιστοποιημένων εκτιμητών.

Ορισμοί

ΑΓΟΡΑΙΑ ή ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (MARKET VALUE)

Αγοραία αξία είναι το αποτιμηθέν ποσό με το οποίο θα έπρεπε να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημέρα της εκτίμησης, μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός πρόθυμου αγοραστή, μετά από ένα εύλογο χρόνο αγοραπωλησίας, σε μία συνήθη συναλλαγή και όπου κάθε πλευρά ενήργησε με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση.

(*) Ορισμός κατά IVSC, TEGOVA

ΑΞΙΑ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (FORCED SALE VALUE)

Αξία αναγκαστικής πώλησης είναι το ποσό που θα μπορούσε να ληφθεί για ένα ακίνητο, όταν για οποιοδήποτε λόγο, ο πωλητής βρίσκεται υπό περιορισμούς που απαιτούν τη διάθεση του ακινήτου σε συνθήκες που δε συνάδουν με τον ορισμό της Αγοραίας Αξίας. Στα πλαίσια του ανωτέρου ορισμού, διαπιστώνεται ότι ο πωλητής είναι αναγκασμένος να πουλήσει, θέλει απεγνωσμένα να πουλήσει ή του επιβάλλεται αυστηρό χρονικό περιθώριο και οι δυνητικοί αγοραστές γνωρίζουν ότι ο πωλητής βρίσκεται υπό πίεση και επομένως μειώνουν το ύψος της προσφορά τους σε σχέση με αυτή που θα έκαναν υπό διαφορετικές συνθήκες.

(*) Ορισμός κατά IVSC, TEGOVA

Μεθοδολογία Εκτίμησης

Προκειμένου να συνταχθεί η εν λόγω μελέτη ελήφθησαν υπόψη οι παρακάτω μέθοδοι εκτίμησης:

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method)

Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας ενός ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή στοιχείων, δηλαδή συγκριτικών στοιχείων που αφορούν ακίνητα που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το κατά περίπτωση υπό εκτίμηση ακίνητο, καθώς και πληροφορίες που προέρχονται από ειδήμονες της τοπικής κτηματαγοράς.

Οι κυριότεροι παράγοντες που συνυπολογίζονται κατά την εφαρμογή της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων και προκειμένου να προσδιορισθεί με ακρίβεια η αξία ενός ακινήτου παρόμοιο με το υπό εκτίμηση, είναι κατ' αρχήν η τοποθεσία και οι δυνατότητες πρόσβασης. Σημαντικοί ακόμη παράγοντες, οι οποίοι λαμβάνονται υπόψη για τον προσδιορισμό της αξίας, αποτελούν το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης, αλλά και η εν γένει κατάσταση και ρευστότητα της κτηματαγοράς κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης.

3. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Γενικά στοιχεία

Σύντομη περιγραφή περιοχής

Το ακίνητο βρίσκεται στην περιοχή Μεσοβούνι της Θήβας επί της επαρχιακής οδού Θηβών – Χαλκίδας. Η περιοχή χαρακτηρίζεται ως βιοτεχνική – βιομηχανική και αγροτική και περιμετρικά του ακινήτου υπάρχουν αντίστοιχες εκτάσεις με κτίσματα που λειτουργούν ως αποθήκες ή βιοτεχνικές/βιομηχανικές μονάδες. Η τοποθεσία του ακινήτου είναι σε κοντινή χιλιομετρική απόσταση από την Εθνική Οδό Αθηνών – Λαμίας. Στην περιοχή υπάρχει σχετικά μικρή ζήτηση επί της παρούσης, συνεπεία της συνεχιζόμενης οικονομικής κρίσης.

Περιγραφή ακινήτου

Το ακίνητο αποτελείται από ένα διώροφο κτήριο γραφείων, μία αποθήκη και δύο μεγάλες μονάδες εκκοκκιστηρίου και αποχνοωτηρίου – επεξεργασίας βαμβακόσπορων. Η συνολική επιφάνεια των κτηριακών εγκαταστάσεων βάσει προηγούμενης εκτίμησης είναι 6.546 μ². Τα κτήρια κατασκευάστηκαν τμηματικά με τις υπ. αρίθμ. 20/2002 και 55/2004 Οικοδομικές Άδειες.

Το ακίνητο διαθέτει περίφραξη σε όλη την έκταση των εγκαταστάσεων, καθώς και διαμορφωμένες θέσεις στάθμευσης και βοηθητικούς χώρους. Η χρήση των εγκαταστάσεων βάσει της υπ' αριθμό 54/2004 οικοδομικής άδειας είναι «Ερευνητικό κέντρο βάμβακος».

Σύμφωνα με το συμβόλαιο 9870/2001 το αγροτεμάχιο, επιφανείας 25.010,97 m², συνορεύει Νότια με πλευρά 115,92 m με την Επαρχιακή Οδό Θήβας - Χαλκίδας, Βόρεια με πλευρά 103,02 m με αγροτική οδό, Ανατολικά με πλευρά 212,34 m με άλλη ιδιοκτησία και Δυτικά με πλευρά 254,54 m με άλλες ιδιοκτησίες.

Πολεοδομικό καθεστώς – Όροι δόμησης

Οι όροι δόμησης που ισχύουν είναι:

Κάλυψη 10%

Δόμηση 0,2

Max ύψος : 7,50 μ.

Ελάχιστο εμβαδόν : 4.000 μ²

Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Το υπό εκτίμηση ακίνητο είναι ιδιοκτησία της εταιρίας «ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ», κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, βάσει των προσκομισθέντων στοιχείων.

4. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΩΝ

Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας

Για την καλύτερη προσέγγιση της Αγοραίας Αξίας του υπό εξέταση ακινήτου χρησιμοποιείται η Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων.

Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων

Με στόχο τον προσδιορισμό της τιμής πώλησης, πραγματοποιήθηκε έρευνα στην άμεση περιοχή γειτνίασης του ακινήτου. Η έρευνα περιελάμβανε την αναζήτηση αγγελιών στο διαδίκτυο (ιστοσελίδες www.xe.gr, www.spitogatos.gr κλπ) και επικοινωνία με αντίστοιχους πωλητές, όπως και έρευνα αγοράς από τοπικούς μεσίτες.

Με βάση τις συλλεχθείσες πληροφορίες οι επικρατούσες τιμές πώλησης για την περιοχή του εκτιμούμενου ακινήτου, της περιόδου εκτίμησης, ήταν οι εξής :

- Αγοραία αξία βιοτεχνικών / βιομηχανικών / αποθηκευτικών μονάδων αντιστοίχων χαρακτηριστικών από 280 έως 380 ευρώ/m².

Ενδεικτικά παραθέτονται και τα εξής από επικοινωνία με μεσίτες της περιοχής και αγγελίες προσφοράς βιοτεχνικών / βιομηχανικών / αποθηκευτικών μονάδων προς πώληση της περιόδου εκτίμησης:

1. *www.xe.gr: ΘΗΒΑ βιομηχανικός χώρος 3.450 τ.μ., ισόγειος, άριστη κατάσταση, Ψυκτικοί θάλαμοι 12. 900 κ. μ με υπέρ σύγχρονο μηχανολογικό εξοπλισμό 6 υπερσύγχρονοι θάλαμοι χωρητικότητας 2. 150 κ. μ έκαστος. Κάθε θάλαμος έχει τον απαραίτητο εξοπλισμό ώστε να διασφαλίζεται εγγυημένη ψύξη και υγρασία κατάλληλη για κάθε είδος προϊόντων. Ασφαλτοστρωμένος περιβάλλοντας χώρος, περίφραξη, πρόσβαση από άσφαλτο. , τιμή 1.200.000€. viomihanika-akinita, 6945416368*

2. *www.xe.gr: ΘΗΒΑ βιοτεχνικός χώρος 2.114 τ.μ., ισόγειος, διαμπερής, προσόψεως, κατασκευή '99, ενεργ. κλ. Η, 1 wc, ελεύθερος, άριστη κατάσταση, Το κτίριο αποτελείται από τον κυρίως βιοτεχνικό χώρο 1914 τμ (στον οποίο συμπεριλαμβάνονται 3 γραφεία. 2 wc, 1 μπάνιο, 1 κουζίνα και 2 μικρές αποθήκες) και 1 αποθήκη 200 τμ. Διαθέτει βιομηχανικό ρεύμα, βιομηχανικό*

δάπεδο, 2 γερανογέφυρες, 3 γκαραζόπορτες (η μια με πλατφόρμα και 7,50 μέτρα ύψος (μέχρι τα δοκάρια του) βιομηχανικό ρεύμα, τιμή 1.000.000€ (2882)

3. *www.xe.gr: ΘΗΒΑ πλησίον Εθνικής οδού, βιομηχανικός χώρος 5.453 τ.μ., σε οικόπεδο 44.184 τ.μ., ύψος 7 μ., άριστη κατάσταση, βιομηχανικό αποθηκευτικό ακίνητο πωλείται λόγω χρεών τοις μετρητοίς άμεσα, τιμή 2.400.000€. ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΙΚΟ ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ ΜΙΧΑΛΗΣ*

4. *www.xe.gr: ΘΗΒΑ βιομηχανικός χώρος 2.149 τ.μ., ισόγειος, ενεργ. κλ. Εξαιρείται, άριστη κατάσταση, Βιοτεχνικό κτίριο με ύψος από 5 , 5 μ. έως 7 , 5 μ. διαστάσεις 33 Χ65 μ. δύο (2) όμορες αίθουσες βιομηχανικό δάπεδο εντός βιομηχανικής ζώνης χαμηλής έως μέσης όχλησης σε έκταση 23,2 στρεμ. με γεώτρηση πρόσβαση από άσφαλτο. 210 /2711071, τιμή 950.000€ (03), 6945416368*

Αναπροσαρμόζοντας τα συγκριτικά στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω, ανάλογα με τα χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου (μέγεθος, χρήσεις, προβολή και προσβασιμότητα) καταλήγουμε στις αναπροσαρμοσμένες τιμές πώλησης, έχοντας λάβει υπόψη την επίδραση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του καθενός στην τιμή ανά m², όπως παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟ	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 1	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 2	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 3	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 4
ΤΙΜΗ		1.200.000	1.000.000	2.400.000	950.000
ΕΙΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ		ΑΓΓΕΛΙΑ	ΑΓΓΕΛΙΑ	ΑΓΓΕΛΙΑ	ΑΓΓΕΛΙΑ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-20	-20	-20	-20
ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ		960.000	800.000	1.920.000	760.000
ΤΙΜΗ ΑΝΑ m²		278,26	378,43	352,10	353,65
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (m²)	6.546,00	3.450	2.114	5.453	2.149
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-10	-15	0	-15
ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	2004	2001	1999	2001	2001
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		2	3	2	2
ΠΟΙΟΤΗΤΑ / ΕΙΔΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ		ΚΑΛΥΤΕΡΗ	ΚΑΛΥΤΕΡΗ	ΚΑΛΥΤΕΡΗ	ΚΑΛΥΤΕΡΗ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-10	-10	-10	-10
ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ		ΠΑΡΟΜΟΙΟΙ	ΠΑΡΟΜΟΙΟΙ	ΠΑΡΟΜΟΙΟΙ	ΠΑΡΟΜΟΙΟΙ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	0	0
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ / ΕΜΠΟΡΙΚΟΤΗΤΑ		ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		10	0	10	10
ΘΕΣΗ/ΠΡΟΒΟΛΗ		ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		10	0	10	10
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (m²)	25.010,97	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΚΑΛΥΤΕΡΗ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	-7	0
ΠΡΟΣΩΠΟ		ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	0	0
ΑΛΛΟΣ ΠΑΡΑΓΟΝΤΑΣ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	0	0
ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ		282,43	293,28	367,94	341,28
ΤΕΛΙΚΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ	321,23				

Με βάση τον πίνακα στάθμισης η τιμή μονάδος της αγοραίας αξίας του ακινήτου προκύπτει 321,23 €/m².

Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας

Με βάση τον παρακάτω πίνακα προσδιορισμού της Αγοραίας Αξίας, προκύπτει ότι η Αγοραία Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου στρογγυλοποιημένη ανέρχεται στο ποσό των **2.100.000 ευρώ**.

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (m^2)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ (€/m^2)	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (€)
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ/ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΗ ΜΟΝΑΔΑ	6.546,00	321	2.102.772
ΣΥΝΟΛΑ	**6.546,00**		**2.102.772**

Προσδιορισμός Αξίας Αναγκαστικής Πώλησης

Για τον προσδιορισμό της Αξίας Αναγκαστικής Πώλησης του υπό εκτίμηση ακινήτου, εκτιμάται ότι λόγω της κατάστασης στην οποία βρίσκεται σήμερα η Κτηματαγορά και της φύσης του συγκεκριμένου ακινήτου, θα πρέπει να εφαρμοστεί μειωτικός συντελεστής στην αντίστοιχη τιμής της Αγοραίας Αξίας της τάξεως του 30%.

Επομένως εκτιμούμε ότι η αξία αναγκαστικής πώλησης θα είναι αγοραία αξία 2.100.000 € x 0,70 = 1.470.000 €

Εκτίμηση Αξίας Αναγκαστικής Πώλησης

Με βάση τα ανωτέρω, προκύπτει ότι η Αξίας Αναγκαστικής Πώλησης του υπό εκτίμηση ακινήτου στρογγυλοποιημένη ανέρχεται στο ποσό των **1.470.000 ευρώ**.

Αθήνα, 30/04/2022

Ο Εκτιμητής

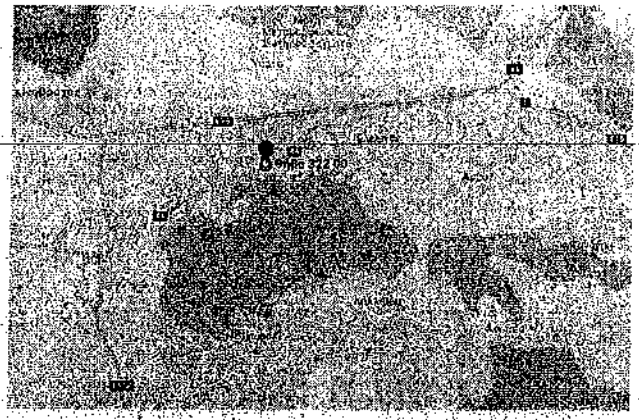
rev TM
Recognised European Valuer
Dimitroglou Konstantinos
REV-GR/AVAG/2016/5
TEGoVA

ΚΩΝ/ΝΟΣ Η. ΔΗΜΗΤΡΟΓΛΟΥ
ΔΙΠΛΩΜ ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΕΘΝΙΚΟΥ ΜΕΤΣΟΒΙΟΥ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ
ΜΕΛΟΣ Τ Ε Ε ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ 71790
ΓΥΜΝΑΣΙΟΥ 74 [illegible] ΤΗΛ [illegible]

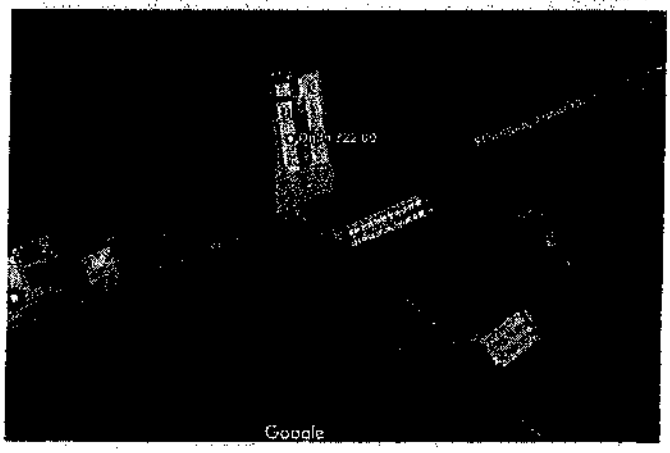
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΔΗΜΗΤΡΟΓΛΟΥ, REV
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ
Πιστοποιημένος Εκτιμητής
ΥΠ.ΟΙΚ.Αρ.205

5. ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Απόσπασμα χάρτη περιοχής







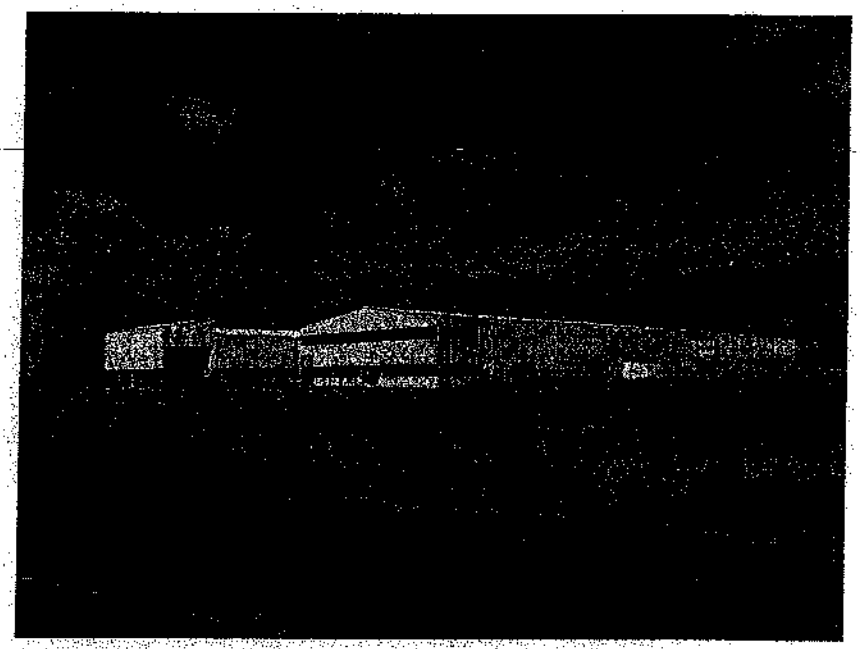
Απόσπασμα από εθνικό κτηματολόγιο για το ακίνητο με τις εγκαταστάσεις

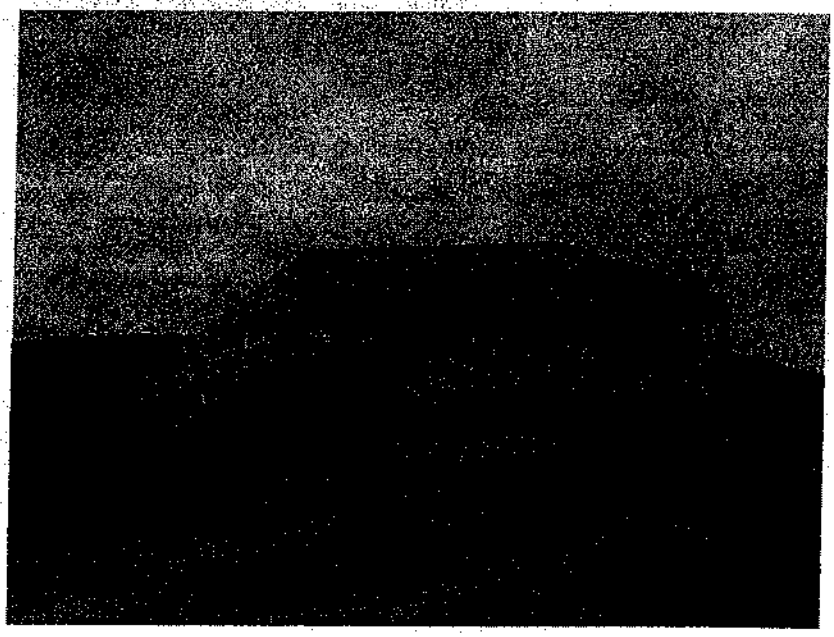


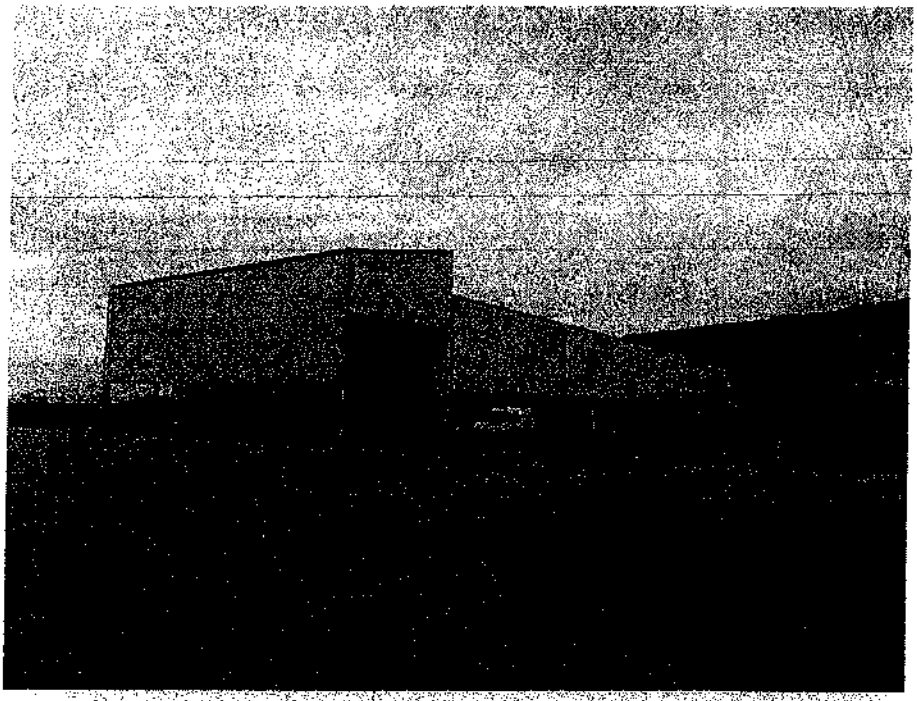
Α/Α	X	Y
0	446843,40	4245293,91
1	446941,94	4245297,50
2	446963,77	4245088,85
3	446861,24	4245046,53

6. **ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ** (2014 & 2018)

Εξωτερικές φωτογραφίες ακινήτου





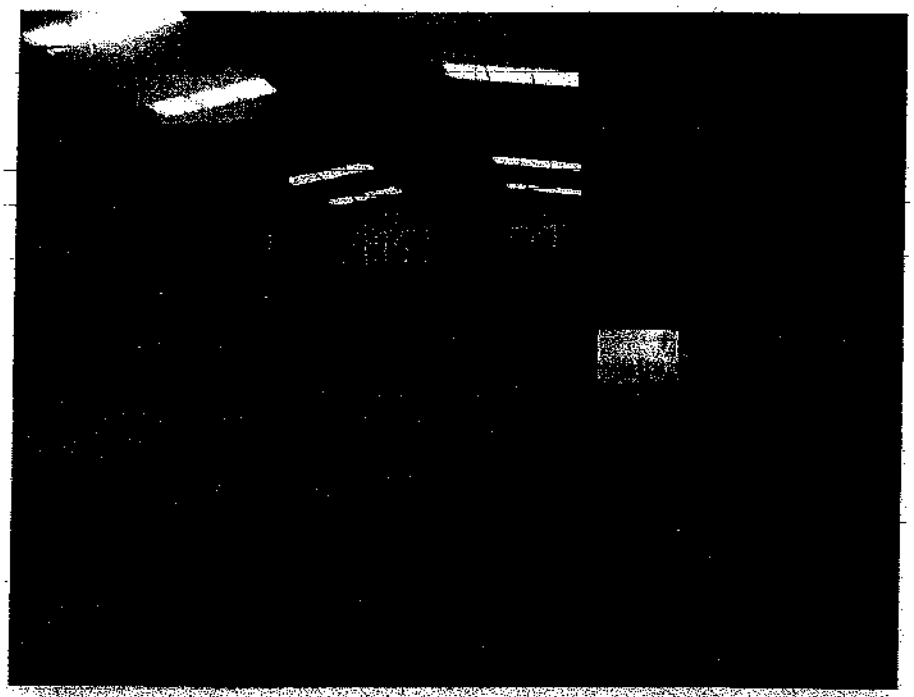




Εσωτερικές φωτογραφίες ακινήτου









7. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Παραδοχές – επιφυλάξεις – παρατηρήσεις

- Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που δόθηκαν με ευθύνη του εντολέα. Ο υπογράφων δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.

- Δεν πραγματοποιήθηκαν μετρήσεις. Οι υπολογισμοί των αξιών βασίζονται στις επιφάνειες σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία - δικαιολογητικά, τα οποία θεωρήθηκαν ορθά.

- Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου. Θεωρούμε ότι αυτό ανταποκρίνεται πλήρως στις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις περί δομήσεως, καθώς και ότι δεν επηρεάζεται από υφιστάμενες ή ενδεχόμενες μελλοντικές πολεοδομικές ρυθμίσεις.

- Η παρούσα εκτίμηση ακολουθεί τους νόμους και περιορισμούς που διέπουν τις από γραφείο εκτιμήσεις (Desktop Valuation) και πραγματοποιείται με κάθε επιφύλαξη και χωρίς αυτοψία, με βάσει το τοπογραφικό διάγραμμα, τις οικοδομικές άδειες, τους τίτλους, τεχνική περιγραφή, καθώς και προηγούμενες εκτιμήσεις του 2014 και του 2018, κατόπιν εντολής της εταιρίας «ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ», με την παραδοχή της ορθότητας των δοθέντων στοιχείων.

- Σημειώνεται ότι για την παρούσα εκτίμηση, η οποία πρόκειται για από γραφείο εκτίμηση (Desktop Valuation) και αφορά επανεκτίμηση χωρίς νεότερη αυτοψία, ο εκτιμητής γνωρίζει ότι δεν έχουν υπάρξει αλλαγές στο περιβάλλον του ακινήτου από την ημερομηνία της προηγούμενης αυτοψίας του, οι οποίες θα μπορούσαν να επηρεάσουν σημαντικά την αξία, ενώ παράλληλα ενημερώθηκε από τον πελάτη ότι δεν έχουν υπάρξει αλλαγές στο ακίνητο, από την τελευταία αυτοψία που πραγματοποιήθηκε, που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αξία του υπό εκτίμηση.

- Οι παράγοντες και τα στοιχεία που λήφθηκαν υπ' όψιν αποτυπώνουν την αντίληψη των εκτιμητών για την εγκατάσταση την ημέρα της αυτοψίας. Όπου έχουν ληφθεί υπ' όψιν πληροφορίες για μελλοντικές αλλαγές αυτό αναφέρεται ρητώς.

- Δεν πραγματοποιήθηκε καγενός είδους (γεωτεχνική, περιβαλλοντική κλπ) έρευνα προκειμένου να πιστοποιηθεί η ύπαρξη πιθανών παραγόντων μόλυνσης και γεωλογικών κινδύνων. Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης θεωρείται ότι δεν υφίστανται περιβαλλοντικά και γεωτεχνικά προβλήματα και ότι το έδαφος είναι ικανό να φέρει τα φορτία της κατασκευής.

- Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια, τη μόνωση και τις Η/Μ εγκαταστάσεις.

- Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα για δεσμεύσεις ή/και περιορισμούς.

- Θεωρούμε ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από υποθήκη, προσημείωση, βάρος, περιοριστικά μέτρα ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρεάσει την αξία του.

- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου.

- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν μισθωτικές δεσμεύσεις και βάρη.

- Η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και απευθύνεται αποκλειστικά στον παραλήπτη για το συγκεκριμένο σκοπό που καθορίζεται στην εντολή εργασίας. Καμία ευθύνη δεν αναγνωρίζεται έναντι τρίτων και καμία αρμοδιότητα δεν εκχωρείται σε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο για το σύνολο ή μέρος της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

- Απαγορεύεται η δημοσίευση της παρούσας έκθεσης εκτίμησης ή μέρος αυτής ή αναφορά σε αυτήν σε οποιοδήποτε μέσο ή έντυπο, χωρίς την προηγούμενη γραπτή έγκριση αναφορικά με τη δυνατότητα, το περιεχόμενο και τη μορφή στην οποία θα παρουσιαστεί.

- Θα θέλαμε να επισημάνουμε ότι στις 11 Μαρτίου 2020, ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας κήρυξε τη νόσο του κορωνοϊού (COVID-19) ως «Παγκόσμια Πανδημία».
- Ο αντίκτυπος στην Ελληνική αγορά δεν μπορεί να προβλεφθεί καθώς η κτηματαγορά παρουσιάζει έλλειψη δραστηριότητας, το φαινόμενο βρίσκεται σε εξέλιξη και δεν υπάρχουν ακόμα στοιχεία που να αποτυπώνουν την τρέχουσα κατάσταση. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα οι εκτιμώμενες αξίες να ενέχουν σημαντικό ποσοστό αβεβαιότητας.
- Με βάση τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (ΕΕΠ 2020) και πιο συγκεκριμένα το ΕΕΠΕ 2 (Βεβαιότητα Εκτίμησης και Κίνδυνοι Αγοράς), θα θέλαμε να επισημάνουμε ότι οι αξίες που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση αντικατοπτρίζουν τη γνώμη μας κατά την ημερομηνία εκτίμησης σύμφωνα με τα μέχρι τότε συγκριτικά στοιχεία της ελληνικής κτηματαγοράς.
- Ο εκτιμητής δεν μπορεί να χρησιμεύσει ως εμπειρογνώμονας για το μέλλον και έτσι δεν μπορεί να δεχτεί καμία ευθύνη για απόψεις σχετικά με μελλοντικές τάσεις, αν αυτές οι απόψεις δεν επιβεβαιωθούν από επερχόμενα γεγονότα.
- Βάσει των πρόσφατων οδηγιών της TEGOVA, εφίσταται ιδιαίτερα η προσοχή των χρηστών της έκθεσης αυτής στην εν λόγω παρατήρηση και υπό τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς, συνιστάται η συχνή επανεκτίμηση του εξεταζόμενου ακινήτου.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ
ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ
ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

«ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ»

Ρουφ, Αθήνα, Αττική

30 Απριλίου 2022

Δημητρόγλου Κωνσταντίνος, REV

Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ

Πιστοποιημένος Εκτιμητής

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης αφορά οικόπεδο επιφανείας 22.081,13 m², επί της παρόδου Ορφέως 115, στην θέση «Ελαιώνας» στην περιοχή του Ρουφ, στην Αθήνα Αττικής.

Η εκτίμηση για την Αγοραία Αξία του ακινήτου, προέκυψε από την αναλυτική έρευνα αγοράς που πραγματοποιήθηκε, λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου. Βάσει των παραπάνω και σύμφωνα με τη Συγκριτική Μέθοδο, η Αγοραία Αξία των 23/30 εξ' αδιαιρέτου του υπό εκτίμηση οικοπέδου ανέρχεται στο στρογγυλοποιημένο ποσό των **€ 2.800.000,00 ευρώ**.

Αθήνα, 30/04/2022

rev TM
Recognised European Valuer
Dimitroglou Konstantinos
REV-GR/AVAG/2016/5
TEGoVA

ΚΩΝ/ΝΟΣ Η. ΔΗΜΗΤΡΟΓΛΟΥ
ΔΙΠΛΩΜ ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΕΘΝΙΚΟΥ ΜΕΤΣΟΒΙΟΥ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ
ΜΕΛΟΣ Τ Ε Ε ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ 71790
ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟΥ 71 [illegible] 7737 ΤΗΛ 2109737192

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΔΗΜΗΤΡΟΓΛΟΥ, REV
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ
Πιστοποιημένος Εκτιμητής
ΥΠ.ΟΙΚ.Αρ.205

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1.	ΑΡΧΕΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ	ΣΕΛ 4
2.	ΑΡΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	ΣΕΛ 6
3.	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	ΣΕΛ 9
4.	ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ	ΣΕΛ 11
5.	ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ	ΣΕΛ 16
6.	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ	ΣΕΛ 17
7.	ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	ΣΕΛ 20

1. ΑΡΧΕΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ

Στοιχεία Εντολέα

ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ,
Μαρκόνι 5, Αιγάλεω
Τηλ: 210 3497500

Ανάθεση

Η ανάθεση της εκτίμησης έγινε με βάση την από 17/02/2022 σχετική εντολή σας.

Σκοπός Εκτίμησης

Ο σκοπός της παρούσας έκθεσης είναι η Εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας και της Αξίας Αναγκαστικής πώλησης του εν λόγω ακινήτου για λογαριασμό της ιδιοκτήτριας εταιρίας «ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ», για συμβουλευτική χρήση.

Βάση Εκτίμησης

Η εκτίμηση έγινε σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα EVS (European Valuation Standards) 2020 της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations). Η βάση εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία.

Ημερομηνία Εκτίμησης

Ως ημερομηνία της παρούσας μελέτης εκτίμησης θεωρείται η 30/04/2022, ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης του ακινήτου.

Προσκομισθέντα Έγγραφα

- Προηγούμενη εκτίμηση τις 23/09/2019 του διπλ. Πολιτικού μηχανικού κου Δημητρόγλου Κωνσταντίνου.

Σε περίπτωση που τα παρασχεθέντα έγγραφα αποδειχθούν ανακριβή, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της έκθεσης.

Ημερομηνία Αυτοψίας

Στο ακίνητο δεν πραγματοποιήθηκε νεότερη αυτοψία. Επισυνάπτεται φωτογραφικό υλικό προηγούμενης αυτοψίας τις 15/09/2019.

Ασυμβίβαστο

Με καλή πίστη δηλώνουμε ότι δεν υφίσταται θέμα ασυμβίβαστου σχετικά με την εν λόγω έκθεση.

Παραδοχή

Ο συντάξας, λόγω της εκπόνησης της παρούσας έκθεσης, δεν υποχρεούται σε πρόσθετες εργασίες ή να βεβαιώσει ενόρκως, ή να παραστεί σε δικαστήριο αναφορικά με το υπό εκτίμηση ακίνητο, εκτός εάν αυτό ξεχωριστά έχει συμφωνηθεί.

2. ΑΡΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Γενικά

Οι γενικές αρχές, στις οποίες έχει βασισθεί η εν λόγω εκτίμηση, έχουν ως εξής:

- Μελέτη, καταγραφή και ανάλυση των διαθέσιμων στοιχείων που αφορούν στο αντικείμενο της παρούσας εκτίμησης.
- Έρευνα κτηματαγοράς με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων και τη διαμόρφωση άποψης σχετικά με τις επικρατούσες αξίες ακινήτων και την γενικότερη κατάσταση της αγοράς (επίπεδο προσφοράς – ζήτησης, τάσεις κλπ.).
- Εφαρμογή των κατά περίπτωση κατάλληλων μεθόδων εκτίμησης, για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου.

Γενικές Οδηγίες και κώδικες

Η εκτίμηση του παραπάνω ακινήτου θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τις γενικές οδηγίες και κώδικες των:

- International Valuation Standards.
- The European Group of Valuers' Associations, TEGoVA.

Δηλώνεται ότι ο συντάξας εκτιμητής είναι πιστοποιημένος εκτιμητής ακινήτων από το σχήμα Recognized European Valuer (R.E.V.) της TEGoVA (The European Group of Valuers' Association) (REV-GR/AVAG/2016/5), καθώς και Πιστοποιημένος Εκτιμητής στον κλάδο Ακινήτων, (Εγγεγραμμένος στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών με Αρ. Μητρώου 205).

Δηλώνεται ότι ο συντάξας εκτιμητής συμμορφώνεται με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα. Ο εκτιμητής δηλώνει ότι συμμορφώνεται με τον κώδικα συμπεριφοράς του φορέα πιστοποίησης, καθώς και με τον κώδικα δεοντολογίας των πιστοποιημένων εκτιμητών.

Ορισμοί

ΑΓΟΡΑΙΑ ή ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (MARKET VALUE)

Αγοραία αξία είναι το αποτιμηθέν ποσό με το οποίο θα έπρεπε να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημέρα της εκτίμησης, μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός πρόθυμου αγοραστή, μετά από ένα εύλογο χρόνο αγοραπωλησίας, σε μία συνήθη συναλλαγή και όπου κάθε πλευρά ενήργησε με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση.

(*) Ορισμός κατά IVSC, TEGOVA

ΑΞΙΑ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (FORCED SALE VALUE)

Αξία αναγκαστικής πώλησης είναι το ποσό που θα μπορούσε να ληφθεί για ένα ακίνητο, όταν για οποιοδήποτε λόγο, ο πωλητής βρίσκεται υπό περιορισμούς που απαιτούν τη διάθεση του ακινήτου σε συνθήκες που δε συνάδουν με τον ορισμό της Αγοραίας Αξίας. Στα πλαίσια του ανωτέρου ορισμού, διαπιστώνεται ότι ο πωλητής είναι αναγκασμένος να πουλήσει, θέλει απεγνωσμένα να πουλήσει ή του επιβάλλεται αυστηρό χρονικό περιθώριο και οι δυνητικοί αγοραστές γνωρίζουν ότι ο πωλητής βρίσκεται υπό πίεση και επομένως μειώνουν το ύψος της προσφορά τους σε σχέση με αυτή που θα έκαναν υπό διαφορετικές συνθήκες.

(*) Ορισμός κατά IVSC, TEGOVA

Μεθοδολογία Εκτίμησης

Προκειμένου να συνταχθεί η εν λόγω μελέτη ελήφθησαν υπόψη οι παρακάτω μέθοδοι εκτίμησης:

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method)

Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας ενός ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή στοιχείων, δηλαδή συγκριτικών στοιχείων που αφορούν ακίνητα που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το κατά περίπτωση υπό εκτίμηση ακίνητο, καθώς και πληροφορίες που προέρχονται από ειδήμονες της τοπικής κτηματαγοράς.

Οι κυριότεροι παράγοντες που συνυπολογίζονται κατά την εφαρμογή της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων και προκειμένου να προσδιορισθεί με ακρίβεια η αξία ενός ακινήτου παρόμοιο με το υπό εκτίμηση, είναι κατ' αρχήν η τοποθεσία και οι δυνατότητες πρόσβασης. Σημαντικοί ακόμη παράγοντες, οι οποίοι λαμβάνονται υπόψη για τον προσδιορισμό της αξίας, αποτελούν το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης, αλλά και η εν γένει κατάσταση και ρευστότητα της κτηματαγοράς κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης.

3. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Γενικά στοιχεία

Σύντομη περιγραφή περιοχής

Το ακίνητο βρίσκεται στο Ρουφ, στην περιοχή του Ελαιώνα, μεταξύ των οδών Ορφέως και Π. Ράλλη, σε περιοχή βιοτεχνικών και βιομηχανικών μονάδων, επαγγελματικών κτηρίων, κ.λπ., περιοχή με μικρή ζήτηση εττί της παρούσης, συνεπεία της συνεχιζόμενης οικονομικής κρίσης.

Περιγραφή ακινήτου

Οικοπεδική έκταση επιφανείας 22.081,13 m², σχετικά επίπεδη και ακανόνιστου σχήματος, στη θέση Ελαιώνας (περιοχή Ρουφ) της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Αθηναίων, εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως (Περιοχή Ελαιώνα ΦΕΚ 1049/Δ/95 και 742/Δ/96) στα 56ο και 57ο οικοδομικά τετράγωνα, με πρόσοψη σε πάροδο της οδού Ορφέως στον αριθμό 115. Η πρόσβαση στο οικόπεδο γίνεται μέσω της παρόδου της οδού Ορφέως.

Το εκτιμούμενο ακίνητο αφορά τα 23/30 εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου, που αποτελούν ιδιοκτησία της εταιρίας «ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ» και που αντιστοιχούν σε συνολική έκταση επιφανείας 23/30 x 22.081,13 m² = 16.928,87 m².

Για το εκτιμούμενο σημειώνεται ότι με την έγκριση και αναθεώρηση της πολεοδομικής μελέτης βάσει των ΦΕΚ 1049/Δ/95 και 742/Δ/96 κατατμείται σε δύο επιμέρους εδαφικά τμήματα τα οποία βρίσκονται στα Ο.Τ. 56 και 57 αντίστοιχα.

Οι όροι δόμησης που ισχύουν για τα εν λόγω οικοδομικά τετράγωνα είναι Σ.Δ. = 0,8, Κάλυψη = 50% και Χρήση = Ε (Πρακτορεία μεταφορών).

Σημειώνεται ότι για να κριθεί άρτιο και οικοδομήσιμο το παραπάνω οικόπεδο πρέπει να συνταχτεί είτε πράξη εφαρμογής στην ευρύτερη περιοχή, είτε να προωθηθεί η σύνταξη μελέτης μεμονωμένης πράξης εφαρμογής για τα εν λόγω οικοδομικά τετράγωνα.

Βάσει απόφασης του δημοτικού συμβουλίου Αθηναίων της 16/01/2014 με αρ. πρωτ. 18814/22-1-2014, εγκρίθηκε η σύνταξη της μεμονωμένης πράξης εφαρμογής

Μ1/2010 στα Ο.Τ. 56-57 Ελαιώνα Δήμου Αθηναίων. Κατά τη χρονική περίοδο της εκτίμησης βρίσκεται σε εξέλιξη η διαδικασία εκ νέου σύνταξης μεμονωμένης πράξης εφαρμογής στα Ο.Τ. 56 & 57 στον Ελαιώνα του Δήμου ΑΘηναίων.

Βάσει των συνημμένων στοιχείων, μετά τη ρυμοτόμηση της οικοπεδικής έκτασης προκύπτουν 2 οικόπεδα, τα οποία είναι άρτια και θα καταστούν οικοδομήσιμα μετά την κύρωση της μεμονωμένης πράξης εφαρμογής.

Βάσει του από τον Μάρτιο 2017 κτηματογραφικού διαγράμματος του τοπογράφου μηχανικού κου Κλέττα Ιωάννη, που συντάχτηκε για τη μεμονωμένη πράξη εφαρμογής Μ1/2010 στα Ο.Τ. 56-57 Ελαιώνα Δήμου Αθηναίων, η συνολική οικοπεδική έκταση με τον κωδικό ιδιοκτησίας 0102061 επιφανείας 22.081,13 m², χωρίζεται σε δύο γωνιακά μικρότερα τμήματα, εντός των 56 και 57 Ο.Τ. αντίστοιχα.

Βάσει τεχνικής έκθεσης του κου Γιαμαλάκη Ανδρέα διπλ. Αγρονόμου - Τοπογράφου Μηχανικού τον Φεβρουάριο 2014, η συνολική εισφορά σε γη για τα 23/30 της έκτασης υπολογίζεται σε 4.814,92 m². Επίσης στην ίδια τεχνική έκθεση η αναλογία της οικοπεδικής έκτασης σε ρυμοτόμηση προκύπτει 2.677,19 m², ενώ τα δύο ιδανικά μερίδια υπολογίζονται σε επιφάνειες 7.065,19 m² για το Ο.Τ. 56 και 6.983,70 m² για το Ο.Τ. 57, ήτοι συνολική καθαρή επιφάνεια 14.048,89 m².

Σύμφωνα με αυτή την έκθεση η συνολική επιφάνεια της υπό εκτίμηση έκτασης προκύπτει 14.048,89 m², με την υποχρέωση του υπολοίπου της εισφοράς σε γη των 4.814,92 (εισφορές) - 2.677,19 (ρυμοτόμηση) = 2.137,73 m², είτε να εισφερθεί σε γη είτε σε χρήμα.

Δεδομένου ότι η επιλογή του σεναρίου της εισφοράς σε χρήμα της επιφανείας των 2.137,73 m², προϋποθέτει τον καθορισμό της τιμής μονάδος για τον υπολογισμό της εισφοράς, δεδομένο το οποίο επί της παρούσης δεν είναι ασφαλές να αποτυπωθεί, αφού βάσει νομοθεσίας αυτή υπολογίζεται κατά το χρόνο κύρωσης της πράξης εφαρμογής, η καθαρή επιφάνεια για την παρούσα εκτίμηση υπολογίζεται αφαιρουμένου του υπολοίπου της εισφοράς, σε γη, ήτοι καθαρή επιφάνεια = 14.048,89 - 2.137,73 = 11.911,16 m².

Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Το υπό εκτίμηση ακίνητο είναι ιδιοκτησία της εταιρίας «ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ», κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, βάσει των προσκομισθέντων στοιχείων.

4. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΩΝ

Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας

Σκοπός της παρούσας έκθεσης είναι η εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας των 23/30 εξ' αδιαιρέτου οικοπέδου επιφανείας 22.081,13 m², στην περιοχή Ρουφ της Αθήνας.

Η λογιζόμενη επιφάνεια για την εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας λαμβάνεται ως η τελική (προσεγγιστική) διαμορφούμενη επιφάνεια, δηλαδή 11.911,16 m², όπως αυτή έχει υπολογιστεί βάσει της τεχνικής έκθεσης του κου Γιαμαλάκη Ανδρέα διπλ. Αγρονόμου - Τοπογράφου Μηχανικού από τον Φεβρουάριο 2014, για τον καθορισμό εισφορών σε γη και χρήμα, καθώς και τον καθορισμό των επιφανειών ρυμοτόμησης.

Για την καλύτερη προσέγγιση της Αγοραίας Αξίας του υπό εξέταση ακινήτου χρησιμοποιείται η Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων.

Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων

Με στόχο τον προσδιορισμό της τιμής πώλησης, πραγματοποιήθηκε έρευνα στην άμεση περιοχή γειτνίασης του ακινήτου. Η έρευνα περιελάμβανε την αναζήτηση αγγελιών στο διαδίκτυο (ιστοσελίδες www.xe.gr, www.spitogatos.gr κλπ) και επικοινωνία με αντίστοιχους πωλητές, όπως και έρευνα αγοράς από τοπικούς μεσίτες.

Με βάση τις συλλεχθείσες πληροφορίες οι επικρατούσες τιμές πώλησης για την περιοχή του εκτιμούμενου ακινήτου, της περιόδου εκτίμησης, ήταν οι εξής :

- Αγοραία αξία οικοπέδων αντιστοίχων χαρακτηριστικών από 200 έως 320 ευρώ/m².

Ενδεικτικά παραθέτονται και τα εξής από επικοινωνία με μεσίτες της περιοχής και αγγελίες προσφοράς οικοπέδων προς πώληση της περιόδου εκτίμησης:

1. www.xe.gr: ΡΟΥΦ οικόπεδο 6.000 τ.μ., Ζώνη Ε΄ (για Μεταφορικές Εταιρείες) Στην Πράξη Εφαρμογής στην 2η Ανάρτηση, ΤΗΛ: 210 4121110 | Δείτε περισσότερα ακίνητα στην ιστοσελίδα μας www.metroland.gr Καθημερινά 9:00-20:00 & Σάββατο 10:00-15:00., τιμή 2.200.000€ (194588)
2. www.xe.gr: ΡΟΥΦ οικόπεδο 10.000 τ.μ., γωνιακό, σ.δ. 0,8, σ.κ. 0,5, οικοδομήσιμο, (HomelandGroup ΔΗΛΑΜΠΟΗ 2 Τηλέφωνο Γραφείου: 00302106775739), τιμή 3.700.000€ (200021). HomelandGroup
3. www.xe.gr: ΡΟΥΦ οικόπεδο 9.700 τ.μ., άρτιο, οικοδομήσιμο, περίφραξη, Πρόσθετα χαρακτηριστικά: νερό, πρόσβαση: άσφαλτο. ΤΗΛ: 216 0701958, 216 0701959 | Web: www.utopiarealestate.gr | Email: info@utopiarealestate.gr Καλέστε μας σήμερα για άμεση υπόδειξη ή ανάθεση., τιμή 3.900.000€ (903576)
4. www.xe.gr: ΒΟΤΑΝΙΚΟΣ Ελαιώνας, οικόπεδο 6.080 τ.μ., εντός σχεδίου, σ.δ. 0,8, άρτιο, οικοδομήσιμο, Στην περιοχή του Βοτανικού διατίθεται προς πώληση μοναδικό οικόπεδο 6.080μ2 με ΣΔ 0,8 και ΣΚ 50% με μεγάλη πρόσοψη και άμεση πρόσβαση σε όλες τις οδικές αρτηρίες. Κατάλληλο για οποιαδήποτε ανάπτυξη. Τηλ. 210-6149591, https://www.globality.gr, τιμή 2.500.000€ (26364)
5. www.xe.gr: ΤΑΥΡΟΣ Βιομηχανική Ζώνη, οικόπεδο 6.180 τ.μ., εντός σχεδίου, σ.δ. 0,8, σ.κ. 0,5, 1 όψης, πρόσοψη 30 μ., οικοδομήσιμο, όλα τα δίκτυα, κατάλληλο και για επαγγελματική χρήση, ελεύθερο, διαθέσιμο από τώρα, τιμή 3.300.000€, συζητήσιμη (Χ-6690-Ε). TOPOS-SOLUTIONS, 10:00-19:00
6. www.xe.gr: ΤΑΥΡΟΣ Κέντρο, οικόπεδο 9.500 τ.μ., εντός σχεδίου, επίπεδο, γωνιακό, σ.δ. 0,8, σ.κ. 0,4, 3 όψεων, άρτιο, οικοδομήσιμο, διαμπερές, περίφραξη, γεώτρηση, Γενική κατοικία, χαρακτηριστικά: Περιφραγμένο, Τρίφατσο, Επίπεδο. Κωδικός Ακινήτου: AL222222 17/2/2022 6:47 μμ, τιμή 3.950.000€ (e-agents1002845). ASPIS REAL ESTATE ΚΑΛΛΙΘΕΑ, 2111084220
7. www.xe.gr: ΡΟΥΦ οικόπεδο 7.100 τ.μ., εντός σχεδίου, επίπεδο, γωνιακό, σ.δ. 0,8, σ.κ. 0,4, άρτιο, οικοδομήσιμο, με κτίσμα, διαμπερές, περίφραξη, Ταύρος, Ρουφ, Οικόπεδο Προς Πώληση, Εντός σχεδίου, 7.100 τ.μ., Σ.Δ: 0,8, Σ.Κ: 40, Με Κτίσμα Χαρακτηριστικά: Οικοδομήσιμο, Περιφραγμένο, Γωνιακό, Επίπεδο, Ελαιώνας, Β' Ζώνη, Κατάλληλο για κατασκευή Logistics κ.α. Τιμή: 3.700.000€. CCRE MON IKE Real Estate, Τηλ. Επικοινωνίας: 2130223537, email: info@ccre.gr 14/2/2022 8:42 πμ, τιμή 3.700.000€ (e-agents1174760). CCRE Real Estate, 6945072569

Αναπροσαρμόζοντας τα συγκριτικά στοιχεία (1-4) που αναφέρονται παραπάνω, ανάλογα με τα χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου (μέγεθος, χρήσεις, προβολή και προσβασιμότητα) καταλήγουμε στις αναπροσαρμοσμένες τιμές πώλησης, έχοντας λάβει υπόψη την επίδραση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του καθενός στην τιμή ανά m², όπως παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟ	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 1	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 2	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 3	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 4
ΤΙΜΗ		2.200.000	3.700.000	3.900.000	2.500.000
ΕΙΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ		ΑΓΓΕΛΙΑ	ΑΓΓΕΛΙΑ	ΑΓΓΕΛΙΑ	ΑΓΓΕΛΙΑ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-15	-15	-15	-15
ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ		1.870.000	3.145.000	3.315.000	2.125.000
ΤΙΜΗ ΑΝΑ m²		312	315	342	350
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (m²)	11.911,16	6.000,00	10.000,00	9.700,00	6.080,00
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	0	0
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	0	0
ΠΡΟΣΩΠΟ		ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΚΑΛΥΤΕΡΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΚΑΛΥΤΕΡΟ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	-10	0	-10
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ / ΘΕΣΗ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΚΑΛΥΤΕΡΗ	ΚΑΛΥΤΕΡΗ	ΚΑΛΥΤΕΡΗ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	-10	-10	-10
ΣΧΗΜΑ ΓΗΠΕΔΟΥ		ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	0	0
ΑΛΛΟΣ ΠΑΡΑΓΟΝΤΑΣ	ΧΡΗΣΗ ΓΗΣ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΚΑΛΥΤΕΡΗ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	0	-10
ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ		312	252	308	245
ΤΕΛΙΚΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ	279				

Από τον ανωτέρω πίνακα στάθμισης προκύπτει τιμή μονάδος 279 €/m².

Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας των 23/30 εξ' αδιαιρέτου οικοπέδου αρχικής επιφανείας 22.081,13 m², στην περιοχή Ρουφ της Αθήνας, και λαμβάνοντας ως τελική εναπομένουσα επιφάνεια 11.911,16 m², όπως αναλύθηκε ανωτέρω, ισχύει ο παρακάτω πίνακας:

Για την εκτίμηση της αξίας των 23/30 εξ' αδιαιρέτου του ακινήτου εφαρμόζεται πρόσθετος συντελεστής απομείωσης λόγω συνιδιοκτησίας (76,6% εξ' αδιαιρέτου) της τάξης του 15%. Συνεπώς έχουμε:
Αρχική τιμή μονάδος 279 €/m², με απομείωση 15%, προκύπτει τιμή μονάδος 279 €/m² x 0,85 = 235 €/m² (με στρογγύλευση)

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (m^2)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ (€/m^2)	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (€)
23/30 εξ' αδιαιρέτου οικοπέδου	11.911,16	235	2.799.123
ΣΥΝΟΛΑ	**11.911,16**		**2.799.123**

Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι η Αγοραία Αξία των 23/30 εξ' αδιαιρέτου του υπό εκτίμηση οικοπέδου, στρογγυλοποιημένη ανέρχεται στο ποσό των **2.800.000,00 ευρώ.**

Προσδιορισμός Αξίας Αναγκαστικής Πώλησης

Για τον προσδιορισμό της Αξίας Αναγκαστικής Πώλησης των 23/30 εξ' αδιαιρέτου οικοπέδου αρχικής επιφανείας 22.081,13 m², στην περιοχή Ρουφ της Αθήνας, και λαμβάνοντας ως τελική εναπομένουσα επιφάνεια 11.911,16 m², όπως αναλύθηκε ανωτέρω, ισχύει ο παρακάτω πίνακας:

Εκτιμούμε ότι λόγω της κατάστασης στην οποία βρίσκεται σήμερα η Κτηματαγορά και της φύσης του συγκεκριμένου ακινήτου, η εν λόγω αξία θα είναι η αγοραία αξία απομειωμένη με ποσοστό 30%.

Επομένως εκτιμούμε ότι η αξία αναγκαστικής πώλησης θα είναι αγοραία αξία 2.800.000 € X 0,70 = 1.960.000 €

Εκτίμηση Αξίας Αναγκαστικής Πώλησης

Με βάση τα ανωτέρω, προκύπτει ότι η Αξίας Αναγκαστικής Πώλησης του υπό εκτίμηση ακινήτου στρογγυλοποιημένη ανέρχεται στο ποσό των **1.950.000 ευρώ**.

Αθήνα, 30/04/2022

Ο Εκτιμητής

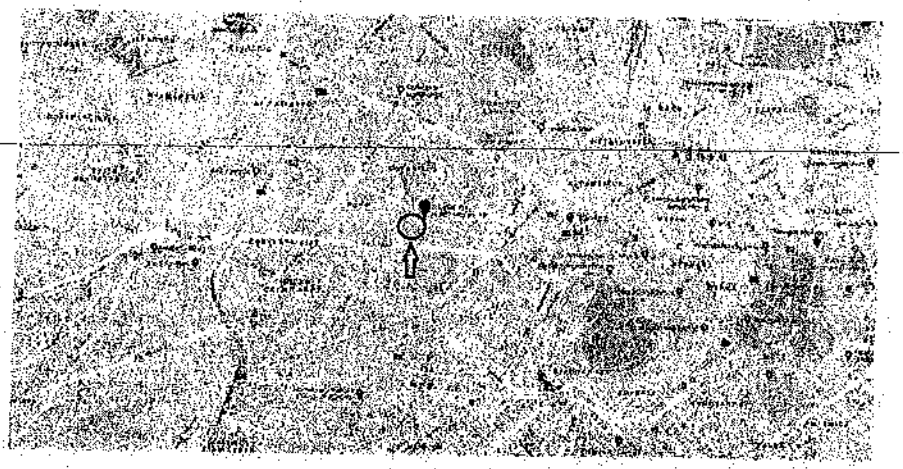
rev TM
Recognised European Valuer
Dimitroglou Konstantinos
REV-GR/AVAG/2016/5
TEGoVA

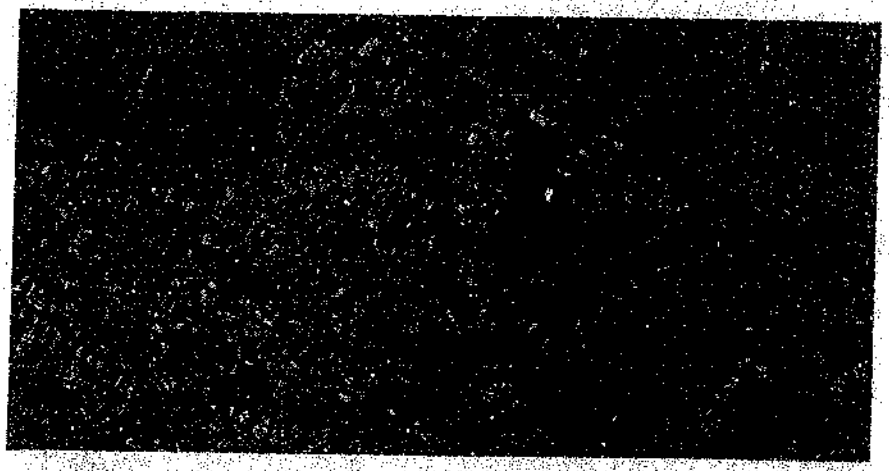
ΚΩΝ/ΝΟΣ Η. ΔΗΜΗΤΡΟΓΛΟΥ
ΔΙΠΛΩΜ. ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΕΘΝΙΚΟΥ ΜΕΤΣΟΒΙΟΥ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ
ΜΕΛΟΣ Τ.Ε.Ε. ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ 71790
[illegible]

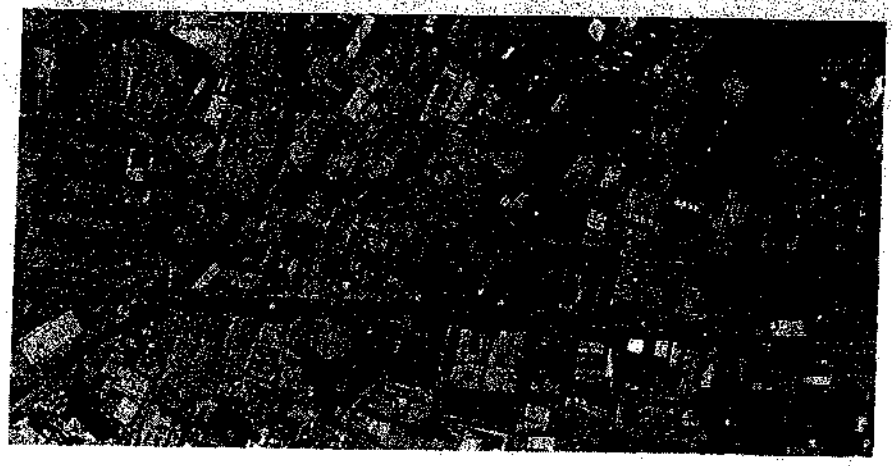
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΔΗΜΗΤΡΟΓΛΟΥ, REV
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ
Πιστοποιημένος Εκτιμητής
ΥΠ.ΟΙΚ.Αρ.205

5. ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

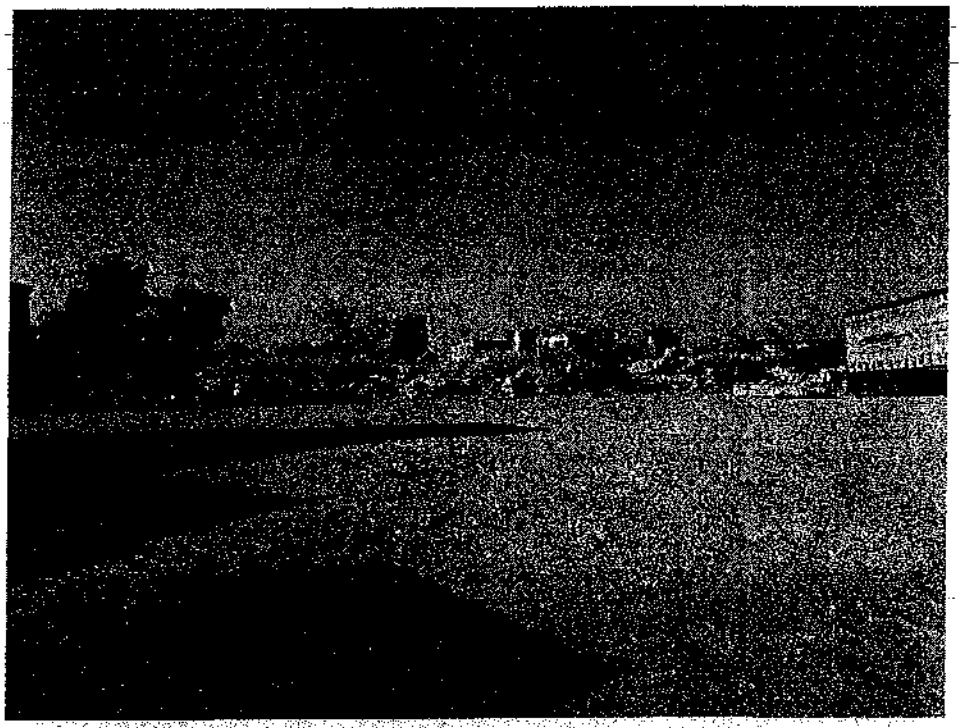
Απόσπασμα χάρτη περιοχής

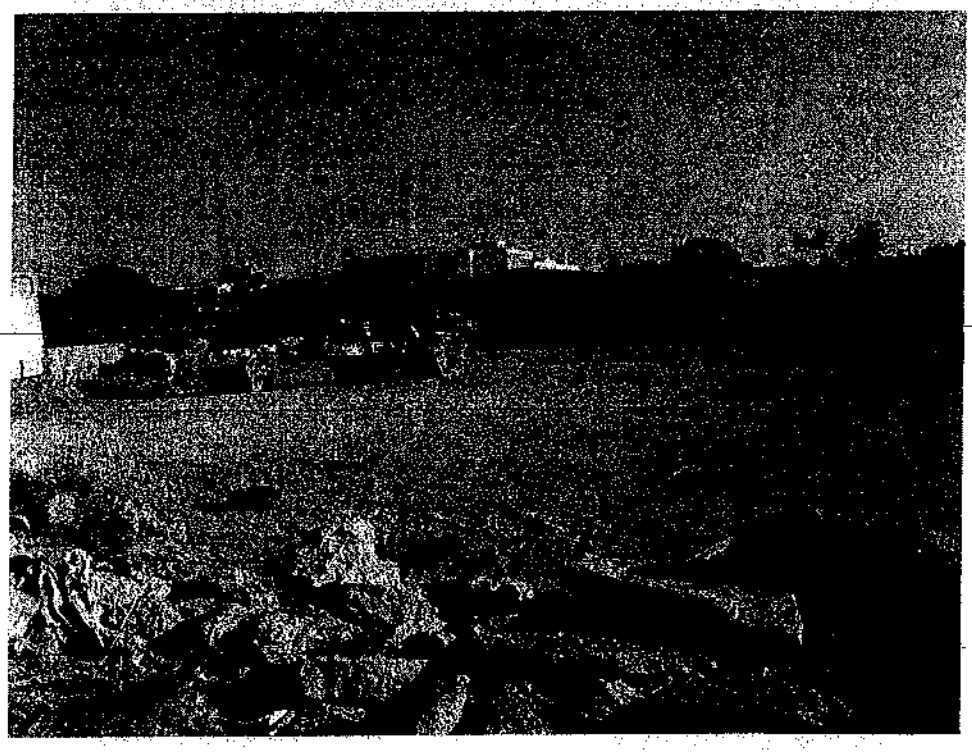


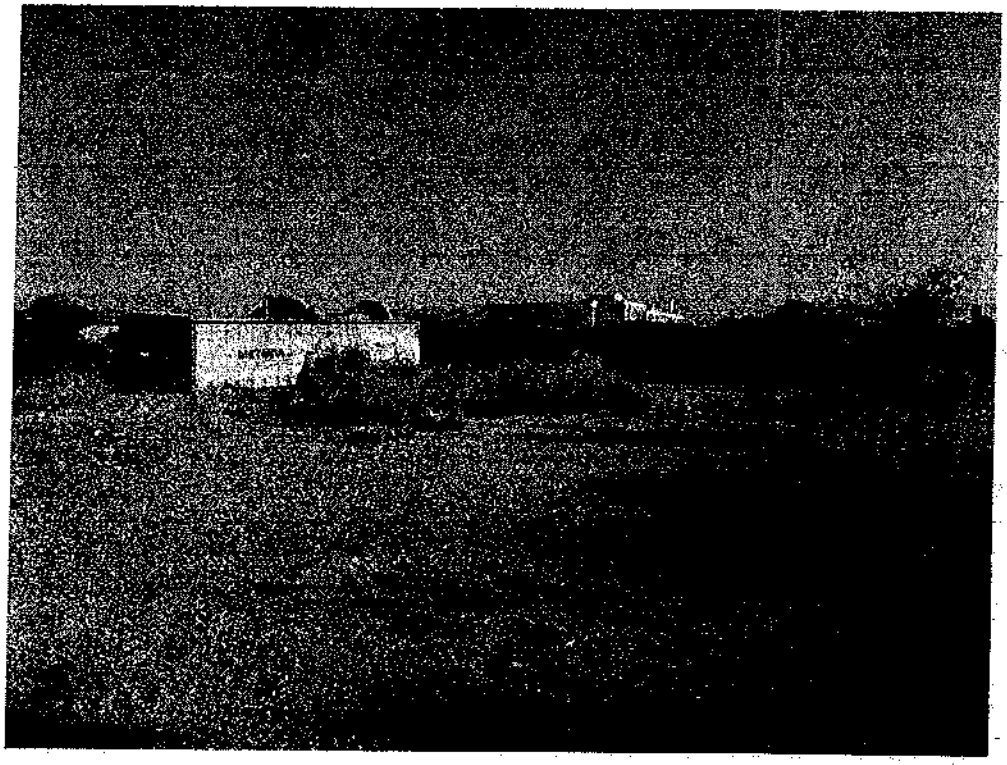




6. **ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ** (2019)









7. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Παραδοχές – επιφυλάξεις – παρατηρήσεις

- Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που δόθηκαν με ευθύνη του εντολέα. Ο υπογράφων δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.

- Δεν πραγματοποιήθηκαν μετρήσεις. Οι υπολογισμοί των αξιών βασίζονται στις επιφάνειες σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία - δικαιολογητικά, τα οποία θεωρήθηκαν ορθά.

- Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου. Θεωρούμε ότι αυτό ανταποκρίνεται πλήρως στις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις περί δομήσεως, καθώς και ότι δεν επηρεάζεται από υφιστάμενες ή ενδεχόμενες μελλοντικές πολεοδομικές ρυθμίσεις.

- Η παρούσα εκτίμηση ακολουθεί τους νόμους και περιορισμούς που διέπουν τις από γραφείο εκτιμήσεις (Desktop Valuation) και πραγματοποιείται με κάθε επιφύλαξη και χωρίς αυτοψία, με βάσει προηγούμενη εκτίμηση του 2019, κατόπιν εντολής της εταιρίας «ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ», με την παραδοχή της ορθότητας των δοθέντων στοιχείων.

- Σημειώνεται ότι για την παρούσα εκτίμηση, η οποία πρόκειται για από γραφείο εκτίμηση (Desktop Valuation) και αφορά επανεκτίμηση χωρίς νεότερη αυτοψία, ο εκτιμητής γνωρίζει ότι δεν έχουν υπάρξει αλλαγές στο περιβάλλον του ακινήτου από την ημερομηνία της προηγούμενης αυτοψίας του, οι οποίες θα μπορούσαν να επηρεάσουν σημαντικά την αξία, ενώ παράλληλα ενημερώθηκε από τον πελάτη ότι δεν έχουν υπάρξει αλλαγές στο ακίνητο, από την τελευταία αυτοψία που πραγματοποιήθηκε, που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αξία του υπό εκτίμηση.

- Οι παράγοντες και τα στοιχεία που λήφθηκαν υπ' όψιν αποτυπώνουν την αντίληψη των εκτιμητών για την εγκατάσταση την ημέρα της αυτοψίας. Όπου έχουν ληφθεί υπ' όψιν πληροφορίες για μελλοντικές αλλαγές αυτό αναφέρεται ρητώς.

- Δεν πραγματοποιήθηκε κανενός είδους (γεωτεχνική, περιβαλλοντική κλπ) έρευνα προκειμένου να πιστοποιηθεί η ύπαρξη πιθανών παραγόντων μόλυνσης και γεωλογικών κινδύνων. Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης θεωρείται ότι δεν υφίστανται περιβαλλοντικά και γεωτεχνικά προβλήματα και ότι το έδαφος είναι ικανό να φέρει τα φορτία της κατασκευής.

- Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια, τη μόνωση και τις Η/Μ εγκαταστάσεις.

- Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα για δεσμεύσεις ή/και περιορισμούς.

- Θεωρούμε ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από υποθήκη, προσημείωση, βάρος, περιοριστικά μέτρα ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρεάσει την αξία του.

- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου.

- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν μισθωτικές δεσμεύσεις και βάρη.

- Η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και απευθύνεται αποκλειστικά στον παραλήπτη για το συγκεκριμένο σκοπό που καθορίζεται στην εντολή εργασίας. Καμία ευθύνη δεν αναγνωρίζεται έναντι τρίτων και καμία αρμοδιότητα δεν εκχωρείται σε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο για το σύνολο ή μέρος της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

- Απαγορεύεται η δημοσίευση της παρούσας έκθεσης εκτίμησης ή μέρος αυτής ή αναφορά σε αυτήν σε οποιοδήποτε μέσο ή έντυπο, χωρίς την προηγούμενη γραπτή έγκριση αναφορικά με τη δυνατότητα, το περιεχόμενο και τη μορφή στην οποία θα παρουσιαστεί.

- Θα θέλαμε να επισημάνουμε ότι στις 11 Μαρτίου 2020, ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας κήρυξε τη νόσο του κορωνοϊού (COVID-19) ως «Παγκόσμια Πανδημία».
- Ο αντίκτυπος στην Ελληνική αγορά δεν μπορεί να προβλεφθεί καθώς η κτηματαγορά παρουσιάζει έλλειψη δραστηριότητας, το φαινόμενο βρίσκεται σε εξέλιξη και δεν υπάρχουν ακόμα στοιχεία που να αποτυπώνουν την

τρέχουσα κατάσταση. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα οι εκτιμώμενες αξίες να ενέχουν σημαντικό ποσοστό αβεβαιότητας.

- Με βάση τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (ΕΕΠ 2020) και πιο συγκεκριμένα το ΕΕΠΕ 2 (Βεβαιότητα Εκτίμησης και Κίνδυνοι Αγοράς), θα θέλαμε να επισημάνουμε ότι οι αξίες που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση αντικατοπτρίζουν τη γνώμη μας κατά την ημερομηνία εκτίμησης σύμφωνα με τα μέχρι τότε συγκριτικά στοιχεία της ελληνικής κτηματαγοράς.
- Ο εκτιμητής δεν μπορεί να χρησιμεύσει ως εμπειρογνώμονας για το μέλλον και έτσι δεν μπορεί να δεχτεί καμία ευθύνη για απόψεις σχετικά με μελλοντικές τάσεις, αν αυτές οι απόψεις δεν επιβεβαιωθούν από επερχόμενα γεγονότα.
- Βάσει των πρόσφατων οδηγιών της TEGOVA, εφίσταται ιδιαίτερα η προσοχή των χρηστών της έκθεσης αυτής στην εν λόγω παρατήρηση και υπό τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς, συνιστάται η συχνή επανεκτίμηση του εξεταζόμενου ακινήτου.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ
ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΣΠΟΡΩΝ

ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

«ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ»

ΒΙΠΕ Σίνδου, Θεσσαλονίκη

30 Απριλίου 2022

Δημητρόγλου Κωνσταντίνος, REV

Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ

Πιστοποιημένος Εκτιμητής

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης αφορά βιομηχανική μονάδα επεξεργασίας σπόρων στην ΒΙ.ΠΕ. Σίνδου.

Η εκτίμηση για την Αγοραία Αξία του ακινήτου προέκυψε από την αναλυτική έρευνα αγοράς που πραγματοποιήθηκε, λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου. Βάσει των παραπάνω και σύμφωνα με την μέθοδο του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης, η Αγοραία Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου ανέρχεται στο στρογγυλοποιημένο ποσό των **€ 2.750.000 ευρώ**.

Αθήνα, 30/04/2022

rev TM
Recognised European Valuer
Dimitroglou Konstantinos
REV-GR/AVAG/2016/5
TEGoVA

ΚΩΝ/ΝΟΣ Η. ΔΗΜΗΤΡΟΓΛΟΥ
ΔΙΠΛΩΜ ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΕΘΝΙΚΟΥ ΜΕΤΣΟΒΙΟΥ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ
Μέλος Τ Ε Ε ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ 71790
ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟΥ 71 ΑΘΗΝΑ 17237 ΤΗΛ 2109737106

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΔΗΜΗΤΡΟΓΛΟΥ, REV
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ
Πιστοποιημένος Εκτιμητής
ΥΠ.ΟΙΚ.Αρ.205

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1.	ΑΡΧΕΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ	ΣΕΛ 4
2.	ΑΡΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	ΣΕΛ 6
3.	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	ΣΕΛ 10
4.	ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΩΝ	ΣΕΛ 12
5.	ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ	ΣΕΛ 17
6.	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ	ΣΕΛ 18
7.	ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	ΣΕΛ 20

1. ΑΡΧΕΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ

Στοιχεία Εντολέα

ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ,
Μαρκόνι 5, Αιγάλεω
Τηλ: 210 3497500

Ανάθεση

Η ανάθεση της εκτίμησης έγινε με βάση την από 17/02/2022 σχετική εντολή σας.

Σκοπός Εκτίμησης

Ο σκοπός της παρούσας έκθεσης είναι η Εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας και της Αξίας Αναγκαστικής πώλησης του εν λόγω ακινήτου για λογαριασμό της ιδιοκτήτριας εταιρίας «ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ», για συμβουλευτική χρήση.

Βάση Εκτίμησης

Η εκτίμηση έγινε σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα EVS (European Valuation Standards) 2020 της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations). Η βάση εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία.

Ημερομηνία Εκτίμησης

Ως ημερομηνία της παρούσας μελέτης εκτίμησης θεωρείται η 30/04/2022, ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης του ακινήτου.

Προσκομισθέντα Έγγραφα

- Τίτλος ιδιοκτησίας υπ' αριθ. 36.426/2019
- Οικοδομική Άδεια υπ. αρίθμ. 4.109/2002.
- Κατόψεις υπογείου, ισογείου και Α΄ ορόφου.
- Διάγραμμα κάλυψης του 2001
- Τοπογραφικό διάγραμμα οικοπέδου του 2019
- Προηγούμενη εκτίμηση τις 13/11/2013

Σε περίπτωση που τα παρασχεθέντα έγγραφα αποδειχθούν ανακριβή, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της έκθεσης.

Ημερομηνία Αυτοψίας

Στο ακίνητο δεν πραγματοποιήθηκε νεότερη αυτοψία. Επισυνάπτεται φωτογραφικό υλικό που δόθηκε από το αρχείο της εταιρίας «ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ».

Παραδοχή

Ο συντάξας, λόγω της εκπόνησης της παρούσας έκθεσης, δεν υποχρεούται σε πρόσθετες εργασίες ή να βεβαιώσει ενόρκως, ή να παραστεί σε δικαστήριο αναφορικά με το υπό εκτίμηση ακίνητο, εκτός εάν αυτό ξεχωριστά έχει συμφωνηθεί.

2. ΑΡΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Γενικά

Οι γενικές αρχές, στις οποίες έχει βασισθεί η εν λόγω εκτίμηση, έχουν ως εξής:

- Μελέτη, καταγραφή και ανάλυση των διαθέσιμων στοιχείων που αφορούν στο αντικείμενο της παρούσας εκτίμησης.
- Έρευνα κτηματαγοράς με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων και τη διαμόρφωση άποψης σχετικά με τις επικρατούσες αξίες ακινήτων και την γενικότερη κατάσταση της αγοράς (επίπεδο προσφοράς – ζήτησης, τάσεις κλπ.).
- Εφαρμογή των κατά περίπτωση κατάλληλων μεθόδων εκτίμησης, για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου.

Γενικές Οδηγίες και κώδικες

Η εκτίμηση του παραπάνω ακινήτου θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τις γενικές οδηγίες και κώδικες των:

- International Valuation Standards.
- The European Group of Valuers' Associations, TEGoVA.

Δηλώνεται ότι ο συντάξας εκτιμητής είναι πιστοποιημένος εκτιμητής ακινήτων από το σχήμα Recognized European Valuer (R.E.V.) της TEGoVA (The European Group of Valuers' Association) (REV-GR/AVAG/2016/5), καθώς και Πιστοποιημένος Εκτιμητής στον κλάδο Ακινήτων, (Εγγεγραμμένος στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών με Αρ. Μητρώου 205).

Δηλώνεται ότι ο συντάξας εκτιμητής συμμορφώνεται με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα. Ο εκτιμητής δηλώνει ότι συμμορφώνεται με τον κώδικα συμπεριφοράς του φορέα πιστοποίησης, καθώς και με τον κώδικα δεοντολογίας των πιστοποιημένων εκτιμητών.

Ορισμοί

ΑΓΟΡΑΙΑ ή ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (MARKET VALUE)

Αγοραία αξία είναι το αποτιμηθέν ποσό με το οποίο θα έπρεπε να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημέρα της εκτίμησης, μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός πρόθυμου αγοραστή, μετά από ένα εύλογο χρόνο αγοραπωλησίας, σε μία συνήθη συναλλαγή και όπου κάθε πλευρά ενήργησε με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση.

(*) Ορισμός κατά IVSC, TEGOVA

ΑΞΙΑ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (FORCED SALE VALUE)

Αξία αναγκαστικής πώλησης είναι το ποσό που θα μπορούσε να ληφθεί για ένα ακίνητο, όταν για οποιοδήποτε λόγο, ο πωλητής βρίσκεται υπό περιορισμούς που απαιτούν τη διάθεση του ακινήτου σε συνθήκες που δε συνάδουν με τον ορισμό της Αγοραίας Αξίας. Στα πλαίσια του ανωτέρου ορισμού, διαπιστώνεται ότι ο πωλητής είναι αναγκασμένος να πουλήσει, θέλει απεγνωσμένα να πουλήσει ή του επιβάλλεται αυστηρό χρονικό περιθώριο και οι δυνητικοί αγοραστές γνωρίζουν ότι ο πωλητής βρίσκεται υπό πίεση και επομένως μειώνουν το ύψος της προσφορά τους σε σχέση με αυτή που θα έκαναν υπό διαφορετικές συνθήκες.

(*) Ορισμός κατά IVSC, TEGOVA

Μεθοδολογία Εκτίμησης

Προκειμένου να συνταχθεί η εν λόγω μελέτη ελήφθησαν υπόψη οι παρακάτω μέθοδοι εκτίμησης:

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method)

Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας ενός ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή στοιχείων, δηλαδή συγκριτικών στοιχείων που αφορούν ακίνητα που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το κατά περίπτωση υπό εκτίμηση ακίνητο, καθώς και πληροφορίες που προέρχονται από ειδήμονες της τοπικής κτηματαγοράς.

Οι κυριότεροι παράγοντες που συνυπολογίζονται κατά την εφαρμογή της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων και προκειμένου να προσδιορισθεί με ακρίβεια η αξία ενός ακινήτου παρόμοιο με το υπό εκτίμηση, είναι κατ' αρχήν η τοποθεσία και οι δυνατότητες πρόσβασης. Σημαντικοί ακόμη παράγοντες, οι οποίοι λαμβάνονται υπόψη για τον προσδιορισμό της αξίας, αποτελούν το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης, αλλά και η εν γένει κατάσταση και ρευστότητα της κτηματαγοράς κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης.

Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost)

Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή εκτιμάται η Αγοραία Αξία του γηπέδου του ακινήτου, βάσει συγκριτικών στοιχείων και σε αυτήν προστίθεται το κόστος κατασκευής των επ' αυτού κτιρίων και λοιπών επικείμενων (μόνιμα προσαρτημένων) εγκαταστάσεων και έγγειων βελτιώσεων, στην παρούσα φάση και κατάστασή τους ήτοι το λεγόμενο «κόστος αντικατάστασης» των κτιρίων του ακινήτου. Η λογική πίσω από τη μέθοδο του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης είναι ότι ο εκάστοτε επενδυτής είναι διατεθειμένος να πληρώσει για ένα ακίνητο, το πολύ όσο θα του κόστιζε να κατασκευάσει μόνος του ένα άλλο με τα ίδια χαρακτηριστικά.

Προσδιορίζεται ως ακολούθως :

- Υπολογισμός της αγοραίας αξίας του οικοπέδου σαν να ήταν ασκεπές (αδόμητο) σύμφωνα με τα ισχύοντα συγκριτικά στοιχεία αντίστοιχων οικοπέδων στην περιοχή.
- Υπολογισμός του κατασκευαστικού κόστους νέων κτιρίων, συμπεριλαμβανομένων των επιφανειών που αναλογούν στους βοηθητικούς χώρους κλπ.
- Υπολογισμός του συντελεστή παλαιότητας ανάλογα με τη χρήση του ακινήτου, τη συντήρησή του, καθώς και την αισθητική, λειτουργική ή τεχνολογική απαξίωση που έχει σε σχέση με αντίστοιχα νεόδμητα ακίνητα.
- Αφαίρεση της παλαιότητας από το τρέχον κατασκευαστικό κόστος αντίστοιχων νεόδμητων κατασκευών για την εξεύρεση του απαξιωμένου κατασκευαστικού κόστους.

Οι δύο αξίες, δηλαδή η αναπόσβεστη αξία γης και η αποσβεσμένη αξία κτισμάτων, προστίθενται και προκύπτει η αγοραία αξία του ακινήτου. Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται κυρίως σε εξειδικευμένα και μη εμπορικά ακίνητα.

3. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Γενικά στοιχεία

Σύντομη περιγραφή περιοχής

Το ακίνητο βρίσκεται εντός της ΒΙΠΕ Σίνδου Θεσσαλονίκης, στο Ο.Τ. 53. Η Βιομηχανική περιοχή παρουσιάζει εμπορικό ενδιαφέρον λόγω των υποδομών, της γειτνίασης με την πόλη και το λιμάνι, αλλά και της εύκολης πρόσβασης στην Εγνατία οδό. Επί της παρούσης υπάρχουν λίγα κενά οικόπεδα, όμως τα τελευταία χρόνια και κυρίως λόγω της οικονομικής συγκυρίας το εμπορικό ενδιαφέρον έχει μειωθεί σημαντικά.

Περιγραφή ακινήτου

Πρόκειται για βιομηχανικό κτήριο με μεταλλικό σκελετό, κατασκευής του 2003, συνολικής επιφάνειας 3.775,50 μ², το οποίο αποτελείται από ισόγειο τμήμα επιφάνειας 3.363,00 μ², με χώρο γραφείων επιφάνειας 486,00 μ² και χώρο εμπορευμάτων και παραγωγής επιφάνειας 2.877,00 μ². Επίσης στις εγκαταστάσεις περιλαμβάνεται και δεύτερος όροφος που αφορά χώρο γραφείων επιφάνειας 412,50μ², ο οποίος κατά την αυτοψία του 2013 είχε διαπιστωθεί ότι ήταν ημιτελής, χωρίς δάπεδα και ψευδοροφή.

Τα γραφείων είναι κατασκευασμένα από μεταλλικό σκελετό, διαθέτουν δάπεδα από κεραμικά πλακίδια, εξωτερικά κουφώματα αλουμινίου, σύστημα θέρμανσης και ψύξης και οροφή με γυψοσανίδας ορυκτής ίνας.

Ο βιομηχανικός χώρος είναι ενιαίος, εκτός του τμήματος του λεβητοστασίου, και διαθέτει πλαγιοκάλυψη από πάνελ πολυουρεθάνης, επικάλυψη από πάνελ πολυουρεθάνης και δάπεδο από άοπλο σκυρόδεμα.

Περιμετρικά διαθέτει 4 βιομηχανικές πόρτες με ηλεκτροκίνητα ρολά, ενώ οι 3 διαθέτουν ράμπες φορτοεκφόρτωσης ανυψωτικές. Το κτίριο διαθέτει σύστημα πυρόσβεσης με δεξαμενή νερού και αντλιοστάσιο, καθώς και σύστημα συναγερμού.

Ο περιβάλλοντας χώρος είναι ασφαλτοστρωμένος περιμετρικά του κτιρίου σε επιφάνεια περίπου 2.500 μ² και περιφραγμένος στην πρόσοψη με μεταλλικά κιγκλιδώματα επί τοιχίου σκυροδέματος και στις υπόλοιπες πλευρές με συρματόπλεγμα.

Το οικόπεδο στο οποίο βρίσκεται το κτίριο έχει επιφάνεια 30.988 μ² και είναι δισγωνιαίο με πρόσωπο στις οδούς ΝΒ1Α, ΔΑ7 και 14 σε πλευρές 186,92 μ, 134,13 μ και 134,99 μ αντίστοιχα.

Το κτίριο είναι κατασκευασμένο στο βόρειο τμήμα του οικοπέδου, το οποίο είναι γωνιακό με πρόσωπο στις οδούς ΝΒ1Α και ΔΑ7.

Το υπόλοιπο τμήμα του οικοπέδου επιφάνειας περίπου 25.000μ² είναι κενό και περιφραγμένο από το βόρειο τμήμα και έχει πρόσωπο στις οδούς ΝΒ1Α και 14 σε πλευρές 130 μ και 134,99 μ αντίστοιχα.

Πολεοδομικό καθεστώς – Όροι δόμησης

Οι όροι δόμησης που ισχύουν είναι:

Κάλυψη 60%

Δόμηση 2,0

Max ύψος : 24 μ.

Αποστάσεις από όρια Δ: βάσει ΝΟΚ

Ελάχιστο εμβαδόν : 2.000 μ²

Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Το υπό εκτίμηση ακίνητο είναι ιδιοκτησία της εταιρίας «ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ», κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, βάσει των προσκομισθέντων στοιχείων.

4. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΩΝ

Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας

Για την καλύτερη προσέγγιση της Αγοραίας Αξίας του υπό εξέταση ακινήτου χρησιμοποιείται η Μέθοδος του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης για το ακίνητο, αφού πρόκειται για ειδικό ακίνητο, λόγω του γεγονότος ότι υπάρχει σημαντικό υπόλοιπο δόμησης αναξιοποίητο στο οικόπεδο, και για το λόγο αυτό δεν κατέστη δυνατόν να βρεθούν επαρκή στοιχεία πωλήσεων ή μισθώσεων ακινήτων με παρόμοια χαρακτηριστικά, ενώ για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του οικοπέδου η Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων.

Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης

Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή εκτιμάται η Αγοραία Αξία του γηπέδου του ακινήτου, βάσει συγκριτικών στοιχείων και σε αυτήν προστίθεται το κόστος κατασκευής των επ' αυτού κτιρίων και λοιπών επικείμενων (μόνιμα προσαρτημένων) εγκαταστάσεων και έγγειων βελτιώσεων, στην παρούσα φάση και κατάστασή τους ήτοι το λεγόμενο «κόστος αντικατάστασης» των κτιρίων του ακινήτου.

Για την καλύτερη προσέγγιση της Αγοραίας Αξίας του υπό εξέταση οικοπέδου χρησιμοποιείται η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων Αγοραπωλησίας.

Με στόχο τον προσδιορισμό της τιμής πώλησης, πραγματοποιήθηκε έρευνα στην άμεση περιοχή γειτνίασης του ακινήτου. Η έρευνα περιελάμβανε την αναζήτηση αγγελιών στο διαδίκτυο (ιστοσελίδες www.xe.gr, www.spitogatos.gr κλπ) και επικοινωνία με αντίστοιχους πωλητές, όπως και έρευνα αγοράς από τοπικούς μεσίτες.

Με βάση τις συλλεχθείσες πληροφορίες οι επικρατούσες τιμές πώλησης για την περιοχή του εκτιμούμενου ακινήτου, της περιόδου εκτίμησης, ήταν οι εξής :

- Αγοραία αξία αγροτεμαχίων αντίστοιχων χαρακτηριστικών 60 – 105 ευρώ/m².

Ενδεικτικά παραθέτονται και τα εξής από επικοινωνία με μεσίτες της περιοχής και αγγελίες προσφοράς αγροτεμαχίων προς πώληση της περιόδου εκτίμησης:

1. *www.xe.gr: ΣΙΝΔΟΣ οικόπεδο 11.000 τ.μ., εκτός σχεδίου, σ.δ. 2,4, σ.κ. 0,6, Κωδικός ακινήτου: 1-174 - Εχέδωρος Σίνδος ΠΩΛΕΙΤΑΙ οικοδομήσιμο επίπεδο οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 11000 τ.μ. Διαθέτει περίφραξη, νερό, ρεύμα, αέριο, τηλέφωνο, οπτικές ίνες Τιμή: 1.200.000 € ΔΙΑΤΙΘΕΤΑΙ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΣΤΗΝ ΒΙΠΕ ΦΙΛΕΤΟ ΣΟΒΑΡΕΣ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ 20/02/2022 10:04:02am, τιμή 1.200.000€ (1-174). Sarafoudis, 6937434319*

2. *www.tospitimou.gr: Κωδικός ακινήτου: 1-173 - Εχέδωρος Σίνδος ΒΙΠΕ ΣΙΝΔΟΥ ΠΩΛΕΙΤΑΙ οικοδομήσιμο επίπεδο οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 40000 τ.μ. Διαθέτει νερό, ρεύμα, αέριο, τηλέφωνο, οπτικές ίνες. Συντελεστής δόμησης: 2,4 Τιμή: 4.800.000 € ΔΙΑΤΙΘΕΤΑΙ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΦΙΛΕΤΟ ΕΝΤΟΣ ΒΙΠΕ ΣΙΝΔΟΥ*

3. *www.tospitimou.gr: Επί της Βιομηχανικής περιοχής γωνιακό βιομηχανικό οικόπεδο επιφάνειας 17.680τμΤετραγωνισμένο, υπόκειται στους ακόλουθους όρους δόμησης που διέπουν τα βιομηχανικά γήπεδα: Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 60% της επιφάνειας του οικοπέδου, Συντελεστής δόμησης: ένα και έξι δέκατα (1,6), Μέγιστο ύψος κτιρίων: είκοσι (20) μέτρα. € 1.950.000, 17.680 τ.μ.*

4. *www.xe.gr: Κωδικός Ακινήτου: #1014-841 Πωλείται Οικόπεδο 1600τ.μ. εντός της ΒΙ.ΠΕ.Θ Σίνδου. € 130.000. Έχει πρόσοψη 50μ και είναι ιδανικό για οποιαδήποτε επαγγελματική χρήση. Remax Gold: www.remax-gold.gr | Τηλέφωνο Επικοινωνίας: 2310670590. Για την υπόδειξη των ακινήτων είναι απαραίτητη η προσκόμιση της αστυνομικής ταυτότητας ή του ΑΦΜ. REMAX GOLD, www.remax-gold.gr, Τηλέφωνο Επικοινωνίας: 2310913913*

Αναπροσαρμόζοντας τα συγκριτικά στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω, ανάλογα με τα χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου (μέγεθος, χρήσεις, προβολή και προσβασιμότητα) καταλήγουμε στις αναπροσαρμοσμένες τιμές πώλησης, έχοντας λάβει υπόψη την επίδραση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του καθενός στην τιμή ανά m², όπως παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟ	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 1	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 2	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 3	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 4
ΤΙΜΗ		1.200.000	4.800.000	1.950.000	130.000
ΕΙΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ		ΑΓΓΕΛΙΑ	ΑΓΓΕΛΙΑ	ΑΓΓΕΛΙΑ	ΑΓΓΕΛΙΑ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-15	-15	-15	-15
ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ		1.020.000	4.080.000	1.657.500	110.500
ΤΙΜΗ ΑΝΑ m²		92,73	102,00	93,75	69,06
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (m²)	30.988,00	11.000,00	40.000,00	17.680,00	1.600,00
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	0	-20
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	2,0	2,4	2,4	1,6	2,0
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-10	-10	10	0
ΠΡΟΣΩΠΟ		ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		10	10	0	10
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ / ΘΕΣΗ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	0	0
ΣΧΗΜΑ ΓΗΠΕΔΟΥ		ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	0	0
ΑΛΛΟΣ ΠΑΡΑΓΟΝΤΑΣ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	0	0
ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ		92,73	102,00	103,13	62,16
ΤΕΛΙΚΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ	90,00				

Με βάση τον πίνακα στάθμισης η τιμή μονάδος της αγοραίας αξίας του οικοπέδου προκύπτει 90,00 €/m².

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (m^2)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ (€/m^2)	ΚΟΣΤΟΣ (€)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΑΞΙΩΣΗΣ	ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟ ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ (€)
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΤΜΗΜΑ	2.877,00	320	920.640	0,40	552.384
ΓΡΑΦΕΙΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ	486,00	550	267.300	0,30	187.110
ΓΡΑΦΕΙΑ ΟΡΟΦΟΥ	412,50	300	123.750	0,30	86.625
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΧΩΡΟΣ		κατ' αποκοπή	80.000	0,30	56.000
ΑΞΙΑ ΓΗΣ	30.988,00	90,00	2.788.920	1	2.788.920
ΣΥΝΟΛΑ	**3.775,50**				**3.671.039**

Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας με την μέθοδο αντικατάστασης για τις παραπάνω εγκαταστάσεις, γίνεται λογίζοντας ως συντελεστή λειτουργικής απαξίωσης το 0,75 (*). Η αγοραία αξία προκύπτει :

(αγοραία αξία αγροτεμαχίου + κόστος αντικατάστασης ακινήτου) x συντελεστή απαξίωσης ακινήτου = 3.671.039 € x 0,75 = 2.753.000 €

(*) Λογίζεται ως συντελεστής λειτουργικής απαξίωσης το 0,75, λόγω ειδικού ακινήτου και της συνεπείας αυτού σχετικής μικρής εμπορευσιμότητας του υπό εκτίμηση ακινήτου.

Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας

Με βάση τον ανωτέρω πίνακα εκτίμησης Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης, προκύπτει ότι η Αγοραία Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου στρογγυλοποιημένη ανέρχεται στο ποσό των **2.750.000 ευρώ**.

Προσδιορισμός Αξίας Αναγκαστικής Πώλησης

Για τον προσδιορισμό της Αξίας Αναγκαστικής Πώλησης του υπό εκτίμηση ακινήτου, εκτιμάται ότι λόγω της κατάστασης στην οποία βρίσκεται σήμερα η Κτηματαγορά και της φύσης του συγκεκριμένου ακινήτου, θα πρέπει να εφαρμοστεί μειωτικός συντελεστής στην αντίστοιχη τιμής της Αγοραίας Αξίας της τάξεως του 30%.

Επομένως εκτιμούμε ότι η αξία αναγκαστικής πώλησης θα είναι αγοραία αξία 2.750.000 € x 0,70 = 1.920.000 €

Εκτίμηση Αξίας Αναγκαστικής Πώλησης

Με βάση τα ανωτέρω, προκύπτει ότι η Αξίας Αναγκαστικής Πώλησης του υπό εκτίμηση ακινήτου στρογγυλοποιημένη ανέρχεται στο ποσό των **1.920.000 ευρώ.**

Αθήνα, 30/04/2022

Ο Εκτιμητής

rev TM
Recognised European Valuer
Dimitroglou Konstantinos
REV-GR/AVAG/2016/5
TEGoVA

ΚΩΝ/ΝΟΣ Η. ΔΗΜΗΤΡΟΓΛΟΥ
ΔΙΠΛΩΜ ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΕΘΝΙΚΟΥ ΜΕΤΣΟΒΙΟΥ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ
ΜΕΛΟΣ Τ Ε Ε ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ 71790
ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟΥ 71 [illegible] 37737 ΤΗΛ 2109737198

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΔΗΜΗΤΡΟΓΛΟΥ, REV
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ
Πιστοποιημένος Εκτιμητής
ΥΠ.ΟΙΚ.Αρ.205

5. ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

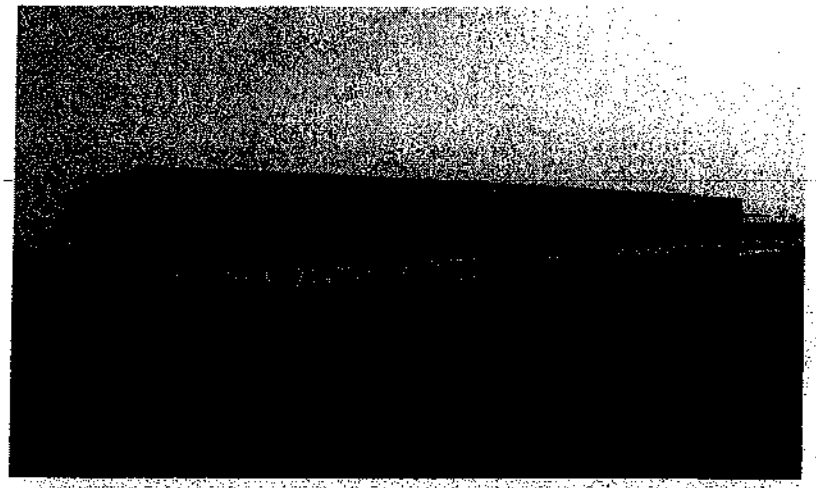
Απόσπασμα χάρτη περιοχής



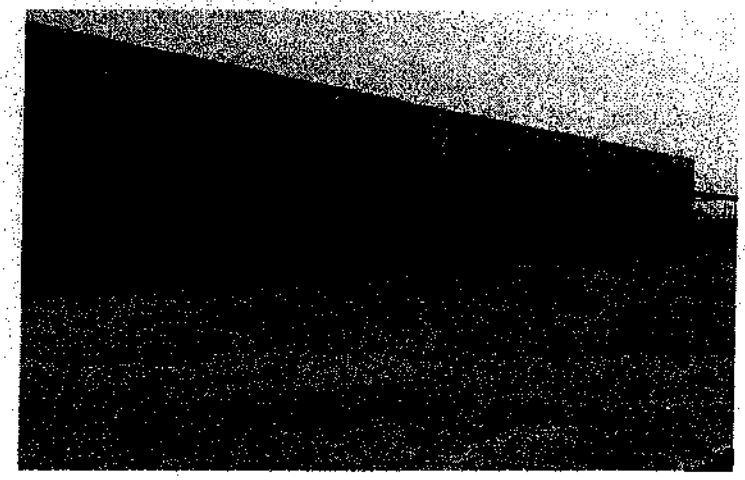


6. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ

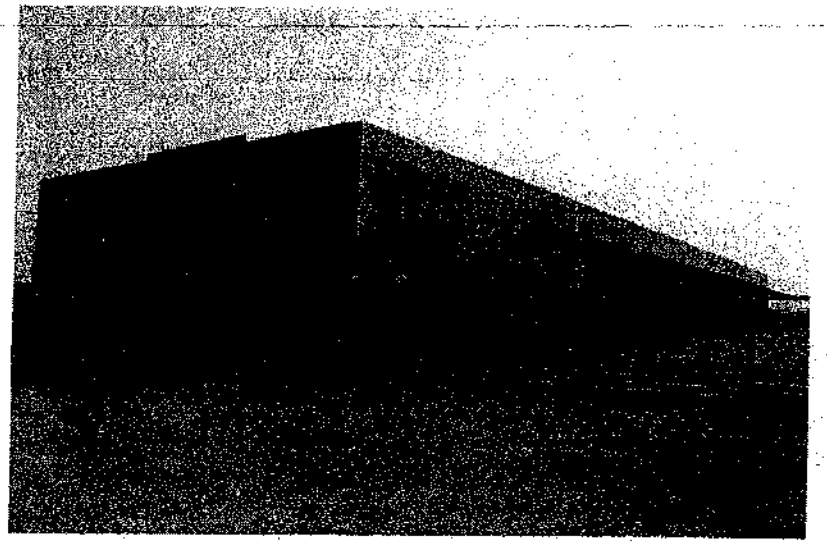
ΝΟΤΙΑ ΟΨΗ

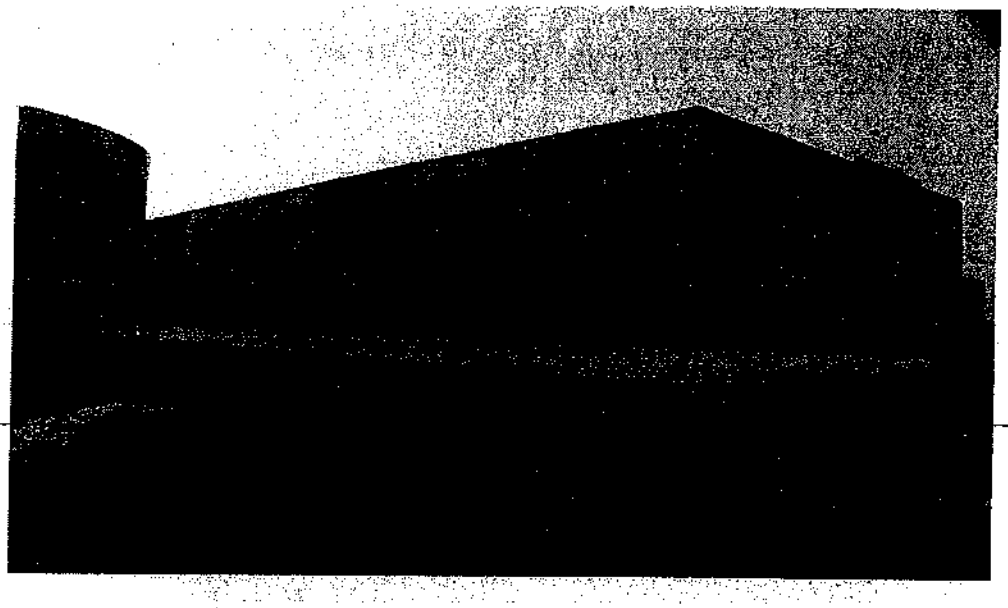


ΝΟΤΙΑ ΟΨΗ (ΡΑΜΠΕΣ ΦΟΡΤΩΣΗΣ)



ΝΟΤΙΟ-ΔΥΤΙΚΗ ΟΨΗ





7. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Παραδοχές – επιφυλάξεις – παρατηρήσεις

- Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που δόθηκαν με ευθύνη του εντολέα. Ο υπογράφων δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.

- Δεν πραγματοποιήθηκαν μετρήσεις. Οι υπολογισμοί των αξιών βασίζονται στις επιφάνειες σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία - δικαιολογητικά, τα οποία θεωρήθηκαν ορθά.

- Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου. Θεωρούμε ότι αυτό ανταποκρίνεται πλήρως στις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις περί δομήσεως, καθώς και ότι δεν επηρεάζεται από υφιστάμενες ή ενδεχόμενες μελλοντικές πολεοδομικές ρυθμίσεις.

- Η παρούσα εκτίμηση ακολουθεί τους νόμους και περιορισμούς που διέπουν τις από γραφείο εκτιμήσεις (Desktop Valuation) και πραγματοποιείται με κάθε επιφύλαξη και χωρίς αυτοψία, με βάσει το τοπογραφικό διάγραμμα, το διάγραμμα κάλυψης, τις κατόψεις, την οικοδομική άδεια, τους τίτλους, καθώς και προηγούμενη εκτίμηση του 2013, κατόπιν εντολής της εταιρίας «ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ», με την παραδοχή της ορθότητας των δοθέντων στοιχείων.

- Σημειώνεται ότι για την παρούσα εκτίμηση, η οποία πρόκειται για από γραφείο εκτίμηση (Desktop Valuation) και αφορά επανεκτίμηση χωρίς νεότερη αυτοψία, ο εκτιμητής γνωρίζει ότι δεν έχουν υπάρξει αλλαγές στο περιβάλλον του ακινήτου από την ημερομηνία της προηγούμενης αυτοψίας του, οι οποίες θα μπορούσαν να επηρεάσουν σημαντικά την αξία, ενώ παράλληλα ενημερώθηκε από τον πελάτη ότι δεν έχουν υπάρξει αλλαγές στο ακίνητο, από την τελευταία αυτοψία που πραγματοποιήθηκε, που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αξία του υπό εκτίμηση.

- Οι παράγοντες και τα στοιχεία που λήφθηκαν υπ' όψιν αποτυπώνουν την αντίληψη των εκτιμητών για την εγκατάσταση την ημέρα της αυτοψίας. Όπου

έχουν ληφθεί υπ' όψιν πληροφορίες για μελλοντικές αλλαγές αυτό αναφέρεται ρητώς.

- Δεν πραγματοποιήθηκε κανενός είδους (γεωτεχνική, περιβαλλοντική κλπ) έρευνα προκειμένου να πιστοποιηθεί η ύπαρξη πιθανών παραγόντων μόλυνσης και γεωλογικών κινδύνων. Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης θεωρείται ότι δεν υφίστανται περιβαλλοντικά και γεωτεχνικά προβλήματα και ότι το έδαφος είναι ικανό να φέρει τα φορτία της κατασκευής.

- Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια, τη μόνωση και τις Η/Μ εγκαταστάσεις.

- Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα για δεσμεύσεις ή/και περιορισμούς.

- Θεωρούμε ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από υποθήκη, προσημείωση, βάρος, περιοριστικά μέτρα ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρεάσει την αξία του.

- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου.

- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν μισθωτικές δεσμεύσεις και βάρη.

- Η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και απευθύνεται αποκλειστικά στον παραλήπτη για το συγκεκριμένο σκοπό που καθορίζεται στην εντολή εργασίας. Καμία ευθύνη δεν αναγνωρίζεται έναντι τρίτων και καμία αρμοδιότητα δεν εκχωρείται σε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο για το σύνολο ή μέρος της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

- Απαγορεύεται η δημοσίευση της παρούσας έκθεσης εκτίμησης ή μέρος αυτής ή αναφορά σε αυτήν σε οποιοδήποτε μέσο ή έντυπο, χωρίς την προηγούμενη γραπτή έγκριση αναφορικά με τη δυνατότητα, το περιεχόμενο και τη μορφή στην οποία θα παρουσιαστεί.

- Θα θέλαμε να επισημάνουμε ότι στις 11 Μαρτίου 2020, ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας κήρυξε τη νόσο του κορωνοϊού (COVID-19) ως «Παγκόσμια Πανδημία».

- Ο αντίκτυπος στην Ελληνική αγορά δεν μπορεί να προβλεφθεί καθώς η κτηματαγορά παρουσιάζει έλλειψη δραστηριότητας, το φαινόμενο βρίσκεται σε εξέλιξη και δεν υπάρχουν ακόμα στοιχεία που να αποτυπώνουν την τρέχουσα κατάσταση. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα οι εκτιμώμενες αξίες να ενέχουν σημαντικό ποσοστό αβεβαιότητας.
- Με βάση τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (ΕΕΠ 2020) και πιο συγκεκριμένα το ΕΕΠΕ 2 (Βεβαιότητα Εκτίμησης και Κίνδυνοι Αγοράς), θα θέλαμε να επισημάνουμε ότι οι αξίες που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση αντικατοπτρίζουν τη γνώμη μας κατά την ημερομηνία εκτίμησης σύμφωνα με τα μέχρι τότε συγκριτικά στοιχεία της ελληνικής κτηματαγοράς.
- Ο εκτιμητής δεν μπορεί να χρησιμεύσει ως εμπειρογνώμονας για το μέλλον και έτσι δεν μπορεί να δεχτεί καμία ευθύνη για απόψεις σχετικά με μελλοντικές τάσεις, αν αυτές οι απόψεις δεν επιβεβαιωθούν από επερχόμενα γεγονότα.
- Βάσει των πρόσφατων οδηγιών της TEGOVA, εφίσταται ιδιαίτερα η προσοχή των χρηστών της έκθεσης αυτής στην εν λόγω παρατήρηση και υπό τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς, συνιστάται η συχνή επανεκτίμηση του εξεταζόμενου ακινήτου.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ
ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ
ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ

ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

«ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ»

Χάλκο, Θήβα

30 Απριλίου 2022

Δημητρόγλου Κωνσταντίνος, REV
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ
Πιστοποιημένος Εκτιμητής

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης αφορά βιομηχανική μονάδα επεξεργασίας σπόρων στο Χάλκο Θήβας.

Η εκτίμηση για την Αγοραία Αξία του ακινήτου προέκυψε από την αναλυτική έρευνα αγοράς που πραγματοποιήθηκε, λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου. Βάσει των παραπάνω και σύμφωνα με τη Συγκριτική Μέθοδο, η Αγοραία Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου ανέρχεται στο στρογγυλοποιημένο ποσό των **€ 300.000 ευρώ.**

Αθήνα, 30/04/2022

rev TM
Recognised European Valuer
Dimitrogiou Konstantinos
REV-GR/AVAG/2016/5
TEGoVA

ΚΩΝ/ΝΟΣ Η. ΔΗΜΗΤΡΟΓΛΟΥ
ΔΙΠΛΩΜ ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΕΘΝΙΚΟΥ ΜΕΤΣΟΒΙΟΥ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ
ΜΕΛΟΣ Τ Ε Ε ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ 71790
ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟΥ 71 ΑΘΗΝΑ 17237 ΤΗΛ. 2107737198

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΔΗΜΗΤΡΟΓΛΟΥ, REV
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ
Πιστοποιημένος Εκτιμητής
ΥΠ.ΟΙΚ.Αρ.205

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1.	ΑΡΧΕΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ	ΣΕΛ 4
2.	ΑΡΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	ΣΕΛ 6
3.	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	ΣΕΛ 9
4.	ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΩΝ	ΣΕΛ 11
5.	ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ	ΣΕΛ 15
6.	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ	ΣΕΛ 16
7.	ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	ΣΕΛ 19

1. ΑΡΧΕΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ

Στοιχεία Εντολέα

ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ,
Μαρκόνι 5, Αιγάλεω
Τηλ: 210 3497500

Ανάθεση

Η ανάθεση της εκτίμησης έγινε με βάση την από 17/02/2022 σχετική εντολή σας.

Σκοπός Εκτίμησης

Ο σκοπός της παρούσας έκθεσης είναι η Εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας και της Αξίας Αναγκαστικής πώλησης του εν λόγω ακινήτου για λογαριασμό της ιδιοκτήτριας εταιρίας «ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ», για συμβουλευτική χρήση.

Βάση Εκτίμησης

Η εκτίμηση έγινε σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα EVS (European Valuation Standards) 2020 της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations). Η βάση εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία.

Ημερομηνία Εκτίμησης

Ως ημερομηνία της παρούσας μελέτης εκτίμησης θεωρείται η 30/04/2022, ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης του ακινήτου.

Προσκομισθέντα Έγγραφα

- Τίτλος ιδιοκτησίας υπ' αριθ. 10.053/2001.
- Τοπογραφικό διάγραμμα αγροτεμαχίου του 2010
- Προηγούμενη εκτίμηση της 27/02/2014 της εταιρίας TUV RHEINLAND HELLAS LTD.
- Προηγούμενη εκτίμηση της 31/12/2018 του πολιτικού μηχανικού κου Χατζησάββα Αναστάσιου – Μάριου.

Σε περίπτωση που τα παρασχεθέντα έγγραφα αποδειχθούν ανακριβή, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της έκθεσης.

Ημερομηνία Αυτοψίας

Στο ακίνητο δεν πραγματοποιήθηκε νεότερη αυτοψία. Επισυνάπτεται φωτογραφικό υλικό προηγούμενων αυτοψιών του 2014 και 2018.

Παραδοχή

Ο συντάξας, λόγω της εκπόνησης της παρούσας έκθεσης, δεν υποχρεούται σε πρόσθετες εργασίες ή να βεβαιώσει ενόρκως, ή να παραστεί σε δικαστήριο αναφορικά με το υπό εκτίμηση ακίνητο, εκτός εάν αυτό ξεχωριστά έχει συμφωνηθεί.

2. ΑΡΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Γενικά

Οι γενικές αρχές, στις οποίες έχει βασισθεί η εν λόγω εκτίμηση, έχουν ως εξής:

- Μελέτη, καταγραφή και ανάλυση των διαθέσιμων στοιχείων που αφορούν στο αντικείμενο της παρούσας εκτίμησης.
- Έρευνα κτηματαγοράς με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων και τη διαμόρφωση άποψης σχετικά με τις επικρατούσες αξίες ακινήτων και την γενικότερη κατάσταση της αγοράς (επίπεδο προσφοράς – ζήτησης, τάσεις κλπ.).
- Εφαρμογή των κατά περίπτωση κατάλληλων μεθόδων εκτίμησης, για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου.

Γενικές Οδηγίες και κώδικες

Η εκτίμηση του παραπάνω ακινήτου θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τις γενικές οδηγίες και κώδικες των:

- International Valuation Standards.
- The European Group of Valuers' Associations, TEGoVA.

Δηλώνεται ότι ο συντάξας εκτιμητής είναι πιστοποιημένος εκτιμητής ακινήτων από το σχήμα Recognized European Valuer (R.E.V.) της TEGoVA (The European Group of Valuers' Association) (REV-GR/AVAG/2016/5), καθώς και Πιστοποιημένος Εκτιμητής στον κλάδο Ακινήτων, (Εγγεγραμμένος στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών με Αρ. Μητρώου 205).

Δηλώνεται ότι ο συντάξας εκτιμητής συμμορφώνεται με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα. Ο εκτιμητής δηλώνει ότι συμμορφώνεται με τον κώδικα συμπεριφοράς του φορέα πιστοποίησης, καθώς και με τον κώδικα δεοντολογίας των πιστοποιημένων εκτιμητών.

Ορισμοί

ΑΓΟΡΑΙΑ ή ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (MARKET VALUE)

Αγοραία αξία είναι το αποτιμηθέν ποσό με το οποίο θα έπρεπε να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημέρα της εκτίμησης, μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός πρόθυμου αγοραστή, μετά από ένα εύλογο χρόνο αγοραπωλησίας, σε μία συνήθη συναλλαγή και όπου κάθε πλευρά ενήργησε με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση.

(*) Ορισμός κατά IVSC, TEGOVA

ΑΞΙΑ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (FORCED SALE VALUE)

Αξία αναγκαστικής πώλησης είναι το ποσό που θα μπορούσε να ληφθεί για ένα ακίνητο, όταν για οποιοδήποτε λόγο, ο πωλητής βρίσκεται υπό περιορισμούς που απαιτούν τη διάθεση του ακινήτου σε συνθήκες που δε συνάδουν με τον ορισμό της Αγοραίας Αξίας. Στα πλαίσια του ανωτέρου ορισμού, διαπιστώνεται ότι ο πωλητής είναι αναγκασμένος να πουλήσει, θέλει απεγνωσμένα να πουλήσει ή του επιβάλλεται αυστηρό χρονικό περιθώριο και οι δυνητικοί αγοραστές γνωρίζουν ότι ο πωλητής βρίσκεται υπό πίεση και επομένως μειώνουν το ύψος της προσφορά τους σε σχέση με αυτή που θα έκαναν υπό διαφορετικές συνθήκες.

(*) Ορισμός κατά IVSC, TEGOVA

Μεθοδολογία Εκτίμησης

Προκειμένου να συνταχθεί η εν λόγω μελέτη ελήφθησαν υπόψη οι παρακάτω μέθοδοι εκτίμησης:

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method)

Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας ενός ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή στοιχείων, δηλαδή συγκριτικών στοιχείων που αφορούν ακίνητα που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το κατά περίπτωση υπό εκτίμηση ακίνητο, καθώς και πληροφορίες που προέρχονται από ειδήμονες της τοπικής κτηματαγοράς.

Οι κυριότεροι παράγοντες που συνυπολογίζονται κατά την εφαρμογή της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων και προκειμένου να προσδιορισθεί με ακρίβεια η αξία ενός ακινήτου παρόμοιο με το υπό εκτίμηση, είναι κατ' αρχήν η τοποθεσία και οι δυνατότητες πρόσβασης. Σημαντικοί ακόμη παράγοντες, οι οποίοι λαμβάνονται υπόψη για τον προσδιορισμό της αξίας, αποτελούν το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης, αλλά και η εν γένει κατάσταση και ρευστότητα της κτηματαγοράς κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης.

3. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Γενικά στοιχεία

Σύντομη περιγραφή περιοχής

Το ακίνητο βρίσκεται στην περιοχή Χάλκο της Θήβας επί αγροτικής οδού, κοντά στην επαρχιακή οδό Θηβών – Χαλκίδας και σε απόσταση περίπου 600 μ από αυτή. Η περιοχή χαρακτηρίζεται ως αγροτική με σποραδικές βιοτεχνικές και αποθηκευτικές μονάδες στην ευρύτερη περιοχή. Η τοποθεσία του ακινήτου είναι σε κοντινή χιλιομετρική απόσταση από την Εθνική Οδό Αθηνών – Λαμίας. Στην περιοχή υπάρχει σχετικά μικρή ζήτηση επί της παρούσης, συνεπεία της συνεχιζόμενης οικονομικής κρίσης.

Περιγραφή ακινήτου

Το ακίνητο αφορά αδόμητο αγροτεμάχιο ακανόνιστου σχήματος, κεκλιμένο, συνολικής επιφανείας 60.573,20 μ², αποτελούμενο από 4 επιμέρους τμήματα. Το αγροτεμάχιο, το οποίο βάσει του συνημμένου τοπογραφικού διαγράμματος του 2010 βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχή και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, έχει πρόσωπο περίπου 480 μ. σε αγροτικό χωματόδρομο στα Βόρεια – Βορειοδυτικά. Στο εσωτερικό του αγροτεμαχίου και συγκεκριμένα στο νότιο τμήμα του υπάρχει πυλώνας υψηλής τάσης της ΔΕΗ.

Σύμφωνα με το συμβόλαιο 10.053/2001 το αγροτεμάχιο, έχει συνολική επιφάνεια 57.961,22 μ², ενώ βάσει του συνημμένου τοπογραφικού διαγράμματος του 2010 έχει επιφάνεια 60.573,20 μ². Για τις ανάγκες τις παρούσας εκτίμησης λαμβάνεται υπ' όψιν το τοπογραφικό διάγραμμα.

Πολεοδομικό καθεστώς – Όροι δόμησης

Οι όροι δόμησης που ισχύουν είναι:

Κάλυψη 10%

Δόμηση 0,2

Max ύψος : 7,50 μ.

Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Το υπό εκτίμηση ακίνητο είναι ιδιοκτησία της εταιρίας «ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ», κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, βάσει των προσκομισθέντων στοιχείων.

4. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΩΝ

Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας

Για την καλύτερη προσέγγιση της Αγοραίας Αξίας του υπό εξέταση ακινήτου χρησιμοποιείται η Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων.

Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων

Με στόχο τον προσδιορισμό της τιμής πώλησης, πραγματοποιήθηκε έρευνα στην άμεση περιοχή γειτνίασης του ακινήτου. Η έρευνα περιελάμβανε την αναζήτηση αγγελιών στο διαδίκτυο (ιστοσελίδες www.xe.gr, www.spitogatos.gr κλπ) και επικοινωνία με αντίστοιχους πωλητές, όπως και έρευνα αγοράς από τοπικούς μεσίτες.

Με βάση τις συλλεχθείσες πληροφορίες οι επικρατούσες τιμές πώλησης για την περιοχή του εκτιμούμενου ακινήτου, της περιόδου εκτίμησης, ήταν οι εξής :

- Αγοραία αξία αγροτεμαχίων αντιστοίχων χαρακτηριστικών από 2 έως 8 ευρώ/m².

Ενδεικτικά παραθέτονται και τα εξής από επικοινωνία με μεσίτες της περιοχής και αγγελίες προσφοράς αγροτεμαχίων προς πώληση της περιόδου εκτίμησης:

1. *www.xe.gr: ΘΗΒΑ έκταση 67.500 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδη, ρεύμα, εντός βιομηχανικής ζώνης με πρόσοψη σε άσφαλτο 280 μ.για οποιαδήποτε χρήση Για περισσότερες εκτάσεις www.viomihanika-akinita.gr, τιμή 400.000€. ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ-ΑΚΙΝΗΤΑ, 6945416368*

2. *www.xe.gr: ΘΗΒΑ Τουμπί Πυρίου, έκταση 42.412 τ.μ., εκτός σχεδίου, σ.δ. 0,2, κατάλληλη και για επαγγελματική χρήση, μοναδικό οικόπεδο, 42. 412 τ. μ., εξαιρετικής θέσης, κατάλληλο για πρατήριο, αποθήκες, φυτώρια και για οποιαδήποτε άλλη χρήση., τιμή 130.000€. Α. ΚΟΝΤΑΞΗ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΜΕΛΟΣ ΜΑΣ www.kontaxirealestate.gr*

3. *www.xe.gr: ΘΗΒΑ αγροτεμάχιο 44.400 τ.μ., εκτός σχεδίου, επίπεδο, σ.δ. 0,9, κατάλληλο και για επαγγελματική χρήση, υπάρχει δίκτυο μέσης τάσης φυσικού αερίου σε απόσταση ακριβώς 800 μ., τιμή 315.000€. ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ-ΑΚΙΝΗΤΑ, 6945416368*

4. *www.xe.gr: ΘΗΒΑ έκταση 8.310 τ.μ., εκτός σχεδίου, βιομηχανική επίπεδη με πρόσοψη 46 μ. σ. δ. 0 , 90 κάλυψη 40 % εντός βι-πε πρόσβαση από άσφαλτο παροχές ρεύμα φυσικό αέριο Για περισσότερες εκτάσεις www. viomihanika-akinita.gr, τιμή 150.000€. ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ-ΑΚΙΝΗΤΑ, 6945416368*

Αναπροσαρμόζοντας τα συγκριτικά στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω, ανάλογα με τα χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου (μέγεθος, χρήσεις, προβολή και προσβασιμότητα) καταλήγουμε στις αναπροσαρμοσμένες τιμές πώλησης, έχοντας λάβει υπόψη την επίδραση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του καθενός στην τιμή ανά m², όπως παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟ	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 1	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 2	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 3	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ 4
ΤΙΜΗ		400.000	130.000	315.000	150.000
ΕΙΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ		ΑΓΓΕΛΙΑ	ΑΓΓΕΛΙΑ	ΑΓΓΕΛΙΑ	ΑΓΓΕΛΙΑ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-15	-15	-15	-15
ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ		340.000	110.500	267.750	127.500
ΤΙΜΗ ΑΝΑ m²		5,04	2,61	6,03	15,34
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (m²)	60.573,42	67.500,00	42.412,00	44.400,00	8.310,00
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	0	-20
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	0,2	0,2	0,2	0,9	0,9
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	-20	-20
ΠΡΟΣΩΠΟ		ΚΑΛΥΤΕΡΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΚΑΛΥΤΕΡΟ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-10	0	0	-7
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ / ΘΕΣΗ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΚΑΛΥΤΕΡΗ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	-10	0	0
ΣΧΗΜΑ ΓΗΠΕΔΟΥ		ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	0	0
ΑΛΛΟΣ ΠΑΡΑΓΟΝΤΑΣ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	0	0
ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ		4,53	2,34	4,82	8,13
ΤΕΛΙΚΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ	4,96				

Με βάση τον πίνακα στάθμισης η τιμή μονάδος της αγοραίας αξίας του ακινήτου προκύπτει 4,96 €/m².

Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας

Με βάση τον παρακάτω πίνακα προσδιορισμού της Αγοραίας Αξίας, προκύπτει ότι η Αγοραία Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου στρογγυλοποιημένη ανέρχεται στο ποσό των **300.000 ευρώ.**

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (m²)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ (€/m²)	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (€)
ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ	60.573,42	4,96	300.444
ΣΥΝΟΛΑ	**60.573,42**		**300.444**

Προσδιορισμός Αξίας Αναγκαστικής Πώλησης

Για τον προσδιορισμό της Αξίας Αναγκαστικής Πώλησης του υπό εκτίμηση ακινήτου, εκτιμάται ότι λόγω της κατάστασης στην οποία βρίσκεται σήμερα η Κτηματαγορά και της φύσης του συγκεκριμένου ακινήτου, θα πρέπει να εφαρμοστεί μειωτικός συντελεστής στην αντίστοιχη τιμής της Αγοραίας Αξίας της τάξεως του 30%.

Επομένως εκτιμούμε ότι η αξία αναγκαστικής πώλησης θα είναι αγοραία αξία 300.000 € x 0,70 = 210.000 €

Εκτίμηση Αξίας Αναγκαστικής Πώλησης

Με βάση τα ανωτέρω, προκύπτει ότι η Αξίας Αναγκαστικής Πώλησης του υπό εκτίμηση ακινήτου στρογγυλοποιημένη ανέρχεται στο ποσό των **210.000 ευρώ**.

Αθήνα, 30/04/2022

Ο Εκτιμητής

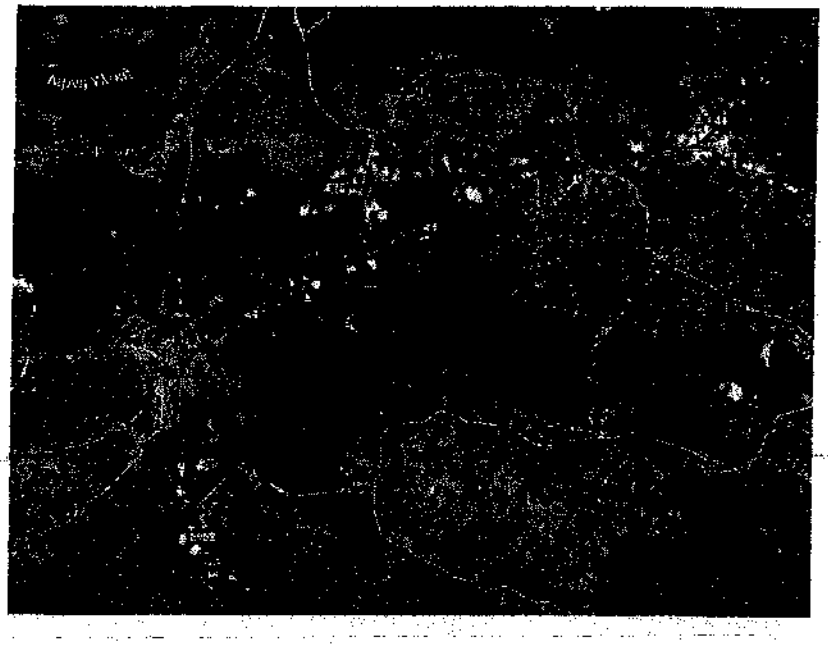
rev TM
Recognised European Valuer
Dimitroglou Konstantinos
REV-GR/AVAG/2016/5
TEGoVA

ΚΩΝ/ΝΟΣ Η. ΔΗΜΗΤΡΟΓΛΟΥ
ΔΙΠΛΩΜ. ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΕΘΝΙΚΟΥ ΜΕΤΣΟΒΙΟΥ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ
ΜΕΛΟΣ Τ.Ε.Ε. ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ 71790
ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟΥ 71 [illegible] 7737 ΤΗΛ. 2109737195

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΔΗΜΗΤΡΟΓΛΟΥ, REV
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ
Πιστοποιημένος Εκτιμητής
ΥΠ.ΟΙΚ.Αρ.205

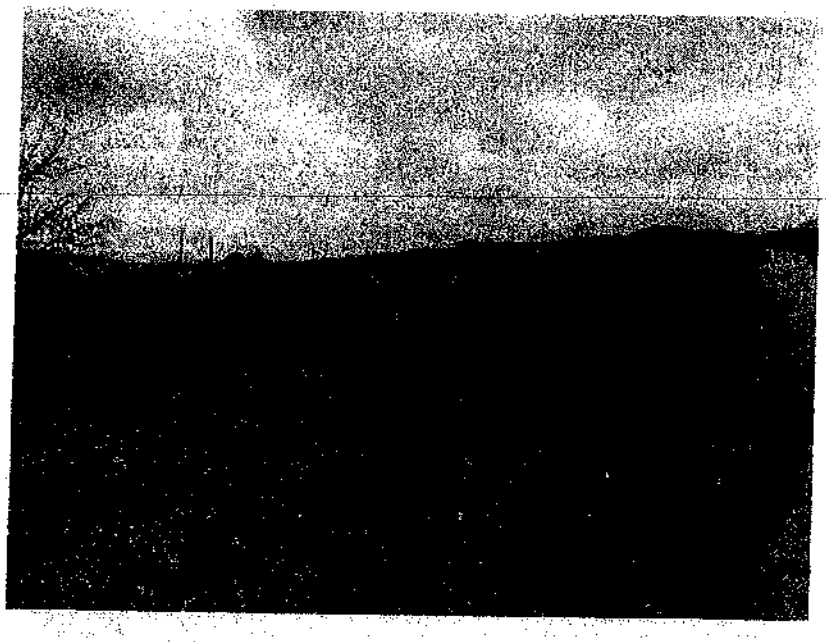
5. ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

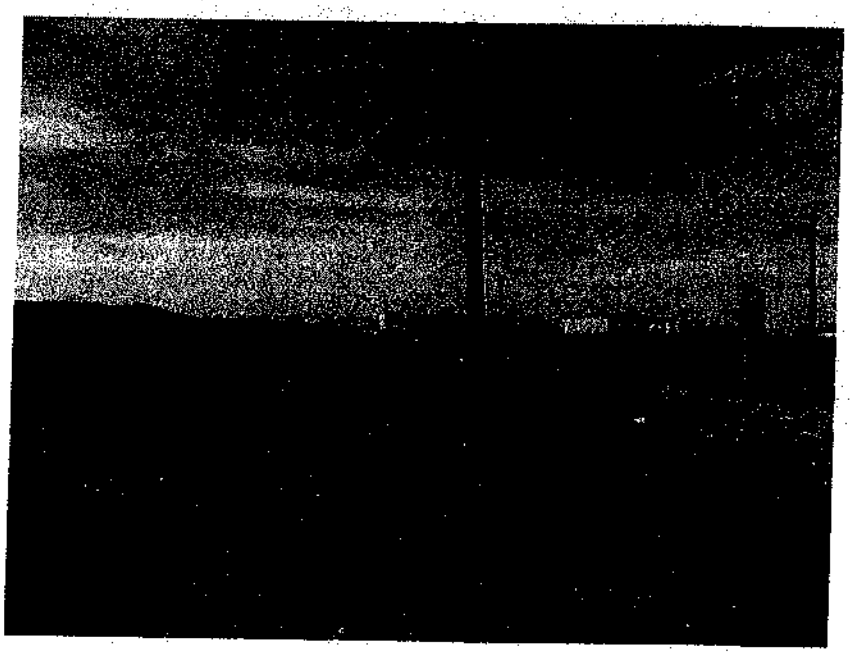
Απόσπασμα χάρτη περιοχής



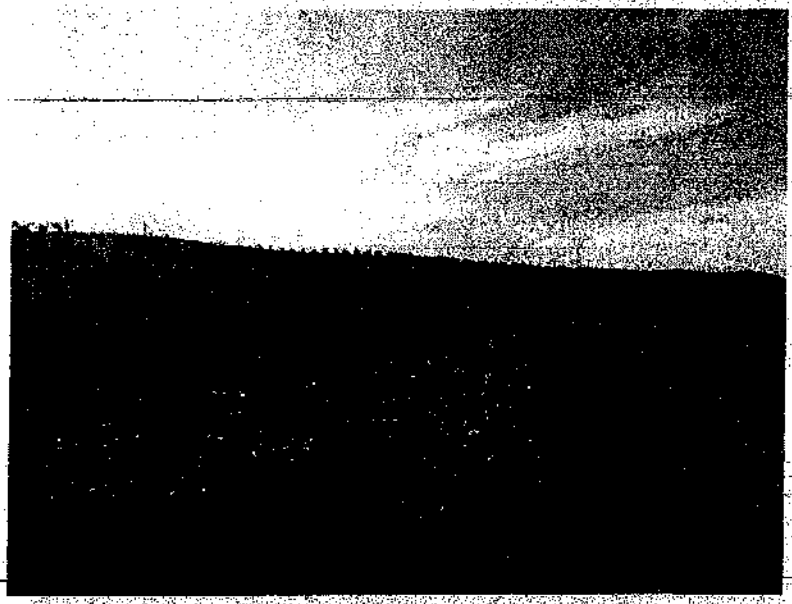


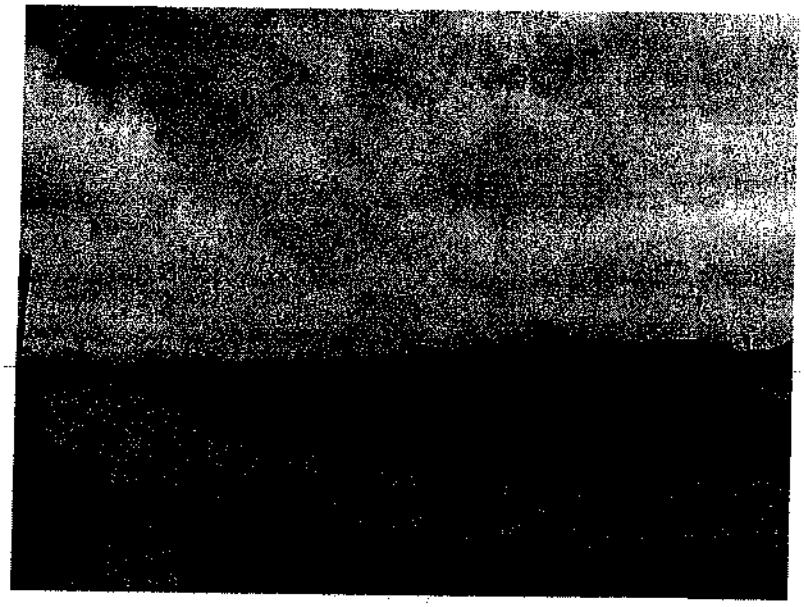
6. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ (2014)











7. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Παραδοχές – επιφυλάξεις – παρατηρήσεις

- Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που δόθηκαν με ευθύνη του εντολέα. Ο υπογράφων δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.

- Δεν πραγματοποιήθηκαν μετρήσεις. Οι υπολογισμοί των αξιών βασίζονται στις επιφάνειες σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία – δικαιολογητικά, τα οποία θεωρήθηκαν ορθά.

- Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου. Θεωρούμε ότι αυτό ανταποκρίνεται πλήρως στις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις περί δομήσεως, καθώς και ότι δεν επηρεάζεται από υφιστάμενες ή ενδεχόμενες μελλοντικές πολεοδομικές ρυθμίσεις.

- Η παρούσα εκτίμηση ακολουθεί τους νόμους και περιορισμούς που διέπουν τις από γραφείο εκτιμήσεις (Desktop Valuation) και πραγματοποιείται με κάθε επιφύλαξη και χωρίς αυτοψία, με βάσει το τοπογραφικό διάγραμμα, τον τίτλο, καθώς και προηγούμενες εκτιμήσεις του 2014 και του 2018, κατόπιν εντολής της εταιρίας «ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ ΣΠΥΡΟΥ ΑΕΒΕ», με την παραδοχή της ορθότητας των δοθέντων στοιχείων.

- Σημειώνεται ότι για την παρούσα εκτίμηση, η οποία πρόκειται για από γραφείο εκτίμηση (Desktop Valuation) και αφορά επανεκτίμηση χωρίς νεότερη αυτοψία, ο εκτιμητής γνωρίζει ότι δεν έχουν υπάρξει αλλαγές στο περιβάλλον του ακινήτου από την ημερομηνία της προηγούμενης αυτοψίας του, οι οποίες θα μπορούσαν να επηρεάσουν σημαντικά την αξία, ενώ παράλληλα ενημερώθηκε από τον πελάτη ότι δεν έχουν υπάρξει αλλαγές στο ακίνητο, από την τελευταία αυτοψία που πραγματοποιήθηκε, που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αξία του υπό εκτίμηση.

- Οι παράγοντες και τα στοιχεία που λήφθηκαν υπ' όψιν αποτυπώνουν την αντίληψη των εκτιμητών για την εγκατάσταση την ημέρα της αυτοψίας. Όπου

έχουν ληφθεί υπ' όψιν πληροφορίες για μελλοντικές αλλαγές αυτό αναφέρεται ρητώς.

- Δεν πραγματοποιήθηκε κανενός είδους (γεωτεχνική, περιβαλλοντική κλπ) έρευνα προκειμένου να πιστοποιηθεί η ύπαρξη πιθανών παραγόντων μόλυνσης και γεωλογικών κινδύνων. Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης θεωρείται ότι δεν υφίστανται περιβαλλοντικά και γεωτεχνικά προβλήματα και ότι το έδαφος είναι ικανό να φέρει τα φορτία της κατασκευής.

- Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια, τη μόνωση και τις Η/Μ εγκαταστάσεις.

- Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα για δεσμεύσεις ή/και περιορισμούς.

- Θεωρούμε ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από υποθήκη, προσημείωση, βάρος, περιοριστικά μέτρα ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρεάσει την αξία του.

- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου.

- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν μισθωτικές δεσμεύσεις και βάρη.

- Η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και απευθύνεται αποκλειστικά στον παραλήπτη για το συγκεκριμένο σκοπό που καθορίζεται στην εντολή εργασίας. Καμία ευθύνη δεν αναγνωρίζεται έναντι τρίτων και καμία αρμοδιότητα δεν εκχωρείται σε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο για το σύνολο ή μέρος της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

- Απαγορεύεται η δημοσίευση της παρούσας έκθεσης εκτίμησης ή μέρος αυτής ή αναφορά σε αυτήν σε οποιοδήποτε μέσο ή έντυπο, χωρίς την προηγούμενη γραπτή έγκριση αναφορικά με τη δυνατότητα, το περιεχόμενο και τη μορφή στην οποία θα παρουσιαστεί.

- Θα θέλαμε να επισημάνουμε ότι στις 11 Μαρτίου 2020, ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας κήρυξε τη νόσο του κορωνοϊού (COVID-19) ως «Παγκόσμια Πανδημία».

- Ο αντίκτυπος στην Ελληνική αγορά δεν μπορεί να προβλεφθεί καθώς η κτηματαγορά παρουσιάζει έλλειψη δραστηριότητας, το φαινόμενο βρίσκεται σε εξέλιξη και δεν υπάρχουν ακόμα στοιχεία που να αποτυπώνουν την τρέχουσα κατάσταση. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα οι εκτιμώμενες αξίες να ενέχουν σημαντικό ποσοστό αβεβαιότητας.
- Με βάση τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (ΕΕΠ 2020) και πιο συγκεκριμένα το ΕΕΠΕ 2 (Βεβαιότητα Εκτίμησης και Κίνδυνοι Αγοράς), θα θέλαμε να επισημάνουμε ότι οι αξίες που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση αντικατοπτρίζουν τη γνώμη μας κατά την ημερομηνία εκτίμησης σύμφωνα με τα μέχρι τότε συγκριτικά στοιχεία της ελληνικής κτηματαγοράς.
- Ο εκτιμητής δεν μπορεί να χρησιμεύσει ως εμπειρογνώμονας για το μέλλον και έτσι δεν μπορεί να δεχτεί καμία ευθύνη για απόψεις σχετικά με μελλοντικές τάσεις, αν αυτές οι απόψεις δεν επιβεβαιωθούν από επερχόμενα γεγονότα.
- Βάσει των πρόσφατων οδηγιών της TEGOVA, εφίσταται ιδιαίτερα η προσοχή των χρηστών της έκθεσης αυτής στην εν λόγω παρατήρηση και υπό τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς, συνιστάται η συχνή επανεκτίμηση του εξεταζόμενου ακινήτου.

Στοιχεία Εμπειρογνώμονα

Μυζήθρα Μαρία – Οικονομολόγος – Εμπειρογνώμων Ν.4738/2020 – Μέλος Ο.Ε.Ε. ΑΜ 7360
Παλαμηδίου 22, 16242 Ηλιούπολη
Τηλ. 6972-444693
email maria@mmizithra.gr
www.mmizithra.gr

Αθήνα 26 Ιουλίου 2022

Μαρία Μυζήθρα

Digitally signed by Μαρία Μυζήθρα
Date: 2022.07.26 10:50:13 +03'00'

Με τις κινήσεις αυτές σύμφωνα με το συνταχθέν πρόγραμμα αναδιοργάνωσης η Εταιρεία θα επιτύχει την προοδευτική εξόφληση των οφειλών της προς τους χρηματοδοτικούς φορείς και το σύνολο των πιστωτών της και την κερδοφόρα λειτουργία της, η οποία θα οδηγήσει στη σταδιακή εξυπηρέτηση των υποχρεώσεων της, παλαιών και νέων.

8. ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΙΣΗΣ

Όπως έχει ήδη αναλυθεί η βιωσιμότητα της Επιχείρησης εξαρτάται από την επικύρωση της από 25.7.2022 Συμφωνία που έχει επιτύχει με τους πιστωτές της. Η Εταιρεία, βάσει του Επιχειρησιακού της Σχεδίου και προκειμένου να λειτουργήσει πιο αποτελεσματικά προτείνει:

- Αναδιάρθρωση των μακροχρόνιων δανειακών υποχρεώσεών της η οποία ωστόσο θα πρέπει να συνδυαστεί με αναδιάρθρωση των οφειλών της προς το Ελληνικό Δημόσιο και τους Δημόσιους Φορείς, ώστε να ευοδωθεί.
- Εξορθολογισμό των υποχρεώσεών της και επέκταση του χρόνου αποπληρωμής των οφειλών σε συνδυασμό με διαγραφή των οφειλών, ήδη βεβαιωμένων και μελλοντικώς βεβαιωθησομένων, εφόσον αφορούν σε οιαδήποτε παρελθούσα διαχειριστική χρήση ή και σε οιοδήποτε χρονικό διάστημα μέχρι τη δημοσίευση της Δικαστικής Απόφασης.προς το Δημόσιο και τους Δημόσιους Φορείς. Η εν λόγω πρόβλεψη θα ευνοήσει σημαντικά την συγκέντρωση της Εταιρείας σε ζητήματα εποπτείας και ελέγχου όλων των παραμέτρων που όπως εκτέθηκε επηρεάζουν το λειτουργικό αποτέλεσμα, ενώ μετά βεβαιότητας θα βελτιώσει τις διαδικασίες και θα αυξήσει την αποτελεσματικότητα και την παραγωγικότητα των υφιστάμενων διαθέσιμων πόρων.
- Σημαντική εισροή από χρηματοδότηση το έτος 2027 εκτιμώμενου ύψους δύο εκατομμυρίων Ευρώ (2.000.000,00€), ώστε να καλυφθεί καταληκτική πληρωμή ρυθμιζόμενου υπολοίπου δανείου

Με την υλοποίηση των ως άνω στόχων η Εταιρεία θα καταστεί πιο βιώσιμη και το πλάνο αποπληρωμής των υποχρεώσεών της εφικτό με αποτέλεσμα την ικανοποίηση των πιστωτών της.

Στόχος της Εταιρείας είναι να δημιουργήσει τις κατάλληλες συνθήκες για την παραγωγικότερη επιχειρηματική δραστηριότητά της, την συνακόλουθη διατήρηση των θέσεων των εργαζομένων

της και την προοπτική δημιουργίας νέων, και να επανέλθει σε υγιή κερδοφορία, εξοφλώντας τους πιστωτές της, συμπεριλαμβανομένων του Ελληνικού Δημοσίου και των Δημοσίων Φόρεων.

Η εν λόγω Συμφωνία φέρεται προς επικύρωση ενώπιον Σας και συνυποβάλλεται με την παρούσα αίτηση, αρμοδίως και νομίμως υπογεγραμμένη.

Επειδή πιθανολογείται ότι η συμφωνία εξυγίανσης διαμορφώνει εύλογη προοπτική εξασφάλισης της βιωσιμότητας της επιχείρησης του οφειλέτη, όπως αυτή αναδιαρθρώνεται βάσει της συμφωνίας εξυγίανσης.

Επειδή πιθανολογείται ότι πληρούται η αρχή της μη χειροτέρευσης της θέσης των πιστωτών κατά την έννοια του άρθρου 31 του ν. 4138/2020.

Επειδή υπάρχει συναίνεση στη συμφωνία επιχείρησης πιστωτών και πληρούνται οι απαιτούμενες από τον νόμο πλειοψηφίες των πιστωτών.

Επειδή η βεβαιωμένη βασική οφειλή της Εταιρείας προς την ΑΑΔΕ και τον ΕΦΚΑ κατά τον χρόνο υπογραφής της συμφωνίας, ήτοι την 25.07.22, δεν υπερβαίνει το ποσό των 15.000.000€.

Επειδή η από 26.7.2022 Έκθεση της Εμπειρογνώμονα επιβεβαιώνει ότι οι ως άνω φορείς (ΑΑΔΕ και ΕΦΚΑ) δε θα βρεθούν σε χειρότερη θέση σε σχέση με το σενάριο της πτώχευσης του οφειλέτη (δεν χρειάζεται, δηλαδή, να προβούν οι ίδιοι οι φορείς σε αυτή την αξιολόγηση).

Επειδή κατά τον υπολογισμό των ποσοστών των συναινούντων πιστωτών δεν συνυπολογίζονται οι πιστωτές που δεν θίγονται από την συμφωνία εξυγίανσης.

Επειδή σύμφωνα με την από 26.7.2022 Έκθεση της Εμπειρογνώμονα το πρόσωπο ή ο φορέας δεν βρίσκεται σε χειρότερη θέση ως προς τις βεβαιωμένες απαιτήσεις του κατά το χρόνο υπογραφής της συμφωνίας εξυγίανσης επιχείρησης, από την θέση στην οποία θα ήταν σε περίπτωση πτώχευσης.

Επειδή η από 25.7.2022 συμφωνία εξυγίανσης συνοδεύεται από επιχειρηματικό σχέδιο, με χρονική διάρκεια ίση με αυτή της συμφωνίας που έχει εγκριθεί από τους συμβαλλόμενους πιστωτές, ήτοι για διάρκεια δέκα ετών.

Επειδή σύμφωνα με την από 26.7.2022 Έκθεση του Εμπειρογνώμονα, οι βεβαιωμένες απαιτήσεις του συνόλου των προσώπων και φορέων του Δημοσίου κατά τον χρόνο υπογραφής της σύμβασης εξυγίανσης συμφωνίας είναι ως ποσό μικρότερο από το σύνολο των απαιτήσεων των ιδιωτών πιστωτών.

Επειδή η αιτούσα εταιρεία αποτελεί την μοναδική εταιρεία στην Ελλάδα η οποία ειδικεύεται στην σποροπαραγωγή πραγματοποιώντας πρωτόγεννή έρευνα ανάπτυξης νέων σπόρων και στην συνέχεια παραγωγής αυτών, καθιστώντας την αναδιάρθρωση της εξαιρετικά σημαντική για την ελληνική οικονομία και καινοτομία.

Επειδή η παρούσα αίτησή μας έιναι νόμιμη, βάσιμη και αληθινή και παραδεκτώς εισάγεται στο καθ'ύλην και κατά τόπον αρμόδιο Δικαστήριο προκειμένου να εκδικασθεί με τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας, σύμφωνα με το αρ. 33 Ν. 4738/2020.

Επειδή η Εταιρεία μας έχει επιτύχει την κατάρτιση συμφωνίας εξυγίανσης με πιστωτές που εκπροσωπούν το 73,34 % επί των ενέγγυων θιγόμενων πιστωτών της κατά την ημερομηνία αναφοράς, ήτοι κατά την 30.4.2022 και συνολικά με το 100% των θιγόμενων λοιπών, ήτοι οι συναινούντες πιστωτές εκπροσωπούν ποσοστό ανώτερο του 50% των λοιπών απαιτήσεων των θιγόμενων πιστωτών και ποσοστό ανώτερο του 50% των πιστωτών με ειδικό Προνόμιο. .

Επειδή η προς επικύρωση συμφωνία επικύρωσης έχει το κατά νόμον απαραίτητο περιεχόμενο (αρ. 39 Ν. 4738/2020).

Επειδή αποκλίσεις από την αρχή της ίσης μεταχείρισης μεταξύ των πιστωτών επιτρέπονται για σπουδαίο επιχειρηματικό ή κοινωνικό λόγο.

Επειδή στην κατ'αρθρ. 48 Ν. 4738/2020 Έκθεση της Εμπειρογνώμονα με ημερομηνία 26.7.2022 και στο από 23.6.2022 Προσχέδιο Έκθεσης εκτιμάται ότι η Εταιρεία βρίσκεται σε κατάσταση αδυναμίας εκπλήρωσης των οικονομικών της υποχρεώσεων και αντιμετωπίζει προβλήματα ρευστότητας και η συνέχιση της υφιστάμενης κατάστασης θα οδηγήσει την αιτούσα σε αδυναμία εκπλήρωσης των απαιτήσεων των πιστωτών της.

Επειδή η συμφωνία εξυγίανσης συνοδεύεται από επιχειρηματικό σχέδιο ίσης διάρκειας (2022-2031) με αυτήν της συμφωνίας εξυγίανσης και έχει εγκριθεί από τους συμβαλλομένους με την εξαίρεση των φορέων των οποίων η συναίνεση συνάγεται.

Επειδή η ισχύς της συμφωνίας εξυγίανσης τελεί υπό την προϋπόθεση της επικύρωσής της από το Δικαστήριο, εκτός αν κατά τη βούληση των συμβαλλομένων το σύνολο ή μέρος των όρων της ισχύουν μεταξύ τους και χωρίς την επικύρωση κατά τις διατάξεις του κοινού δικαίου (αρ. 41 Ν.4738/2020).

Επειδή η εταιρεία ΣΠΥΡΟΥ είναι βιώσιμη, η εξυγίανση δε αυτής τυγχάνει επωφελής για την εθνική οικονομία, τους εργαζόμενους στην Εταιρεία και εξυπηρετεί τα αληθινά συμφέροντα αυτής.

Επειδή η συμφωνία εξυγίανσης δεν είναι αποτέλεσμα δόλου και δεν παραβιάζει διατάξεις αναγκαστικού δικαίου, ιδίως του δικαίου του ανταγωνισμού.

Επειδή στην από 25.7.22 Συμφωνία Εξυγίανσης συναινεί ο οφειλέτης και οι πιστωτές του που εκπροσωπούν αφενός περισσότερο από το πενήντα τοις εκατό (50%) των απαιτήσεων που έχουν ειδικό προνόμιο και αφετέρου περισσότερο από το πενήντα τοις εκατό (50%) των λοιπών απαιτήσεων, σε κάθε περίπτωση όσων θίγονται από τη συμφωνία εξυγίανσης (αρ. 34 παρ. 1 Ν. 4738/2020).

Επειδή όπως περιγράφεται στην αίτηση, η επικύρωση της Συμφωνίας Εξυγίανσης εξυπηρετεί τη συλλογική ικανοποίηση των πιστωτών της, η οποία σε άλλη περίπτωση, δε θα ήταν δυνατή.

Επειδή η παρούσα αίτηση συνοδεύεται, κατ'άρθρο 46 παρ. 1 του ν. 4738/2020, από την από 26.7.2022 Έκθεση της Εμπειρογνώμονα κας Μυζήθρα Μαρία -Οικονομολόγου- Μέλος Ο.Ε.Ε με Α.Μ. 7360, η οποία έχει συνταχθεί σύμφωνα με το άρθρο 48 και στην οποία ειδικότερα:

- εκτίθεται η γνώμη της ως προς τη συνδρομή των προϋποθέσεων επικύρωσης της συμφωνίας εξυγίανσης, ειδικότερα των παρ. 1 ή 2 του άρθρου 54 και των περ. Α', β' και δ' της παρ. 3 του ιδίου άρθρου
- περιλαμβάνεται επίσης βεβαίωση της Εμπειρογνώμονα για την ακρίβεια και εγκυρότητα της κατάστασης των πιστωτών που συνοδεύει τη συμφωνία εξυγίανσης, με ειδική μνεία των ενέγγυων πιστωτών και επισυνάπτεται κατάλογος των περιουσιακών στοιχείων του οφειλέτη στα Παραρτήματα της Έκθεσης
- αναλύεται η βιωσιμότητα του επιχειρησιακού σχεδίου εξυγίανσης της Εταιρείας
- αναλύονται οι πιθανότητες εξυγίανσης της επιχείρησης,

Ενώ περαιτέρω κατ'αναλογική εφαρμογή της περ. β της παρ. Του αρ. 8 της ΥΑ 26411 ΕΞ 2021 συντάχθηκε το από 23.6.2022 Προσχέδιο Έκθεσης προς διασφάλιση των συμβαλλόμενων πιστωτών προ της υπογραφής της συμφωνίας εξυγίανσης.

Επειδή η ελάφρυνση που θα υπάρξει με τη μείωση των οφειλών σε συνδυασμό με την μείωση των οφειλών της Εταιρείας σε συνδυασμό με την αποπληρωμή σε βάθος χρόνου δεκαετίας δημιουργεί περιθώριο ανάπτυξης της Εταιρείας, την αναγκαία ρευστότητα που χρειάζονται οι επιχειρήσεις και τα εχέγγυα επιτυχίας του σχεδίου (4/2021 ΠΠΡ ΑΜΦΙΣ).

Επειδή, σύμφωνα με το αρ. 50 του ν. 4738/2020, από την κατάθεση της συμφωνίας εξυγίανσης προς επικύρωση και μέχρι την έκδοση απόφασης από το Δικαστήριο Σας για την επικύρωση ή μη της συμφωνίας εξυγίανσης, ισχύουν τα ακόλουθα, η έναρξη ισχύος των οποίων σημειώνεται στο Ηλεκτρονικό Μητρώο Φερρεγυότητας:

α) αναστέλλονται αυτόματα τα μέτρα, εκκρεμή ή μη, ατομικής και συλλογικής αναγκαστικής εκτέλεσης κατά του οφειλέτη για την ικανοποίηση των απαιτήσεων που έχουν γεννηθεί μέχρι την έκδοση της απόφασης επί της αίτησης επικύρωση της συμφωνίας εξυγίανσης,
β) αναστέλλεται η λήψη οποιουδήποτε ασφαλιστικού μέτρου κατά του οφειλέτη, συμπεριλαμβανομένης της συντηρητικής κατάσχεσης και της εγγραφής προσημείωσης υποθήκης ή κατ' αντιδικία, εκτός εάν με αυτό επιδιώκεται η αποτροπή της απομάκρυνσης ή αφαίρεσης ή μετακίνησης κινητών πραγμάτων της επιχείρησης, τεχνολογικού ή εν γένει εξοπλισμού της που δεν έχει συμφωνηθεί και ενέχει τον κίνδυνο απαξίωσης της επιχείρησης του οφειλέτη,
γ) απαγορεύεται η διάθεση των ακινήτων και του εξοπλισμού της επιχείρησης του οφειλέτη, εκτός και αν αντικαθίσταται με άλλα τουλάχιστον ίσης αξίας ή εκτός και αν η διάθεση αφορά χρήση τους ως εξασφάλισης στο πλαίσιο ενδιάμεσης χρηματοδότησης, η οποία αναφέρεται στη συμφωνία εξυγίανσης,
δ) αναστέλλονται οι αποκλειστικές προθεσμίες άσκησης αξιώσεων και παραγραφής, υπό τις οποίες τελούν οι απαιτήσεις πιστωτών και τα δικαιώματα των υπέρ του οφειλέτη εγγυητών και συνοφειλετών του εις ολόκληρον, καθώς και οι προθεσμίες και η άσκηση διαδικαστικών πράξεων, συμπεριλαμβανομένων των προθεσμιών των ενδίκων μέσων, και
ε) απαγορεύεται ο συμψηφισμός απαιτήσεων που γεννήθηκαν πριν την κατάθεση, καθώς και η παρακράτηση τρεχουσών οφειλών προς τον οφειλέτη λόγω απαιτήσεων που γεννήθηκαν πριν

την κατάθεση, συμπεριλαμβανομένων και παρακρατήσεων από δημόσια αρχή για την έκδοση αποδεικτικών ή βεβαιώσεων.

Επειδή έχουμε καταβάλει την αμοιβή της πληρεξουσίας δικηγόρου μας, όπως προκύπτει από το υπ' αριθ. Π3877214 Γραμμάτιο Προείσπραξης Δικηγορικής Αμοιβής Δ.Σ.Α.

Επειδή όπως συνάγεται από τα ανωτέρω συντρέχουν όλες οι νόμιμες προϋποθέσεις για την επικύρωση της από 25.7.2022 Συμφωνίας Εξυγίανσης που κατίρτησε η εταιρεία μας με την πλειοψηφία των πιστωτών της.

Επειδή την παρούσα συνοδεύουν σύμφωνα με το αρ. 46 του ν. 4738/2020:

i. Η από 25.7.22 υπογεγραμμένη Συμφωνία Εξυγίανσης της Εταιρείας με τους συμβαλλομένους πιστωτές της στην οποία προσαρτάται το Επιχειρησιακό Σχέδιο για την περίοδο 2022-2031, όπως εγκρίθηκε από τους Συμβαλλόμενους πιστωτές **(Σχετικό 1),**

ii. Οι οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 1.1.2021 έως 31.12.2021, όπως έχουν δημοσιευθεί στην ιστοστελίδα της Εταιρείας **(Σχετικό 2α)** και το ακριβές αντίγραφο του ισοζυγίου της 30.4.2022 υπογεγραμμένο από τον Διευθύνοντα Σύμβουλο και τον Οικονομικό Διευθυντή της Εταιρείας **(Σχετικό 2β).**

iii. Επικυρωμένο αντίγραφο της Κατάστασης πιστωτών με ημερομηνία 30.04.2022, ήτοι όχι προγενέστερη των (3) ημερολογιακών μηνών από την ημερομηνία υποβολής της συμφωνίας εξυγίανσης στο Δικαστήριο, υπογεγραμμένη από τον Διευθυντή του Λογιστηρίου και τον Νόμιμο Εκπρόσωπο της Εταιρείας **(Σχετικό 3)**

iv. Το από 23.06.2022 Προσχέδιο Έκθεσης **(Σχετικό 4α)** το οποίο συντάχθηκε κατ' αναλογική εφαρμογή της περ. Β της παρ. 1 του αρ. 8 της ΥΑ 26411 ΕΞ 2021 και η από 22.07.2022 Έκθεση Εμπειρογνώμονα βάσει του άρ. 47 παρ. 1 και αρ. 48 του ν.

4738/2020 **(Σχετικό 4β)**, μαζί με τα παραρτήματα των οικονομικών στοιχείων, τα παραρτήματα περιουσιακών στοιχείων και απογραφή πιστωτών όπως απαιτεί ο νόμος, τα οποία ενδεικτικά και όχι περιοριστικά περιλαμβάνουν:

- Επαλήθευση στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού όπως αποτυπώνονται στα Βιβλία της Εταιρείας.
- Λεπτομερή ανάλυση των υπολοίπων των Λογαριασμών που αποτυπώνονται στο Ισοζύγιο της 30.4.2022
- Έλεγχο Συναίνεσης πιστωτών και ύπαρξης απαιτούμενων πλειοψηφιών.
- Έλεγχος τήρησης της αρχής της ισότιμης μεταχείρισης πιστωτών που βρίσκονται στην ίδια θέση.
- Έλεγχο τήρησης της αρχής της μη χειροτέρευσης της θέσης των πιστωτών από την εφαρμογή της Συμφωνίας Εξυγίανσης συγκριτικά με την περίπτωση πτώχευσης της εταιρείας.
- Έλεγχο πλήρωσης του τεκμηρίου συναίνεσης για την συμμετοχή του Δημοσίου και των Δημόσιων Φορέων στη συμφωνία εξυγίανσης (άρθρο 37 του Ν. 4738/2020).
- Επισκόπηση του Επιχειρηματικού Σχεδίου ως προς τις παραδοχές και Προβλέψεις.
- Έκφραση Γνώμης για την εύλογη διασφάλιση της βιωσιμότητας της Εταιρείας από την αναδιάρθρωση των υποχρεώσεων βάσει της Συμφωνίας Εξυγίανσης

v. Η από 27.5.2022 Βεβαίωση Χρεών του Κ.Ε.ΟΦ Αττικής με αρ.πρωτ.ΚΕΟΦ Ε 1045926 ΕΞ 2022 **(Σχετικό 5α)**, ο από 26.5.2022 Πίνακας Ληξιπρόθεσμων Χρεών Οφειλέτη που παρασχέθηκε από το Υποκατάστημα 992 του Β' Περιφερειακού ΚΕΑΟ Αθήνας **(Σχετικό 5β)**, την από 28.06.2022 Βεβαίωση Χρεών του Κ.Ε.ΟΦ. Αττικής με αρ. Πρωτ. ΚΕΟΦ Ε 1057019 ΕΞ 2022 **(Σχετικό 5γ)** και ο από 14.7.2022 Πίνακας Ληξιπρόθεσμων Χρεών Οφειλέτη που παρασχέθηκε από το Υποκατάστημα 992 του Β' Περιφερειακού ΚΕΑΟ Αθήνας **(Σχετικό 5δ)**.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

Και όσους προστεθούν στη συζήτηση με την επιφύλαξη των δικαιωμάτων μας

ΑΙΤΟΥΜΑΣΤΕ

Να γίνει δεκτή η παρούσα αίτησή μας.

Να επικυρωθεί η από 25.7.22 Συμφωνία Εξυγίανσης που καταρτίστηκε νόμιμα μεταξύ της αιτούσας «Αγροτικός οίκος ΣΠΥΡΟΥ Ανώνυμη Εμπορική και Βιομηχανική Εταιρεία», όπως νόμιμα εκπροσωπείται, με τους πιστωτές της οι οποίοι **εκπροσωπούν ποσοστό 100% επί του συνόλου των θιγόμενων απαιτήσεων**, καθώς και ποσοστό 73,34% επί των εμπραγμάτως εξασφαλισμένων θιγόμενων απαιτήσεων της Εταιρείας, σύμφωνα με τα ειδικώς οριζόμενα στο άρθρο 54 παρ. 2 περ. α του Ν. 4/38/2020.

Να σημειώθει η κατ' άρθρο 50 παρ. 1 έναρξη **αυτόματης αναστολής των κατωτέρω μέτρων** και ειδικότερα να σημειωθεί ότι από την κατάθεση της συμφωνίας εξυγίανσης προς επικύρωση και μέχρι την έκδοση απόφασης από το δικαστήριο για την επικύρωση ή μη της συμφωνίας εξυγίανσης, ισχύουν τα ακόλουθα:

α) αναστέλλονται αυτόματα τα μέτρα, εκκρεμή ή μη, ατομικής και συλλογικής αναγκαστικής εκτέλεσης κατά του οφειλέτη για την ικανοποίηση απαιτήσεων που έχουν γεννηθεί μέχρι την έκδοση της απόφασης επί της αίτησης επικύρωσης της συμφωνίας εξυγίανσης,

β) αναστέλλεται η λήψη οποιουδήποτε ασφαλιστικού μέτρου κατά του οφειλέτη, συμπεριλαμβανομένης της συντηρητικής κατάσχεσης και της εγγραφής προσημείωσης υποθήκης, συναινετικής ή κατ' αντιδικία, εκτός εάν με αυτό επιδιώκεται η αποτροπή της απομάκρυνσης ή αφαίρεσης ή μετακίνησης κινητών πραγμάτων της επιχείρησης, τεχνολογικού ή εν γένει εξοπλισμού της που δεν έχει συμφωνηθεί και ενέχει τον κίνδυνο απαξίωσης της επιχείρησης του οφειλέτη,

γ) απαγορεύεται η διάθεση των ακινήτων και του εξοπλισμού της επιχείρησης του οφειλέτη, εκτός και αν αντικαθίσταται με άλλα τουλάχιστον ίσης αξίας ή εκτός και αν η διάθεση αφορά χρήση τους ως εξασφάλισης στο πλαίσιο ενδιάμεσης χρηματοδότησης, η οποία αναφέρεται στη συμφωνία εξυγίανσης,

δ) αναστέλλονται οι αποκλειστικές προθεσμίες άσκησης αξιώσεων και παραγραφής, υπό τις οποίες τελούν οι απαιτήσεις των πιστωτών και τα δικαιώματα των υπέρ του οφειλέτη εγγυητών και συνοφειλετών του εις ολόκληρον, καθώς και οι προθεσμίες και η άσκηση διαδικαστικών πράξεων, συμπεριλαμβανομένων των προθεσμιών των ενδίκων μέσων, και

ε) απαγορεύεται ο συμψηφισμός απαιτήσεων που γεννήθηκαν πριν την κατάθεση, καθώς και η παρακράτηση τρεχουσών οφειλών προς τον οφειλέτη λόγω απαιτήσεων που γεννήθηκαν πριν την κατάθεση, συμπεριλαμβανομένων και παρακρατήσεων από δημόσια αρχή για την έκδοση αποδεικτικών ή βεβαιώσεων.

Να διαταχθεί η δημοσίευση, δημοσιοποίηση ή καταχώρηση της απόφασης Σας στο Ηλεκτρονικό Μητρώο Φερεγγυότητας του άρθρου 213 ή/και στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο.

Αθήνα, 27 Ιουλίου 2022

Η Πληρεξουσία Δικηγόρος

ΛΑΜΝΙΔΗΣ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΛΕΩΦ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 22 ΜΑΡΟΥΣΙ ΤΚ 15125
ΑΦΜ: 996818799 ΔΟΥ: ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ
ΤΗΛ. +302106823108, +306956460047
ΕΛΕΝΗ Ι. ΞΑΝΘΟΠΟΥΛΟΥ ΑΜ/ΔΣΑ: 40842
email: elena.xanthopoulou@lamnidislaw.eu

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΤΑΘΕΣΗΣ ΔΙΚΟΓΡΑΦΟΥ

Είδος Δικογράφου: ΑΙΤΗΣΗ

Γενικός Αριθμός Κατάθεσης: 76359/2022

Ειδικός Αριθμός Κατάθεσης: 317/2022

Στο ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ σήμερα την 27-07-2022 ημέρα Τετάρτη και ώρα 11:46 εμφανίσθηκε στη Γραμματεία ο/η/οι δικηγόρος/οι ΞΑΝΘΟΠΟΥΛΟΥ ΕΛΕΝΗ με ΑΜ: 040842 του Δ.Σ. ΑΘΗΝΩΝ με Α.Φ.Μ. 164109347 και κατέθεσε/αν το παραπάνω δικόγραφο.

Για την πράξη αυτή συντάχθηκε η έκθεση αυτή που υπογράφεται νόμιμα.

Ο/Η Καταθέσας	Ο/Η Γραμματέας
ΞΑΝΘΟΠΟΥΛΟΥ ΕΛΕΝΗ	ΙΑΚΩΒΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

ΠΡΑΞΗ ΟΡΙΣΜΟΥ ΣΥΖΗΤΗΣΗΣ

Διαδικασία: ΕΚ.ΠΟΛΥΜΕΛΟΥΣ-ΠΤΩΧΕΥΣΗ

Πινάκιο: Ρ1

με Αριθμό Πινακίου: 3

Ορίζουμε ως χρόνο συζήτησης την 19-10-2022, ημέρα Τετάρτη και ώρα 09:00 στο ακροατήριο του ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ στο Κτίριο 6 Αίθουσα 12.

ΑΘΗΝΑ, 27-07-2022

Δικαστής Προσδιορισμού

ΠΑΠΑΓΕΩΡΓΙΟΥ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

ΑΘΗΝΑ, 27-07-2022

Ο/Η Γραμματέας

ΙΑΚΩΒΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

