Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2023.03.03 14:45:09 EET
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Τηλέφωνο: ΑΕ:2103382302-244/ΕΠΕ:2103382140/ΟΕ&ΕΕ:2103382122-441/ΙΚΕ:2103382413-475/ΑΛΛΟΔΑΠΕΣ:2103382226-319/ΛΟΙΠΕΣ:2103382241-107

E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,03/03/2023

Αριθ. Πρωτ.:2905086

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΜΥΤΙΛΗΝΑΙΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΑΤΕ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **ΜΕΤΚΑ, ΜΕΤΚΑ ΑΤΕ** και αριθμό ΓΕΜΗ **008504301000**.

Την **03/03/2023** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **3489377**, η από 20/02/2023 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Διάσπαση με απορρόφηση ».

Η έκθεση εκτίμησης είναι συν/νη στην παρούσα ανακοίνωση και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής.

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

Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε.
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

PKF
Audit Tax &
Business advisory

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Με βάση τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018

Για την διαπίστωση της εύλογης αξίας κατά την 31/12/202 των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων του κλάδου υποδομών της εταιρείας

ΜΥΤΙΛΗΝΑΙΟΣ Α.Ε.

Με σκοπό την εισφορά του στην υφισταμένη, κατά 100% θυγατρική, ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία

Μυτιληναίος Τεχνικών Κατασκευών Α.Τ.Ε. Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία

σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 και του Ν.4172/2013

© 2023 PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε. – Έκθεση αποτίμησης της Μυτιληναίος Α,Ε, – Φεβρουάριος 2023

PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε.
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

Audit Tax &
Business advisory

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της

Μυτιληναίος Α.Ε.

Αποτίμηση των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων του κλάδου υποδομών της Μυτιληναίος Α.Ε.

Αθήνα, 20 Φεβρουαρίου 2023

Αξιότιμοι,

Η παρούσα συντάχθηκε σε εκτέλεση της από 10/02/2023 εντολής που λάβαμε από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας Μυτιληναίος Α.Ε..

Σκοπός της παρούσας έκθεσης είναι ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων του κλάδου υποδομών της Μυτιληναίος Α.Ε. σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν.4548, με σκοπό την εισφορά του στην υφισταμένη κατά 100% θυγατρική ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Μυτιληναίος Τεχνικών Κατασκευών ΑΤΕ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία». Η παρούσα απόσχιση και εισφορά θα γίνει σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 και του Ν.4172/2013, όπως ισχύουν.

Τα συμπεράσματα της εργασίας μας, αλλά και οι προτάσεις της Διοίκησης, παρουσιάζονται στο κεφάλαιο «Συμπέρασμα». Τονίζουμε όμως ότι, για την πλήρη κατανόησή του, το εν λόγω κεφάλαιο θα πρέπει να μελετηθεί σε συνδυασμό με τη συνολική έκθεση.

Εφιστούμε την προσοχή σας στις «Σημαντικές Παρατηρήσεις» του Παραρτήματος ΙΙ.
Η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και απευθύνεται αποκλειστικά στη Διοίκηση της Μυτιληναίος Α.Ε. με κοινοποίηση στις αρμόδιες αρχές, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο Ν.4601/2019, το Ν.4172/2013 και το Ν.4548/2018.

Παρότι μπορεί να υπάρχουν και άλλα μέρη εκτός από εσάς που να ενδιαφέρονται να λάβουν αντίγραφο της έκθεσής μας, τονίζουμε ότι, στο μέγιστο βαθμό που επιτρέπεται από το νόμο, δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη σε σχέση με οποιαδήποτε απόφαση που μπορεί να πάρουν τα μέρη αυτά για την ως άνω απόσχιση, βασιζόμενα στην εργασία μας.

Με εκτίμηση για την

PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΑΕ



Αντώνιος Προκοπίδης
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 14511

Γεώργιος Παπαθωμάς
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 29811

Περιεχόμενα

Ενότητα

1. Σύνοψη ……......4
2. Παρουσίαση Διασπώμενης.……..……..…….....6
3. Εκτίμηση στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων του Κλάδου……..……14
4. Συμπέρασμα ……...……..……..……20

Παραρτήματα

I. Ευρετήριο όρων ……..……..……..... 21
II. Σημαντικές παρατηρήσεις…… 22
III. Μεθοδολογία αποτίμησης ……..……..24
IV. Προεξοφλητικό επιτόκιο……..……30
V. Δείγμα ομοειδών εταιρειών……....32
VI. Αποτελέσματα αποτίμησης Συμμετοχών…..…… 42
VII. Καρτέλες λογιστικής αξίας κλάδου..……....43
VIII. Αποτίμηση ανεξάρτητου εκτιμητή……64

© 2023 PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε. – Έκθεση αποτίμησης της Μυτιληναίος Α,Ε, – Φεβρουάριος 2023

1. Σύνοψη

Σκοπός & πλαίσιο εργασίας

- Σκοπός της παρούσας έκθεσης είναι η διενέργεια ανεξάρτητης αποτίμησης των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων των υποδομών (ο «**Κλάδος**») της Μυτιληναίος Α.Ε. («**Εταιρεία**» ή η «**Διασπώμενη**») κατά την 31/12/2022, κατόπιν εντολής που λάβαμε από τη Διοίκηση της Μυτιληναίος Α.Ε. (ο «**Εντολέας**» ή η «**Διοίκηση**») σύμφωνα με την από 10/02/2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της.
- Η διάσπαση του Κλάδου με απόσχιση (η «**Διάσπαση**») στοχεύει στο στρατηγικό μετασχηματισμό του Ομίλου, προκειμένου να αξιοποιήσει τις ευκαιρίες που δημιουργούνται στο χώρο των κατασκευών - υποδομών.
- Η αποτίμηση πραγματοποιείται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, στο πλαίσιο διάσπασης με απόσχιση και εισφορά του Κλάδου σε υφιστάμενη κατά 100% θυγατρική ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Μυτιληναίος Τεχνικών Κατασκευών ΑΤΕ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» (η «**Επωφελούμενη**»), η οποία είχε προηγούμενη επωνυμία «ΜΕΤΚΑ Βιομηχανική – Κατασκευαστική Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία». Η παρούσα απόσχιση και εισφορά του Κλάδου θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 57 παράγραφος 2, και των άρθρων 59-74 του Ν.4601/2019, καθώς και του άρθρου 52 του Ν.4172/2013 και της εμπορικής νομοθεσίας εν γένει.
- Ως ημερομηνία σύνταξης της λογιστικής κατάστασης του αποσχιζόμενου Κλάδου (η «Λογιστική Κατάσταση Απόσχισης») ορίστηκε η **31/12/2022.**
- Επισημαίνεται πως τόσο η PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε. όσο και οι υπογράφοντες της παρούσας έκθεσης γνωμοδότησης, ορκωτοί ελεγκτές λογιστές κ. Α. Προκοπίδης και Γ. Παπαθωμάς είναι ανεξάρτητοι σε σχέση με τη Διασπώμενη και την Επωφελούμενη την τελευταία τριετία πριν από τη απόσχιση και εισφορά του Κλάδου και πληρούν τα κριτήρια ανεξαρτησίας που προβλέπονται στο άρθρο 10 του Ν.4601/2019, σε συνδυασμό με τα κριτήρια του άρθρου 21 του Ν.4449/2017 και της παραγράφου 4 του άρθρου 17 Ν.4548/2018.

Μεθοδολογία αποτίμησης

- Για την αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων που δεν επιμετρούνται στην αγοραία ή εμπορική τους αξία, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως τα ενσώματα πάγια και οι συμμετοχές της Επωφελούμενης, εφαρμόστηκαν οι παρακάτω διεθνώς αποδεκτές μέθοδοι:
  - των Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών (Discounted Free Cash Flows - DFCF). Η μέθοδος DFCF αποτελεί την πιο διαδεδομένη μέθοδο εκτίμησης αξίας εταιρειών παγκοσμίως. Το μοντέλο εξετάζει την επιχείρηση δυναμικά και όχι στατικά, αναλύοντας την απόδοσή της κατά τη διάρκεια των χρόνων και εξετάζοντας τη δυνατότητά της να δημιουργεί ταμειακά πλεονάσματα.
  - των Πολλαπλάσιων Χρηματιστηριακών Δεικτών (Comparable Companies' Multiples). Η μέθοδος βασίζεται στην παραδοχή ότι η αξία μιας εταιρείας θα πρέπει να ισούται με το ποσό που θα ήταν διατεθειμένοι να πληρώσουν για το μετοχικό της κεφάλαιο καλώς πληροφορημένοι και ορθολογικοί επενδυτές. Η εκτίμηση της αξίας γίνεται με τη χρήση χρηματιστηριακών δεικτών αποτίμησης, οι οποίοι υπολογίζονται με βάση τη χρηματιστηριακή αξία και αντίστοιχα οικονομικά μεγέθη εισηγμένων ομοειδών εταιρειών, του κλάδου στον οποίο δραστηριοποιείται η επιχείρηση.
  - των Προεξοφλημένων Μελλοντικών Μερισμάτων (Dividend Discount Model - DDM). Η μέθοδος DDM αποτελεί παραλλαγή της μεθόδου των Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών (Discounted Free Cash Flow) και βασίζεται στην αρχή ότι η αξία ενός περιουσιακού στοιχείου είναι ίση με την παρούσα αξία των μελλοντικών μερισμάτων που προεξοφλούνται χρησιμοποιώντας το κόστος των ιδίων κεφαλαίων.
  - της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης (ΑΚΘ). Η μέθοδος ορίζει ότι η αξία μιας εταιρείας είναι ίση με την καθαρή θέση της, όπως αυτή εμφανίζεται στις οικονομικές καταστάσεις, αφού προηγουμένως γίνουν οι απαραίτητες αναπροσαρμογές στα στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων της εταιρείας υπό εξέταση. Οι αξίες των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων του Κλάδου που αναπροσαρμόστηκαν αφορούν

1. Σύνοψη

Μεθοδολογία αποτίμησης

τις αξίες κονδυλίων που αποτυπώνονται στο ιστορικό κόστος, προκειμένου να προσεγγίσουν την εύλογη αξία. Οι μεθοδολογίες αποτίμησης που εφαρμοστήκαν και τα αποτελέσματα της αποτίμησης παρουσιάζονται αναλυτικά στο Παράρτημα III - VI.

Αποτελέσματα αποτίμησης

- Τα αποτελέσματα εκτίμησης της εύλογης αξίας των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων του Κλάδου συνοψίζονται ακολούθως:

Ποσά σε ευρώ	31/12/2022
Εύλογη αξία στοιχείων ενεργητικού	180.709.971
[-] Εύλογη αξία στοιχείων υποχρεώσεων	(32.529.581)
Αναπροσαρμοσμένη καθαρή θέση Κλάδου	**148.180.390**

- Θεωρούμε ότι οι ανωτέρω τιμές αντικατοπτρίζουν την εύλογη αξία του Κλάδου, με βάση τις προβλέψεις και παραδοχές που τέθηκαν υπόψη μας από τον Εντολέα, καθώς και τις παρατηρήσεις που περιλαμβάνονται στο Παράρτημα II της παρούσας έκθεσης.
- Η αναπροσαρμοσμένη καθαρή θέση του Κλάδου ανέρχεται σε **€ 148,2 εκ.** και το σύνολό της θα αποτελέσει αύξηση στο μετοχικό κεφάλαιο της Επωφελούμενης την οποία εισφέρει η Διασπώμενη και σχετίζεται με τον εισφερόμενο Κλάδο Υποδομών, όπως ορίζεται στο Δ.Σ., κατ' εφαρμογή των άρθρων 57 και 59-74 του Ν.4601/2019 και των διατάξεων του Ν.4172/2013.
- Σύμφωνα με τα ανωτέρω και με βάση όσα ορίζονται στο Δ.Σ., η Διασπώμενη μετά την ολοκλήρωση της Διάσπασης δια αποσχίσεως του Κλάδου θα λάβει το σύνολο των νέων μετοχών της Επωφελούμενης παραμένοντας έτσι ως η μοναδική μέτοχος. Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται ο υπολογισμός της εσωτερικής αξίας ανά νέα μετοχή της Επωφελούμενης.

Ποσά σε ευρώ	31/12/2022
Αύξηση Μετοχικού κεφαλαίου από εισφορά κλάδου	148.180.390
Αριθμός νέων μετοχών (#)	148.180.390
Εσωτερική αξία μετοχής	**1,00**

- Ο αριθμός των νέων μετοχών της Επωφελούμενης που θα εκδοθούν θα είναι 148.180.390 μετοχές ονομαστικής αξίας € 1,00 εκάστη.

© 2023 PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε. – Έκθεση αποτίμησης της Μυτιληναίος Α,Ε, – Φεβρουάριος 2023

2. Παρουσίαση Διασπώμενης

Επισκόπηση εταιρείας

- Η Μυτιληναίος Α.Ε. αποτελεί κορυφαία διεθνή βιομηχανική και ενεργειακή εταιρεία με δυναμική παρουσία και στις 5 ηπείρους. Δραστηριοποιείται στους τομείς της Ηλεκτρικής Ενέργειας & Φυσικού Αερίου, της Μεταλλουργίας, της Ανάπτυξης Ανανεώσιμων Πηγών & Αποθήκευσης Ενέργειας και των Έργων Βιώσιμης Ανάπτυξης. Διαθέτει ισχυρή διεθνή παρουσία σε περισσότερες από 30 χώρες, ενώ οι εξαγωγές της σε αγορές στο εξωτερικό αντιπροσωπεύουν περισσότερο από το 2% των συνολικών ελληνικών εξαγωγών.
- Η Εταιρεία Μυτιληναίος είναι ανώνυμη εταιρεία και αποτελεί τη μητρική εταιρεία του Ομίλου. Ιδρύθηκε το 1908 στην Αθήνα και σήμερα διοικείται από την τρίτη γενιά της οικογένειας Μυτιληναίου, με τη συμμετοχή ομάδας επαγγελματιών διεθνούς εκπαίδευσης. Η έδρα της, βρίσκεται στην Αρτέμιδος 8, στο Μαρούσι Αττικής.
- Οι μετοχές της Μυτιληναίος διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών από το 1995.

Βασικά μεγέθη 2021

€ 2.112 εκ.
Κύκλος εργασιών

€ 200 εκ.
EBITDA

1.965
Εργαζόμενοι
(άμεσα & έμμεσα)

€ 20,30
Τιμή μετοχής
30/12/2022

Διοικητικό συμβούλιο

Ονοματεπώνυμο	Θέση
Μυτιληναίος Ευάγγελος	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
Κασδάς Σπυρίδων	Αντιπρόεδρος Α', μη εκτελεστικό μέλος
Χρυσάφης Ευάγγελος	Αντιπρόεδρος Β', εκτελεστικό μέλος
Παπαδόπουλος Δημήτριος	Εκτελεστικό μέλος
Πετρίδης Ιωάννης	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
Αντωνάκου Παναγιώτα	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
Μπαρτζώκας Αντώνιος	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
Κακαράς Εμμανουήλ	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
Μαυράκη Κωνσταντίνα	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
Νικολαΐδη Ναταλία	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
Πιλάβιος Αλέξιος	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος

Πηγή: ΓΕΜΗ

Μετοχική σύνθεση

Μέτοχος	Αριθμός Μετοχών	Ποσοστό (%)
Frezia Ltd	19.147.416	13,4%
Kilteo Ltd	18.718.742	13,1%
Ξένοι θεσμικοί επενδυτές	46.010.954	32,2%
Εγχώριοι θεσμικοί επενδυτές	14.574.898	10,2%
Φυσικά πρόσωπα	36.723.028	25,7%
Ίδιες μετοχές	7.716.123	5,4%
Σύνολο	**142.891.161**	**100%**

Πηγή: Ιστοσελίδα Εταιρείας

© 2023 PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε. – Έκθεση αποτίμησης της Μυτιληναίος Α,Ε, – Φεβρουάριος 2023

2. Παρουσίαση Διασπώμενης

Επωνυμία εταιρείας

- Η επωνυμία της Εταιρείας είναι «Μυτιληναίος Α.Ε.» με διακριτικό τίτλο «Mytilineos».
- Για συναλλαγές με την αλλοδαπή, η Εταιρεία χρησιμοποιεί την επωνυμία της σε πιστή μετάφραση και το διακριτικό της τίτλο με λατινικούς χαρακτήρες.

Έδρα

- Ως έδρα της εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Αμαρουσίου, Αττικής και ειδικότερα η οδός Αρτέμιδος 8, ΤΚ 151 25.
- Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου μπορούν να ιδρύονται υποκαταστήματα, πρακτορεία ή γραφεία της εταιρείας σε περιοχές της Ελλάδας ή του εξωτερικού.

Διάρκεια

- Η διάρκεια της Εταιρείας ορίστηκε πεντηκονταετής και λήγει το 2040.

Αριθμός ΓΕΜΗ

- Η εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ) με τον αριθμό 757001000.
- Πρώην Αριθμός ΜΑ.Ε.: 23103/06/μ/90/26

Μετοχικό κεφάλαιο

- Το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας διαμορφώνεται στο ποσό 138.604.426,17 ευρώ.
- Οι κοινές ονομαστικές μετοχές της εταιρείας ανέρχονται σε 142.891.161 ονομαστικής αξίας 0,97 ευρώ η κάθε μία.

Πηγή: Ιστοσελίδα Εταιρείας & ΓΕΜΗ

© 2023 PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε. – Έκθεση αποτίμησης της Μυτιληναίος Α,Ε, – Φεβρουάριος 2023

2. Παρουσίαση Διασπώμενης

Σκοπός

Ο σκοπός της εταιρείας είναι:

- Η παραγωγή και κατασκευή στην Ελλάδα αλουμίνας και αλουμινίου και η εμπορία τους σε οποιαδήποτε χώρα, η έρευνα, εξαγωγή και κατεργασία οποιωνδήποτε μεταλλευτικών υλικών και μετάλλων και η εμπορία τους σε οποιαδήποτε χώρα, καθώς και η απόκτηση αδειών μεταλλευτικών ερευνών και εκμεταλλεύσεων,
- Η βιομηχανική παραγωγή μεταλλικών κατασκευών παντός είδους και προορισμού, ως και τοιούτων λεβητοποιίας και ελασματουργίας, η παραγωγή πάσης φύσεως και προορισμού προϊόντων μηχανουργείου και η εμπορία τους στην Ελλάδα και το εξωτερικό, καθώς και η εκτέλεση πάσης φύσεως μηχανουργικών εργασιών,
- Η σχεδίαση, κατασκευή, λειτουργία, συντήρηση, διαχείριση και εκμετάλλευση σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από κάθε εν γένει πηγή, συμπεριλαμβανομένων σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας με καύσιμο φυσικό αέριο, λιγνίτη, άνθρακα, πυρηνική ενέργεια, αιολικών πάρκων, υδροηλεκτρικών σταθμών, φωτοβολταϊκών σταθμών και γενικά σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από εν γένει ανανεώσιμες πηγές ενέργειας, καθώς επίσης και εργοστασίων συμπαραγωγής θερμότητας και ηλεκτρισμού, και έργων υποδομής για ηλεκτρική δια συνδεσιμότητα, μεταφορά και διανομή ηλεκτρικής ενέργειας στην Ελλάδα και το εξωτερικό,
- Η παραγωγή, η εμπορία, η προμήθεια, η μεταφορά και διανομή ηλεκτρικής ενέργειας και θερμότητας (συμπεριλαμβανομένης της διενέργειας συναλλαγών σε σχέση με δικαιώματα εκπομπών αερίου του θερμοκηπίου και με φυσικό αέριο, η εισαγωγή και εξαγωγή, απόκτηση και μεταβίβαση ηλεκτρικής ενέργειας και θερμότητας, η συμμετοχή στη χονδρική και λιανική αγορά ηλεκτρικής ενέργειας, ισχύος και θερμότητας, η συμμετοχή στις διάφορες αγορές και μηχανισμούς σχετικά με ηλεκτρική ενέργεια, ισχύ και θερμότητα (ενδεικτικά προθεσμιακές, προ-ημερήσιες, ενδο-ημερήσιες, εξισορρόπησης, φυσικής ή όχι παράδοσης, χρηματιστηριακές ή μη αγορές, οργανωμένες ή μη αγορές, διαγωνισμούς και δημοπρασίες, κλπ) και γενικά η διενέργεια οποιασδήποτε συναλλαγής σε οποιαδήποτε αγορά, με αντικείμενο τα ανωτέρω στην Ελλάδα και το εξωτερικό,
- Η παραγωγή, εξόρυξη, απόκτηση (συμπεριλαμβανομένης της αγοράς), αποθήκευση, αεριοποίηση, μεταφορά, διανομή και μεταβίβαση (συμπεριλαμβανομένης της πώλησης/προμήθειας) φυσικού αερίου (υγροποιημένου ή μη), που προέρχεται από εγχώρια ή αλλοδαπά κοιτάσματα ή εισάγεται από το εξωτερικό, και γενικά διενέργεια οποιασδήποτε συναλλαγής με αντικείμενο το φυσικό αέριο (υγροποιημένο ή μη),
- Η εκπόνηση μελετών, εκτέλεση κατασκευών δημοσίων και ιδιωτικών τεχνικών έργων πάσης φύσεως, εργασιών συναρμολογήσεως και εγκαταστάσεως των υπό της Εταιρείας παραγομένων κατασκευών και προϊόντων στην Ελλάδα και το εξωτερικό, καθώς και πάσης φύσεως εγκαταστάσεων βιομηχανικού και μηχανολογικού εξοπλισμού.

Πηγή: Ιστοσελίδα Εταιρείας & ΓΕΜΗ

© 2023 PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε. – Έκθεση αποτίμησης της Μυτιληναίος Α,Ε, – Φεβρουάριος 2023

2. Παρουσίαση - Δομή Διασπώμενης

Συνοπτική δομή Διασπώμενης ανά τομέα δραστηριότητας | Πριν την απόσχιση και εισφορά του Κλάδου



Τομέας Ηλεκτρικής Ενέργειας & Φυσικού Αερίου	περιλαμβάνει την παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας, τη λειτουργία θερμικών μονάδων και μονάδων Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (Α.Π.Ε.), το διασυνοριακό εμπόριο ηλεκτρικής ενέργειας και φυσικού αερίου, τη σωρευτική εκπροσώπηση παραγωγών Α.Π.Ε. και ΣΗΘΥΑ στις αγορές ηλεκτρικής ενέργειας και την προμήθεια ηλεκτρικής ενέργειας και φυσικού αερίου στον τελικό καταναλωτή.
Τομέας Μεταλλουργίας	διαθέτει καθετοποιημένη μονάδα παραγωγής και εμπορίας αλουμίνας και αλουμινίου στην Ευρωπαϊκή Ένωση, προσφέροντας προϊόντα υψηλής ποιότητας κυρίως σε επιχειρήσεις παραγωγής προϊόντων έλασης, μεταποίησης / διέλασης αλουμινίου και βιομηχανίες παραγωγής μετάλλου αλουμινίου.
Τομέας Έργων Βιώσιμης Ανάπτυξης	επικεντρώνεται στην ανάπτυξη έργων που προάγουν την ενεργειακή μετάβαση και τη βιωσιμότητα. Ο τομέας πέρα της κατασκευής θερμικών μονάδων και επιλεγμένων έργων υποδομών που παραδοσιακά εκτελεί, επικεντρώνεται στη δυναμική ανάπτυξη έργων που προάγουν την ενεργειακή μετάβαση και τη βιωσιμότητα.
Τομέας Ανάπτυξης ΑΠΕ & Αποθήκευσης Ενέργειας	περιλαμβάνει την κατασκευή και αναδοχή έργων ηλιακής ενέργειας προσφέροντας αξιόπιστές λύσεις σε όλο το φάσμα ανάπτυξης αυτών των έργων, από αυτόνομα ηλιακά πάρκα και έργα αποθήκευσης ενέργειας έως υβριδικά έργα. Περιλαμβάνει το επιχειρηματικό μοντέλο ανάπτυξης φωτοβολταϊκών έργων Build-Own-Transfer ("BOT").

Πηγή: Οικονομικές καταστάσεις Εταιρείας

© 2023 PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε. – Έκθεση αποτίμησης της Μυτιληναίος Α,Ε, – Φεβρουάριος 2023

2. Παρουσίαση - Δομή Διασπώμενης

Συνοπτική δομή Διασπώμενης ανά κλάδο | Μετά την απόσχιση και εισφορά του Κλάδου



Κλάδος Βιώσιμης Ενέργειας

Θα υπάγονται οι δραστηριότητες:
(i) ανάπτυξης έργων ανανεώσιμων πηγών και αποθήκευσης ενέργειας,
(ii) παραγωγής και διαχείρισης ενέργειας,
(iii) ενεργειακές λύσεις πελατών,
(iv) ενεργειακά έργα και υποδομές και
(v) προμήθεια και εμπορία φυσικού αερίου και άλλων ενεργειακών προϊόντων.

Κλάδος Πράσινης Μεταλλουργίας

Θα υπάγονται οι δραστηριότητες του σημερινού τομέα Μεταλλουργίας, παραγωγής βωξίτη αλουμίνας, πρωτόχυτου και δευτερόχυτου αλουμινίου, μεταλλουργίας ψευδαργύρου και μολύβδου, καθώς και των ειδικών μεταλλικών κατασκευών (Εργοστάσιο Βόλου).

ΜΕΤΚΑ ΑΤΕ

Η εταιρεία μέσω διάσπασης με απόσχιση του κλάδου των υποδομών θα μεταβιβάσει τη σχετική δραστηριότητα της εταιρείας στην υφιστάμενη κατά 100% θυγατρική της εταιρεία με την επωνυμία «**Μυτιληναίος Τεχνικών Κατασκευών ΑΤΕ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία**» και το διακριτικό τίτλο «ΜΕΤΚΑ ΑΤΕ» (με προηγούμενη επωνυμία «ΜΕΤΚΑ Βιομηχανική – Κατασκευαστική Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία»).

Μ Παραχωρήσεων

Πηγή: Ιστοσελίδα Εταιρείας

© 2023 PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε. – Έκθεση αποτίμησης της Μυτιληναίος Α,Ε, – Φεβρουάριος 2023

2. Παρουσίαση Διασπώμενης - Ιστορικές οικονομικές καταστάσεις

Κατάσταση οικονομικής θέσης

Ποσά σε εκ. ευρώ	FY2019	FY2020	FY2021	H12022
Μη κυκλοφοριακά στοιχεία ενεργητικού				
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	798	843	1.048	1.077
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	87	90	87	81
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	277	351	347	355
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις	17	17	12	12
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	59	71	120	84
Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	0	0	0	0
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία	3	2	2	37
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	64	64	66	66
Δικαιώματα χρήσης στοιχείων ενεργητικού	34	32	35	33
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων	**1.339**	**1.470**	**1.716**	**1.744**
Κυκλοφορούντα στοιχεία				
Αποθέματα	155	151	248	227
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	482	532	742	839
Λοιπές απαιτήσεις	318	231	451	579
Χρηματοοικονομικά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	0	0	0	0
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία	0	9	8	79
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	145	198	350	338
Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων	**1.101**	**1.121**	**1.798**	**2.061**
Σύνολο ενεργητικού	**2.440**	**2.591**	**3.514**	**3.805**
Ίδια κεφάλαια & υποχρεώσεις				
Μετοχικό κεφάλαιο	139	139	139	139
Υπερ το άρτιο	125	125	125	125
Αποθεματικά εύλογης αξίας	(3)	(14)	(104)	(24)
Αποθεματικό ιδίων μετοχών	0	(57)	(80)	(27)
Αποθεματικά για διάθεση δωρεάν μετοχών	0	0	4	4
Λοιπά αποθεματικά	(142)	(141)	(140)	(140)
Αποθεματικά μετατροπής ισολογισμού	2	2	2	2
Αποτελέσματα εις νέον	949	971	1.000	1.057
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**1.069**	**1.025**	**945**	**1.136**

2. Παρουσίαση Διασπώμενης - Ιστορικές οικονομικές καταστάσεις

Κατάσταση οικονομικής θέσης

Ποσά σε εκ. ευρώ	FY2019	FY2020	FY2021	H12022
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	353	284	656	809
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	31	30	31	29
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία	0	8	27	31
Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση	148	155	150	150
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	14	9	8	10
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	66	66	68	68
Προβλέψεις	11	11	11	11
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**623**	**563**	**951**	**1.108**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	503	472	842	833
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	49	54	78	53
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	0	0	0	0
Μακροπρόθεσμες δανειακες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	17	0	0	0
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων πληρωτέες στην επόμενη χρήση	4	5	6	6
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία	21	22	117	116
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	153	451	577	554
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**747**	**1.005**	**1.619**	**1.561**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	**2.440**	**2.591**	**3.514**	**3.805**

© 2023 PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε. – Έκθεση αποτίμησης της Μυτιληναίος Α,Ε, – Φεβρουάριος 2023

2. Παρουσίαση Διασπώμενης - Ιστορικές οικονομικές καταστάσεις

Κατάσταση συνολικού εισοδήματος

Ποσά σε εκ. ευρώ	FY2019	FY2020	FY2021	H12022
Πωλήσεις	1.569	1.396	2.111	1.883
Κόστος πωληθέντων	(1.345)	(1.168)	(1.886)	(1.685)
Μικτό κέρδος	**224**	**228**	**225**	**198**
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	17	29	18	27
Έξοδα διάθεσης	(5	(5)	0	0
Έξοδα διοίκησης	(88)	(86	(76)	(34)
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	(10)	(24)	(24)	(33)
Αποτελέσματα προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	**138**	**141**	**143**	**159**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	6	14	1	1
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(29)	(33)	(37)	(24)
Λοιπά χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	(10)	(34)	(8)	13
Κέρδη προ φόρων	**105**	**88**	**98**	**148**
Φόρος εισοδήματος	(7)	(19)	(17)	(30)
Κέρδη μετά από φόρους	**97**	**70**	**81**	**118**
Κέρδη προ φόρων	105	88	98	148
Πλέον: Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	33	53	45	11
Πλέον: Επενδυτικά αποτελέσματα	0	0	0	0
Πλέον: Αποσβέσεις	65	62	56	29
Σύνολο EBITDA	**203**	**203**	**200**	**188**

3. Εκτίμηση στοιχείων ενεργητικού & υποχρεώσεων Κλάδου Υποδομών

Κατάσταση οικονομικής θέσης

Ποσά σε ευρώ	Σημ.	Λογιστική αξία 31/12/2022	Αναπροσαρμογή	Αξία εκτίμησης
Μη κυκλοφοριακά στοιχεία ενεργητικού				
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	**1**	14.362.162	1.799.653	16.161.815
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	**2**	5.293.631	41.235	5.334.866
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	**3**	20.672.000	3.022.510	23.694.510
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση		1.883.511	-	1.883.511
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		12.875	-	12.875
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων		**42.224.179**	**4.863.398**	**47.087.577**
Κυκλοφορούντα στοιχεία				
Απόθεματα		5.954	-	5.954
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις		80.120.528	-	80.120.528
Λοιπές απαιτήσεις		1.006.944	-	1.006.944
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		52.488.969	-	52.488.969
Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων		**133.622.394**	**-**	**133.622.394**
Σύνολο ενεργητικού		**175.846.573**	**4.863.398**	**180.709.971**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση		2.281.740	-	2.281.740
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		32.558	-	32.558
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**2.314.298**	**-**	**2.314.298**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		24.852.033	-	24.852.033
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		267.724	-	267.724
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		5.095.526	-	5.095.526
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**30.215.283**	**-**	**30.215.283**
Σύνολο υποχρεώσεων		**32.529.581**	**-**	**32.529.581**

• Ο πίνακας παρουσιάζει την κατάσταση οικονομικής θέσης του Κλάδου με ημερομηνία 31/12/2022, συμπεριλαμβανομένων και των αναπροσαρμογών λόγω εκτίμησης των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων.

• Στους πίνακες που ακολουθούν στις επόμενες σελίδες παρουσιάζεται αναλυτικά η αποτίμηση των επιμέρους στοιχείων της κατάστασης οικονομικής θέσης του Κλάδου.

Ποσά σε ευρώ	31/12/2022
Εύλογη αξία στοιχείων ενεργητικού	180.709.971
[-] Εύλογη αξία στοιχείων υποχρεώσεων	(32.529.581)
Αναπροσαρμοσμένη καθαρή θέση Κλάδου	**148.180.390**

3. Εκτίμηση στοιχείων ενεργητικού & υποχρεώσεων Κλάδου Υποδομών

1. Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Ποσά σε ευρώ	Λογιστική αξία 31/12/2022	Αναπροσαρμογή	Αξία εκτίμησης
Οικόπεδα	1.218.000	1.168.000	2.386.000
Κτίρια	4.363.920	566.315	4.930.235
Μηχανολογικός εξοπλισμός	8.669.504	65.338	8.734.842
Μεταφορικά μέσα	89.695	-	89.695
Επιπλα & λοιπός εξοπλισμός	21.044	-	21.044
Σύνολο	**14.362.162**	**1.799.653**	**16.161.815**

- Στις οικονομικές καταστάσεις της Μυτιληναίος Α.Ε., οι ενσώματες ακινητοποιήσεις αναγράφονται στο κόστος κτήσεως μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις αυτών.
  Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων που σχετίζονται με:
  α) το αιολικό πάρκο Ανεμόμυλου εκτιμήθηκε η αξία λόγω χρήσης σύμφωνα με τη μέθοδο των Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών (DFCF), η οποία για σκοπούς απεικόνισης κατανεμήθηκε στους λογαριασμούς κτιρίων, μηχανολογικού εξοπλισμού και στο λογαριασμό αδειών ενεργειακών σταθμών βάσει της αναπόσβεστης αξίας τους. Αναλυτικά, η μέθοδος αποτίμησης, καθώς και τα αποτελέσματα αυτής παρουσιάζονται στο Παράρτημα III και IV της παρούσας έκθεσης.
  β) τα οικόπεδα και τα κτίρια που διατηρεί ο Κλάδος στην κατοχή του με συνολική αναπόσβεστη αξία € 3,23 εκ. σύμφωνα με τα λογιστικά βιβλία κατά την 31/12/2022, εκτιμήθηκαν σε € 4,95 εκ. με βάση την έκθεση που διενεργήθηκε από Ανεξάρτητο Εκτιμητή. Η μέθοδος του εκτιμητή βασίζεται στη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων ή κτηματαγοράς (Comparative method) και στη μέθοδο εισοδήματος (Income method). (βλέπε Παράρτημα VIII της παρούσας έκθεσης).
- Η εύλογη αξία των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων την 31/12/2022 υπολογίζεται σε **€ 16,16 εκ.**

2. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε ευρώ	Λογιστική αξία 31/12/2022	Αναπροσαρμογή	Αξία εκτίμησης
Άδειες ενεργειακών σταθμών	5.211.764	41.235	5.252.999
Ερευνα και ανάπτυξη	77.235	-	77.235
Λοιπά άυλα	4.632	-	4.632
Σύνολο	**5.293.631**	**41.235**	**5.334.866**

- Στο διπλανό πίνακα παρουσιάζονται αναλυτικά τα άυλα περιουσιακά στοιχεία του Κλάδου την 31/12/2022. Τα έξοδα κτήσεως των αδειών του ενεργειακού σταθμού Ανεμόμυλος αποτελούν το μεγαλύτερο μέρος των άυλων περιουσιακών στοιχείων. Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας τους εκτιμήθηκε η αξία λόγω χρήσης των ως άνω περιουσιακών στοιχείων σύμφωνα με τη μέθοδο των Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών (DFCF), η οποία για σκοπούς απεικόνισης κατανεμήθηκε στους λογαριασμούς κτιρίων, μηχανολογικού εξοπλισμού και στο λογαριασμό αδειών ενεργειακών σταθμών βάσει της αναπόσβεστης αξίας τους.
- Η εύλογη αξία τους υπολογίστηκε σε **€ 5,34 εκ.**

© 2023 PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε. – Έκθεση αποτίμησης της Μυτιληναίος Α,Ε, – Φεβρουάριος 2023

3. Εκτίμηση στοιχείων ενεργητικού & υποχρεώσεων Κλάδου Υποδομών

3. Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις

Ποσά σε ευρώ	Λογιστική αξία 31/12/2022	Αναπροσαρμογή	Αξία εκτίμησης
Μυτιληναίος Εκμεταλλεύσεις Λιγνίτη Μονοπρόσωπη Α.Ε.	15.165.000	135.348	15.300.348
ΕΛΕΜΚΑ Τεχνική Κατασκευαστική Α.Ε.	3.507.000	2.881.640	6.388.640
Zeologic A.E.B.E.	2.000.000	5.522	2.005.522
Σύνολο	**20.672.000**	**3.022.510**	**23.694.510**

- Στο διπλανό πίνακα παρουσιάζονται αναλυτικά οι θυγατρικές εταιρείες του Κλάδου (στο εξής θα αναφέρονται ξεχωριστά ως η «**Συμμετοχή»** και από κοινού οι «**Συμμετοχές**»).
- Οι Συμμετοχές παρακολουθούνται στο ιστορικό κόστος στις οικονομικές καταστάσεις της Μυτιληναίος Α.Ε. Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας χρησιμοποιήθηκαν οι μέθοδοι αποτίμησης που παρουσιάζονται στο Παράρτημα III έως VI.
- Η συνολική εύλογη αξία των Συμμετοχών υπολογίστηκε στο ποσό των **€ 23,69 εκ.**

4. Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση / υποχρέωση

Ποσά σε ευρώ	Λογιστική αξία 31/12/2022	Αναπροσαρμογή	Αξία εκτίμησης
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	1.883.511	-	1.883.511
Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση	(2.281.740)	-	(2.281.740)
Σύνολο	**(398.230)**	**-**	**(398.230)**

- Οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις οφείλονται στις προσωρινές διαφορές μεταξύ φορολογικής και λογιστικής βάσης στις αποσβέσεις των ενσώματων και άυλων παγίων.
- Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αφορούν αναβαλλόμενο φόρο σε προσωρινές διαφορές μεταξύ φορολογικής και λογιστικής βάσης σε απαιτήσεις από πελάτες και μη τιμολογημένες απαιτήσεις πελατών από εκτέλεση συμβολαίων.
- Η εύλογη αξία των κονδυλίων εκτιμήθηκε ίση με τη λογιστική ποσού **€ 0,40 εκ.**

5. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Ποσά σε ευρώ	Λογιστική αξία 31/12/2022	Αναπροσαρμογή	Αξία εκτίμησης
Δοσμένες εγγυήσεις	12.875	-	12.875
Σύνολο	**12.875**	**-**	**12.875**

- Το κονδύλι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις αφορά δοσμένες εγγυήσεις.
- Η εύλογη αξία του κονδυλίου εκτιμήθηκε ίση με τη λογιστική ποσού **€ 0,01 εκ.**

© 2023 PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε. – Έκθεση αποτίμησης της Μυτιληναίος Α,Ε, – Φεβρουάριος 2023

3. Εκτίμηση στοιχείων ενεργητικού & υποχρεώσεων Κλάδου Υποδομών

6. Αποθέματα

Ποσά σε ευρώ	Λογιστική αξία 31/12/2022	Αναπροσαρμογή	Αξία εκτίμησης
Εμπορεύματα & Α' ύλες	2.175	-	2.175
Αναλώσιμα	3.779	-	3.779
Σύνολο	**5.954**	**-**	**5.954**

- Ο διπλανός πίνακας περιέχει αναλυτικά τα αποθέματα του Κλάδου την 31/12/2022.
- Όσον αφορά στην επιμέτρηση των αποθεμάτων, πραγματοποιήθηκε στην κατ' είδος χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσης και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας (Net Realizable Value - NRV), προκειμένου να εκτιμηθεί η ανακτήσιμη αξία τους.
- Η εύλογη αξία των αποθεμάτων εκτιμήθηκε ίση με τη λογιστική ποσού **€ 0,01 εκ.**

7. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

Ποσά σε ευρώ	Λογιστική αξία 31/12/2022	Αναπροσαρμογή	Αξία εκτίμησης
Πελάτες	42.079.494	-	42.079.494
Στοιχεία ενεργητικού από συμβάσεις	32.030.250	-	32.030.250
Προκαταβολές σε προμηθευτές	6.010.784	-	6.010.784
Σύνολο	**80.120.528**	**-**	**80.120.528**

- Οι εμπορικές απαιτήσεις αφορούν υπόλοιπα πελατών, ποσά προκαταβολών σε προμηθευτές και μη τιμολογημένες απαιτήσεις πελατών από εκτέλεση κατασκευαστικών συμβολαίων. Τα υπόλοιπα πελατών συμπεριλαμβάνουν απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο ποσού € 32,0 εκ. και παρακρατημένες εγγυήσεις πελατών ποσού € 2,99 εκ.
- Για σκοπούς κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων, η Διασπώμενη εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 9 εκτιμώντας τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των απαιτήσεων.
- Η εύλογη αξία των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων εκτιμήθηκε ίση με τη λογιστική ποσού **€ 80,12 εκ.**

8. Λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε ευρώ	Λογιστική αξία 31/12/2022	Αναπροσαρμογή	Αξία εκτίμησης
Χρεώστες διάφοροι	18.991	-	18.991
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	123.619	-	123.619
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	733.204	-	733.204
Προπληρωθέντα έξοδα	131.130	-	131.130
Σύνολο	**1.006.944**	**-**	**1.006.944**

- Οι λοιπές απαιτήσεις περιλαμβάνουν κυρίως απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη, από το Ελληνικό Δημόσιο για παρακρατούμενους ή προ καταβληθέντες φόρους και υπόλοιπα προπληρωθέντων εξόδων κυρίως για κατασκευαστικά έργα.
- Για σκοπούς κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων, η Διασπώμενη εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 9 εκτιμώντας τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των απαιτήσεων.
- Η εύλογη αξία των λοιπών απαιτήσεων εκτιμήθηκε ίση με τη λογιστική ποσού **€ 1,01 εκ.**

© 2023 PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε. – Έκθεση αποτίμησης της Μυτιληναίος Α,Ε, – Φεβρουάριος 2023

3. Εκτίμηση στοιχείων ενεργητικού & υποχρεώσεων Κλάδου Υποδομών

9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Ποσά σε ευρώ	Λογιστική αξία 31/12/2022	Αναπροσαρμογή	Αξία εκτίμησης
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	52.488.969	-	52.488.969
Σύνολο	**52.488.969**	**-**	**52.488.969**

- Ο διπλανός πίνακας περιέχει την ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων του Κλάδου την 31/12/2022. Ο Κλάδος διαθέτει τραπεζικές καταθέσεις στα παρακάτω ημεδαπά τραπεζικά ιδρύματα: € 21,06 εκ. στην Τράπεζα Πειραιώς, € 16,38 εκ. στην Eurobank και € 15,05 εκ. στην Alpha Bank.
- Η εύλογη αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων εκτιμήθηκε ίση με τη λογιστική αξία ύψους **€ 52,49 εκ.**

10. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Ποσά σε ευρώ	Λογιστική αξία 31/12/2022	Αναπροσαρμογή	Αξία εκτίμησης
Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών	32.558	-	32.558
Σύνολο	**32.558**	**-**	**32.558**

- Οι υποχρεώσεις παροχών προσωπικού του Κλάδου έχουν προκύψει βάσει αναλογιστικής μελέτης με ημερομηνία εκτίμησης την 31/12/2022.
- Η εύλογη αξία της υποχρέωσης εκτιμήθηκε ίση με τη λογιστική ποσού **€ 0,03 εκ.**

11. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά σε ευρώ	Λογιστική αξία 31/12/2022	Αναπροσαρμογή	Αξία εκτίμησης
Προμηθευτές	17.903.621	-	17.903.621
Προκαταβολές πελατών	6.446.222	-	6.446.222
Συμβατικές υποχρεώσεις σε πελάτες	502.190	-	502.190
Σύνολο	**24.852.033**	**-**	**24.852.033**

- Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν υποχρεώσεις προς προμηθευτές ύψους € 11,8 εκ., προκαταβολές πελατών ύψους € 6,5 εκ., παρακρατημένες εγγυήσεις ύψους € 6,1 εκ. και συμβατικές υποχρεώσεις από κατασκευαστικές συμβάσεις ύψους € 0,5 εκ.
- Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται σύμφωνα με το αποσβεσμένο κόστος όπου και χρησιμοποιείται η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου.
- Η εύλογη αξία των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων εκτιμήθηκε ίση με τη λογιστική ποσού **€ 24,85 εκ.**

3. Εκτίμηση στοιχείων ενεργητικού & υποχρεώσεων Κλάδου Υποδομών

12. Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις

Ποσά σε ευρώ	Λογιστική αξία 31/12/2022	Αναπροσαρμογή	Αξία εκτίμησης
Έξοδο φόρου που αναλογεί στην περίοδο	113.247	-	113.247
Υποχρεώσεις από φόρους	154.477	-	154.477
Σύνολο	**267.724**	**-**	**267.724**

- Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν κυρίως υποχρεώσεις για Φόρο Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ) ύψους € 0,15 εκ. Επιπλέον, περιλαμβάνουν έξοδο φόρου εισοδήματος που αναλογεί στα φορολογητέα κέρδη.
- Η εύλογη αξία των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων εκτιμήθηκε ίση με τη λογιστική ποσού **€ 0,27 εκ.**

13. Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Ποσά σε ευρώ	Λογιστική αξία 31/12/2022	Αναπροσαρμογή	Αξία εκτίμησης
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη	5.007.315	-	5.007.315
Λοιπές υποχρεώσεις	214	-	214
Δεδουλευμένα έξοδα	87.997	-	87.997
Σύνολο	**5.095.526**	**-**	**5.095.526**

- Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλαμβάνουν υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη ύψους € 5,0 εκ. για την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στη θυγατρική Μυτιληναίος Εκμεταλλεύσεις Λιγνίτη Μονοπρόσωπη Α.Ε. και δεδουλευμένα έξοδα ύψους € 0,9 εκ.
- Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται σύμφωνα με το αποσβεσμένο κόστος όπου και χρησιμοποιείται η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου.
- Η εύλογη αξία των λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων εκτιμήθηκε ίση με τη λογιστική ποσού **€ 5,10 εκ.**

4. Συμπέρασμα

Συμπέρασμα

• Σύμφωνα με την εργασία που παρουσιάστηκε ανωτέρω, στο παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται τα αποτελέσματα των ως άνω εκτιμήσεων των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων του Κλάδου.

Ποσά σε ευρώ	31/12/2022
Εύλογη αξία στοιχείων ενεργητικού	180.709.971
[-] Εύλογη αξία στοιχείων υποχρεώσεων	(32.529.581
Αναπροσαρμοσμένη καθαρή θέση Κλάδου	**148.180.390**

• Η αναπροσαρμοσμένη καθαρή θέση του Κλάδου ανέρχεται σε **€ 148,2 εκ.** και αφορά στο σύνολό της το μετοχικό κεφάλαιο το οποίο σχημάτισε η Διασπώμενη και σχετίζεται με τον Κλάδο, όπως ορίζεται στο Δ.Σ., κατ' εφαρμογή των άρθρων 57 και 59-74 του Ν.4601/2019 και των διατάξεων του Ν.4172/2013 και θα γίνουν εισφορά στην Επωφελούμενη. Στον κάτωθι πίνακα παρουσιάζεται η ανάλυση της Καθαρής Θέσης του Κλάδου.

Ποσά σε ευρώ	31/12/2022
Μετοχικό κεφάλαιο	148.180.390
Καθαρή θέση Κλάδου	**148.180.390**

• Σύμφωνα με τα ανωτέρω και με βάση όσα ορίζονται στο Δ.Σ., η Διασπώμενη μετά την ολοκλήρωση της Διάσπασης δια αποσχίσεως του Κλάδου θα λάβει το σύνολο των νέων μετοχών της Επωφελούμενης καθιστώντας την έτσι ως τη μοναδική μέτοχο. Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται ο υπολογισμός της εσωτερικής αξίας ανά νέα μετοχή της Επωφελούμενης.

Ποσά σε ευρώ	31/12/2022
Μετοχικό κεφάλαιο	148.180.390
Αριθμός μετοχών (#)	148.180.390
Εσωτερική αξία μετοχής	**1,00**

• Ο αριθμός των νέων μετοχών της Επωφελούμενης θα ανέρχεται σε 148.180.390 μετοχές ονομαστικής αξίας € 1,00 εκάστη.

Παράρτημα Ι - Ευρετήριο όρων

Ι. Ευρετήριο όρων

Ελληνικοί όροι	
Α.Ε.	Ανώνυμη Εταιρεία
ΑΠΕ	Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας
ΑΚΘ	Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση
ΓΕΜΗ	Γενικό Εμπορικό Μητρώο
Γ.Λ.	Γενική Λογιστική
Διάσπαση	Η διάσπαση του Κλάδου
Διασπώμενη / Εταιρεία	Μυτιληναίος Α.Ε.
Διοίκηση / Εντολέας	Η Διοίκηση της Μυτιληναίος Α.Ε.
ΔΠΧΑ	Διεθνή πρότυπα χρηματοοικονομικής αναφοράς
Δ.Σ.	Διοικητικό Συμβούλιο
Εκ.	Εκατομμύρια
Επωφελούμενη	Η υφιστάμενη 100% θυγατρική ανώνυμη εταιρεία που θα μεταβιβαστεί η δραστηριότητα της εταιρείας για την εισφορά του Κλάδου των υποδομών
Ν.	Νόμος
ΜΣΣΚ	Μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου
ΣΗΘΥΑ	Συμπαραγωγή Ηλεκτρισμού Θερμότητας Υψηλής Απόδοσης
ΦΠΑ	Φόρος Προστιθέμενης Αξίας
ΧΑ	Χρηματιστήριο Αθηνών

Αγγλικοί όροι	
BOT	Build Own Transfer
CAPM	Capital Asset Pricing Model
CO	Company
DDM	Dividend Discount Model
DFCF	Discounted Free Cash Flows
EBITDA	Earning Before Interest, Tax, Depreciation, and Amortization
FY20XX	Fiscal year 20XX
SES	Sustainable Engineering Solutions Business Unit
HX202X	Semi Annual
INC.	Incorporated
LTD	Limited
WACC	Weighted average cost of capital

Λοιποί όροι	
‘000 / χιλ.	Χιλιάδες
%	Ποσοστό
€	Ευρώ

Παράρτημα ΙΙ - Σημαντικές παρατηρήσεις

ΙΙ. Σημαντικές παρατηρήσεις

Εύρος εργασίας και περιορισμοί

Η εργασία μας επικεντρώθηκε στις περιοχές οι οποίες συμφωνήθηκαν με την εταιρεία Μυτιληναίος Α.Ε. Το μεγαλύτερο μέρος των πληροφοριών που χρησιμοποιήθηκαν βασίστηκε στα διαθέσιμα στοιχεία, τα οποία μας παρασχέθηκαν από τον Εντολέα. Το ίδιο ισχύει και για τις εκτιμήσεις σχετικά με τη μελλοντική εξέλιξη των μεγεθών της Εταιρείας. Οι πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν θεωρήσαμε ότι είναι ακριβείς, χωρίς να διενεργήσουμε περαιτέρω ανεξάρτητο έλεγχο. Κατά συνέπεια, η PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε. δεν μπορεί να εγγυηθεί σε κάποιον που θα διαβάσει την παρούσα για την ακρίβεια και την αξιοπιστία των εγγράφων και στοιχείων που μας παρασχέθηκαν.

Επιπλέον, η PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε. δεν αναλαμβάνει καμία ευθύνη ή υποχρέωση σε περίπτωση που κάποια πληροφορία ή γεγονός που παρουσιάζεται στην παρούσα, αποδειχθεί ανακριβής ή λανθασμένη ή παραπλανητική ή μη αποδεκτή, ακόμη και στην περίπτωση που έχει αποδειχθεί ότι παρακρατήθηκαν σημαντικά έγγραφα και γεγονότα.

Το μεγαλύτερο μέρος των πληροφοριών που χρησιμοποιήθηκαν για την εφαρμογή των μεθόδων αποτίμησης βασίσθηκε στα τελευταία και επίκαιρα στοιχεία. Ο καθορισμός της αξίας της Εταιρείας βασίστηκε στην αντικειμενική αλλά και την ποιοτική αξιολόγηση των μεγεθών, τα οποία αξιολογήθηκαν με βάση την εμπειρία και τη γνώση μας.

Η έκφραση γνώμης βασίζεται επίσης στις επιχειρηματικές, οικονομικές και άλλες συνθήκες της αγοράς που επικρατούν κατά την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης, στις τρέχουσες συνθήκες αλλά και σε μακροοικονομικά στοιχεία. Δεν έχουμε οποιαδήποτε υποχρέωση αναθεώρησης της γνώμης μας σε περίπτωση αλλαγής των συνθηκών σε μεταγενέστερο στάδιο, εκτός αν μας ζητηθεί γραπτώς να το κάνουμε από τον Εντολέα.

Σημειώνεται ότι οι εκτιμήσεις για τη μελλοντική εξέλιξη διαφόρων μεγεθών ενδέχεται να μεταβληθούν στο μέλλον λόγω αλλαγών των οικονομικών, επιχειρηματικών και άλλων συνθηκών της αγοράς εν γένει, με συνέπεια τη μεταβολή των σχετικών αποτελεσμάτων της έκθεσής μας, μεταβολή η οποία μπορεί να είναι σημαντική και ουσιώδης.

Πηγές πληροφόρησης που χρησιμοποιήθηκαν σε σχέση με την αποτίμηση της Εταιρείας:

- Επιχειρηματικό σχέδιο της Εταιρείας που συντάχθηκε από τη Διοίκηση και ενσωματώνει τις παραδοχές της για την περίοδο 2023-2027.
- Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις 2020 και 2021.
- Pro-forma οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση 2022.
- Ισοζύγια γενικής λογιστικής της Εταιρείας για την περίοδο 01/01/2022-31/12/2022.
- Τελευταίες δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις των Συμμετοχών της Εταιρείας.
- Αναλύσεις και επεξηγήσεις που μας παρείχε η Διοίκηση.
- Δημοσιευμένες πληροφορίες και στοιχεία σχετικά με τον κλάδο στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία.
- Οικονομικά στοιχεία και πληροφορίες ομοειδών εταιρειών εισηγμένων σε χρηματιστήρια του εξωτερικού.
- Γενικό Εμπορικό Μητρώο.
- Διεθνείς βάσεις οικονομικών δεδομένων.
- Ιστοσελίδα: https://www.mytilineos.gr

Δημοσιότητα

Η παρούσα έκθεση υπόκειται σε δημοσιότητα με βάση τα όσα ορίζονται στο Ν.4548/2018 και απευθύνεται αποκλειστικά στον Εντολέα. Σημειώνεται ότι, οποιοσδήποτε εκτός από τον Εντολέα και την PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε., έχει στη διάθεσή του την παρούσα, δεν μπορεί να τη χρησιμοποιήσει για σκοπό διαφορετικό από αυτόν που αναφέρεται στην παράγραφο «Σκοπός» στη σελίδα 4.

Παράρτημα ΙΙ - Σημαντικές Παρατηρήσεις

ΙΙ. Σημαντικές παρατηρήσεις

Περιορισμός ευθύνης

Παρότι μπορεί να υπάρχουν μέρη πλην του Εντολέα που να ενδιαφέρονται να λάβουν αντίγραφο της έκθεσής μας, τονίζουμε ότι, στο μέγιστο βαθμό που επιτρέπεται από το νόμο, δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη σε σχέση με οποιαδήποτε απόφαση που μπορεί να πάρουν τα μέρη αυτά για την Εταιρεία βασιζόμενα στην εργασία μας. Δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη ή υποχρέωση για ενδεχόμενη απώλεια ή ζημιά που προκύπτει από χρήση της παρούσας έκθεσης από τον αποδέκτη για σκοπό διαφορετικό από αυτόν που αναφέρεται στην παρούσα.

Προβλέψεις

Η ευθύνη της ανάλυσης των προβλεπόμενων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας, καθώς και των παραδοχών στις οποίες αυτές βασίζονται, ανήκει αποκλειστικά στον Εντολέα. Επισημαίνεται ότι, οι προβλέψεις κερδών βασίζονται σε υποκειμενικές κρίσεις, οι οποίες σε μεγαλύτερο ή μικρότερο βαθμό, ανάλογα με τη φύση της επιχείρησης και την περίοδο που καλύπτεται από τις προβλέψεις, υπόκεινται σε σημαντικές εγγενείς αβεβαιότητες. Κατά συνέπεια, δεν δύναται να τεκμηριωθούν ή να ελεγχθούν με τον ίδιο τρόπο όπως οι οικονομικές καταστάσεις που παρουσιάζουν τα αποτελέσματα ολοκληρωμένων λογιστικών περιόδων.

Τύποι έκθεσης

Για δική σας διευκόλυνση, η παρούσα έκθεση ενδεχομένως να σας διατέθηκε σε ηλεκτρονική ή/ και σε έντυπη μορφή. Για το λόγο αυτό, μπορεί να υπάρχουν διάφορες εκδόσεις ή αντίγραφα της παρούσας. Σε οποιαδήποτε περίπτωση ασυμφωνίας, αναφέρεται ότι η έκθεση που πρέπει να θεωρείται ως τελική και οριστική, είναι το σχετικό υπογεγραμμένο αντίτυπο αυτής με την πιο πρόσφατη ημερομηνία.

Γενικά

Προτείνεται πως ο οποιοσδήποτε ενδιαφερόμενος για την παρούσα μελέτη θα πρέπει να εκτιμήσει, στηριζόμενος στην κρίση του, τα σχετικά οικονομικά στοιχεία και δεδομένα. Συνίσταται η περαιτέρω ανάλυση από ειδικούς, οικονομικούς, νομικούς ή χρηματοοικονομικούς αναλυτές, ώστε η λήψη οποιασδήποτε επιχειρηματικής απόφασης να μη βασίζεται μόνο στην παρούσα έκθεση.

Η παρούσα έκθεση έχει προετοιμαστεί βασισμένη στο ότι έχουν τεθεί υπόψη μας όλα τα θέματα, οικονομικής φύσης ή άλλης, που ήταν έως την ημερομηνία της έκθεσής μας εν γνώσει του Εντολέα και τα οποία ενδέχεται να έχουν επίδραση στα όσα αναφέρονται σε αυτήν. Επίσης δεν έχουμε υποχρέωση να επικαιροποιήσουμε την έκθεση αυτή για γεγονότα ή καταστάσεις που συνέβησαν μετά από την ημερομηνία έκδοσης της παρούσας.

Παράρτημα III - Μεθοδολογία Αποτίμησης

III. Μεθοδολογία Αποτίμησης

Αποτίμηση των στοιχείων ενεργητικού & υποχρεώσεων

Με βάση τη Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού που μας παρασχέθηκε από τη Διοίκηση, η αξία καθενός από τα υπό εκτίμηση στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων αναπροσαρμόστηκε εφόσον υπήρχαν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία αυτού δεν ανταποκρίνεται στην εκτιμώμενη αξία κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Για τον προσδιορισμό των αναγκαίων αναπροσαρμογών της λογιστικής αξίας των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων διενεργήθηκαν τα εξής:

- Επισκόπηση των λογιστικών αξιών, βάσει των σχετικών λογιστικών αρχών.

- Αποτίμηση με βάση διεθνώς αποδεκτές μεθόδους, για τα περιουσιακά στοιχεία των οποίων η λογιστική επιμέτρηση βάσει ΔΠΧΑ δεν πραγματοποιείται στην τρέχουσα εμπορική αξία τους (π.χ. ενσώματα πάγια).

• Ειδικότερα, για την εκτίμηση της αξίας λόγω χρήσης των ενσώματων παγίων της Επωφελούμενης χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος των Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών (DFCF).

• Τέλος, για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των συμμετοχών στις οποίες θα συμμετέχει η Επωφελούμενη (στο εξής οι «**Συμμετοχές**»), χρησιμοποιήθηκαν οι μέθοδοι της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης, των Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών, των Πολλαπλάσιων Χρηματιστηριακών Δεικτών και της Προεξόφλησης Μελλοντικών Μερισμάτων, οι οποίες παρουσιάζονται στη συνέχεια.

Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση - ΑΚΘ

Σύμφωνα με τη μέθοδο της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης στο εξής αναφερόμενης ως «ΑΚΘ», η αξία μιας εταιρείας είναι ίση με τη Καθαρή Θέση της, όπως αυτή εμφανίζεται στις Οικονομικές Καταστάσεις, αφού προηγουμένως γίνουν οι απαραίτητες προσαρμογές σε Ενεργητικό και Παθητικό, σύμφωνα με τα στοιχεία που τέθηκαν στη διάθεσή μας.

• Ως ΑΚΘ ορίζεται η διαφορά μεταξύ του αναπροσαρμοσμένου ενεργητικού και των αναπροσαρμοσμένων υποχρεώσεων της εταιρείας υπό εξέταση.

• Η ΑΚΘ περιλαμβάνει την αξιολόγηση της λογιστικής αξίας περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων αναφορικά με το κατά πόσον συνάδουν με τρέχουσες αγοραίες αξίες. Η εν λόγω μέθοδος (με τις αντίστοιχες παραμετροποιήσεις) ενδείκνυται σε περιπτώσεις:

- συγκεκριμένων τύπων εταιρειών όπως ιδιοκτησίας και αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας, και διαχείρισης επενδύσεων ή

- όπου η αξία ρευστοποίησης της εταιρείας υπερβαίνει την αξία που προκύπτει από τη συνέχιση της λειτουργίας.

• Η ΑΚΘ ενσωματώνει την αξία των περιουσιακών στοιχείων (μετά την αποπληρωμή των υποχρεώσεων) όχι απλώς σε αγοραίες τιμές αλλά στο πλαίσιο συνεισφοράς τους στη συνέχιση της δραστηριότητας μιας εταιρείας.

• Ως εκ τούτου, η προσέγγιση της ΑΚΘ για την εκτίμηση της εύλογης αξίας των ιδίων κεφαλαίων μιας εταιρείας απεικονίζει τη δυνατότητα αξιοποίησης των υφιστάμενων πόρων. Στην αποτίμηση θα πρέπει να συμπεριλαμβάνονται στοιχεία εντός και εκτός ισολογισμού (πχ. ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις) όπου υπάρχουν.

• Η ΑΚΘ διαφέρει από ασκήσεις εκτίμησης της ρευστοποιήσιμης αξίας καθώς η τελευταία χρησιμοποιείται σε περιπτώσεις που υφίστανται αμφιβολίες σχετικά με τη συνέχιση της λειτουργίας μιας επιχείρησης. Η αξία ρευστοποίησης είναι το άθροισμα της αξίας από βίαιη εκποίηση των περιουσιακών στοιχείων (σημαντικά απομειωμένη) μετά την αποπληρωμή των υποχρεώσεων και των εξόδων ρευστοποίησης.

Παράρτημα ΙΙΙ - Μεθοδολογία Αποτίμησης

Μέθοδος Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών - DFCF

Η μέθοδος DFCF αποτελεί την πιο διαδεδομένη μέθοδο εκτίμησης αξίας εταιρειών παγκοσμίως. Το μοντέλο εξετάζει την επιχείρηση «δυναμικά» και όχι «στατικά», αναλύοντας την απόδοση της κατά τη διάρκεια των χρόνων και εξετάζοντας τη δυνατότητά της να δημιουργεί «ταμειακά πλεονάσματα».

Η ανάλυση των Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών (DFCF) είναι μια μέθοδος που απομονώνει τις προβλεπόμενες ελεύθερες ταμειακές ροές που είναι διαθέσιμες για την αποπληρωμή του χρέους της εταιρείας και την εξασφάλιση απόδοσης ιδίων κεφαλαίων.

Η καθαρή παρούσα αξία των ελεύθερων ταμειακών ροών αποτελείται από:

- την παρούσα αξία που αντιστοιχεί σε μία χρονική περίοδο για την οποία είναι δυνατόν να σχηματιστούν προβλέψεις και η οποία προσδιορίζεται από τον χρόνο που χρειάζεται για να επιτευχθεί το επιχειρηματικό σχέδιο της εταιρείας και
- την αξία της εταιρείας στο διηνεκές.

Εάν θέλουμε να λάβουμε υπόψη τη διαχρονική αξία του χρήματος, η μέθοδος των Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών θεωρείται η πιο κατάλληλη για την εκτίμηση της αξίας μιας εταιρείας.

Η αξία της επιχείρησης είναι ίση με τις αναμενόμενες μελλοντικές ελεύθερες ταμειακές ροές, προεξοφλημένες με συντελεστές που αντανακλούν την επικινδυνότητα αυτών των ταμειακών ροών (πχ. WACC).

Υπολογισμός μελλοντικών ταμειακών ροών

Η μέθοδος των Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών απαιτεί αρχικά τον υπολογισμό των μελλοντικών ελεύθερων ταμειακών ροών για μια περίοδο τουλάχιστον τριών (3) ετών, καθώς και τον καθορισμό της Διηνεκούς Αξίας (Terminal Value) της εταιρείας. Εν συνεχεία, οι μελλοντικές ελεύθερες ταμειακές ροές και η Διηνεκής Αξία προεξοφλούνται με το Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου και υπολογίζεται η Καθαρή Παρούσα Αξία της εταιρείας.

Οι τύποι που χρησιμοποιούνται για την εφαρμογή της μεθόδου είναι οι ακόλουθοι:

Ελεύθερες Ταμειακές Ροές = Κέρδη προ τόκων και φόρων * [1 – (φορολογικός συντελεστής)] + Αποσβέσεις – Επενδύσεις σε πάγια στοιχεία – Μεταβολή στο Κεφάλαιο Κίνησης.

Διηνεκής Αξία (Terminal Value) = Ελεύθερη Ταμειακή Ροή του επόμενου χρόνου ύστερα από τη συγκεκριμένη προβλεπόμενη περίοδο / ((Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου (WACC) – Αναμενόμενος ρυθμός ανάπτυξης στο διηνεκές (growth))

Λειτουργική Αξία (Firm Value) = Παρούσα Αξία των Ελεύθερων Ταμειακών Ροών της προβλεπόμενης περιόδου + Διηνεκής Αξία.

Παράρτημα ΙΙΙ - Μεθοδολογία Αποτίμησης

Μέθοδος Πολλαπλασίων Χρηματιστηριακών Δεικτών - Multiples

Η μέθοδος των Πολλαπλασίων Χρηματιστηριακών Δεικτών (Comparable Companies' Multiples) βασίζεται στην παραδοχή ότι η αξία μιας εταιρείας θα πρέπει να ισούται με το ποσό που θα ήταν διατεθειμένοι να πληρώσουν για το μετοχικό της κεφάλαιο καλώς πληροφορημένοι και ορθολογικοί επενδυτές.

Για την εκτίμηση της αξίας της επιχείρησης χρησιμοποιούνται χρηματιστηριακοί δείκτες, οι οποίοι υπολογίζονται σε σύγκριση με άλλες ομοειδούς αντικειμένου εισηγμένες εταιρείες. Η εκτίμηση της αξίας γίνεται με τη χρήση χρηματιστηριακών δεικτών αποτίμησης, οι οποίοι υπολογίζονται με βάση τη χρηματιστηριακή αξία και αντίστοιχα οικονομικά μεγέθη των εισηγμένων ομοειδών εταιρειών του κλάδου στον οποίο ανήκει η επιχείρηση.

Εξετάστηκαν τα πολλαπλάσια P/E, P/EBITDA, EV/S και EV/EBITDA ως οι πιο αντιπροσωπευτικοί δείκτες για την αποτίμηση της Εταιρείας. Ο υπολογισμός των δεικτών αποτίμησης παρουσιάζεται στους πίνακες δίπλα και στην επόμενη σελίδα.

Τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν στην ανάλυσή μας συνοψίζονται ως ακολούθως:

- Μέσες κεφαλαιοποιήσεις κατά τους τελευταίους 1, 3, 6 και 12 μήνες, καθώς και spot (τρέχουσα) κεφαλαιοποίηση κατά την τελευταία ημέρα διαπραγμάτευσης που λάβαμε υπόψη (ήτοι 31/12/2022).
- Τελευταία δημοσιευμένα χρηματοοικονομικά στοιχεία των συγκρίσιμων εταιρειών, διαθέσιμα σε Διεθνείς Βάσεις δεδομένων.
- Τα ανωτέρω πολλαπλάσια εφαρμόστηκαν στα Pro-Forma χρηματοοικονομικά μεγέθη των Συμμετοχών για την 31/12/2022.
- Στα αποτελέσματα που προέκυψαν με βάση τα παραπάνω εφαρμόστηκε discount 25% προκειμένου να ληφθούν υπόψη παράγοντες, όπως η σημαντική διαφορά μεταξύ των οικονομικών μεγεθών, καθώς και το μέγεθος και βάθος των αγορών αλλά και των χωρών στις οποίες δραστηριοποιούνται οι εταιρείες του δείγματος σε σχέση με τις Συμμετοχές.

Συγκρίσιμες εταιρείες για Zeologic A.E.B.E

Εταιρείες	Earnings (P/E)				
	12M	6M	3M	1M	Spot
Aris Water Solutions, Inc.	69,3x	69,1x	65,4x	64,9x	61,3x
CECO Environmental Corp.	26x	33x	37,6x	39,5x	38,8x
Companhia de Saneamento do Paraná - Sanepar	5,1x	4,9x	4,9x	4,8x	4,9x
De.mem Limited	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Global Water Resources, Inc.	66,8x	62,3x	59,9x	63,4x	63,0x
GreenTech Environmental Co., Ltd.	26,1x	24,9x	24,3x	24,1x	23,3x
Kangda International Environmental Co Ltd	3,2x	3,0x	3,0x	2,9x	2,9x
Διάμεσος	**26,0x**	**28,9x**	**30,9x**	**31,8x**	**31,0x**

Εταιρείες	Sales (EV/S)				
	12M	6M	3M	1M	Spot
Aris Water Solutions, Inc.	3,9x	3,9x	3,8x	3,8x	3,8x
CECO Environmental Corp.	0,9x	1,1x	1,2x	1,3x	1,2x
Companhia de Saneamento do Paraná - Sanepar	1,7x	1,6x	1,7x	1,6x	1,6x
De.mem Limited	2,2x	1,7x	1,5x	1,5x	1,4x
Global Water Resources, Inc.	9,9x	9,3x	9,1x	9,5x	9,4x
GreenTech Environmental Co., Ltd.	2,7x	2,5x	2,5x	2,4x	2,3x
Kangda International Environmental Co Ltd	3,3x	3,3x	3,3x	3,3x	3,3x
Διάμεσος	**2,7x**	**2,5x**	**2,5x**	**2,4x**	**2,3x**

Εταιρείες	EBITDA (EV/EBITDA)				
	12M	6M	3M	1M	Spot
Aris Water Solutions, Inc.	9,1x	9,1x	8,9x	8,9x	8,7x
CECO Environmental Corp.	10,4x	12,4x	13,8x	14,4x	14,2x
Companhia de Saneamento do Paraná - Sanepar	4,3x	4,2x	4,2x	4,1x	4,2x
De.mem Limited	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Global Water Resources, Inc.	24,6x	23,3x	22,7x	23,7x	23,6x
GreenTech Environmental Co., Ltd.	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Kangda International Environmental Co Ltd	9,3x	9,3x	9,3x	9,2x	9,2x
Διάμεσος	**9,3x**	**9,3x**	**9,3x**	**9,2x**	**9,2x**

© 2023 PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε. – Έκθεση αποτίμησης της Μυτιληναίος Α,Ε, – Φεβρουάριος 2023

Παράρτημα ΙΙΙ - Μεθοδολογία Αποτίμησης

Συγκρίσιμες εταιρείες για ΕΛΕΜΚΑ Τεχνική Κατασκευαστική Α.Ε. και για Bridge Accessories & Construction Systems A.E. (έμμεση συμμετοχή)

Εταιρεία	EBITDA (P/EBITDA)				
	12M	6M	3M	1M	Spot
Implenia AG	2,4x	2,8x	3,3x	3,5x	3,4x
Kier Group plc	6,6x	5,8x	5,3x	5,3x	5,1x
Ellaktor S.A.	2,6x	2,8x	2,7x	2,8x	2,8x
ACS, Actividades de Construcción y Servicios, S.A.	2,5x	2,5x	2,6x	2,8x	2,8x
Avax S.A.	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Balfour Beatty plc	26x	28,4x	29,3x	31,3x	31,3x
GEK TERNA Holdings, Real Estate, Construction S.A.	2,1x	2,1x	2,1x	2,2x	2,4x
Grupo Empresarial San José, S.A.	29,4x	27,8x	27,6x	28,8x	28,1x
Heijmans N.V.	2,2x	1,9x	1,9x	1,9x	1,8x
Intracom Constructions S.A Technical & Steel Constructions	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Peab AB (publ)	4,9x	4,0x	3,8x	3,9x	3,9x
Per Aarsleff Holding A/S	3,9x	3,5x	3,6x	3,9x	4,3x
PORR AG	2,9x	2,8x	2,8x	3x	2,9x
Strabag SE	3,7x	3,7x	3,7x	3,8x	3,7x
Skanska AB (publ)	7,7x	6,9x	7,0x	7,1x	7x
Διάμεσος	**3,7x**	**3,5x**	**3,6x**	**3,8x**	**3,7x**

Συγκρίσιμες εταιρείες για ΕΛΕΜΚΑ Τεχνική Κατασκευαστική Α.Ε. και για Bridge Accessories & Construction Systems A.E. (έμμεση συμμετοχή)

Εταιρεία	Earnings (P/E)				
	12M	6M	3M	1M	Spot
Implenia AG	4,9x	5,8x	6,7x	7,1x	6,8x
Kier Group plc	26,9x	23,7x	21,8x	21,5x	20,8x
Ellaktor S.A.	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
ACS, Actividades de Construcción y Servicios, S.A.	2,1x	2,1x	2,2x	2,3x	2,3x
Avax S.A.	7,5x	7,0x	6,9x	6,9x	7,1x
Balfour Beatty plc	8,8x	9,6x	9,9x	10,6x	10,6x
GEK TERNA Holdings, Real Estate, Construction S.A.	7,9x	7,9x	8,0x	8,5x	9,1x
Grupo Empresarial San José, S.A.	20,4x	19,2x	19,1x	19,9x	19,4x
Heijmans N.V.	4,0x	3,5x	3,4x	3,4x	3,4x
Intracom Constructions S.A Technical & Steel Constructions	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Peab AB (publ)	9,0x	7,4x	7,0x	7,2x	7,1x
Per Aarsleff Holding A/S	10,3x	9,3x	9,4x	10,3x	11,2x
PORR AG	8,0x	7,6x	7,6x	8,2x	7,9x
Strabag SE	7,4x	7,4x	7,5x	7,5x	7,5x
Skanska AB (publ)	10,4x	9,2x	9,4x	9,5x	9,4x
Διάμεσος	**8,0x**	**7,6x**	**7,6x**	**8,2x**	**7,9x**

Παράρτημα ΙΙΙ - Μεθοδολογία Αποτίμησης

Συγκρίσιμες εταιρείες για ΕΛΕΜΚΑ Τεχνική Κατασκευαστική Α.Ε. και για Bridge Accessories & Construction Systems A.E. (έμμεση συμμετοχή)

Εταιρεία	EBITDA (EV/EBITDA)				
	12M	6M	3M	1M	Spot
Implenia AG	3,2x	3,6x	4,1x	4,3x	4,2x
Kier Group plc	9,8x	9,0x	8,5x	8,5x	8,3x
Ellaktor S.A.	7,6x	7,8x	7,7x	7,8x	7,8x
ACS, Actividades de Construcción y Servicios, S.A.	3,0x	3,0x	3,2x	3,3x	3,3x
Avax S.A.	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Balfour Beatty plc	20,4x	22,8x	23,7x	25,7x	25,7x
GEK TERNA Holdings, Real Estate, Construction S.A.	6,5x	6,5x	6,6x	6,7x	6,8x
Grupo Empresarial San José, S.A.	9,7x	8,1x	7,9x	9,1x	8,4x
Heijmans N.V.	1,4x	1,1x	1,1x	1,1x	1,0x
Intracom Constructions S.A Technical & Steel Constructions	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Peab AB (publ)	8,8x	7,9x	7,7x	7,8x	7,8x
Per Aarsleff Holding A/S	4,9x	4,5x	4,6x	4,9x	5,3x
PORR AG	4,6x	4,5x	4,5x	4,7x	4,6x
Strabag SE	3,0x	3,0x	3,0x	3,0x	3,0x
Skanska AB (publ)	8,0x	7,2x	7,3x	7,4x	7,3x
Διάμεσος	**6,5x**	**6,5x**	**6,6x**	**6,7x**	**6,8x**

Παράρτημα ΙΙΙ - Μεθοδολογία Αποτίμησης

Μέθοδος Προεξόφλησης Μελλοντικών Μερισμάτων - DDM

Το μοντέλο της Προεξόφλησης Μελλοντικών Μερισμάτων (Dividend Discount Model, DDM) αποτελεί παραλλαγή της μεθόδου των Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών (Discounted Free Cash Flow).

Το DDM βασίζεται στην αρχή ότι η αξία ενός περιουσιακού στοιχείου είναι ίση με την παρούσα αξία των μελλοντικών μερισμάτων που προεξοφλούνται χρησιμοποιώντας το κόστος των ιδίων κεφαλαίων. Όταν ένας επενδυτής αγοράζει μια μετοχική συμμετοχή, προσδοκά δύο είδη ταμειακών ροών α) μερίσματα και β) κεφαλαιακές υπεραξίες.

Ωστόσο, οι τελευταίες εξαρτώνται επίσης από τα μελλοντικά μερίσματα και επομένως, η τρέχουσα τιμή της μετοχικής συμμετοχής είναι ουσιαστικά ίση με την παρούσα αξία των μελλοντικών μερισμάτων που μπορεί αυτή να αποδώσει. Η παρούσα αξία των μελλοντικών μερισμάτων αποτελείται από:

- Την παρούσα αξία που αντιστοιχεί σε μια περίοδο για την οποία μπορούν να γίνουν προβλέψεις. Αυτή η περίοδος ορίζεται ως ο χρόνος που απαιτείται για την επίτευξη του επιχειρηματικού σχεδίου της εταιρείας.
- Την αξία της εταιρείας στο διηνεκές.

Κατά συνέπεια, εάν θέλουμε να λάβουμε υπόψη τη χρονική αξία του χρήματος, το Μοντέλο Προεξόφλησης Μελλοντικών Μερισμάτων θεωρείται μία από τις πιο καταλληλότερες μεθόδους.

Επίσης, το DDM θεωρείται καταλληλότερο για την αποτίμηση μειοψηφικών συμμετοχών σε εταιρείες καθώς οι μέτοχοι μειοψηφίας δεν είναι σε θέση να επηρεάσουν τις εμπορικές, χρηματοοικονομικές, επενδυτικές και άλλες αποφάσεις της εταιρείας στον ίδιο βαθμό με τους μετόχους πλειοψηφίας. Έτσι, η αξία για τους μετόχους μειοψηφίας προκύπτει αποκλειστικά από τα πιθανά μερίσματα που αναμένεται να αποκομίσουν μέσω της συμμετοχής τους και όχι μέσω των συνολικών μελλοντικών ελεύθερων ταμειακών ροών της Εταιρείας.

Από την άλλη πλευρά, το Κόστος Ιδίων Κεφαλαίων μιας επιχείρησης είναι η αναμενόμενη απόδοση που επιζητούν οι μέτοχοι από τα ίδια κεφάλαια τους. Η πλέον διαδεδομένη μέθοδος υπολογισμού του Κόστους Ιδίων Κεφαλαίων είναι το Μοντέλο Τιμολόγησης Κεφαλαιουχικών Περιουσιακών Στοιχείων (Capital Asset Pricing Model, CAPM).

Παραδοχές Μεθόδου Προεξόφλησης Μελλοντικών Μερισμάτων

Οι προβλέψεις που χρησιμοποιήθηκαν για την εφαρμογή της εν λόγω μεθόδου βασίστηκαν στην εκτίμηση της Διοίκησης της Εταιρείας και εξετάστηκαν για το εύλογό τους σε σχέση με τα ιστορικά στοιχεία, την περιουσιακή κατάσταση της Συμμετοχής, καθώς και το ανταγωνιστικό και μακροοικονομικό περιβάλλον και τις μελλοντικές προοπτικές του κλάδου στον οποίο λειτουργεί η επιχείρηση.

Εν συνεχεία, τα μελλοντικά μερίσματα που αναμένεται να παραχθούν στη διάρκεια της σύμβασης παραχώρησης, προεξοφλήθηκαν με το Κόστος Ιδίων Κεφαλαίων και υπολογίστηκε η Καθαρή Παρούσα Αξία τους (Net Present Value).

Παράρτημα IV - Προεξοφλητικό επιτόκιο

IV. Προεξοφλητικό επιτόκιο

Το κόστος των ιδίων κεφαλαίων εκτιμήθηκε βάσει του Μοντέλου Τιμολόγησης Κεφαλαίου (CAPM), σύμφωνα με τον ακόλουθο τύπο:

Ke = Rf + β * (ERP + CRP) + SRP + Extra Risk Premium

όπου:

Rf = Το ποσοστό χωρίς κίνδυνο. Χρησιμοποιήσαμε την μέση απόδοση του 10ετούς γερμανικού κρατικού ομολόγου κατά τις 30/09/2022.

β = Ο συντελεστής βήτα που αντιπροσωπεύει τον συστηματικό κίνδυνο μιας εταιρείας. Ο συντελεστής βήτα υπολογίστηκε με βάση τους σταθμισμένους συντελεστές βήτα συγκρίσιμων εισηγμένων εταιρειών.

ERP = Το αναμενόμενο ασφάλιστρο κινδύνου αγοράς μετοχών. Αντικατοπτρίζει την υπερβολική απόδοση που απαιτεί ένας επενδυτής από επενδύσεις σε ίδια κεφάλαια (πέρα από την απόδοση του περιουσιακού στοιχείου χωρίς κίνδυνο). (Πηγή: A. Damodaran, Ιανουάριος 2023).

CRP = Το ασφάλιστρο κινδύνου χώρας. Για την Ελλάδα, εκτιμάται σε 4,32% (Πηγή: A. Damodaran, Ιανουάριος 2023 – βάσει αξιολόγησης της S&P σε Ελληνικά κρατικά ομόλογα).

SRP = Το ασφάλιστρο κινδύνου λόγω μεγέθους. Υπολογίστηκε σε 5,94% (Πηγή: Duff ^ Phelps).

Το μέσο σταθμισμένο κόστος κεφαλαίου (Weighted Average Cost of Capital – WACC) είναι το προεξοφλητικό επιτόκιο που μετατρέπει τις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές σε παρούσα αξία. Θεωρείται το καταλληλότερο προεξοφλητικό επιτόκιο, καθώς λαμβάνει υπόψη παράγοντες ποιότητας όπως ο συστηματικός κίνδυνος εταιρείας, το ασφάλιστρο κινδύνου και το φορολογικό συντελεστή. Υπολογίζεται σύμφωνα με τον ακόλουθο τύπο:

WACC = $k_e * \frac{E}{D+E} + (k_d * \frac{D}{D+E} * (1-T))$

όπου:

Ke = Κόστος ιδίων κεφαλαίων

Kd = Κόστος δανεισμού

T = Φορολογικός συντελεστής

D = Δάνεια

E = Ίδια κεφάλαια

© 2023 PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε. – Έκθεση αποτίμησης της Μυτιληναίος Α,Ε, – Φεβρουάριος 2023

Παράρτημα IV - Προεξοφλητικό επιτόκιο

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται το μέσο σταθμισμένο κόστος κεφαλαίου (ΜΣΚΚ), το κόστος δανεισμού (Kd) και το κόστος ιδίων κεφαλαίων (Ke) όπως αυτό υπολογίστηκε για την αποτίμηση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου του Κλάδου. Επιπλέον, στον πίνακα περιλαμβάνεται εκτίμηση της κεφαλαιακής διάρθρωσης D/(D+E) με βάση τα στοιχεία του κλάδου.

	ΕΛΕΜΚΑ Τεχνική Κατασκευαστική	Αιολικό πάρκο Ανεμόμυλου	Μυτιληναίος Εκμεταλλεύσεις Λιγνίτη	Bridge Accessories & Construction Systems	Zeologic A.E.B.E.
Μοχλευμένο Beta	1,08	0,73	0,95	1,08	0,67
Επιτόκιο μηδενικού κινδύνου	2,57%	2,57%	2,57%	2,57%	2,57%
Πριμ κινδύνου ώριμης αγοράς	5,94%	5,94%	5,94%	5,94%	5,94%
Πριμ κινδύνου χώρας	4,32%	4,32%	4,32%	4,32%	4,32%
Πριμ μεγέθους εταιρείας	4,80%	4,80%	1,22%	7,89%	4,80%
Έξτρα πριμ κινδύνου	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Κόστος ιδίων κεφαλαίων (Ke)	**18,40%**	**14,90%**	**13,60%**	**21,50%**	**14,20%**
Κόστος δανεισμού (Kd)	**2,50%**	**2,70%**	**2,70%**	**2,50%**	**4,50%**
Μόχλευση (D/(D+E))	**53,34%**	**38,22%**	**0,00%**	**53,34%**	**27,99%**
ΜΣΚΚ	**9,90%**	**10,20%**	**13,60%**	**11,40%**	**11,50%**

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η μέθοδος αποτίμησης ανά περιουσιακό στοιχείο του Κλάδου.

Συμμετοχές / Πάγια	Μέθοδος αποτίμησης
ΕΛΕΜΚΑ Τεχνική Κατασκευαστική	Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών / Πολλαπλάσια χρηματιστηριακών δεικτών
Αιολικό πάρκο Ανεμόμυλου	Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών
Bridge Accessories & Construction Systems	Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών / Πολλαπλάσια χρηματιστηριακών δεικτών
Zeologic A.E.B.E.	Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών / Πολλαπλάσια χρηματιστηριακών δεικτών
Μυτιληναίος Εκμεταλλεύσεις Λιγνίτη	Προεξοφλημένων Μελλοντικών Μερισμάτων

Παράρτημα V - Δείγμα ομοειδών εταιρειών

V. Δείγμα ομοειδών εταιρειών με ΕΛΕΜΚΑ Τεχνική Κατασκευαστική Α.Ε. & Bridge Accessories & Construction Systems A.E.

Όνομα εταιρείας	Χώρα	Περιγραφή
Implenia AG	Switzerland	Implenia AG operates as a construction and real estate services company primarily in Switzerland, Germany, Austria, Norway, Sweden, France, and internationally. It operates through four divisions: Real Estate, Buildings, Civil Engineering, and Specialties. The company is involved in road building; tunneling; excavations, retaining structures, deep foundations, and noise barriers; civil engineering; infrastructure maintenance; and structural engineering activities. It also provides real estate services comprising real estate development and management, real estate investment, building construction, project management, pollutant cleanup, general and total contracting, building technology, real estate consulting, general planning, and home ownership. In addition, the company offers special construction services, including planning and construction of post-tensioning and geotechnical systems, construction logistics, timber construction, machinery and electrical, and material engineering services. Implenia AG was founded in 2006 and is headquartered in Dietlikon, Switzerland.
Kier Group plc	United Kingdom	Kier Group plc primarily engages in the construction business in the United Kingdom and internationally. The company operates through three segments: Construction, Infrastructure Services, and Property. It constructs power stations, roads, bridges, railways, tunnels, and buildings for public and private sectors including schools, hospitals and prisons; and provides maintenance services for the UK road, rail, and utilities infrastructure, as well as reactive repairs. The company also offers maintenance and compliance services; housing maintenance; and facilities management services, such as cleaning, grounds maintenance, security, and pest control, as well as environmental services; and invests in and develops property schemes and sites. In addition, it provides design and business services, including project and programme management, architecture and landscape design, civil and structural engineering, building services engineering, building information modelling, cost management, strategic estates advice, building and condition surveys, ICT design and installation, business case development and feasibility, and advisory services. Kier Group plc was incorporated in 1992 and is based in Salford, the United Kingdom.
Ellaktor S.A.	Greece	Ellaktor S.A., through its subsidiaries, engages in the construction and quarrying, wind energy, concession, environment, and real estate development businesses in Greece, other European countries, Gulf countries, the Americas, and Australia. The company operates through five segments: Construction, Concessions, Renewable Energy Sources (RES), Environment, and Real estate Development. It constructs bridges, motorways, metro projects, biological treatment plants, natural gas pipelines, refineries, shopping centers, casinos, tourist and hotel units, cultural centers, hospitals, airports, Olympic and athletic complexes, railway projects, tunnels, dams, port projects, energy production stations, electromechanical projects, etc.; and logistics, office, residential, industrial, and educational buildings. The company is also involved in the waste management and energy production, which include design, construction, and operation of waste treatment plant, as well as offers alternative fuel production and biomass exploitation projects. In addition, it develops, constructs, and operates wind farms; provides real estate development and services, which consists of retail parks, entertainment centers, residential complexes, exhibition centers, and offices and mixed-use buildings, as well as offers consultancy and services to third parties. The company was formerly known as ELLINIKI TECHNODOMIKI TEB SA and changed its name to Ellaktor S.A. in 2008. The company is headquartered in Athens, Greece.
Avax S.A.	Greece	Avax S.A., together with its subsidiaries, operates as a construction company in Greece and internationally. It operates through Construction, Concessions, and Other Activities segments. The company constructs civil engineering projects, including airports, banks, buildings, education facilities, garages, hospitals, hotels, Olympic sports facilities, special projects, sports facilities, and other civil engineering projects. It also constructs environmental plants, natural gas and petrochemical projects, and power plant projects; and bridges, harbors, railroads, roads, and other infrastructure projects. In addition, the company is involved in activities focusing on the residential development-urban and country/holiday homes and investing in commercial real estate; and vehicle technical inspection, and facilities management services. The company was formerly known as J&P-AVAX S.A. and changed its name to Avax S.A. in April 2019. Avax S.A. was founded in 1986 and is headquartered in Marousi, Greece.

Παράρτημα V - Δείγμα ομοειδών εταιρειών

V. Δείγμα ομοειδών εταιρειών με ΕΛΕΜΚΑ Τεχνική Κατασκευαστική Α.Ε. & Bridge Accessories & Construction Systems A.E.

Όνομα εταιρείας	Χώρα	Περιγραφή
ACS, Actividades de Construcción y Servicios, S.A.	Spain	ACS, Actividades de Construcción y Servicios, S.A. provides construction and related services in Spain and internationally. The company undertakes construction activities related to development of highways, railways, maritime, airport works, hydraulic infrastructures, coasts, ports, civil engineering, educational and sports facilities, residential, and social infrastructures and facilities; undertakes contracts for the provision of mining services and infrastructure required for mining activities; and offers maintenance services for buildings, public places, and organizations. It also engages in the operation and maintenance activities, and development of real estate infrastructures; design, development, construction, and operation of infrastructure projects, real estates, and facilities; and promotion and development of transport and public facilities, as well as management of different public-private collaboration models. In addition, the company offers services for people, such as care for elderly citizens, dependent people, disabled people, and children aged up until the age of three; and manages playschools and collective restoration. Further, it provides services for building, such as maintenance, energy efficiency, cleaning, security, and logistics and auxiliary services; and services for public spaces comprising managing public lighting, which includes investing in changing light fittings, environmental services, and airport services. ACS, Actividades de Construcción y Servicios, S.A. was founded in 1997 and is based in Madrid, Spain.
Balfour Beatty plc	United Kingdom	Balfour Beatty plc finances, designs, develops, builds, and maintains infrastructure in the United Kingdom, the United States, and internationally. It operates through three segments: Construction Services, Support Services, and Infrastructure Investments. The Construction Services segment provides civil engineering, building, ground engineering, mechanical and electrical, refurbishment, fit-out, and rail engineering services. The Support Services segment designs, upgrades, manages, and maintains water, gas, and electricity networks, as well as rail and highways. The Infrastructure Investments segment is involved in the acquisition, operation, and disposal of infrastructure assets, such as roads, hospitals, student accommodation, military housing, offshore transmission networks, waste and biomass, and other concessions. This segment also develops and finances public and private infrastructure projects. The company serves government departments and agencies, regulated utilities, and private sector organizations. Balfour Beatty plc was founded in 1909 and is based in London, the United Kingdom.
GEK TERNA Holdings, Real Estate, Construction S.A.	Greece	GEK TERNA Holdings, Real Estate, Construction S.A., together with its subsidiaries, engages in the construction, real estate, mining, electricity, and concession businesses in Greece, the Balkans, the Middle East, Eastern Europe, the United States, and internationally. The company is involved in the construction of motorways, rail networks, buildings, hospitals, museums, industrial facilities, hydroelectric projects, dams, power plants, etc. for public and private sectors; and the financing, management, and commercial operation of concession projects, such as motorways and parking stations. It also develops and operates wind farms, hydroelectric projects, waste treatment and biogas production plants, and photovoltaic parks, as well as develops pumped storage and infrastructure projects. In addition, the company produces 895.3 MW of electric energy and trades in natural gas. Further, it engages in the acquisition, development, and exploitation of real estate properties, including business centers, industrial parks, entertainment parks, residential properties, hotels, etc.; production of quarry products; and exploitation of magnesite quarries. Additionally, the company operates thermal power plants with a total installed capacity of 147 MW and 435 MW in Viotia, Greece. GEK TERNA Holdings, Real Estate, Construction S.A. was formerly known as Ermis Real Estate Constructions Enterprises S.A. The company was founded in 1960 and is headquartered in Athens, Greece.
Per Aarsleff Holding A/S	Denmark	Per Aarsleff Holding A/S engages in the construction and maintenance of infrastructure and building structures in Denmark and internationally. It operates through five segments: Construction, Rail, Technical solutions, Ground Engineering, and Pipe Technologies. It offers domicile construction, building renovation, and technical contracts, as well as infrastructure projects, such as district heating, earthworks, roads, sewers, cables, paving, and railway works. The company also provides onshore and offshore ground engineering services, including sheet pile walls, diaphragm walls, king post walls, secant piles, and anchor and injection works, as well as groundwater lowering systems. In addition, it offers pipe renewal services. The company was formerly known as Per Aarsleff A/S and changed its name to Per Aarsleff Holding A/S in April 2016. Per Aarsleff Holding A/S was founded in 1947 and is based in Viby J, Denmark.

Παράρτημα V - Δείγμα ομοειδών εταιρειών

V. Δείγμα ομοειδών εταιρειών με ΕΛΕΜΚΑ Τεχνική Κατασκευαστική Α.Ε. & Bridge Accessories & Construction Systems A.E.

Όνομα εταιρείας	Χώρα	Περιγραφή
Grupo Empresarial San José, S.A.	Spain	Grupo Empresarial San José, S.A. engages in construction business in Spain and internationally. It constructs hospitals, buildings and facilities, energy power plants, and infrastructure projects, as well as conserves parks and gardens; and undertakes civil, and engineering and industrial construction works. The company also researches and develops energy efficiency and renewable energy projects; and provides consultancy and project management services for the architecture, civil engineering/infrastructure, real estate management, technology, and sustainable development projects. In addition, it engages in agriculture and cattle businesses; and distributes sport and fashion clothes under the Arena, Teva, Hoka, Diadora, Hunter, Fred Perry clothing, and Dr. Martens brands. The company was formerly known as Udra S.A. and changed its name to Grupo Empresarial San José, S.A. in June 2008. Grupo Empresarial San José, S.A. was founded in 1962 and is headquartered in Madrid, Spain.
Heijmans N.V.	Netherlands	Heijmans N.V. engages in the property development, construction and technical services, and infrastructure businesses in the Netherlands and internationally. The company focuses on the development of large and smaller-scale projects in urban and out-of-town areas, as well as acts as an initiator, developer, and seller of residential properties. It also engages in building homes; and the restoration, redevelopment, renovation, maintenance, and service of existing housing stock. In addition, the company designs, realizes, and maintains electro-technical and mechanical installations; and realizes large-scale and complex construction contracts in the customer and market segments of health care, government and semi-government organizations, commercial property, the high-tech clean industry, and datacenters, as well as provides management and maintenance services. Further, it focuses on the construction, enhancement, and maintenance of road infrastructure and public spaces, including related installations and on-site objects. The company was founded in 1923 and is headquartered in Rosmalen, the Netherlands.
Intracom Constructions Societe Anonyme Technical and Steel Constructions	Greece	Intracom Constructions Societe Anonyme Technical and Steel Constructions engages in the construction business in Greece, European countries and internationally. It undertakes infrastructure projects, such as airport, road, rail, water engineering, and marine projects; and builds offices, professional infrastructures, shopping centers, educational and cultural buildings, hospitals, health centers, sports venues, and stadiums. The company also develops real estate properties, such as villas and boutique hotels; and industrial projects and logistics buildings. In addition, it undertakes telecommunication projects, including broadband networks, mobile telephony base stations and networks, wireless transmission systems, and specialized projects, as well as maintenance services. Further, the company constructs solid and liquid waste management projects that include waste management, soil remediation and regeneration, water refinery, and wastewater treatment projects. Additionally, it undertakes projects of wind farms, photovoltaic parks, and natural gases; and PPP and BOT projects, including motorways, broadband, integrated passenger information system, waste management, and parking projects. The company was founded in 1987 and is headquartered in Paiania, Greece. Intracom Constructions Societe Anonyme Technical and Steel Constructions is a subsidiary of Intracom Holdings S.A.
Peab AB (publ)	Sweden	Peab AB (publ) operates as a construction and civil engineering company in Sweden, Norway, and Finland. It operates through Construction, Civil Engineering, Industry, and Project Development segments. The Construction segment constructs homes, and public and commercial properties; and provides renovation, rebuilding, extension, and construction services. The Civil Engineering segment constructs and maintains roads, railroads, bridges, tunnels, ports, and other infrastructure. This segment also undertakes landscaping, pipeline, and foundation works; operates and maintains national and municipal highways and street networks, as well as cares for parks and outdoor properties; and operates water and sewage supply networks. The Industry segment offers products and services for construction and civil engineering projects. It provides mineral aggregates, concrete and paving products, and temporary electricity to prefabricated concrete elements. This segment also rents cranes and machines; distributes binders to the concrete industry; provides transportation services; and recycles production waste and excavated soil. The Project Development segment acquires, develops, and divests residential and commercial properties, and city blocks. It also rents apartment buildings and single homes. Peab AB (publ) was founded in 1959 and is headquartered in Förslöv, Sweden.

Παράρτημα V - Δείγμα ομοειδών εταιρειών

V. Δείγμα ομοειδών εταιρειών με ΕΛΕΜΚΑ Τεχνική Κατασκευαστική Α.Ε. & Bridge Accessories & Construction Systems A.E.

Όνομα εταιρείας	Χώρα	Περιγραφή
PORR AG	Austria	PORR AG operates as a construction company in Austria, Switzerland, the Czech Republic, Germany, Poland, Qatar, Italy, Romania, Bulgaria, Serbia, the United Kingdom, Switzerland, Great Britain, Slovakia, Norway, Croatia, the United Arab Emirates, and internationally. It offers building construction services for housing, offices, hotels, healthcare facilities, revitalization, industrial facilities/special constructions, educational institutions, shopping centers, and stages. The company also provides civil engineering and infrastructure construction services in the fields of railway construction, civil engineering, bridge building, rock technique, power plant construction, foundation engineering, road and tunnel construction, hydraulic engineering, and pipeline construction. In addition, it involved in environmental engineering, which includes demolition, dismantling and urban mining; waste management, remediation, asbestos and pollutant remediation, landfill operation, earthworks, gravels, and environmental laboratory. Further, the company provides design and engineering services comprising building information modeling, bid management, architecture, building physics, construction supervision and preparation, fire protection, general planning, LEAN management, sustainability, technical building equipment planning, and structural engineering. Additionally, it offers sealing, asphalt production, concrete floor construction, facility management, facade construction, hard lane, airport construction, infrastructure projects, health care, mountain construction, skyscrapers, and property management services. The company was founded in 1869 and is headquartered in Vienna, Austria.
Strabag SE	Austria	Strabag SE, together with its subsidiaries, operates as a construction company. The company engages in the construction of road, rail, and canal bridges; commercial and industrial facilities; hydroelectric power plants, storage power plants, hydraulic power plants, concrete gravity dams, earth-filled and rock-filled embankment dams, reservoirs, external asphalt sealing, asphalt core sealing, thermal power plants, wind farms, and electrical substations; and administration buildings, events and cultural centers, museums, hospitals, rehabilitation centers, retirement and nursing homes, universities, schools, kindergartens, fire and rescue centers, and churches. It also constructs prefabricated elements, civil engineering projects, metal constructions, water environmental technologies, and housing projects. In addition, the company undertakes transportation infrastructure projects, including railway construction, construction material, sewer engineering, pipe and sewer construction, town planning and landscape architecture, paving, large surfaces, rock engineering and protective structures, ground engineering, sports and recreational facilities, road construction, earthworks, traffic engineering, and waterway construction projects. Further, it undertakes infrastructure development; engages in the operation, maintenance, and marketing of public-private partnerships projects; and provision of real estate development and tunneling services, as well as property and facility services, such as property management and corporate real estate solutions, area management, renting and letting, technical facility management and building management, infrastructural facility management, and industrial services. The company offers its services primarily in Europe, the Arabian Peninsula, Africa, Asia, and the Americas. Strabag SE was founded in 1835 and is headquartered in Villach, Austria.
Skanska AB (publ)	Sweden	Skanska AB (publ) operates as a construction and project development company in the Nordic region, Europe, and the United States. It operates through three segments: Construction, Residential Development, and Commercial Property Development. The Construction segment builds bridges, roads, harbors, quays, hospitals, residences, and schools. The Residential Development segment develops and sells residential projects, including single and multi-family housing. The Commercial Property Development segment initiates, invests in, develops, leases, and divests in commercial properties. It also produces asphalt, gravel, rock, concrete gravel, road construction materials, macadam, and concrete. In addition, the company engages in the construction and renovation of buildings; provision of infrastructure services, including operation, maintenance, and construction work; stone preservation; and rental of machines and equipment. Skanska AB (publ) was founded in 1887 and is headquartered in Stockholm, Sweden.

Παράρτημα V - Δείγμα ομοειδών εταιρειών

V. Δείγμα ομοειδών εταιρειών με Αιολικό Πάρκο Ανεμόμυλου

Όνομα εταιρείας	Χώρα	Περιγραφή
Terna Energy Societe Anonyme Commercial Technical Company	Greece	Terna Energy Societe Anonyme Commercial Technical Company operates in the renewable energy sources (RES), construction, trading of electric energy, and concessions sectors in Greece, Balkans, Eastern Europe, and North America. The company constructs, exploits, and installs renewable sources of wind and hydroelectric energy, photovoltaic parks. It also owns and operates wind parks, hydroelectric projects, pumped storage, hybrid stations, and photovoltaics, as well as PPP waste management projects, the production of biofuels, soil conditioners and other products. In addition, the company engages in the construction and operation of infrastructure and public sector projects, such as unified automatic collection system and municipal waste treatment facilities in Epirus region. As of December 31, 2021, the company had operational power of approximately 1,300 MW and installed capacity of 895.3 MW. Terna Energy Societe Anonyme Commercial Technical Company was founded in 1949 and is based in Athens, Greece.
Scatec ASA	Norway	Scatec ASA, together with its subsidiaries, operates as a renewable power producer worldwide. The company operates through Power Production; Services; and Development and Construction segments. It develops, builds, owns, and operates solar, wind, and hydro power plants and storage solutions. The company is also involved in the engineering, procurement, construction, operation, maintenance, and asset management of power plants. It has a total of 15 GW in operation and under construction. The company was formerly known as Scatec Solar ASA and changed its name to Scatec ASA in November 2020. Scatec ASA was incorporated in 2007 and is headquartered in Oslo, Norway.
Voltalia SA	France	Voltalia SA engages in the production of electricity from renewable energy sources. It operates through two segments, Energy Sales and Services. The company develops, constructs, operates, and maintains wind, solar, hydro, and biomass power plants. It also develops and sells projects, and procures equipment for solar power plants, as well as provides maintenance service. As of December 31, 2021, the company operated solar power plant with an installed capacity of 98 MW. It operates in Africa, the Middle East, Asia, other Europe, Brazil, and Latin America. The company was incorporated in 2005 and is headquartered in Paris, France. Voltalia SA is a subsidiary of Voltalia Investissement SA.
Grenergy Renovables, S.A.	Spain	Grenergy Renovables, S.A., together with its subsidiaries, operates as an independent energy producer. The company operates through Development and Construction, Energy, and Services divisions. It designs, develops, constructs, and operates photovoltaic and wind energy projects. The company's activities include promotion and commercialization of renewable energy installations; production of electric energy; management and operation renewable energy installations; and asset management services. It has operations in Chile, Mexico, Peru, Colombia, Argentina, Italy, and Spain. The company was incorporated in 2007 and is based in Madrid, Spain. Grenergy Renovables, S.A. is a subsidiary of Daruan Group Holding, S.L.
Edisun Power Europe AG	Switzerland	Edisun Power Europe AG, together with its subsidiaries, finances and operates photovoltaic systems in Europe. It also sells solar energy to local electricity companies. As of December 30, 2021, the company owned and operated 38 solar power plants with an installed capacity of 83.7 megawatts in Switzerland, Germany, France, Italy, Portugal, and Spain. Edisun Power Europe AG was founded in 1997 and is headquartered in Zurich, Switzerland.
EAM Solar ASA	Norway	EAM Solar ASA acquires, owns, and operates solar power plants in Europe. The company sells electricity under long-term fixed price sales contracts. It owns and operates 4 power plants with a combined installed capacity of 4.0 MW in Italy. The company was incorporated in 2011 and is based in Oslo, Norway.
EDP Renováveis, S.A.	Spain	EDP Renováveis, S.A., a renewable energy company, plans, constructs, operates, and maintains electric power generation plants. The company operates wind and solar farms. As of December 31, 2021, it had an installed capacity of 5,908 megawatts in the United States; 2,194 megawatts in Spain; 795 megawatts in Brazil; and 1,142 megawatts in Portugal. The company was incorporated in 2007 and is headquartered in Madrid, Spain. EDP Renováveis, S.A. operates as a subsidiary of EDP-Energias de Portugal, S.A.

Παράρτημα V - Δείγμα ομοειδών εταιρειών

V. Δείγμα ομοειδών εταιρειών με Αιολικό Πάρκο Ανεμόμυλου

Όνομα εταιρείας	Χώρα	Περιγραφή
Audax Renovables, S.A.	Spain	Audax Renovables, S.A. engages in the generation and supplying of renewable electricity and gas in Spain, Portugal, Italy, Poland, Germany, the Netherlands, Polonia, France, and Panama. The company generates electricity primarily through wind and solar energy. It runs a portfolio of operating wind farms of 91 MW. The company was incorporated in 2000 and is based in Badalona, Spain.
Alerion Clean Power S.p.A.	Italy	Alerion Clean Power S.p.A. engages in the production of electricity through wind power in Italy. It has wind power plants located in Krupen, Bulgaria; and Comiolica, Spain. The company is headquartered in Milan, Italy. Alerion Clean Power S.p.A. is a subsidiary of FRI-EL Green Power S.p.A.
Energiekontor AG	Germany	Energiekontor AG, a project developer, engages in the planning, construction, and operation of wind farms and solar parks in England, Scotland, Portugal, the United States. and France. It owns and operates 130 wind farms and 12 solar parks with a total output of approximately 1 gigawatt. The company was founded in 1990 and is headquartered in Bremen, Germany.

Παράρτημα V - Δείγμα ομοειδών εταιρειών

V. Δείγμα ομοειδών εταιρειών με Μυτιληναίος Εκμετάλλευσης Λιγνίτη Μονοπρόσωπη Α.Ε.

Όνομα εταιρείας	Χώρα	Περιγραφή
Altius Minerals Corporation	Canada	Altius Minerals Corporation operates as a diversified mining royalty and streaming company in Canada, the United States, and Brazil. The company owns royalty and streaming interests in 12 operating mines covering copper, zinc, nickel, cobalt, iron ore, precious metals, potash, and thermal and metallurgical coal. It is also involved in the acquisition and management of renewable energy investments and royalties, as well as early-stage royalties and minority equity or project interests. Altius Minerals Corporation was incorporated in 1997 and is headquartered in St. John's, Canada.
Anglo American plc	United Kingdom	Anglo American plc operates as a mining company worldwide. The company explores for rough and polished diamonds, copper, platinum group metals, metallurgical and thermal coal, and iron ore; and nickel, polyhalite, and manganese ores, as well as alloys. Anglo American plc was founded in 1917 and is headquartered in London, the United Kingdom.
Aspire Mining Limited	Australia	Aspire Mining Limited engages in the exploration and development of metallurgical coal assets in Mongolia. The company holds 100% interest in the Ovoot coking coal project that consists of one mining license located in north-western Mongolia. It also holds a 90% interest in the Nuurstei coking coal project that consists of one mining license, as well as engages in the pre-development, construction, and operation of the Erdenet to Ovoot railway in northern Mongolia. Aspire Mining Limited was incorporated in 2006 and is based in Perth, Australia.
BHP Group Limited	Australia	BHP Group Limited operates as a resources company in Australia, Europe, China, Japan, India, South Korea, the rest of Asia, North America, South America, and internationally. The company operates through Copper, Iron Ore, and Coal segments. It engages in the mining of copper, silver, zinc, molybdenum, uranium, gold, iron ore, and metallurgical and energy coal. The company is also involved in mining, smelting, and refining of nickel; and potash development activities. In addition, it provides towing, freight, marketing and trading, marketing support, finance, administrative, and other services. The company was founded in 1851 and is headquartered in Melbourne, Australia.
Bowen Coking Coal Limited	Australia	Bowen Coking Coal Limited, together with its subsidiaries, engages in the exploration and development of metallurgical coal in Australia. The company holds 100% interests in the Isaac River Project that covers an area of 14 square kilometers located in the Bowen Basin in Central Queensland; the Cooroorah Project located north of Blackwater; and the Comet Ridge Project located South of the township of Comet, as well as 90% interests in the Hillalong Coking Coal Project covering 48 square kilometers in the northern Bowen Basin. It also has interests in the Broadmeadow East coking coal project located in Central Bowen Basin, Queensland; and the Bluff Mine, an open cut mine located in the southern Bowen Basin. The company was incorporated in 1994 and is headquartered in Brisbane, Australia.
Jastrzebska Spólka Weglowa S.A.	Poland	Jastrzebska Spólka Weglowa S.A. engages in the extraction, production, and sale of coal, coke, and hydrocarbons. It consists of five coal mines. The company provides maintenance and inspection service of handling equipment; and technical research services, chemical and physiochemical analyses of minerals, solid liquid, and gaseous materials and products. It is also involved in the provision of railway lines; maintenance and structures and railway infrastructure devices; construction of track systems and railway structures; building security and support services; and water and sewage-related services, discharge of salt water, supply of industrial water, remediation activity and production of salt. In addition, the company provides computer hardware consulting, software, and data processing services; insurance brokerage, liquidation, and claims services; tourist and hotel services; rail siding; transportation of coal, coke, cargo transportation, general construction services; mechanic, electric and automation service; and post-mining waste disposal and reclamation services. Further, it manufactures spare parts, units, devices, steel structures, accessories, technological tools and devices, mechanical repairs and electrics and automation service, as well as involves in renovation and construction services; produces machinery for mining, quarrying, and construction. Additionally, the company distributes and trades electricity and energy generation; and provides mining, engineering, rental of machinery and equipment services, repair, and maintenance of machines, as well as engages in the designing and construction of vertical and horizontal tunnels. Jastrzebska Spólka Weglowa S.A. was founded in 1993 and is based in Jastrzebie-Zdrój, Poland.

Παράρτημα V - Δείγμα ομοειδών εταιρειών

V. Δείγμα ομοειδών εταιρειών με Μυτιληναίος Εκμετάλλευσης Λιγνίτη Μονοπρόσωπη Α.Ε.

Όνομα εταιρείας	Χώρα	Περιγραφή
SunCoke Energy, Inc.	United States	SunCoke Energy, Inc. operates as an independent producer of coke in the Americas and Brazil. The company operates through three segments: Domestic Coke, Brazil Coke, and Logistics. It offers metallurgical and thermal coal. The company also provides handling and/or mixing services to steel, coke, electric utility, coal producing, and other manufacturing-based customers. In addition, it owns and operates five cokemaking facilities in the United States and one cokemaking facility in Brazil. SunCoke Energy, Inc. was founded in 1960 and is headquartered in Lisle, Illinois.
Mitchell Services Limited	Australia	Mitchell Services Limited, together with its subsidiaries, provides exploration and mine site drilling services to the exploration, mining, and energy industries in Australia. The company's drilling services include greenfield exploration, project feasibility, mine site exploration and resource definition, development, and production. It also provides coal exploration, mineral exploration, mine services, underground coal drilling, and drill and blast services. The company was formerly known as Drill Torque Limited and changed its name to Mitchell Services Limited in December 2013. Mitchell Services Limited was founded in 1969 and is headquartered in Seventeen Mile Rocks, Australia.
SunCoke Energy, Inc.	United States	SunCoke Energy, Inc. operates as an independent producer of coke in the Americas and Brazil. The company operates through three segments: Domestic Coke, Brazil Coke, and Logistics. It offers metallurgical and thermal coal. The company also provides handling and/or mixing services to steel, coke, electric utility, coal producing, and other manufacturing-based customers. In addition, it owns and operates five cokemaking facilities in the United States and one cokemaking facility in Brazil. SunCoke Energy, Inc. was founded in 1960 and is headquartered in Lisle, Illinois.
Belon Joint Stock Company	Russia	Belon Joint Stock Company extracts, processes, and produces coal and related products in Russia. It offers coking coal and concentrates. The company was founded in 1991 and is based in Belovo, Russia. Belon Joint Stock Company is a subsidiary of MMK - Mining Assets Management S.A.

Παράρτημα V - Δείγμα ομοειδών εταιρειών

V. Δείγμα ομοειδών εταιρειών με Zeologic A.E.B.E.

Όνομα εταιρείας	Χώρα	Περιγραφή
Aris Water Solutions, Inc.	United States	Aris Water Solutions, Inc., an environmental infrastructure and solutions company, provides water handling and recycling solutions. The company's produced water handling business gathers, transports, unless recycled, and handles produced water generated from oil and natural gas production. Its water solutions business develops and operates recycling facilities to treat, store, and recycle produced water. The company was founded in 2015 and is headquartered in Houston, Texas.
CECO Environmental Corp.	United States	CECO Environmental Corp. provides industrial air quality and fluid handling systems worldwide. It operates in two segments: Engineered Systems Segment and Industrial Process Solutions Segment. The company engineers, designs, builds, and installs systems that capture, clean, and destroy air- and water-borne emissions from industrial facilities as well as fluid handling, gas separation, and filtration systems. It offers dampers and diverters, selective catalytic reduction and selective non-catalytic reduction systems, cyclonic technology, thermal oxidizers, filtration systems, scrubbers, and water and fluid handling equipment, as well as plant engineering services and engineered design build fabrication. The company markets its products and services to natural gas processors, transmission and distribution companies, refineries, power generators, industrial manufacturing, engineering and construction companies, semiconductor manufacturers, compressor manufacturers, beverage can manufacturers, metals and minerals, and electric vehicle producer companies. CECO Environmental Corp. was incorporated in 1966 and is headquartered in Dallas, Texas.
Companhia de Saneamento do Paraná - SANEPAR	Brazil	Companhia de Saneamento do Paraná - SANEPAR provides sanitation services in Brazil. The company is involved in the water treatment and distribution; and collection and treatment of sewage and solid waste, as well as study, project, and construction work of facilities. It also offers advisory and technical assistance services for related activities. The company provides sanitary services in 345 municipalities of Paraná and Santa Catarina. It operates approximately 168 water treatment plants; 1,154 wells; 255 sewage treatment plants; and 3 sanitary landfills. The company was founded in 1963 and is headquartered in Curitiba, Brazil.
De.mem Limited	Australia	De.mem Limited designs, builds, owns, and operates de-centralized water and wastewater treatment systems for its customers in industrial, municipal, and residential sectors primarily in Australia, Singapore, and Germany. The company offers disinfection systems, such as chlorination and ultraviolet systems; biological treatments that include aerobic and anaerobic treatments; chemical dosing systems and chemical treatments; membrane-based water treatment systems, including microfiltration, ultrafiltration, hollow fiber nanofiltration, reverse osmosis, membrane bioreactors, and hollow fire forward osmosis; and other specialized treatment processes, such as dissolved air filtration, media filtration, and ion exchange. It also provides programmable logic controller and automation solutions; and sludge management services. In addition, the company offers potable water supply, sewage treatment, industrial wastewater, recycling, desalination, and process water solutions. Further, it provides operation and maintenance of water or wastewater treatment systems; consulting, engineering, and optimization services; technical advisory services; and build, own, and operate/build, own, operate, and transfer services. The company serves mining, infrastructure, electronics, chemicals, oil and gas, and food and beverage industries. De.mem Limited was founded in 2013 and is based in Melbourne, Australia.
Global Water Resources, Inc.	United States	Global Water Resources, Inc., a water resource management company, owns, operates, and manages regulated water, wastewater, and recycled water utilities primarily in metropolitan Phoenix, Arizona. As of December 31, 2020, it served approximately 74,048 people in approximately 27,630 homes. The company was founded in 2003 and is based in Phoenix, Arizona.

Παράρτημα V - Δείγμα ομοειδών εταιρειών

V. Δείγμα ομοειδών εταιρειών με Zeologic A.E.B.E.

Όνομα εταιρείας	Χώρα	Περιγραφή
GreenTech Environmental Co., Ltd.	China	GreenTech Environmental Co., Ltd. engages in the water treatment and waste-to-resources projects in the People's Republic of China. It focuses on engineering, construction, operation, management, and finance of projects in the areas of wastewater treatment and upgradation, water reuse and waste-to-resources, and water environment using membrane technologies. The company was founded in 2004 and is based in Beijing, the People's Republic of China.
Kangda International Environmental Company Limited	China	Kangda International Environmental Company Limited, an investment holding company, engages in the urban water treatment, water environment comprehensive remediation, and rural water improvement businesses in People's Republic of China. Its Urban Water Treatment segment is involved in the design, construction, upgradation, and operation of wastewater treatment plants (WTP), reclaimed water treatment plants, sludge treatment plants, and water distribution plants; and the operation and maintenance of wastewater treatment facilities entrusted by governments. The company's Water Environment Comprehensive Remediation segment provides river harnessing and improvement, foul water body treatment, and sponge city construction services. Its Rural Water Improvement segment is involved in the construction and operation of water environment facilities in villages, including wastewater treatment, pipeline construction for collecting wastewater, and rural living environment activities. The company also constructs municipal infrastructure; invests and manages environmental and public infrastructure projects; develops and sells WTP equipment and computer software; and sells water purifying materials. It serves municipal, district, or county level governments, as well as their designees. The company was founded in 1996 and is headquartered in Chongqing, the People's Republic of China.

Παράρτημα VI – Αποτελέσματα αποτίμησης Συμμετοχών

VI. Αποτελέσματα αποτίμησης Συμμετοχών

- Για την αποτίμηση των Συμμετοχών της Διασπώμενης χρησιμοποιήθηκαν διεθνώς αποδεκτές μεθοδολογίες αποτίμησης ανάλογα με το ποσοστό συμμετοχής της Διασπώμενης και την επιχειρηματική δραστηριότητα της εκάστοτε Συμμετοχής. Οι μεθοδολογίες αποτίμησης και οι παραδοχές τους παρουσιάζονται αναλυτικά στο Παράρτημα III έως V.
- Για την αποτίμηση των Συμμετοχών στις οποίες εφαρμόστηκε η μέθοδος των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών βασιστήκαμε στο επιχειρηματικό σχέδιο της εκάστοτε Συμμετοχής που μας παρασχέθηκε από τη Διοίκηση και ενσωματώνουν τις παραδοχές της.
- Για τις Συμμετοχές όπου ο υπολογισμός της ανακτήσιμης αξίας προσδιορίστηκε με δύο μεθόδους, χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών - DFCF κατά 70% και η μέθοδος του πολλαπλασιαστή χρηματιστηριακών δεικτών – Multiples κατά 30%.
- Για την αποτίμηση των Συμμετοχών στις οποίες εφαρμόστηκε η μέθοδος των Προεξοφλημένων Μελλοντικών Μερισμάτων βασιστήκαμε στο επιχειρηματικό σχέδιο της εκάστοτε Συμμετοχής που μας παρασχέθηκε από τη Διοίκηση και ενσωματώνουν τις παραδοχές της.

Σύμφωνα με όσα αναφέρθηκαν ανωτέρω, ο παρακάτω πίνακας συνοψίζει τα αποτελέσματα της αποτίμησης των Συμμετοχών.

Συμμετοχή	% Συμμετοχής Άμεση	% Συμμετοχής Έμμεση	Μέθοδος αποτίμησης	Εύλογη αξία συμμετοχής (€)
Μυτιληναίος Εκμεταλλεύσεις Λιγνίτη Μονοπρόσωπη Α.Ε.	100,00%		Προεξοφλημένων Μελλοντικών Μερισμάτων - DDM	15.300.348
Ανεμόμυλος (πάγιο)	100,00%		Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών - DFCF	15.763.196
ΕΛΕΜΚΑ Τεχνική Κατασκευαστική Α.Ε.	83,50%		Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών - DFCF / Πολλαπλάσια χρηματιστηριακών δεικτών - Multiples	6.388.640
Drosco Holdings Ltd*		100,00%	Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση (ΑΚΘ)	157.116
Bridge Accessories & Construction Systems A.E.**		75,00%	Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών - DFCF / Πολλαπλάσια χρηματιστηριακών δεικτών - Multiples	225.996
Zeologic A.E.B.E.	60,00%		Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών - DFCF / Πολλαπλάσια χρηματιστηριακών δεικτών - Multiples	2.005.522
Σύνολο				**39.452.706**

* 100% θυγατρική της ΕΛΕΜΚΑ Τεχνική Κατασκευαστική Α.Ε. – 83,50% θυγατρικής τη Μυτιληναίος Α.Ε.
** 75% θυγατρική της Drosco Holding Ltd – 62,63% θυγατρικής τη Μυτιληναίος Α.Ε.

Παράρτημα VII – Ανάλυση περιουσιακών στοιχείων Κλάδου Υποδομών

Οικόπεδα και κτίρια

Κωδικός παγίου	Περιγραφή παγίου	Ημ/νία κτήσης	Αξία κτήσης	Σωρρευτικές Αποσβέσεις	Αναπόσβεστη Αξία ΔΠΧΑ
100000000002	ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΜΑΡΟΥΣΙ (761 τμ) ΠΑΤΡΟΚΛΟΥ 5-7	09/11/1998	1.218.000,00	0,00	1.218.000,00
110000000002	ΚΤΙΡΙΟ ΠΑΤΡΟΚΛΟΥ 5-7 ΜΑΡΟΥΣΙ	01/01/2005	1.131.023,07	-662.825,52	468.197,55
110000000002	ΑΜΟΙΒΗ ΜΕΛΕΤΗΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ Η/Υ	01/01/2005	20.962,16	-13.376,33	7.585,83
110000000002	ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΠΛΑΚΑΣ & ΣΚΥΡΟΔΕΜΑΤΟΣ	01/01/2005	1.083.188,55	-688.528,28	394.660,27
110000000002	ΥΔΡΑΥΛ.ΕΡΓΑΣΙΕΣ/ΘΑΝΑΣΕΝΑΡΗΣ	01/01/2005	3.374,91	-2.145,00	1.229,91
110000000002	ΟΙΚΟΔ ΕΡΓΑΣΙΕΣ Α ΦΑΣΗΣ/ΕΛΛ.ΤΕΧΝΟΔ	01/01/2005	303.518,71	-192.573,44	110.945,27
110000000002	ΑΞΙΑ ΟΙΚ.ΕΡΓΑΣ.Α ΦΑΣΗΣ/ΕΛΛ ΤΕΧΝ	01/01/2005	385.678,65	-244.231,13	141.447,52
110000000002	ΥΔΡΟΠ.306870-874	01/01/2005	6.355,10	-4.012,54	2.342,56
110000000002	3ος ΑΝΑΚΕΦ.ΛΟΓ.ΟΙΚΟΔ.ΕΡΓΑΣΙΩΝ	01/01/2005	336.393,25	-212.395,53	123.997,72
110000000002	ΕΣΩΤΕΡ.ΔΙΑΜΟΡΦ-ΜΕΤΑΣΚΕΥΗ ΚΤΙΡΙΟΥ	01/01/2005	58.694,06	-37.074,79	21.619,27
110000000002	4ος ΑΝΑΚΕΦΑΛ.ΛΟΓ.ΟΙΚΟΔ.ΕΡΓΑΣΙΩΝ	01/01/2005	245.517,24	-154.344,76	91.172,48
110000000002	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΚΤΕΛ.ΕΡΓΟΥ ΕΣΩΤ.ΔΙΑΡΥΘΜ.	01/01/2005	58.694,06	-36.892,42	21.801,64
110000000002	ΞΥΛΕΙΑ ΔΡΥΟΣ	01/01/2005	4.771,01	-2.999,01	1.772,00
110000000002	ΥΔΡΑΥΛΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΠΑΤΡΟΚΛΟΥ	01/01/2005	4.842,26	-3.041,67	1.800,59
110000000002	ΜΑΡΜΑΡΑ ΤΗΝΟΥ-ΚΑΛΙΦΟΡΝΙΑ	01/01/2005	11.167,84	-6.997,63	4.170,21
110000000002	ΞΥΛΕΙΑ ΔΡΥΟΣ	01/01/2005	6.057,94	-3.807,89	2.250,05
110000000002	ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΞΥΛΟΥΡΓ.4ος	01/01/2005	92.443,14	-57.549,09	34.894,05
110000000002	5os ΑΝΑΚΕΦ ΛΟΓ/ΣΜΟΣ ΠΙΣΤ ΕΡΓΑΣ	01/01/2005	291.621,42	-181.544,53	110.076,89
110000000002	6os ΑΝΑΚΕΦ ΛΟΓ/ΣΜΟΣ ΠΙΣΤΟΠ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	01/01/2005	238.554,45	-147.508,17	91.046,28
110000000002	ΜΕΤΑΣΚΕΥΗ ΕΩΤ-ΕΞΩΤ ΔΙΑΡΡΥΘΜΙΣΗΣ	01/01/2005	72.780,63	-44.927,31	27.853,32
110000000002	7ος ΑΝΑΚΕΦ ΛΟΓ/ΣΜΟΣ ΠΙΣΤΟΠ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	01/01/2005	103.850,03	-61.859,13	41.990,90
110000000002	ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΕΞΩΤ.& ΕΣΩΤ.ΧΩΡΟΥ ΓΡΑΦ.ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ	01/01/2005	8.804,11	-5.146,72	3.657,39
110000000002	ΚΤΙΡΙΟ ΠΑΤΡΟΚΛΟΥ 5-7 ΜΑΡΟΥΣΙ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ 2005	01/01/2005	31.208,69	-18.461,12	12.747,57
110000000002	ΚΤΙΡΙΟ ΠΑΤΡΟΚΛΟΥ 5-7 ΜΑΡΟΥΣΙ-ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗ ΡΥΘΜ. ΑΥΘ	30/06/2012	101.068,19	-28.282,67	72.785,52
110000000002	ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΕΡΙΟΥ - ΚΤΙΡΙΟ ΠΑΤΡΟΚΛΟΥ 5-7 ΜΑΡΟΥΣΙ	12/12/2012	10.384,00	-2.780,21	7.603,79
110000000002	ΘΑΛΑΜΟΣ ΑΣΑΝΣΕΡ & ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΣ	22/10/2013	2.750,00	-663,01	2.086,99
110000000002	ΚΑΡΑΖΟΠΟΡΤΑ ΟΡΟΦΗΣ ΚΤΙΡΙΟ ΠΑΤΡΟΚΛΟΥ 5-7 ΜΑΡΟΥΣΙ-Γ	01/11/2014	1.969,00	-417,43	1.551,57
110000000002	VANE-ΣΥΣΤΗΜΑ ΕΞΩΤΕΡΙΚΗΣ ΣΚΙΑΣΗΣ - ΠΑΤΡΟΚΛΟΥ	04/08/2015	16.881,88	-3.209,65	13.672,23
110000000002	ΕΙΣΟΔΟΣ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ ΕΤΑΙΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ-ΚΤΙΡΙΟ ΠΑΤΡΟΚΛ	02/09/2015	16.620,00	-3.119,46	13.500,54
110000000002	ΥΑΛΟΠΙΝΑΚΕΣ 6ΜΜ STOPRAY TITANIUM T37SEC-5ΜΜ	03/09/2015	11.281,27	-2.109,20	9.172,07
110000000002	ΚΤΙΡΙΟ ΠΑΤΡΟΚΛΟΥ 5-7 ΜΑΡΟΥΣΙ	26/02/2020	187.234,63	-15.914,95	171.319,68
110700000003	FERRON 25121/ΓΡΑΦΕΙΟ (ΟΙΚΙ	29/09/2014	64.240,00	-21.199,20	43.040,80

© 2023 PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε. – Έκθεση αποτίμησης της Μυτιληναίος Α,Ε, – Φεβρουάριος 2023

Παράρτημα VII – Ανάλυση περιουσιακών στοιχείων Κλάδου Υποδομών

Οικόπεδα και κτίρια

Κωδικός παγίου	Περιγραφή παγίου	Ημ/νία κτήσης	Αξία κτήσης	Σωρρευτικές Αποσβέσεις	Αναπόσβεστη Αξία ΔΠΧΑ
110700000004	FERRON 25121/ΓΡΑΦΕΙΟ+ΚΛΙΜΑ	29/09/2014	9.180,00	-3.029,40	6.150,60
110700000005	FERRON 25121/WC+ΚΟΥΖΙΝΑ (Ο	29/09/2014	10.580,00	-3.491,40	7.088,60
110700000006	ΟΙΚΙΣΚΟΣ SL40-ΜΤΚ155080 ΔΙ	30/10/2014	28.000,00	-9.146,67	18.853,33
110700000007	ΟΙΚΙΣΚΟΣ SL40-ΜΤΚ150120 ΔΙ	30/10/2014	38.200,00	-12.478,67	25.721,33
110700000008	ΟΙΚΙΣΚΟΣ SL40-ΜΤΚ100120 ΔΙ	30/10/2014	25.600,00	-8.362,67	17.237,33
110700000009	ΟΙΚΙΣΚΟΣ SL40-ΜΤΚ182100 ΔΙ	30/10/2014	38.200,00	-12.478,67	25.721,33
110700000010	FERRON 31101/ΓΡΑΦΕΙΟ+WC (Ο	26/11/2014	7.500,00	-2.425,00	5.075,00
110700000011	FERRON 31101/ΓΡΑΦΕΙΟ+ΚΟΥΖΙ	26/11/2014	6.500,00	-2.101,67	4.398,33
110700000012	FERRON 31101/ΓΡΑΦΕΙΟ (ΟΙΚΙ	26/11/2014	13.000,00	-4.203,33	8.796,67
110700000013	ΟΙΚΙΣΚΟΣ ΕΡΜΗΣ ΦΥΛΑΚΙΟ 1,5	01/12/2014	1.600,00	-517,33	1.082,67
110700000016	ΟΙΚΙΣΚΟΣ SL80-ΜΤΚΤΒΚΒ 1203	03/02/2020	27.450,00	-2.287,51	25.162,49
110700000017	ISOBOX EXPORT IN ΓΡΑΦΕΙΟ Α	04/05/2020	5.230,00	-386,03	4.843,97
110700000018	ΟΙΚΙΣΚΟΣ ΑΤΛΑΣ ΠΡΟΚΑΤ 9,5Χ	26/11/2020	20.100,00	-1.196,44	18.903,56
110700000019	ΟΙΚΙΣΚΟΣ ΠΡΟΚΑΤ 12Χ15,8 (1	26/11/2020	26.900,00	-1.601,19	25.298,81
110700000020	ΜΕΤΑΛ.ΚΤΗΡΙΟ-ΣΤΕΓΑΣΤΡΟ ΕΡΓ	26/11/2020	89.300,00	-5.315,48	83.984,52
110700000021	ΟΙΚΙΣΚΟΣ ΦΥΛΑΚΙΟ 3Χ2,5μ (1	26/11/2020	7.000,00	-416,67	6.583,33
110700000022	ΠΡΟΚΑΤ ΜΟΝΑΔΑ ΥΓΙΕΙΝΗΣ 3,4	26/11/2020	6.700,00	-398,81	6.301,19
119000000025	ΟΙΚΙΣΚΟΣ ISOBOX export in	04/11/2020	3.915,00	-424,13	3.490,87
119000000026	ΟΙΚΙΣΚΟΣ ISOBOX export in	04/11/2020	5.900,00	-639,17	5.260,83
119000000027	ISOBOX export in A/A: 4034	01/12/2020	2.621,00	-262,10	2.358,90
119000000028	ISOBOX export in A/A: 4034	01/12/2020	2.621,00	-262,10	2.358,90
119000000029	ISOBOX export in A/A: 4033	01/12/2020	5.800,00	-580,00	5.220,00
119000000030	ISOBOX export in (ΜΕ WC) 4	01/12/2020	6.500,00	-650,00	5.850,00
119000000032	FERRON 2681/ΓΡΑΦΕΙΟ+WC	01/03/2021	12.800,00	-1.173,33	11.626,67
119000000033	FERRON 3161/ΓΡΑΦΕΙΟ+ΘΑΛ.ΣΥ	01/03/2021	5.600,00	-490,00	5.110,00
119000000034	FERRON 3161/ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΟ	01/03/2021	5.600,00	-490,00	5.110,00
119000000035	FERRON 3161/ΕΙΣΟΔΟΣ	01/03/2021	5.600,00	-490,00	5.110,00
119000000036	ΣΤΕΓΑΣΤΡΟ310 x 810	01/03/2021	2.700,00	-236,25	2.463,75
119000000037	ISOBOX EXPORT IN ΓΡΑΦΕΙΟ Α	03/05/2021	5.090,00	-424,17	4.665,83
119000000038	ΜΟΝΟΒΟΧ 1515/ΦΥΛΑΚΙΟ	01/06/2021	2.400,00	-190,00	2.210,00
110700000016	ΑΝΕΜΟΜΥΛΟΣ ΕΡΓΑ ΠΟΛ.ΜΗΧΑΝΙ	01/01/2018	13.736,00	-3.164,76	10.571,24
110700000017	ΑΝΕΜΟΜΥΛΟΣ ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΣ	01/01/2018	2.052,00	-508,54	1.543,46

© 2023 PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε. – Έκθεση αποτίμησης της Μυτιληναίος Α,Ε, – Φεβρουάριος 2023

Παράρτημα VII – Ανάλυση περιουσιακών στοιχείων Κλάδου Υποδομών

Οικόπεδα και κτίρια

Ποσά σε € Κωδικός παγίου	Περιγραφή παγίου	Ημ/νία κτήσης	Αξία κτήσης	Σωρρευτικές Αποσβέσεις	Αναπόσβεστη Αξία ΔΠΧΑ
110700000018	ΑΝΕΜΟΜΥΛΟΣ ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΣ	01/01/2018	73.397,00	-16.224,61	57.172,39
110700000018	ΜΕΤΑΛΛΙΚΗ ΚΑΓΚΕΛΟΠΟΡΤΑ CON	02/12/2022	1.800,00	-7,66	1.792,34
110700000019	ΑΝΕΜΟΜΥΛΟΣ ΔΙΚΤΥΟ ΜΤ	01/01/2018	10.000,00	-2.510,30	7.489,70
110700000020	ΑΝΕΜΟΜΥΛΟΣ ΔΙΚΤΥΟ ΜΤ	01/01/2018	3.700,00	-916,97	2.783,03
110700000021	ΑΝΕΜΟΜΥΛΟΣ ΕΡΓΑ ΠΟΛ.ΜΗΧΑΝΙ	01/01/2018	12.682,65	-3.183,71	9.498,94
110700000022	ΑΝΕΜΟΜΥΛΟΣ ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΣ	01/01/2018	13.687,74	-3.436,02	10.251,72
110704100000	4400600050161012 ΚΤΙΡΙΟ ΕΛ	01/03/2017	87.974,60	-22.084,16	65.890,44
110704100001	4400600050161012 ΚΤΙΡΙΟ ΕΛ	01/01/2018	18.425,40	-4.507,36	13.918,04
110704200000	4400600050161012 ΠΛΑΤ ΘΕΜΕ	13/03/2017	909.927,36	-228.418,00	681.509,36
110704200000	4400600050161012 ΠΛΑΤ ΘΕΜΕ	30/03/2018	3.120,00	-661,82	2.458,18
110704200003	4400600050161012 ΕΣΩΤΕΡ ΔΙ	01/01/2018	9.530,95	-2.384,84	7.146,11
110704300000	4400600050161012 ΥΠΟΣΤΑΘΜΟ	13/03/2017	518.938,00	-130.268,39	388.669,61
110900000031	ΚΟΣΤΟΣ ΧΡΗΣΗΣ ΓΗΣ ΑΝΕΜΟΜΥΛ	13/03/2017	28.079,32	-7.048,72	21.030,60
110900000032	ΦΥΤΟΤΕΧΝΙΚΗ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ Θ	09/11/2017	4.158,61	-859,90	3.298,71
110900000033	ΦΥΤΟΤΕΧΝΙΚΗ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ Θ	18/12/2017	6.237,92	-1.334,63	4.903,29
110900000034	ΦΥΤΟΤΕΧΝΙΚΗ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ Θ	08/01/2018	8.317,22	-1.820,50	6.496,72
110900000035	ΑΝΕΜΟΜΥΛΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΔΙΑΣΦΑΛ	01/01/2018	2.500,00	-547,79	1.952,21
110900000036	ΑΝΕΜΟΜΥΛΟΣ ΟΔΟΠΟΙΙΑ	01/01/2018	7.280,00	-1.827,51	5.452,49
110900000037	ΑΝΕΜΟΜΥΛΟΣ ΕΞΩΤ ΟΔΟΠΟΙΙΑ	01/01/2018	46.313,73	-11.626,07	34.687,66
110900000038	ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΒΑΣΗΣ CONTAINER	16/04/2019	3.500,00	-569,41	2.930,59
110904100000	4400600050161012 ΕΣΩΤ ΟΔΟΠ	01/03/2017	168.384,84	-42.269,46	126.115,38
110904100000	4400600050161012 ΕΣΩΤ ΟΔΟΠ	30/03/2018	3.120,00	-661,82	2.458,18
110904100001	4400600050161012 ΕΞΩΤ ΟΔΟΠ	13/03/2017	564.797,42	-141.780,43	423.016,99
110904100001	4400600050161012 ΕΞΩΤ ΟΔΟΠ	30/03/2018	4.160,00	-882,42	3.277,58
110904100002	4400600050161012 ΕΠΙΒΛΕΨΕΙ	01/01/2018	55.709,98	-13.984,80	41.725,18
110904100003	4400600050161012 ΕΠΙΒΛΕΨΕΙ	01/01/2018	28.923,86	-7.075,57	21.848,29
Σύνολο			**9.168.571,85**	**-3.586.652,15**	**5.581.919,70**

Παράρτημα VII – Ανάλυση περιουσιακών στοιχείων Κλάδου Υποδομών

Μηχανολογικός εξοπλισμός

Κωδικός παγίου	Περιγραφή παγίου	Ημ/νία κτήσης	Αξία κτήσης	Σωρρευτικές Αποσβέσεις	Αναπόσβεστη Αξία ΔΠΧΑ
120000000510	ΠΕΡΟΝΟΦΟΡΟ (ΜΕ 68126)ΤΟΥΟΤ	03/04/2002	14.359,00	-14.359,00	0,00
120000000644	ΕΛΑΣΤΗΚΟΦΟΡΟΣ ΕΚΣΚΑΦΕΑΣ ΦΟ	08/10/2014	96.903,00	-77.706,97	19.196,03
120000000645	ΤΡΟΧΟΦΟΡΟΣ ΥΔΡΑΥΛΙΚΟΣ ΕΚΣΚ	09/10/2014	92.700,00	-74.612,18	18.087,82
120000000647	ΤΡΟΧΟΦΟΡΟΣ ΦΟΡΤΩΤΗΣ CATERP	06/11/2014	170.200,00	-135.606,52	34.593,48
120000000677	ΗΛΕΚΤΡΟΚΙΝΗΤΗ ΜΗΧΑΝΗ ΘΛΙΨΕ	01/04/2021	8.482,00	-733,01	7.748,99
120000000678	ΑΥΤΟΜΑΤΟΣ ΚΟΠΑΝΟΣ-ΗΛΕΚΤΡΟΚ	01/04/2021	6.111,05	-528,12	5.582,93
120000000682	ΑΕΡΟΣΥΜΠΙΕΣΤΗΣ ATLAS-COPCO	21/09/2021	5.700,00	-351,85	5.348,15
120000000684	ΑΣΦΑΛΤΟΚΟΠΤΗΣ SC450 HONDA	01/02/2022	1.655,00	-74,91	1.580,09
120000000689	ΗΛΕΚΤΡΟΓΕΝΝΗΤΡΙΑ PRAMAC GS	09/03/2022	5.900,00	-242,80	5.657,20
120500000246	TS15 A 3" R400 ΓΕΩΔΕΤΙΚΟΣ	01/10/2014	14.827,91	-12.233,02	2.594,89
120500000247	TS15 A 2" R400 ΓΕΩΔΕΤΙΚΟΣ	01/10/2014	16.013,30	-13.210,98	2.802,32
120500000248	GS14 3.75G &UHF PERFORMANC	01/10/2014	23.129,79	-19.082,09	4.047,70
120500000249	EPOCH 50DUAL RECEIVER CIT-	16/10/2014	16.800,00	-13.720,00	3.080,00
120500000250	EPOCH 50DUAL RECEIVER CIT-	16/10/2014	16.800,00	-13.720,00	3.080,00
120500000253	ΜΕΤΡΗΤΗΣ ΥΓΡΑΣΙΑΣ ΠΥΚΝΟΤΗΤ	17/03/2015	9.990,90	-5.161,97	4.828,93
120500000286	ΧΩΡΟΒΑΤΗΣ TOPCON AT-B4A (2	22/12/2020	390,00	-52,00	338,00
120500000287	ΣΤΑΔΙΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ ΧΩΡΟΒΑΤΗ	22/12/2020	96,00	-12,80	83,20
120500000288	ΤΡΙΠΟΔΑΣ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ ΧΩΡΟΒΑ	22/12/2020	160,00	-21,34	138,66
120500000289	TOTAL STATION STONEX R35 2	22/12/2020	7.800,00	-1.040,00	6.760,00
120500000290	ΑΝΑΚΛΑΣΤΗΡΑ ΣΤΟΧΟΥ (ΠΡΙΣΜΑ	22/12/2020	240,00	-32,00	208,00
120500000291	ΡΑΒΔΟΣ ΤΗΛΕΣΚΟΠΙΚΗ ΑΛΟΥΜ.2	22/12/2020	198,00	-26,40	171,60
120500000292	ΤΡΙΠΟΔΑΣ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ TOTAL	22/12/2020	160,00	-21,34	138,66
120500000293	DC-RANGER 3L,ABC KEYSURVEY	30/12/2020	3.754,30	-500,58	3.253,72
120500000294	SP RANGER 3 ACC-RANGE POLE	30/12/2020	130,00	-17,34	112,66
120500000295	ΖΕΥΓΟΣ SP 600 GNSS UNIT &	08/01/2021	8.316,00	-1.062,60	7.253,40
120500000296	ΧΕΙΡΙΣΤΗΡΙΟ RANGER 3XSC	08/01/2021	2.305,30	-294,57	2.010,73
120500000297	ΓΕΩΔΑΙΤΙΚΟΣ ΣΤΑΘΜΟΣ NIKON	08/01/2021	6.428,58	-821,43	5.607,15
120500000298	ΨΗΦΙΑΚΟΣ ΧΩΡΟΒΑΤΗΣ TRIMPLE	08/01/2021	2.647,00	-338,23	2.308,77
120500000299	ΓΕΩΔΑΙΤΙΚΟΣ ΣΤΑΘΜΟΣ FOCUS	15/02/2021	8.201,60	-1.002,41	7.199,19
120500000300	ΣΤΥΛΕΟΣ ΤΗΛΕΣΚΟΠΙΚΟΣ 2,5m	15/02/2021	167,40	-20,46	146,94
120500000301	ΤΡΙΠΟΔΑΣ ΞΥΛΙΝΟΣ ΜΕ ΙΜΑΝΤΑ	15/02/2021	81,00	-9,90	71,10
120500000302	ΟΡΕΙΧΑΛΚΙΝΗ ΒΑΣΗ ΤΡΙΓΩΝΟΜΕ	10/02/2021	425,00	-51,94	373,06

© 2023 PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε. – Έκθεση αποτίμησης της Μυτιληναίος Α,Ε, – Φεβρουάριος 2023

Παράρτημα VII – Ανάλυση περιουσιακών στοιχείων Κλάδου Υποδομών

Μηχανολογικός εξοπλισμός

Κωδικός παγίου	Περιγραφή παγίου	Ημ/νία κτήσης	Αξία κτήσης	Σωρρευτικές Αποσβέσεις	Αναπόσβεστη Αξία ΔΠΧΑ
120500000303	ΒΑΣΗ ΣΤΗΡΙΞΗΣ ΤΡΙΠΟΔΑ (ΜΕ	10/02/2021	40,00	-4,90	35,10
120500000308	SP60 L1 Single Receiver Ki	01/09/2021	5.054,00	-449,24	4.604,76
120500000309	SP60 GNSS+L2 Option	01/09/2021	1.834,00	-163,03	1.670,97
120500000310	SP60/80 UHF Kit (410-470 M	01/09/2021	1.800,00	-160,00	1.640,00
120500000311	DC-Ranger 3XC QWERTY WWAN	01/09/2021	1.945,00	-172,89	1.772,11
120500000312	ΜΕΤΡΗΤΗΣ ΥΓΡΑΣΙΑΣ ΠΥΚΝΟΤΗΤ	04/08/2021	10.553,75	-996,74	9.557,01
120500000313	SP60 L1 Single Receiver Ki	05/11/2021	5.365,00	-417,29	4.947,71
120500000314	SP60 GNSS+L2 Option	05/11/2021	1.930,00	-150,12	1.779,88
120500000315	SP60/SP85 UHF Kit (410-470	05/11/2021	1.890,00	-147,00	1.743,00
120500000316	DC-Ranger 3XC QWERTY WWAN	05/11/2021	2.500,00	-194,45	2.305,55
120500000318	ΓΕΩΔΑΙΤΙΚΟΣ ΣΤΑΘΜΟΣ-TOPCON	21/03/2022	5.935,00	-296,75	5.638,25
120500000319	ΜΕΤΡΙΚΑ ROVER 100 GNSS	21/03/2022	3.270,00	-163,50	3.106,50
120500000321	B.R.A.IN SYSTEM 60M BLUE C	24/03/2022	5.845,00	-292,25	5.552,75
120500000322	DUMMY PROBE, 60M CABLE	24/03/2022	780,00	-39,00	741,00
120600000046	ΣΥΣΚΕΥΗ ΚΟΣΚΙΝΗΣΗΣ &ΚΟΣΚΙΝ	07/11/2014	3.241,40	-2.647,14	594,26
120600000047	ΣΕΤ ΙΣΟΔΥΝΑΜΟΥ ΑΜΜΟΥ (ΤΜΧ	07/11/2014	1.496,25	-1.221,98	274,27
120600000048	ΣΥΣΚΕΥΗ ΘΛΙΨΗΣ 2000/200 kn	07/11/2014	8.100,65	-6.615,57	1.485,08
120600000049	ΚΟΦΤΗΣ ΔΟΚΙΜΙΩΝ (ΤΜΧ 1)	07/11/2014	1.271,10	-1.038,07	233,03
120600000050	ΣΥΣΚΕΥΗ PROCTOR ΚΟΠΑΝΟΣ &	07/11/2014	3.646,10	-2.977,65	668,45
120600000051	ΦΟΥΡΝΟΣ ΞΗΡΑΝΣΗΣ 400 lt-20	07/11/2014	1.985,50	-1.621,49	364,01
120600000052	ΣΥΣΚΕΥΗ ΜΕΤΡ.ΥΓΡΑΣΙΑΣ HUMB	12/11/2014	9.014,98	-7.362,25	1.652,73
120600000053	H/Z SDM-J110-IV-NEX-110 KV	01/12/2014	12.950,00	-10.467,92	2.482,08
120600000054	H/Z SKG-55 KVA HXOMON.(ΤΜΧ	12/12/2014	5.950,00	-4.809,58	1.140,42
120600000055	H/Z SKG-55 KVA HXOMON.(ΤΜΧ	12/12/2014	5.950,00	-4.809,58	1.140,42
120600000056	H/Z 8KVA 230V SINCRO DIESE	02/12/2014	1.300,00	-1.050,83	249,17
120600000057	ΑΝΤΛΙΑ ΑΠΟΣΤΑΓΓΙΣΗΣ MAJOR	12/12/2014	2.751,00	-2.223,73	527,27
120600000058	ΑΝΤΛΙΑ ΑΠΟΣΤΑΓΓΙΣ MAJOR N	12/12/2014	2.450,00	-1.980,42	469,58
120600000059	ΑΝΤΛΙΑ ΑΠΟΣΤΑΓΓΙΣ MINETTE	12/12/2014	2.039,50	-1.648,60	390,90
120600000061	ΓΕΝΝΗΤΡΙΑ CUMMINS 17KVA-40	01/12/2014	4.135,00	-3.342,46	792,54
120600000062	ΑΕΡΟΣΥΜΠΙΕΣΤΗΣ MOBILAIR M2	01/12/2014	7.000,00	-5.658,33	1.341,67
120600000063	HDS 12/18-4S ΠΛΥΣΤΙΚΗ ΜΗΧΑ	15/12/2014	2.985,00	-2.412,88	572,12
120600000064	ΓΕΦΥΡΟΠΛΑΣΤΙΓΓΑ 18M DIN 10	17/12/2014	18.300,00	-14.640,00	3.660,00

Παράρτημα VII – Ανάλυση περιουσιακών στοιχείων Κλάδου Υποδομών

Μηχανολογικός εξοπλισμός

Κωδικός παγίου	Περιγραφή παγίου	Ημ/νία κτήσης	Αξία κτήσης	Σωρρευτικές Αποσβέσεις	Αναπόσβεστη Αξία ΔΠΧΑ
120600000066	ΑΝΤΛΙΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΥ STANADYN	29/01/2015	2.100,00	-831,25	1.268,75
120600000067	ΑΕΡΟΣΥΜΠΙΕΣΤΗΣ TOROS & ΗΛΕ	10/02/2015	1.509,00	-597,31	911,69
120600000068	ΟΔΟΣΤΡΩΤΗΡΑΣ ΧΕΙΡΟΣ ΔΙΠΛΟΣ	02/03/2015	10.200,00	-3.995,00	6.205,00
120600000070	ΚΑΛΑΘΙ ΓΕΡΑΝΟΥ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΟΙ	01/08/2015	1.400,00	-519,17	880,83
120600000090	ΜΕΤΑΛΛΟΤΥΠΟΣ ΣΚΥΡΟΔΕΤΗΣΗΣ	31/01/2017	50.000,00	-50.000,00	0,00
120600000091	ΔΟΝΗΤΕΣ ΚΑΙ ΥΔΡΑΥΛΙΚΟ ΣΥΣΤ	31/01/2017	20.000,00	-20.000,00	0,00
120600000092	ΦΟΡΕΙΟ ΣΙΔΗΡΟΥ ΟΠΛΙΣΜΟΥ(ΤΜ	02/03/2017	30.000,00	-8.750,00	21.250,00
120600000097	ΓΕΝΝΗΤΡΙΑ MASTER RS 800 TP	30/11/2017	1.125,00	-285,94	839,06
120600000116	ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑΚΟΣ ΦΟΥΡΝΟΣ ΧΩΡΗ	01/04/2021	1.968,46	-172,23	1.796,23
120600000117	SIEVE SHAKER, ELECTROMAGNE	01/04/2021	1.425,63	-124,74	1.300,89
120600000118	ΗΛΕΚΤΡΟΚΙΝΗΤΗ ΜΗΧΑΝΗ ΚΟΣΚΙ	01/04/2021	910,78	-79,69	831,09
120600000119	CENTRIFUGE EXTRACTOR 1500/	01/04/2021	2.497,31	-218,53	2.278,78
120600000120	ΕΚΧΥΛΙΣΤΗΡΑΣ ΣΥΝΕΧΟΥΣ ΡΟΗΣ	01/04/2021	2.924,02	-255,86	2.668,16
120600000121	SOLVENT RECOVERY STILL, 10	01/04/2021	2.144,75	-187,67	1.957,08
120600000122	ΑΥΤΟΜΑΤΟΣ ΚΟΠΑΝΟΣ MARSHALL	01/04/2021	4.476,26	-391,67	4.084,59
120600000123	ΥΔΑΤΟΛΟΥΤΡΟ ΓΙΑ 20 ΔΟΚΙΜΙΑ	01/04/2021	1.008,72	-88,27	920,45
120600000124	ΨΗΦΙΑΚΟ ΠΕΝΕΤΟΜΕΤΡΟ ΑΣΦΑΛΤ	01/04/2021	494,00	-43,23	450,77
120600000125	ΠΥΚΝΟΜΕΤΡΟ ΚΕΝΟΥ ΧΩΡΗΤΙΚΟΤ	01/04/2021	969,54	-84,84	884,70
120600000126	CURING TANK,STEEL,100 LITR	01/04/2021	2.291,65	-200,52	2.091,13
120600000127	UNIVERSAL EXTRUDER, HAND O	01/04/2021	536,00	-46,90	489,10
120600000128	BLUE OF METHYLENE TEST SET	01/04/2021	1.257,75	-110,06	1.147,69
120600000129	MOTOR.S.E. SHAKER+SAFETY,	01/04/2021	1.463,41	-128,05	1.335,36
120600000130	MULTI-SPEED FRAME, TOUCH S	01/04/2021	6.258,65	-547,63	5.711,02
120600000131	PLATE BEARING, 200KN, 3 DI	01/04/2021	4.393,02	-384,39	4.008,63
120600000132	DIGITAL BALANCE 15 KG X 0,	01/04/2021	478,00	-41,83	436,17
120600000133	VACUUM PUMP 1 STAGE AIR: 4	01/04/2021	420,00	-36,75	383,25
120500000012	ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ ΑΝΕΜΟΜ	13/03/2017	52.465,12	-13.170,29	39.294,83
120700000032	ΤΟΚΟΙ ΔΑΝΕΙΩΝ ΑΝΕΜΟΜΥΛΟΣ	13/03/2017	518.217,68	-130.087,58	388.130,10
120700000033	ΑΝΕΜΟΜΥΛΟΣ ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΣ	01/01/2018	135.518,00	-31.223,33	104.294,67
120704100000	44006 00050 161012 ΜΗΧΑΝΗΜ	31/03/2017	1.364.500,00	-342.528,82	1.021.971,18
120704100000	44006 00050 161012 ΜΗΧΑΝΗΜ	31/03/2017	191.833,33	-48.155,68	143.677,65
120704100001	44006 00050 161012 ΜΗΧΑΝΗΜ	31/03/2017	1.364.500,00	-342.528,82	1.021.971,18

© 2023 PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε. – Έκθεση αποτίμησης της Μυτιληναίος Α,Ε, – Φεβρουάριος 2023

Παράρτημα VII – Ανάλυση περιουσιακών στοιχείων Κλάδου Υποδομών

Μηχανολογικός εξοπλισμός

Κωδικός παγίου	Περιγραφή παγίου	Ημ/νία κτήσης	Αξία κτήσης	Σωρρευτικές Αποσβέσεις	Αναπόσβεστη Αξία ΔΠΧΑ
120704100001	44006 00050 161012 ΜΗΧΑΝΗΜ	31/03/2017	191.833,33	-48.155,68	143.677,65
120704100002	44006 00050 161012 ΜΗΧΑΝΗΜ	31/03/2017	1.364.500,00	-342.528,82	1.021.971,18
120704100002	44006 00050 161012 ΜΗΧΑΝΗΜ	31/03/2017	191.833,33	-48.155,68	143.677,65
120704100003	44006 00050 161012 ΜΗΧΑΝΗΜ	31/03/2017	1.364.500,00	-342.528,82	1.021.971,18
120704100003	44006 00050 161012 ΜΗΧΑΝΗΜ	31/03/2017	191.833,33	-48.155,68	143.677,65
120704100004	44006 00050 161012 ΜΗΧΑΝΗΜ	31/03/2017	1.364.500,00	-342.528,82	1.021.971,18
120704100004	44006 00050 161012 ΜΗΧΑΝΗΜ	31/03/2017	191.833,34	-48.155,68	143.677,66
120704100005	44006 00050 161012 ΜΗΧΑΝΗΜ	31/03/2017	1.364.500,00	-342.528,82	1.021.971,18
120704100005	44006 00050 161012 ΜΗΧΑΝΗΜ	31/03/2017	191.833,34	-48.155,68	143.677,66
120704100006	44006 00050 161012 ΛΟΙΠΑ Κ	29/05/2017	104.621,81	-25.593,36	79.028,45
120704100007	44006 00050 161012 VESTAS-	29/09/2017	13.285,83	-2.952,78	10.333,05
120704100008	44006 00050 161012 VESTAS-	29/09/2017	54.402,00	-12.090,89	42.311,11
120804100000	44006 00050 161012 ΕΞΩΤ ΔΙ	13/03/2017	175.642,00	-44.091,20	131.550,80
120804100001	44006 00050 161012 ΗΜ ΕΞΟΠ	13/03/2017	277.228,05	-69.592,23	207.635,82
120804100001	44006 00050 161012 ΗΜ ΕΞΟΠ	01/01/2018	187.167,45	-46.984,41	140.183,04
120804100002	44006 00050 161012 Μ/Σ	13/03/2017	316.513,35	-79.453,97	237.059,38
120804100003	4400600050161012 ΗΛΕΚΤΡ ΕΞ	01/01/2018	18.232,00	-4.108,81	14.123,19
Σύνολο			**12.027.925,60**	**-3.358.421,78**	**8.669.503,82**

Παράρτημα VII – Ανάλυση περιουσιακών στοιχείων Κλάδου Υποδομών

Μεταφορικά μέσα

Κωδικός παγίου	Περιγραφή παγίου	Ημ/νία κτήσης	Αξία κτήσης	Σωρρευτικές Αποσβέσεις	Αναπόσβεστη Αξία ΔΠΧΑ
130200000055	ΦΟΡΤΗΓΟ TOYOTA HILUX 4*4 S	03/10/2014	21.407,37	-19.623,45	1.783,92
130200000056	ΝΤΑΛΙΚΑ BROSHUIS	01/10/2014	65.000,00	-59.583,32	5.416,68
130200000057	ΕΛΚΥΣΤΗΡΑΣ MERCEDES 1846 (	01/10/2014	53.450,00	-48.995,85	4.454,15
130200000058	ΒΥΤΙΟ MERCEDES 2528 (IPZ 8	01/10/2014	34.430,00	-31.546,79	2.883,21
130200000059	ΑΓΡΟΤΙΚΟ MITSUBISHI L200 4	01/10/2014	14.180,00	-12.998,37	1.181,63
130200000060	ΑΓΡΟΤΙΚΟ MITSUBISHI L200 4	01/10/2014	14.180,00	-12.998,37	1.181,63
130200000062	ΒΥΤΙΟ MERCEDES 2528 (ZXO 5	14/10/2014	34.430,00	-31.560,88	2.869,12
130200000063	ΦΟΡΤΗΓΟ ΑΝΑΤΡΕΠΟΜΕΝΟ MERCE	14/10/2014	89.050,00	-81.629,15	7.420,85
130200000064	ΦΟΡΤΗΓΟ ΑΝΑΤΡΕΠΟΜΕΝΟ MERCE	09/10/2014	92.550,00	-84.823,41	7.726,59
130200000065	ΦΟΡΤΗΓΟ ΑΝΑΤΡΕΠΟΜΕΝΟ MERCE	09/10/2014	92.480,00	-84.759,29	7.720,71
130200000066	ΦΟΡΤΗΓΟ ΑΝΑΤΡΕΠΟΜΕΝΟ MERCE	09/10/2014	92.550,00	-84.795,64	7.754,36
130200000068	ΦΟΡΤΗΓΟ ΑΝΟΙΚΤΟ TOYOTA (ZX	12/11/2014	11.180,00	-10.144,79	1.035,21
130200000069	ΦΟΡΤΗΓΟ ΑΝΟΙΚΤΟ TOYOTA (ZX	12/11/2014	11.180,00	-10.144,79	1.035,21
130200000070	ΦΟΡΤΗΓΟ ΑΝΟΙΚΤΟ TOYOTA (ZX	12/11/2014	11.180,00	-10.144,79	1.035,21
130200000071	ΦΟΡΤΗΓΟ ΑΝΟΙΚΤΟ TOYOTA (ZX	12/11/2014	11.180,00	-10.144,79	1.035,21
130200000072	ΦΟΡΤΗΓΟ TOYOTA HILUX 4*4 A	31/10/2014	17.641,15	-16.007,73	1.633,42
130200000073	ΦΟΡΤΗΓΟ TOYOTA HILUX 4*4 A	18/11/2014	17.641,15	-15.844,38	1.796,77
130200000074	ΦΟΡΤΗΓΟ ΑΝΟΙΚΤΟ TOYOTA (ZX	04/12/2014	12.180,00	-10.939,42	1.240,58
130200000075	MITSUBISHI L200 SINGLE CAP	03/11/2014	16.174,75	-14.677,05	1.497,70
130200000076	MITSUBISHI L200 SINGLE CAP	03/11/2014	16.174,75	-14.677,05	1.497,70
130200000077	ΦΟΡΤ.ΑΝΑΤΡΕΠΟΜΕΝΟ MERCEDES	20/01/2015	115.380,00	-101.491,67	13.888,33
130200000079	MITSUBISHI L200 ΦΟΡΤΗΓΟ ΜΜ	01/09/2021	15.700,00	-2.093,33	13.606,67
Σύνολο			**859.319,17**	**-769.624,31**	**89.694,86**

Παράρτημα VII – Ανάλυση περιουσιακών στοιχείων Κλάδου Υποδομών

Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός

Κωδικός παγίου	Περιγραφή παγίου	Ημ/νία κτήσης	Αξία κτήσης	Σωρρευτικές Αποσβέσεις	Αναπόσβεστη Αξία ΔΠΧΑ
140000000906	ΕΡΜΑΡΙΟ ΜΕΤΑΛΛΙΚΟ ΔΙΦΥΛΛΟ	24/10/2014	5.000,00	-4.083,33	916,67
140000000907	ΓΡΑΦΕΙΟ ΜΕΤΑΛΛΙΚΟ 140*80 (	24/10/2014	7.200,00	-5.880,00	1.320,00
140000000908	ΚΑΘΙΣΜΑ ΓΡΑΦΕΙΟΥ ΤΡΟΧΗΛΑΤΟ	24/10/2014	2.090,00	-1.706,83	383,17
140000000909	ΓΡΑΦΕΙΟ ΣΑΜΟΣ 180*80 & ΠΡΟ	27/10/2014	451,00	-368,32	82,68
140000000910	ΣΥΡΤΑΡΙΕΡΑ ΣΑΜΟΣ ΤΡΟΧΗΛΑΤΗ	27/10/2014	269,00	-219,68	49,32
140000000911	ΤΡΑΠΕΖΑΚΙ SOLUNA 50*50 (ΤΜ	27/10/2014	125,00	-102,08	22,92
140000000912	ΕΡΜΑΡΙΟ ΣΑΜΟΣ ΚΛΕΙΣΤΟ (ΤΜΧ	27/10/2014	529,00	-432,02	96,98
140000000913	ΤΡΑΠΕΖΙ ΣΑΜΟΣ ΠΑΡΑΛ/ΜΟ (ΤΜ	27/10/2014	291,00	-237,65	53,35
140000000914	ΠΟΛΥΘΡΟΝΑ ΠΥΡΓΟΣ ΨΗΛΗ ΠΛΑΤ	27/10/2014	563,00	-459,78	103,22
140000000915	ΣΕΤ ΤΡΑΠΕΖΑΡΙΑΣ PARALLEL A	15/10/2014	649,60	-535,92	113,68
140000000916	ΚΑΛΟΓΕΡΟΣ STANDY ΜΑΥΡΟΣ (Τ	15/10/2014	317,89	-262,27	55,62
140000000917	ΜΕΤΑΛΛΙΚΗ ΣΥΡΤΑΡΙΕΡΑ ΤΡΟΧΗ	04/11/2014	2.760,00	-2.254,00	506,00
140000000918	ΣΥΡΤΑΡΙΕΡΑ ΜΕΛΑΜΙΝΗ ΤΡΟΧΗΛ	04/11/2014	575,00	-469,58	105,42
140000000919	ΝΤΟΥΛΑΠΑ ΜΕΛΑΜΙΝΗ ΔΙΦΥΛΛΗ	04/11/2014	760,00	-620,67	139,33
140000000920	ΜΕΤΑΛΛΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 140*80 (	08/11/2014	4.650,00	-3.797,50	852,50
140000000921	ΚΑΘΙΣΜΑ ΓΡΑΦΕΙΟΥ ΤΡΟΧΗΛΑΤΟ	08/11/2014	1.995,00	-1.629,25	365,75
140000000922	ΜΕΤΑΛΛΙΚΗ ΣΥΡΤΑΡΙΕΡΑ ΤΡΟΧΗ	08/11/2014	1.265,00	-1.033,08	231,92
140000000923	ΕΡΜΑΡΙΟ ΜΕΤΑΛΛΙΚΟ ΔΙΦΥΛΛΟ	31/10/2014	875,00	-714,58	160,42
140000000924	ΓΡΑΦΕΙΟ ΜΕΤΑΛΛΙΚΟ 140*80 (	31/10/2014	2.550,00	-2.082,50	467,50
140000000925	ΚΑΘΙΣΜΑ ΓΡΑΦΕΙΟΥ ΤΡΟΧΗΛΑΤΟ	31/10/2014	1.995,00	-1.629,25	365,75
140000000926	ΣΥΡΤΑΡΙΕΡΑ ΜΕΤΑΛΛΙΚΗ ΤΡΟΧΗ	31/10/2014	2.990,00	-2.441,83	548,17
140000000927	ΕΡΜΑΡΙΟ ΜΕΤΑΛΛΙΚΟ ΔΙΦΥΛΛΟ	18/11/2014	2.375,00	-1.919,79	455,21
140000000928	ΕΡΜΑΡΙΟ ΜΕΤΑΛΛΙΚΟ ΔΙΦΥΛΛΟ	18/11/2014	600,00	-485,00	115,00
140000000929	ΣΥΡΤΑΡΙΕΡΕΣ ΜΕΤΑΛΛΙΚΕΣ ΤΡΟ	18/11/2014	1.150,00	-929,58	220,42
140000000930	ΣΥΡΤΑΡΙΕΡΕΣ ΜΕΛΑΜΙΝΗ ΤΡΟΧΗ	18/11/2014	230,00	-185,92	44,08
140000000932	ΨΥΓΕΙΟ WINSTAR SER 10661 (	14/11/2014	1.422,80	-1.161,95	260,85
140000000933	ΨΥΓΕΙΟ WINSTAR SER 10661 (	21/11/2014	284,56	-230,05	54,51
140000000978	ΚΑΡΕΚΛΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ (2 ΤΜΧ)	01/02/2021	160,00	-20,45	139,55
140000000979	ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΓ 180*80 (2 ΤΜΧ)	01/02/2021	240,00	-30,67	209,33
140000000980	ΚΑΛΟΓΕΡΟΣ (2 ΤΜΧ)	01/02/2021	80,00	-10,22	69,78
140000000981	ΦΩΤΙΣΤΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟΥ (2 ΤΜΧ)	01/02/2021	76,00	-9,72	66,28
140000000982	ΡΟΛΟΚΟΥΡΤΙΝΑ	01/02/2021	110,00	-14,05	95,95

© 2023 PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε. – Έκθεση αποτίμησης της Μυτιληναίος Α,Ε, – Φεβρουάριος 2023

Παράρτημα VII – Ανάλυση περιουσιακών στοιχείων Κλάδου Υποδομών

Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός

Κωδικός παγίου	Περιγραφή παγίου	Ημ/νία κτήσης	Αξία κτήσης	Σωρρευτικές Αποσβέσεις	Αναπόσβεστη Αξία ΔΠΧΑ
140000000983	ΓΡΑΦΕΙΟ ΜΕΛΑΜΙΝΗΣ 150 * 80	01/02/2021	90,00	-11,50	78,50
140000000984	ΣΥΡΤΑΡΙΕΡΑ ΤΡΟΧΙΛΑΤΗ	01/02/2021	48,00	-6,13	41,87
140000000985	ΚΑΡΕΚΛΑ ΕΠΙΣΚΕΠΤΩΝ (3 ΤΜΧ)	01/02/2021	84,00	-10,73	73,27
140000000986	ΤΡΑΠΕΖΙ ΕΠΙΣΚΕΠΤΩΝ	01/02/2021	60,00	-7,67	52,33
140300003504	PLOTTER HP DESIGNJET T2500	07/10/2014	7.064,00	-7.064,00	0,00
140300003505	UPS APC 5KVA ONLINE (ΤΜΧ 1	07/10/2014	2.051,80	-2.051,80	0,00
140300003526	SERVER HP DL380P GEN8 (ΤΜΧ	03/11/2014	5.202,84	-5.202,84	0,00
140300003527	HP PROBOOK 650 (ΤΜΧ 1)	03/11/2014	798,93	-798,93	0,00
140300003528	HP PROBOOK 650 (ΤΜΧ 1)	03/11/2014	798,93	-798,93	0,00
140300003529	HP PROBOOK 650 (ΤΜΧ 1)	03/11/2014	798,93	-798,93	0,00
140300003530	HP PROBOOK 650 (ΤΜΧ 1)	03/11/2014	798,93	-798,93	0,00
140300003531	HP PROBOOK 650 (ΤΜΧ 1)	03/11/2014	798,93	-798,93	0,00
140300003532	HP PROBOOK 650 (ΤΜΧ 1)	03/11/2014	798,93	-798,93	0,00
140300003533	HP PROBOOK 650 (ΤΜΧ 1)	03/11/2014	798,93	-798,93	0,00
140300003534	HP PROBOOK 650 (ΤΜΧ 1)	03/11/2014	798,93	-798,93	0,00
140300003535	HP PROBOOK 650 (ΤΜΧ 1)	03/11/2014	798,93	-798,93	0,00
140300003536	HP PROBOOK 650 (ΤΜΧ 1)	03/11/2014	798,93	-798,93	0,00
140300003537	HP PROBOOK 650 (ΤΜΧ 1)	03/11/2014	798,93	-798,93	0,00
140300003538	HP PROBOOK 650 (ΤΜΧ 1)	03/11/2014	798,93	-798,93	0,00
140300003539	HP PROBOOK 650 (ΤΜΧ 1)	03/11/2014	798,93	-798,93	0,00
140300003540	HP PROBOOK 650 (ΤΜΧ 1)	03/11/2014	798,93	-798,93	0,00
140300003541	HP PROBOOK 650 (ΤΜΧ 1)	03/11/2014	798,93	-798,93	0,00
140300003542	HP PROBOOK 650 (ΤΜΧ 1)	03/11/2014	798,93	-798,93	0,00
140300003543	HP PROBOOK 650 (ΤΜΧ 1)	03/11/2014	798,93	-798,93	0,00
140300003544	HP PROBOOK 650 (ΤΜΧ 1)	03/11/2014	798,93	-798,93	0,00
140300003545	HP PROBOOK 650 (ΤΜΧ 1)	03/11/2014	798,93	-798,93	0,00
140300003546	HP PROBOOK 650 (ΤΜΧ 1)	03/11/2014	798,93	-798,93	0,00
140300003547	ΟΘΟΝΗ P221 21,5" LED (ΤΜΧ	03/11/2014	108,79	-108,79	0,00
140300003548	ΟΘΟΝΗ P221 21,5" LED (ΤΜΧ	03/11/2014	108,79	-108,79	0,00
140300003549	ΟΘΟΝΗ P221 21,5" LED (ΤΜΧ	03/11/2014	108,79	-108,79	0,00
140300003550	ΟΘΟΝΗ P221 21,5" LED (ΤΜΧ	03/11/2014	108,79	-108,79	0,00
140300003551	ΟΘΟΝΗ P221 21,5" LED (ΤΜΧ	03/11/2014	108,79	-108,79	0,00

© 2023 PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε. – Έκθεση αποτίμησης της Μυτιληναίος Α,Ε, – Φεβρουάριος 2023

Παράρτημα VII – Ανάλυση περιουσιακών στοιχείων Κλάδου Υποδομών

Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός

Κωδικός παγίου	Περιγραφή παγίου	Ημ/νία κτήσης	Αξία κτήσης	Σωρρευτικές Αποσβέσεις	Αναπόσβεστη Αξία ΔΠΧΑ
140300003552	ΟΘΟΝΗ P221 21,5" LED (TMX	03/11/2014	108,79	-108,79	0,00
140300003553	ΟΘΟΝΗ P221 21,5" LED (TMX	03/11/2014	108,79	-108,79	0,00
140300003554	ΟΘΟΝΗ P221 21,5" LED (TMX	03/11/2014	108,79	-108,79	0,00
140300003555	ΟΘΟΝΗ P221 21,5" LED (TMX	03/11/2014	108,79	-108,79	0,00
140300003556	ΟΘΟΝΗ P221 21,5" LED (TMX	03/11/2014	108,79	-108,79	0,00
140300003557	ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ ANADELTA TESSERA	03/11/2014	3.900,00	-3.900,00	0,00
140300003558	UPS APC SMART 3000VA ON LI	10/11/2014	1.340,40	-1.340,40	0,00
140300003580	ΟΘΟΝΗ P221 21,5" LED (TMX	28/11/2014	217,48	-217,48	0,00
140300003581	ΟΘΟΝΗ P221 21,5" LED (TMX	28/11/2014	217,48	-217,48	0,00
140300003582	ΟΘΟΝΗ P221 21,5" LED (TMX	28/11/2014	217,48	-217,48	0,00
140300003583	ΟΘΟΝΗ P221 21,5" LED (TMX	28/11/2014	217,48	-217,48	0,00
140300003584	ΟΘΟΝΗ P221 21,5" LED (TMX	28/11/2014	217,48	-217,48	0,00
140300003585	ΟΘΟΝΗ P221 21,5" LED (TMX	28/11/2014	217,48	-217,48	0,00
140300003586	ΟΘΟΝΗ P221 21,5" LED (TMX	28/11/2014	217,48	-217,48	0,00
140300003598	SERVER DL 360 (TMX 1)	16/12/2014	4.411,41	-4.411,41	0,00
140300003599	SERVER DL 380 (TMX 1)	16/12/2014	4.411,41	-4.411,41	0,00
140300003681	HP PROBOOK 650 (TMX 1)	01/06/2015	838,80	-838,80	0,00
140300003682	HP PROBOOK 650 (TMX 1)	01/06/2015	838,80	-838,80	0,00
140300003683	HP PROBOOK 650 (TMX 1)	01/06/2015	838,80	-838,80	0,00
140300003684	HP PROBOOK 650 (TMX 1)	01/06/2015	838,80	-838,80	0,00
140300003705	ΑΔΕΙΑ STANDALONE CONSTRAXI	01/09/2015	990,00	-990,00	0,00
140300004018	OFFICE SOFTWARE-SO SURVERY	08/01/2021	1.203,12	-461,19	741,93
140300004022	ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΤΗΣ HPE DL80 GEN1	02/08/2021	1.180,80	-334,56	846,24
140300004024	SurvCE GPS Only 5.xx(Does	01/09/2021	1.062,50	-283,33	779,17
140300004025	SurvCE Adv. Roading 5.xx(R	01/09/2021	425,00	-113,33	311,67
140300004028	KLION DATA ANALYSIS SORTWA	24/03/2022	819,00	-122,85	696,15
140800000236	CISCO UNIFIED IP PHONE 794	10/11/2014	14.694,66	-12.000,67	2.693,99
140900000395	IPLUS INVERTER CDU 9K R410	02/10/2014	4.594,72	-3.790,63	804,09
140900000396	IPLUS INVERTER CDU 12K R41	02/10/2014	2.864,68	-2.363,38	501,30
140900000397	ΚΛΙΜΑΤΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΑΔΑ SPLIT	30/10/2014	6.840,00	-5.586,00	1.254,00
140900000398	ΚΛΙΜΑΤΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΑΔΑ SPLIT	30/10/2014	3.150,00	-2.572,50	577,50
140900000480	CONTAINER 20 DV MEDU109937	17/03/2021	1.320,00	-231,00	1.089,00

© 2023 PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε. – Έκθεση αποτίμησης της Μυτιληναίος Α,Ε, – Φεβρουάριος 2023

Παράρτημα VII – Ανάλυση περιουσιακών στοιχείων Κλάδου Υποδομών

Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός

Κωδικός παγίου	Περιγραφή παγίου	Ημ/νία κτήσης	Αξία κτήσης	Σωρρευτικές Αποσβέσεις	Αναπόσβεστη Αξία ΔΠΧΑ
140900000481	CONTAINER 40 DV MSCU468376	16/03/2021	2.220,00	-388,50	1.831,50
Σύνολο			**136.601,25**	**-115.557,41**	**21.043,84**

Άδειες ενεργειακών σταθμών

Κωδικός παγίου	Περιγραφή παγίου	Ημ/νία κτήσης	Αξία κτήσης	Σωρρευτικές Αποσβέσεις	Αναπόσβεστη Αξία ΔΠΧΑ
160101000004	ΑΔΕΙΑ ΕΝΕΡΓ.ΣΤΑΘΜ. ΑΝΕΜΟΜΥΛΟΥ	01/01/2008	6.953.999,54	-1.745.654,19	5.208.345,35
160101000008	ΑΔΕΙΑ ΕΝΕΡΓ.ΣΤΑΘΜ. ΑΝΕΜΟΜΥΛΟΥ	13/03/2017	4.563,99	-1.145,71	3.418,28
Σύνολο			**6.958.563,53**	**-1.746.799,90**	**5.211.763,63**

Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία

Κωδικός παγίου	Περιγραφή παγίου	Ημ/νία κτήσης	Αξία κτήσης	Σωρρευτικές Αποσβέσεις	Αναπόσβεστη Αξία ΔΠΧΑ
161200000003	ΕΞΟΔ.ΛΟΙΠΩΝ ΕΡΕΥΝ. ΑΝΕΜΟΜΥΛΟΥ	13/03/2017	103.120,98	-25.886,38	77.234,60
161700000122	SAP-ΑΔΕΙΑ ΧΡΗΣΗΣ ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ	31/07/2013	1.240,45	-1.240,45	0,00
161900000003	ΔΙΚΤΥΟ ΔΙΑΣΥΝΕΣΗΣ ΑΝΕΜΟΜΥΛΟΥ	13/03/2017	6.185,00	-1.552,61	4.632,39
Σύνολο			**110.546,43**	**-28.679,44**	**81.866,99**

© 2023 PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε. – Έκθεση αποτίμησης της Μυτιληναίος Α,Ε, – Φεβρουάριος 2023

Παράρτημα VII – Ανάλυση περιουσιακών στοιχείων Κλάδου Υποδομών

Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Ποσά σε € Λογαριασμός Γ. Λ.	Περιγραφή	Αναπόσβεστη Αξία ΔΠΧΑ
1811002900	ΕΓΓΥΗΣΗ ΣΕ ΔΕΗ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΗ ΗΛΕΚΤ. ΡΕΥΜΑΤΟΣ	555,00
1811027330	ΕΓΓΥΗΣΗ ΣΕ ΔΕΗ ΣΗΡΑΓΓΑ ΜΕΛΙΣΣΙ	2.530,00
1811027820	ΕΓΓΥΗΣΗ ΣΕ ΑΘΑΝΑΣΟΠΟΥΛΟΥ ΜΑΡΙΑ ΡΟΔΟΔΑΦΝΗ ΓΡΑΦΕΙΟ	350,00
1811027821	ΕΓΓΥΗΣΗ ΣΕ ΑΣΗΜΑΚΟΠΟΥΛΟ Κ. ΚΙΑΤΟ (ΜΠΛΕΤΣΟΣ ΚΩΝ.)	350,00
1811027830	ΕΓΓΥΗΣΗ ΣΕ ΦΩΛΙΑ ΜΑΡΙΑ ΡΟΔΟΔΑΦΝΗ (ΤΑΣΣΙΟΣ ΕΥΑΓ)	300,00
1811027831	ΕΓ/ΣΗ ΣΕ ΡΑΠΤΗ ΓΑΡΥΦΑΛΛΙΑ ΡΟΔΟΔΑΦΝΗ (ΚΥΡΙΑΖΟΠΟΥΛΟ)	380,00
1811027832	ΕΓ/ΣΗ ΣΕ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟ ΝΙΚ. ΡΟΔΟΔΑΦΝΗ (ΚΥΡΙΤΣΗΣ)	400,00
1811027833	ΕΓΓΥΗΣΗ ΣΕ ΚΑΛΛΑ ΜΑΡΙΑ ΡΟΔΟΔΑΦΝΗ (ΣΚΟΥΡΛΗΣ)	350,00
1811027834	ΕΓΓΥΗΣΗ ΣΕ ΙΩΑΝΝΙΤΟΥ ΠΑΝΑΓ. ΡΟΔΟΔΑΦΝΗ (ΚΑΤΣΟΥΛΑΣ)	250,00
1811027835	ΕΓΓΥΗΣΗ ΣΕ ΣΕΛΛΑ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟ ΡΟΔΟΔΑΦΝΗ (ΚΑΡΑΓΚΙΟΥΛΕ)	290,00
1811027836	ΕΓΓΥΗΣΗ ΣΕ ΣΙΑΜΑΤΡΑ ΘΕΟΔΩΡ. ΡΟΔΟΔΑΦΝΗ (ΘΩΜΟΠΟΥΛΟΣ)	360,00
1811027837	ΕΓΓΥΗΣΗ ΣΕ ΣΟΦΟ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗ ΡΟΔΟΔΑΦΝΗ (ΚΑΤΡΑΚΑΤΖΑΣ)	300,00
1811027838	ΕΓΓΥΗΣΗ ΣΕ ΓΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΡΟΔΟΔΑΦΝΗ (ΓΙΑΝΝΙΟΣ Γ.)	300,00
1811027840	ΕΓΓΥΗΣΗ ΣΕ ΣΩΚΟΥ ΙΣΜΗΝΗ ΡΟΔΟΔΑΦΝΗ (ΚΑΤΣΙΚΑΡΕΛΗΣ)	330,00
1811027841	ΕΓΓΥΗΣΗ ΣΕ ΤΣΑΓΚΑΡΑΚΗ ΚΩΝ/ΝΟ ΡΟΔΟΔΑΦΝΗ (ΟΙΚΟΔΟΜΟΙ)	300,00
1811027842	ΕΓΓ/ΣΗ ΣΕ ΠΑΠΑΓΕΩΡΓΙΟΥ ΑΓΓΕΛΙΚ ΡΟΔΟΔΑΦΝΗ(COPELINO)	850,00
1811027845	ΕΓΓΥΗΣΗ ΣΕ ΥΨΗΛΑΝΤΗ ΔΗΜ. ΕΚΤΑΣΗ ΚΙΑΤΟ ΡΟΔΟΔΑΦΝΗ	1.200,00
1811027849	ΕΓΓ/ΣΗ ΣΕ ΚΑΤΣΕΛΟΥ ΟΛΓΑ ΡΟΔΟΔΑΦΝΗ(ΠΑΠΑΚΟΣ,ΓΕΩΡΓΑΚ)	500,00
1811027851	ΕΓΓΥΗΣΗ ΣΕ ΚΑΜΑΤΕΡΟ ΝΙΚΟΛΑΟ ΕΡΓΟ C181401	320,00
1811027852	ΕΓΓΥΗΣΗ ΣΕ ΘΕΟΔΟΣΙΑΔΗ ΣΟΦΙΑ ΕΡΓΟ C181401	350,00
1811027857	ΕΓΓΥΗΣΗ ΣΕ ΓΡΑΜΜΑΤΟΠΟΥΛΟ Α. 181401(ΣΒΕΝΤΖΟΥΡΗΣ Κ.)	800,00
1811027872	ΕΓΓΥΗΣΗ ΣΕ ΑΡΓΥΡΟΠΟΥΛΟ ΕΡΓΟ C181401(ΜΠΛΕΤΣΟΣ)	350,00
1811027884	ΕΓΓΥΗΣΗ ΣΕ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΥ ΕΡΓΟ 181401(ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ)	400,00
1811027888	ΕΓΓΥΗΣΗ ΣΕ ΣΙΑΜΑΤΡΑΣ ΕΡΓΟ 182203(ΣΟΥΚΟΥΛΗ)	760,00
Σύνολο		**12.875,00**

Παράρτημα VII – Ανάλυση περιουσιακών στοιχείων Κλάδου Υποδομών

Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις και λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε € Κωδικός πελάτη / χρεώστη	Λογαριασμός Γ.Λ.	Αναπόσβεστη Αξία ΔΠΧΑ
0000000295	3000000000	24,33
0000001213	3000000000	-455,43
0000001213	3006000000	974.606,79
0000001215	3000000000	20.813,20
0000001215	3006000000	581.482,82
0000001218	3000000000	654.866,89
0000001238	3006000000	9.185,57
0000001240	3000000000	14.705,07
0000001248	3000000000	6.120.761,01
0000001248	3006000000	1.425.441,14
0000001305	3000000000	205.096,00
0000300033	3002000000	13.599.055,11
0000300038	3002000000	18.308.581,35
0000400111	3002000000	128.011,14
0000400111	3000000000	6.649.757,44
0000001238	3000000000	1.346.476,63
0000001218	3000000000	1.969.515,25
0000001215	3000000000	16.061,38
0000300033	3000000000	5.236.593,25
0000300038	3000000000	12.702.565,77
0000001240	3000000000	7.884,30
0000001248	3000000000	4.083.436,67
0000007557	5005000000	478.048,30
0000010415	5005000000	6.479,50
0000014189	5005000000	47.657,82
0000016188	5005000000	321.593,75
0000019065	5005000000	22.298,97
0000103093	5005000000	5.119.328,68
0000200201	5005000000	2.531,45
0000201387	5005000000	795,65
Σύνολο		**80.053.199,80**

© 2023 PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε. – Έκθεση αποτίμησης της Μυτιληναίος Α,Ε, – Φεβρουάριος 2023

Παράρτημα VII – Ανάλυση περιουσιακών στοιχείων Κλάδου Υποδομών

Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις και λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε € Λογαριασμός Γ. Λ.	Περιγραφή	Αναπόσβεστη Αξία ΔΠΧΑ
3006000000	ΠΕΛΑΤΕΣ-ΠΑΡΑΚΡΑΤΗΜΕΝΕΣ ΕΓΓΥΗΣΕΙΣ / ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΩΝ	37.319,49
3100000000	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ / ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΩΝ	17.958,84
3313080000	ΠΑΡΑΚΡ.Φ.ΕΙΣ.3% ΕΡΓΟΛΑΒΩΝ(ΕΡΓΟΛ.ΕΚΤ/ΣΗ ΤΕΧΝ.ΕΡΓΩΝ)	22.391,70
3395012412	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΕΛΕΜΚΑ ΜΕΡΙΣΜΑ ΧΡΗΣΗΣ 2009	682.438,16
3395012505	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΙΚΑ ΓΙΑ ΚΙΑΤΟ ΡΟΔΟΔΑΦΝΗ	95.339,18
3395017210	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΚΟΙΝ/ΞΙΑ ΜΥΤΙΛΗΝΑΙΟΣ-ΞΑΝΘΑΚΗΣ	50.765,90
3395018000	ΥΠΟΘΕΣΗ ΖΑΧΑΡΙΟΥΔΑΚΗ	18.000,00
3500000000	ΛΟΓ/ΜΟΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΠΡΟΚ/ΛΩΝ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΩΝ	990,59
3600620410	ΠΡΟΚΑΤΑΒΛΗΘ. ΕΝΟΙΚΙΑ ΕΔΑΦΙΚΩΝ ΕΚΤΑΣΕΩΝ	2.068,34
3600620560	ΠΡΟΚΑΤΑΒΛΗΘ. ΑΣΦΑΛ. ΤΕΧΝ. ΑΣΦΑΛ. ΚΑΙ ΑΣΤ. ΕΥΘΥΝΗΣ	67.473,93
3600620560	ΠΡΟΚΑΤΑΒΛΗΘ. ΑΣΦΑΛ. ΤΕΧΝ. ΑΣΦΑΛ. ΚΑΙ ΑΣΤ. ΕΥΘΥΝΗΣ	61.587,99
5005000000	ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΣΕ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ / ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΩΝ	12.050,00
5400605024	ΦΠΑ ΚΟΣΤΟΛΟΓΗΣΙΜΩΝ ΔΑΠΑΝΩΝ 24%	1.131,34
5500990000	ΕΦΚΑ ΕΙΣΦΟΡΕΣ Β/Π-ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΗΣ	4.756,52
Σύνολο		**1.074.271,98**

© 2023 PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε. – Έκθεση αποτίμησης της Μυτιληναίος Α,Ε, – Φεβρουάριος 2023

Παράρτημα VII – Ανάλυση περιουσιακών στοιχείων Κλάδου Υποδομών

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Ποσά σε € Λογαριασμός Γ. Λ.	Περιγραφή	Αναπόσβεστη Αξία ΔΠΧΑ
3803001700	ΚΤΘ ΌΨΕΩΣ ΣΕ ΕΥΡΩ ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ GR	3.144.094,37
3803001700	ΚΤΘ ΌΨΕΩΣ ΣΕ ΕΥΡΩ ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ GR	2.119.237,45
3803002900	ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK Λ/002541200579415 ΟΨΕΩΣ	16.380.854,39
3803003700	ΠΙΣΤΕΩΣ ΟΨΕΩΣ ΚΗΦΙΣΙΑΣ Λ/ΜΟΣ 2320 000682	15.052.615,94
3803004600	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Λ/5035-016581-051	15.792.166,55
Σύνολο		**52.488.968,70**

Παράρτημα VII – Ανάλυση περιουσιακών στοιχείων Κλάδου Υποδομών

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Ποσά σε € Κωδικός προμηθευτή / Πιστωτή	Λογαριασμός Γ.Λ.	Αναπόσβεστη Αξία ΔΠΧΑ
0000000046	5000000000	14.005,97
0000000054	5006000000	6.370,06
0000000206	5000000000	525,76
0000000221	5000000000	30.341,54
0000000263	5000000000	16.440,02
0000000309	5006000000	6.973,65
0000000800	5006000000	2.018,70
0000000882	5000000000	19,84
0000000925	5006000000	4.721,39
0000001420	5000000000	34,72
0000001521	5000000000	-21,88
0000001521	5006000000	3.166,27
0000001821	5000000000	6.355,79
0000002048	5000000000	2.548,75
0000002173	5000000000	408,00
0000003372	5000000000	40.961,18
0000003559	5000000000	6,45
0000003761	5000000000	4.092,00
0000004129	5000000000	4.221,57
0000004130	5000000000	9.830,47
0000005357	5000000000	72.454,04
0000005357	5006000000	2.739,38
0000007252	5000000000	545,60
0000007262	5000000000	49,60
0000007557	5000000000	663.069,37
0000007557	5006000000	3.012.838,40
0000007991	5000000000	6.076,00
0000008436	5000000000	3.348,00
0000008436	5006000000	1.102,50
0000008574	5000000000	12.364,25
0000008574	5006000000	1.336,68
0000009567	5000000000	4.962,49
0000010415	5006000000	289.261,15
0000011025	5000000000	1.232,37
0000011510	5006000000	415,13
0000011555	5000000000	62,99
0000011725	5006000000	2.951,59
0000012780	5000000000	1.098,79
0000012880	5006000000	4.433,40
0000013106	5000000000	28,74
0000013505	5000000000	46.673,23
0000013530	5000000000	1.223,90
0000013530	5006000000	19.081,45
0000013731	5000000000	300,00
0000014022	5006000000	1.354,74
0000014036	5000000000	-582,80
0000014080	5000000000	13,00
0000014161	5000000000	234,81
0000014189	5000000000	164.057,63
0000014189	5006000000	37.690,11
0000014393	5000000000	1.731,04
0000014440	5000000000	475.640,90
0000014500	5000000000	175,00
0000014593	5000000000	571.444,18
0000014705	5000000000	189.708,84
0000014888	5000000000	3,72
0000015073	5000000000	24,80
0000015100	5000000000	-25.921,42
0000015276	5006000000	2.280,96
0000016001	5000000000	-0,01
0000016043	5000000000	78.559,20
0000016078	5000000000	124,00
0000016082	5000000000	79,37
0000016091	5000000000	607,60
0000016100	5006000000	42.284,85
0000016100	5091000000	107.754,95
0000016103	5000000000	1.515,45
0000016103	5006000000	889,49
0000016134	5000000000	475,59
0000016140	5006000000	2.707,44
0000016143	5000000000	3.872,00
0000016148	5000000000	45,02
0000016174	5000000000	74,40
0000016179	5006000000	48,75
0000016180	5006000000	656,37
0000016188	5000000000	11.156,46
0000016188	5006000000	81.052,08
0000016203	5000000000	1.366,48
0000016204	5000000000	2.832,91
0000016204	5006000000	1.269,61
0000016224	5006000000	885,97
0000016226	5000000000	1.369,24
0000016247	5000000000	165.575,35
0000016292	5006000000	2.080,00
0000016342	5000000000	71,70
0000016350	5000000000	16.153,04
0000016411	5000000000	84,22
0000016430	5000000000	17,69
0000016436	5006000000	1.360,99
0000016468	5000000000	356.798,93

© 2023 PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε. – Έκθεση αποτίμησης της Μυτιληναίος Α,Ε, – Φεβρουάριος 2023

Παράρτημα VII – Ανάλυση περιουσιακών στοιχείων Κλάδου Υποδομών

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Ποσά σε € Κωδικός προμηθευτή / Πιστωτή	Λογαριασμός Γ.Λ.	Αναπόσβεστη Αξία ΔΠΧΑ
0000016468	5006000000	3.918,64
0000016470	5000000000	701,28
0000016474	5000000000	267,55
0000016477	5000000000	496,00
0000016502	5000000000	492,00
0000016532	5000000000	425,90
0000016551	5000000000	1.382,60
0000016568	5000000000	258,00
0000016579	5000000000	874,05
0000016585	5000000000	124,97
0000016642	5000000000	188,18
0000016668	5000000000	3.466,02
0000016709	5000000000	56.083,42
0000016764	5006000000	148,10
0000016835	5000000000	77,00
0000016962	5000000000	1.109,61
0000017075	5000000000	79,95
0000017354	5000000000	378,40
0000017374	5000000000	127,00
0000017426	5006000000	469,21
0000017597	5000000000	665,50
0000017758	5006000000	841,69
0000017780	5000000000	6.200,00
0000017807	5000000000	-100,00
0000017809	5000000000	2.655,77
0000017820	5006000000	714,79
0000017841	5000000000	2.600,00
0000017874	5000000000	230,02
0000017962	5000000000	5.224,00
0000017962	5006000000	3.248,50
0000017980	5000000000	-370,45
0000017980	5006000000	559,39
0000017990	5000000000	116,56
0000018251	5000000000	200,00
0000018331	5000000000	11.569,84
0000018331	5006000000	9.673,48
0000018333	5000000000	8.513,43
0000018333	5006000000	13.903,56
0000018340	5006000000	1.349,21
0000018391	5006000000	1.094,00
0000018479	5000000000	3.689,36
0000018685	5000000000	403,00
0000018705	5006000000	28.611,75
0000018739	5006000000	55.509,83
0000018743	5006000000	33.267,94
0000018747	5000000000	6.530,41
0000018766	5000000000	7.827,50
0000018766	5006000000	1.000,00
0000018770	5006000000	13.330,44
0000018800	5006000000	1.299,77
0000018802	5000000000	-13.090,68
0000018817	5000000000	2.221,00
0000018842	5000000000	793,60
0000018851	5000000000	4.999,68
0000018859	5000000000	404,00
0000018865	5006000000	26.430,29
0000018869	5000000000	830,80
0000018877	5000000000	0,01
0000018877	5006000000	138.657,11
0000018878	5006000000	13.056,24
0000018886	5000000000	943,80
0000018886	5006000000	1.100,00
0000018890	5006000000	8.500,00
0000018905	5000000000	1.225,50
0000018912	5000000000	312,00
0000018942	5000000000	28.088,24
0000018956	5000000000	215,20
0000018964	5006000000	3.122,25
0000018969	5000000000	1.006,71
0000018979	5000000000	691,10
0000019000	5000000000	-1.053,00
0000019001	5000000000	4.756,50
0000019007	5000000000	-8.128,21
0000019009	5006000000	18.151,80
0000019030	5000000000	2.963,83
0000019039	5006000000	31.670,28
0000019044	5000000000	945,50
0000019045	5000000000	8.374,46
0000019046	5000000000	11.420,13
0000019046	5006000000	4.827,02
0000019049	5000000000	402.644,33
0000019049	5006000000	97.022,14
0000019050	5006000000	29.400,75
0000019051	5000000000	652.088,24
0000019051	5006000000	285.863,05
0000019054	5006000000	38.363,51
0000019056	5000000000	1.063,92
0000019061	5000000000	16.178,49
0000019061	5006000000	8.750,04
0000019062	5000000000	6.070,37

© 2023 PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε. – Έκθεση αποτίμησης της Μυτιληναίος Α,Ε, – Φεβρουάριος 2023

Παράρτημα VII – Ανάλυση περιουσιακών στοιχείων Κλάδου Υποδομών

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Ποσά σε € Κωδικός προμηθευτή / Πιστωτή	Λογαριασμός Γ.Λ.	Αναπόσβεστη Αξία ΔΠΧΑ
0000019065	5000000000	497.858,90
0000019065	5006000000	355.613,50
0000019083	5006000000	1.825,90
0000019098	5000000000	-2.221,50
0000019098	5006000000	39.854,41
0000019099	5006000000	32.793,11
0000019113	5006000000	7.500,00
0000019114	5000000000	16,30
0000019114	5006000000	35.292,67
0000019123	5000000000	30.268,40
0000019125	5006000000	15.662,28
0000019126	5000000000	11.779,76
0000019126	5006000000	10.375,20
0000019129	5000000000	13.302,10
0000019134	5006000000	5.124,62
0000019144	5006000000	19.856,25
0000019145	5006000000	3.782,00
0000019148	5000000000	1.711,20
0000019151	5000000000	76,38
0000019153	5000000000	15.111,39
0000019155	5006000000	1.458,65
0000019160	5000000000	-6,46
0000019173	5000000000	5.561,40
0000019186	5000000000	901,98
0000019207	5000000000	12.521,60
0000019207	5006000000	3.279,15
0000019215	5000000000	-791,41
0000019215	5006000000	39.483,72
0000019219	5000000000	66.926,72
0000019219	5006000000	47.193,00
0000019228	5006000000	21.513,16
0000019229	5000000000	2.326,14
0000019237	5000000000	-1.194,37
0000019237	5006000000	2.278,91
0000019275	5000000000	483,60
0000019278	5000000000	3.861,01
0000019343	5000000000	2.953,61
0000019365	5006000000	1.105,00
0000019366	5006000000	9.739,53
0000019372	5000000000	822,49
0000019385	5006000000	5.486,70
0000019402	5006000000	19.818,83
0000019404	5006000000	3.433,75
0000019426	5000000000	252.035,58
0000019426	5006000000	54.956,12
0000019462	5000000000	13.942,54
0000019462	5006000000	35.586,40
0000019479	5000000000	25.807,14
0000019485	5006000000	5.862,35
0000019499	5000000000	32.567,15
0000019523	5000000000	23.941,75
0000019535	5006000000	498,75
0000019538	5000000000	100.002,12
0000019538	5006000000	120.826,19
0000019543	5000000000	22.260,81
0000019543	5006000000	6.135,31
0000019544	5000000000	2.158,84
0000019547	5006000000	250,00
0000019549	5000000000	21.046,07
0000019549	5006000000	6.135,29
0000019563	5006000000	81.592,83
0000019572	5000000000	26.961,06
0000019572	5006000000	125.776,89
0000019576	5000000000	347,20
0000019597	5000000000	6.866,50
0000019597	5006000000	1.185,61
0000019627	5000000000	8.060,00
0000019646	5006000000	428,70
0000019665	5006000000	6.810,58
0000019677	5006000000	4.713,96
0000019686	5006000000	56.061,37
0000019714	5000000000	13.243,67
0000019721	5000000000	334,80
0000019744	5000000000	793,60
0000019751	5006000000	378,81
0000019843	5000000000	620,00
0000019905	5000000000	9.929,26
0000019907	5000000000	228,00
0000019911	5000000000	91,20
0000019922	5000000000	93.826,66
0000019938	5000000000	14.260,00
0000103093	5001000000	5.134.411,51
0000103093	5006000000	93.284,62
0000103107	5001000000	16.529,45
0000103107	5006000000	18.795,06
0000103416	5001000000	80.185,00
0000103597	5001000000	3.556,09
0000103611	5001000000	90,00
0000103816	5001000000	-72.670,00
0000104346	5001000000	1.000,00

© 2023 PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε. – Έκθεση αποτίμησης της Μυτιληναίος Α,Ε, – Φεβρουάριος 2023

Παράρτημα VII – Ανάλυση περιουσιακών στοιχείων Κλάδου Υποδομών

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Ποσά σε € Κωδικός προμηθευτή / Πιστωτή	Λογαριασμός Γ.Λ.	Αναπόσβεστη Αξία ΔΠΧΑ
0000200201	5006000000	12.464,52
0000200201	5091000000	39.546,00
0000200203	5091000000	3.105,96
0000200362	5006000000	16.424,90
0000200612	5006000000	15.508,66
0000200757	5006000000	6.561,13
0000200882	5006000000	78.624,19
0000201098	5091000000	1.860,00
0000201193	5006000000	22.728,84
0000201208	5006000000	57,50
0000201209	5006000000	10.025,82
0000201209	5091000000	156.591,41
0000201210	5006000000	2.462,93
0000201217	5006000000	544,97
0000201243	5006000000	1.238,95
0000201272	5006000000	5.471,35
0000201309	5006000000	1.141,37
0000201309	5091000000	9.000,00
0000201354	5006000000	62.105,48
0000201354	5091000000	193.931,25
0000201377	5006000000	43.736,00
0000201377	5091000000	-60.225,08
0000201387	5006000000	44.440,33
0000201387	5091000000	80.156,00
0000201392	5006000000	1.092,50
0000201402	5006000000	691,14
0000201412	5006000000	2.840,77
0000201427	5091000000	4.537,50
0000201447	5006000000	17.527,35
0000201452	5006000000	801,20
0000201453	5006000000	576,00
0000201462	5006000000	31.925,88
0000201462	5091000000	324.648,87
0000201467	5006000000	1.220,96
0000201467	5091000000	222,00
0000201473	5006000000	1.576,15
0000201493	5006000000	10.291,27
0000201493	5091000000	-3.010,85
0000300067	3500000000	-70,60
0000300068	3500000000	75,00
0000350764	3501000000	-423,35
0000350765	3501000000	-538,80
0000350881	3501000000	616,01
0000351025	3501000000	225,90
0000351259	3501000000	198,91
0000351324	3501000000	25,92
0000351354	3501000000	85,80
0000351367	3501000000	84,62
0000351384	3501000000	-42,81
0000351410	3501000000	-5.044,55
0000351412	3501000000	-2.625,49
0000351430	3501000000	154,10
0000351540	3501000000	-650,00
0000351554	3501000000	220,00
0000001213	3005000000	151.906,31
0000001215	3005000000	-40,02
0000001240	3005000000	150.000,00
0000001248	3005000000	336.028,94
0000300033	3005000000	0,01
0000300038	3005000000	1.332.766,85
Σύνολο		**19.624.441,49**

Παράρτημα VII – Ανάλυση περιουσιακών στοιχείων Κλάδου Υποδομών

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Ποσά σε € Λογαριασμός Γ. Λ.	Περιγραφή	Αναπόσβεστη Αξία ΔΠΧΑ
3005000000	ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΠΕΛΑΤΩΝ / ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΩΝ	4.475.560,14
5000000000	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ / ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΩΝ	249.841,27
5100000000	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΌ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ / ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΩΝ	502.189,97
5306017280	ΕΚΜΕΤ.ΛΙΓΝΙΤΗ ΦΛΩΡΙΝΑΣ ΜΟΝ.(ΕΛΙΦ)	5.000.000,00
5311000000	ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΣΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ ΕΠΙΧ. / ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΩΝ	7.314,86
5398000000	ΠΙΣΤΩΤΕΣ ΔΙΑΦΟΡΟΙ / ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΩΝ	213,50
5601620508	ΔΕΔΟΥΛ. ΑΣΦ. ΑΣΤΙΚΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ ΚΑΙ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΒΛΑΒΩΝ / ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΩΝ	17.377,79
5601639899	ΔΕΔΟΥΛΕΥΜΕΝΟΙ ΛΟΙΠΟΙ ΦΟΡΟΙ-ΤΕΛΗ / ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΩΝ	2.044,42
5601619090	ΔΕΔΟΥΛΕΥΜΕΝΕΣ ΑΜΟΙΒΕΣ ΛΟΙΠΩΝ ΤΡΙΤΩΝ ΧΩΡΙΣ ΠΦΕ / ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΩΝ	68.575,00
Σύνολο		**10.323.116,94**

Παράρτημα VIII - Αποτίμηση ανεξάρτητου εκτιμητή

VIII. Αποτίμηση Ανεξάρτητου Εκτιμητή



Audit Tax &
Business Advisory

PKF EUROAUDITING S.A. is a member firm of the PKF International Limited network of legally independent firms
and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions on the part of any other individual member firm or firms

SOLUM
PROPERTY SOLUTIONS

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ



RICS

Η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική, απευθύνεται αποκλειστικά στον παραλήπτη και απαγορεύεται να δημοσιευθεί μέσω οποιουδήποτε μέσου ή σε οποιοδήποτε έντυπο χωρίς την προηγούμενη γραπτή έγκρισή μας. Καμία ευθύνη δεν αναγνωρίζεται έναντι τρίτων.
Solum Property Solutions Αρ. Γ.Ε.Μ.Η. 133332803000

rev
Recognised European Valuer

SOLUM
PROPERTY SOLUTIONS

Regulated by RICS

Νεοφύτου Βάμβα 1
Αθήνα Τ.Κ. 106 74
T: +30 210 68 01 786
F: +30 210 68 01 788
Email: info@solum.gr

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ακινήτου στην οδό Πάτροκλου αρ. 7, στο Δήμο Αμαρουσίου, του Νομού Αττικής.

Παραλήπτης	**PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ**
Ιδιοκτήτης	**ΜΥΤΙΛΗΝΑΙΟΣ Α.Ε.**
Εκπόνηση	**SOLUM PROPERTY SOLUTIONS**

Αθήνα, Φεβρουάριος 2023

RICS

rev
Recognised European Valuer

SOLUM
PROPERTY SOLUTIONS

Νεοφύτου Βάμβα 1
Αθήνα Τ.Κ. 106 74
T: +30 210 68 01 786
F: +30 210 68 01 788
Email: info@solum.gr

Regulated by RICS

Περιεχόμενα

1 Εισαγωγή 6
1.1 Περίληψη 6
1.2 Στοιχεία Φακέλου 8
2 Γενικές Παραδοχές Εκτίμησης / Βασικοί Όροι Έκθεσης Εκτίμησης 8
3 Αρχές Εκτίμησης 9
4 Εκτιμητικές μέθοδοι 9
5 Ειδικοί Όροι και Εμπιστευτικότητα 10
6 Τοποθεσία 10
7 Περιγραφή ακινήτου 11
7.1 Γηπεδικό σκέλος 11
7.2 Πολεοδομικά στοιχεία 11
7.3 Κτιριακό σκέλος 12
8 Τεχνικός έλεγχος 13
9 Νομικός έλεγχος 14
10 Χρήση 14
11 Εκτίμηση Αξίας 14
11.1 Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία 14
11.2 Ανάλυση SWOT 14
11.3 Έρευνα κτηματαγοράς 15
12 Γενικά Στοιχεία Κτηματαγοράς 17
12.1 Αγορά Επαγγελματικών Ακινήτων 19
12.2 Συγκριτική Μέθοδος 21
12.3 Μέθοδος Εισοδήματος 21
12.4 Στάθμιση Μεθόδων 22
13 Τελική εκτίμηση 23
13.1 Επιμερισμός Αξίας Αξίας σε Γη και Κτίσμα: 23
14 Σχόλιο 24
15 Δήλωση Περιορισμένης Ευθύνης 25
16 Παράρτημα 26
16.1 Φωτογραφίες 26
16.2 Πίνακες υπολογισμών 27

RICS

rev
Recognised European Valuer

SOLUM
PROPERTY SOLUTIONS

Νεοφύτου Βάμβα 1
Αθήνα Τ.Κ. 106 74
T: +30 210 68 01 786
F: +30 210 68 01 788
Email: info@solum.gr

Regulated by RICS

Αρ.Πρωτ: ΠΧ/ΣΑ/ΠΧ/C_14349

PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ
Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 124
11525 ΑΘΗΝΑ
ΔΟΥ ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΦΜ 094434361
ΤΗΛ 2107480600

ΘΕΜΑ: Εκτίμηση ακινήτου στην οδό Πάτροκλου αρ. 7, στο Δήμο Αμαρουσίου, του Νομού Αττικής.

Φεβρουάριος 2023

Αξιότιμοι κύριοι/κυρίες,

Κατόπιν εντολής σας, προβήκαμε στην εκπόνηση έκθεσης εκτίμησης της αγοραίας αξίας ακινήτου στην οδό Πάτροκλου αρ. 7, στο Δήμο Αμαρουσίου, του Νομού Αττικής.

Η παρούσα γραπτή έκθεση παρουσιάζει τη στοιχειοθετημένη άποψη του εκτιμητή όσον άφορα στην 'Αγοραία Αξία' του υπό εκτίμηση ακινήτου.

Η 'Αγοραία Αξία' ορίζεται σύμφωνα με τα Εκτιμητικά πρότυπα του RICS του 2022 ως «Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση θα μπορούσε να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με τους συνήθεις όρους της αγοράς, ύστερα από κατάλληλη εμπορική προώθηση, και όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

Η παρούσα Έκθεση Εκτίμησης περιλαμβάνει τους όρους, τις παραδοχές και τους περιορισμούς καθώς και τα διαθέσιμα στον εκτιμητή δεδομένα για τον καθορισμό των συμπερασμάτων του. Βασιζόμενος στην έρευνα, στη μελέτη, στην επιθεώρηση, στη διερεύνηση και στην ανάλυση όπως αυτή διατυπώνεται στην παρούσα έκθεση εκτίμησης, ο εκτιμητής έχει την γνώμη ότι η Αγοραία Αξία του υπό εκτίμηση ακίνητου την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης **18/02/2023** έχει ως εξής:

Συνολικά		
Τμήμα	**Αγοραία Αξία (€)**	**Αγοραία Αξία (ολογράφως)**
Κτίριο γραφείων	4.946.000,00 €	**Τέσσερα Εκατομμύρια Εννιακόσιες Σαράντα Έξι Χιλιάδες Ευρώ και Μηδέν Λεπτά**

Η παρούσα Έκθεση Εκτίμησης εκπονήθηκε σύμφωνα με:

- Τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα του 2022 του Συμβουλίου Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (IVSC)

RICS
rev Recognised European Valuer

Νεοφύτου Βάμβα 1
Αθήνα Τ.Κ. 106 74
T: +30 210 68 01 786
F: +30 210 68 01 788
Email: info@solum.gr

- Τα Ευρωπαϊκά Πρότυπα του 2020 της Ευρωπαϊκής Ένωσης Εκτιμητικών Οργανισμών (TEGoVA)
- Τα Εκτιμητικά Πρότυπα του 2022 (Red Book) του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS)

Οι συνοδευτικές δηλώσεις της εκτίμησης, οι παραδοχές και οι περιοριστικοί όροι, αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας έκθεσης.

Με εκτίμηση,
Π. Χαραλαμπόπουλος, MRICS REV – Πιστοποιημένος Εκτιμητής ΑΜ 254

SOLUM PROPERTY SOLUTIONS

Regulated by RICS

Νεοφύτου Βάμβα 1
Αθήνα Τ.Κ. 106 74
T: +30 210 68 01 786
F: +30 210 68 01 788
Email: info@solum.gr

1 Εισαγωγή

1.1 Περίληψη

Στοιχεία Παραλήπτη	**PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ**
Ιδιοκτήτης	**ΜΥΤΙΛΗΝΑΙΟΣ Α.Ε.**
Ανάθεση	Η ανάθεση της εκτίμησης έγινε με βάση το από 13/02/2023 συμφωνητικό.
Αντικείμενο Εκτίμησης	Η αγοραία αξία ακινήτου στην οδό Πάτροκλου αρ. 7, στο Δήμο Αμαρουσίου, του Νομού Αττικής.
Σκοπός Εκτίμησης	Απόσχιση κλάδου
Βάση Εκτίμησης	Αγοραία Αξία Ο υπολογισμός της αξίας έγινε με βάση οδηγίες και κανόνες που έχουν θεσπισθεί από το Royal Institution of Chartered Surveyors και την TEGoVA σχετικά με την εκτίμηση ακινήτων στην Ευρώπη.
Μη εξαρτημένη παροχή υπηρεσιών	Δεν υπάρχει εξαρτημένη παροχή υπηρεσιών με τον εντολέα (παραλήπτη) αλλά ούτε και με τον ιδιοκτήτη του εκτιμώμενου ακινήτου. Η αμοιβή μας για την τρέχουσα εργασία, είναι χαμηλότερη του 5% των συνολικών εσόδων μας κατά το προηγούμενο έτος.
Γνωστοποίηση	Ο υπογράφων την παρούσα έκθεση εκτίμησης δεν έχει υπογράψει εκτιμήσεις για τον ίδιο εντολέα και για σκοπό παρόμοιο με αυτόν για τον οποίο εκπονείται η παρούσα
Σχόλια	Η παρούσα οικονομική κατάσταση, η δύσκολη πρόσβαση σε δανεισμό, η έλλειψη ρευστότητας στην αγορά, οι πλειστηριασμοί ακινήτων, οι εκποιήσεις χαρτοφυλακίων ακινήτων σε εταιρείες διαχείρισης, η στασιμότητα στους μακροοικονομικούς δείκτες, η υψηλή φορολογία και η αβεβαιότητα που υπάρχει έχουν παγώσει τμήματα της κτηματαγοράς με αποτέλεσμα οποιαδήποτε εκτίμηση αξίας την κρίσιμη ημερομηνία σε περιοχές χωρίς κινητικότητα να βασίζεται περισσότερο στην υποκειμενική κρίση του εκτιμητή, μιας και δεν υπάρχουν επαρκή συγκριτικά στοιχεία σε αυτές τις περιοχές.
Περιβαλλοντικές Παραδοχές	Δεν πραγματοποιήσαμε ούτε έχουμε υπόψη μας κάποιο περιβαλλοντικό έλεγχο ή άλλη περιβαλλοντική έρευνα ή έρευνα του εδάφους που ενδεχομένως πραγματοποιήθηκε στο ακίνητο και πιθανώς επεσήμανε μόλυνση ή την πιθανότητα μόλυνσης. Δεν έχουμε διεξάγει κανενός είδους έρευνα όσον αφορά την παρούσα ή τυχόν προηγούμενες χρήσεις των υπό

Νεοφύτου Βάμβα 1
Αθήνα Τ.Κ. 106 74
T: +30 210 68 01 786
F: +30 210 68 01 788
Email: info@solum.gr

	μελέτη ακινήτων ή των παρακείμενων εκτάσεων προκειμένου να πιστοποιηθεί η ύπαρξη πιθανών παραγόντων μόλυνσης. Συνεπώς και για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης θεωρούμε ότι δεν υφίσταται θέμα εδαφικών ή/και περιβαλλοντικών μολύνσεων.
Ημερομηνία Αυτοψίας	Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου βασίστηκε στην αυτοψία που πραγματοποιήθηκε στις 18/02/2023 από τον πιστοποιημένο εκτιμητή Πάνο Χαραλαμπόπουλο
Ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης	18/02/2023
Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης	18/02/2023
Εκτιμητές	Πάνος Χαραλαμπόπουλος – Πιστοποιημένος Εκτιμητής - MRICS – REV AM 254 Γλυκερία Καμίση – Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια REV AM 30 Σωτηρία Αυγουστή – Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια REV 743
Δήλωση	Οι εκτιμητές δηλώνουν ότι δεν υπάρχει κανένα προσωπικό και εταιρικό ενδιαφέρον ή κίνητρο και ότι δεν υπάρχει καμία σύγκρουση συμφέροντος για την εκτίμηση του ακινήτου.
Γνώση αγοράς	Οι εκτιμητές διαθέτουν την απαιτούμενη γνώση της κτηματαγοράς και τα προσόντα για την αξιόπιστη σύνταξη της εκτίμησης.
Τηλέφωνο / Fax Email:	T: +30-210-6801786 F: +30-210-6801788 info@solum.gr
Συνημμένα	- Προσδιορισμός αξίας (πίνακες υπολογισμών) - Βασικοί όροι έκθεσης εκτίμησης - Αρχές εκτίμησης - Ειδικοί όροι και εμπιστευτικότητα - Φωτογραφίες
Περιορισμοί χρήσης	Την παρούσα έκθεση μπορούν να χρησιμοποιήσουν αποκλειστικά και μόνο: • Οι εντολείς της Solum Property Solutions • Τρίτα μέρη (φυσικά ή νομικά πρόσωπα) που έχουν προηγουμένως λάβει γραπτή έγκριση από τους εντολείς και την Solum Property Solutions. Η παρούσα έκθεση ερμηνεύεται ως σύνολο και όχι αποσπασματικά.

Νεοφύτου Βάμβα 1
Αθήνα Τ.Κ. 106 74
T: +30 210 68 01 786
F: +30 210 68 01 788
Email: info@solum.gr

1.2 Στοιχεία Φακέλου

1. Το από Φεβρουάριος 2012 τοπογραφικό διάγραμμα του μηχανικού Μπουμπουράκη Ιωάννη.
2. Την από Φεβρουάριος 2012 αρχιτεκτονική μελέτη του του μηχανικού Μπουμπουράκη Ιωάννη.
3. Την από Οκτώβριο 2012 τεχνική έκθεση ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων.
4. Τα υπ΄ αριθμόν 195/93 και 219/98 στελέχη οικοδομικών αδειών.
5. Φωτογραφίες.
6. Την δήλωση τακτοποίησης με α/α 359372 του νόμου 4014/2011.
7. Την από Αύγουστο 2012 τεχνική έκθεση του μηχανικού Μπουμπουράκη Ιωάννη.
8. Το από Φεβρουάριος 2012 δελτίο δομικής τρωτότητας του μηχανικού Αναστάσιου Βλαχόπουλου
9. Πίνακα ΕΝΦΙΑ με ημερομηνία εκτύπωσης 14/12/2021.

2 Γενικές Παραδοχές Εκτίμησης / Βασικοί Όροι Έκθεσης Εκτίμησης

- Θεωρούμε ότι το ακίνητο ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της σχετικής νομοθεσίας, ότι υφίσταται νομίμως και ότι δύναται να μεταβιβαστεί σύμφωνα με το αρ 83. Ν.4495/2017 και το Ν. 4546/2018
- Υποθέτουμε ότι τα στοιχεία και οι πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν από την πλευρά του εντολέα είναι ακριβή και ανταποκρίνονται στην πραγματική κατάσταση ή μελλοντική εν δυνάμει αξιοποίηση του ακινήτου.
- Εάν κάποια από τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν και στα οποία βασίστηκε η εν λόγω εκτίμηση αποδειχθούν σε μεταγενέστερη φάση ανακριβή, η εκτιμηθείσα αξία ενδέχεται να αναθεωρηθεί.
- Εμβαδομέτρηση του ακινήτου, καθώς και διερεύνηση του καθεστώτος της ιδιοκτησίας του δεν πραγματοποιήθηκαν στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης από την εταιρεία μας.
- Στην παρούσα έκθεση εκτίμησης το ακίνητο εκτιμάται ως αυτοτελές.
- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν έξοδα πώλησης ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεως του ακινήτου.
- Υποθέτουμε ότι το εν λόγω ακίνητο είναι ελεύθερο από υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του.
- Δεν πραγματοποιήσαμε ούτε έχουμε υπόψη μας κάποιο περιβαλλοντικό έλεγχο ή άλλη περιβαλλοντική έρευνα ή έρευνα του εδάφους που ενδεχομένως πραγματοποιήθηκε στο ακίνητο και πιθανώς επεσήμανε μόλυνση ή την πιθανότητα μόλυνσης. Δεν έχουμε διεξάγει κανενός είδους έρευνα όσον αφορά την παρούσα ή τυχόν προηγούμενες χρήσεις του υπό μελέτη ακινήτου ή των παρακείμενων εκτάσεων προκειμένου να πιστοποιηθεί η ύπαρξη πιθανών παραγόντων μόλυνσης. Συνεπώς και για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης θεωρούμε ότι δεν υφίσταται θέμα εδαφικών ή/και περιβαλλοντικών μολύνσεων.
- Η περιγραφή του ακινήτου έγινε με βάση:

Νεοφύτου Βάμβα 1
Αθήνα Τ.Κ. 106 74
T: +30 210 68 01 786
F: +30 210 68 01 788
Email: info@solum.gr

- την αυτοψία που πραγματοποιήθηκε σε αυτό,
- τα στοιχεία που προσκόμισαν οι ενδιαφερόμενοι, οι οποίοι ευθύνονται για την πληρότητα και ακρίβεια αυτών.

3 Αρχές Εκτίμησης

Οι γενικές αρχές, στις οποίες έχει βασιστεί η εν λόγω εκτίμηση, έχουν ως εξής:

- Μελέτη, καταγραφή και ανάλυση των διαθέσιμων στοιχείων που αφορούν το αντικείμενο της παρούσας εργασίας.
- Πραγματοποίηση αυτοψίας στην ευρύτερη των ακινήτων περιοχή με σκοπό την επιβεβαίωση, διασταύρωση και συμπλήρωση των χορηγηθέντων στοιχείων.
- Έρευνα κτηματαγοράς με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων και τη διαμόρφωση άποψης σχετικά με τις επικρατούσες αξίες ακινήτων και τη γενικότερη κατάσταση της αγοράς (επίπεδο προσφοράς – ζήτησης, τάσεις κλπ.).
- Εφαρμογή των κατά περίπτωση κατάλληλων μεθόδων εκτίμησης, για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων.

4 Εκτιμητικές μέθοδοι

Για την εκτίμηση του ακινήτου χρησιμοποιήθηκαν οι παρακάτω μέθοδοι:

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς (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 εκτιμηθεί 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 την εκτίμηση 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 Εισοδήματος (Income Method): Η μέθοδος αυτή προσεγγίζει την αξία του ακινήτου με βάση την κεφαλαιακή αξία του ακινήτου, δηλαδή το ετήσιο εισόδημα που αποκομίζει ή θα μπορούσε να αποκομίζει ο ιδιοκτήτης-επενδυτής από το ακίνητο. Προϋπόθεση για την εφαρμογή αυτής της μεθόδου είναι η ύπαρξη αγοράς για μισθώσεις αντίστοιχων με το υπό εκτίμηση ακίνητο. Το ετήσιο εισόδημα κεφαλαιοποιείται με βάση τον συντελεστή απόδοσης που εφαρμόζεται για τη κεφαλαιοποίηση της συγκεκριμένης επένδυσης και ο οποίος θα μπορούσε και αυτός να προσδιορισθεί με βάση συγκριτικά στοιχεία της κτηματαγοράς λόγω της εφαρμογής του σε αντίστοιχα μισθωμένα ακίνητα που διατίθενται προς πώληση στην αγορά.

Νεοφύτου Βάμβα 1
Αθήνα Τ.Κ. 106 74
T: +30 210 68 01 786
F: +30 210 68 01 788
Email: info@solum.gr

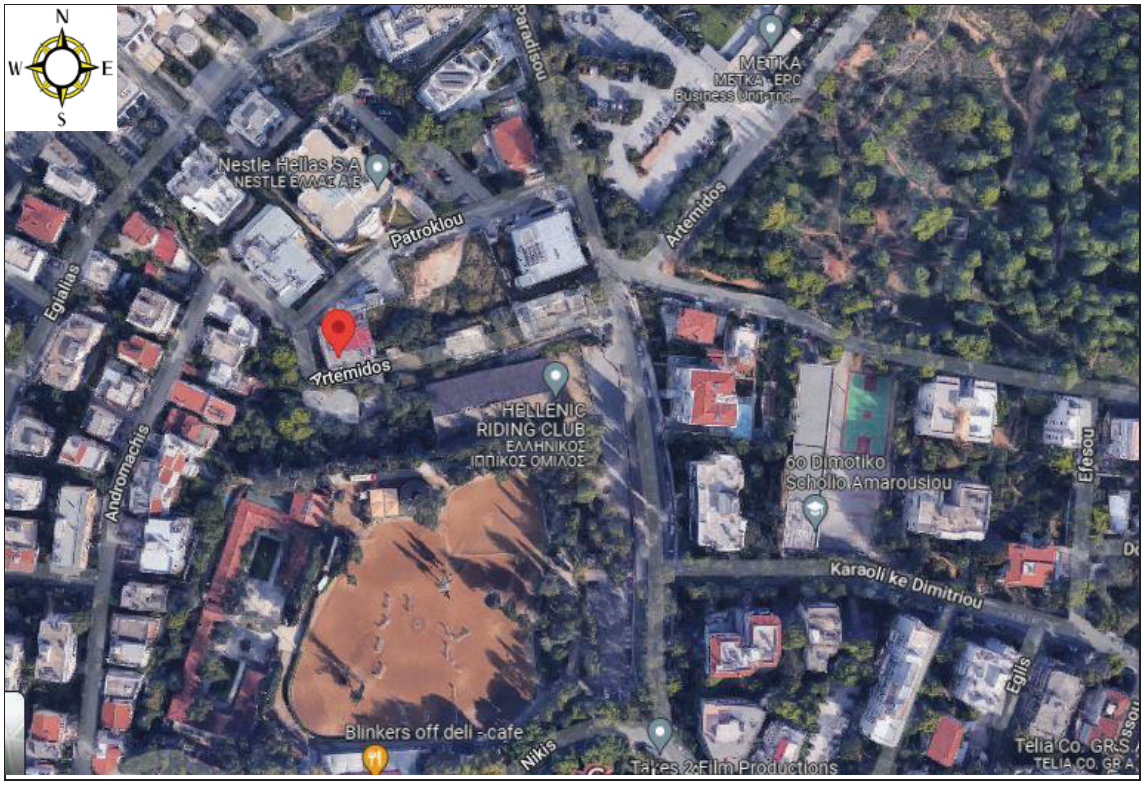
Regulated by RICS

5 Ειδικοί Όροι και Εμπιστευτικότητα

Σύμφωνα με την πάγια τακτική της εταιρείας μας, βεβαιώνουμε ότι η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική, απευθύνεται αποκλειστικά στον παραλήπτη και προορίζεται αποκλειστικά για τον συμφωνημένο σκοπό της εκτίμησης. Καμία ευθύνη δεν αναγνωρίζεται έναντι τρίτων.

Η παρούσα έκθεση εκτιμήσεως ή μέρος αυτής ή αναφορά σε αυτήν, απαγορεύεται να δημοσιευθεί μέσω οποιουδήποτε μέσου ή σε οποιοδήποτε έντυπο χωρίς την προηγούμενη ενημέρωση και έγγραφη έγκριση του εντολέα και της Solum Property Solutions.

6 Τοποθεσία



Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται στην οδό Πάτροκλου αρ. 7, στο Δήμο Αμαρουσίου, του Νομού Αττικής και εντοπίζεται στις γενικές συντεταγμένες 38.034958, 23.799951 (google maps).
Το Μαρούσι είναι η έδρα του Δήμου Αμαρουσίου και βρίσκεται στην καρδιά του Βορείου Τομέα Αθηνών, στο Αθηναϊκό Πεδίο της Αττικής. Καταλαμβάνει έκταση 13 τ.χλμ. και ο πληθυσμός του ανέρχεται σε 72.333 κατοίκους σύμφωνα με την Απογραφή του 2011.
Αποτελεί σημείο αναφοράς για όλους τους κατοίκους του συγκροτήματος και είναι παγκοσμίως γνωστό για τις πλούσιες πολιτιστικές και αθλητικές του υποδομές, με πιο

Νεοφύτου Βάμβα 1
Αθήνα Τ.Κ. 106 74
T: +30 210 68 01 786
F: +30 210 68 01 788
Email: info@solum.gr

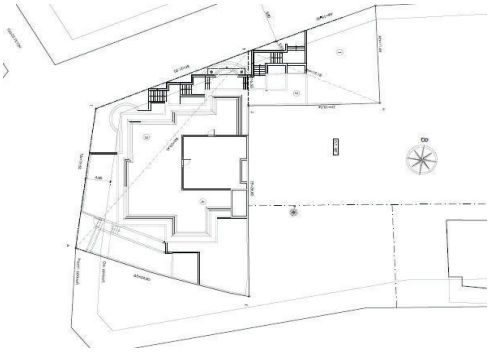
χαρακτηριστικά τοπόσημα το ΟΑΚΑ, το Δημαρχειακό Μέγαρο, την Πινακοθήκη, τη Βόρειο Βιβλιοθήκη και τους πολυσύχναστους συγκοινωνιακούς κόμβους «Νερατζιωτίσσα» και «Μαρούσι».
Στα προσεχή χρόνια ο πληθυσμός του Αμαρουσίου παρουσιάζει έκρηξη και ο μικρός δήμος μετατρέπεται σε σημαντικό μητροπολιτικό των βορείων προαστίων. Χιλιάδες επιχειρήσεις, ελληνικές και πολυεθνικές, μεταφέρουν την έδρα τους, καθιστώντας το σύγχρονο Μαρούσι σε ένα από τα μεγαλύτερα οικονομικά κέντρα της χώρας.
Σήμερα, η Λεωφόρος Κηφισίας αποτελεί κομβική λεωφόρο ταχείας προσπέλασης, διχοτομώντας το Μαρούσι κάθετα στα δύο.
Το Μαρούσι συγκοινωνιακά εξυπηρετείται από τον ΗΣΑΠ και το Αττικό Μετρό, Νερατζιώτισσα και Μαρούσι. Επιπλέον, εξυπηρετείται και από τον Σταθμό Λεωφόρου Κηφισίας του Προαστιακού, στο 'δαχτυλίδι' όπου η Αττική Οδός τέμνει τη διερχόμενη Λεωφόρο Κηφισίας, στο ύψος του Παραδείσου Αμαρουσίου.
Το ακίνητο απέχει:

- 20μ από τον Εθνικό Ιππικό Όμιλο
- 300μ από την Λεωφόρο Κηφισίας
- 1χλμ από τον κόμβο της Κηφισίας
- 10χλμ από την Πλατεία Συντάγματος

7 Περιγραφή ακινήτου

7.1 Γηπεδικό σκέλος





Πρόκειται για εντός σχεδίου άρτιο και οικοδομήσιμο γωνιακό οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 761,00μ2 που βρίσκεται στο οικοδομικό τετράγωνο υπ΄ αριθμόν 537. Έχει πρόσωπο συνολικού μήκους 59,40μ στις οδούς Πάτροκλου και Αρτέμιδος. Το οικοδομικό τετράγωνο περιβάλλεται από τις οδούς Πάτροκλου, Παραδείσου και Αρτέμιδος όπου η τελευταία δεν είναι καθ΄ όλο το μήκος της διανοιγμένη.

7.2 Πολεοδομικά στοιχεία

SOLUM
PROPERTY SOLUTIONS

Νεοφύτου Βάμβα 1
Αθήνα Τ.Κ. 106 74
T: +30 210 68 01 786
F: +30 210 68 01 788
Email: info@solum.gr

Regulated by RICS



ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Δήμος Αμαρουσίου
Διάταγμα Ρυμοτομίας 34/01/70 Φ.Ε.Κ. 21Δ/70

Αρτιότητα - Οικοδομησιμότητα

Εμβαδόν : 600,00μ2
Πρόσωπο : 16,00μ

Πρέκκλιση προ 11 / 2 / 70

Εμβαδόν : 250,00μ2
Πρόσωπο : 12,00μ

Επιτρεπόμενη κάλυψη: Ως Γ.Ο.Κ.
Συντελεστής δόμηση : 1,2
Πρασιά : 4,00μ (Γκύζη)
2,50μ (Πατρόκλου)
Εφαρμογή ΓΟΚ 85 : Πανταχόθεν
Στάθμευση : Ζώνη Β
Χρήση γης : Γενική κατοικία
(Επιτρέπονται γραφεία - καταστήματα)

7.3 Κτιριακό σκέλος



Πρόκειται για τετραώροφο κτίριο γραφείων με τρία υπόγεια που κατασκευάστηκε το έτος 1998 με τις υπ΄ αριθμόν 195/93 και 219/98 οικοδομικές άδειες. Ο φέρων οργανισμός είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα και η κατασκευή του πολύ καλή, όπως και η κατάσταση συντήρησης. Η ανωδομή του κτιρίου αλλά και το πρώτο υπόγειο χρησιμοποιούνται ως γραφεία. Το δεύτερο και τρίτο υπόγειο χρησιμοποιούνται για την στάθμευση των οχημάτων και για την εγκατάσταση των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων.
Η κατακόρυφη επικοινωνία καθ΄ όλο το ύψος του κτιρίου πραγματοποιείται από δύο κλιμακοστάσια και ασανσέρ, ενώ πραγματοποιείται και πρόσβαση στα υπόγεια με την ράμπα από την οδό Αρτέμιδος.
Όλες οι στάθμες που χρησιμοποιούνται ως γραφειακοί χώροι επιπλέον διαθέτουν, wc, κουζίνα και χώρους αρχείων. Στο πρώτο υπόγειο είναι επιπλέον εγκατεστημένος ο υποσταθμός και ο μετασχηματιστής υψηλής τάσης της ΔΕΗ, ενώ στο δεύτερο υπόγειο η κάβα, το πυροσβεστικό συγκρότημα και οι αποθήκες.

Επιφάνειες όλου του ακινήτου	
-3	512,03
-2	486,32
-1, (Ημιυπόγειο)	374,91

RICS
rev Recognised European Valuer

Νεοφύτου Βάμβα 1
Αθήνα Τ.Κ. 106 74
T: +30 210 68 01 786
F: +30 210 68 01 788
Email: info@solum.gr

0	343,22
1	347,72
2	360,36
3	367,27
Δώμα	85,42
Συνολικά	**2877,25**

Οικοδομικά - κατασκευαστικά στοιχεία ακινήτου

Τα οικοδομικά και κατασκευαστικά στοιχεία του υπό εκτίμηση ακινήτου παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα βάσει της αυτοψίας και των προσκομισθέντων στοιχείων:

Φέρων οργανισμός	Οπλισμένο σκυρόδεμα
Εξωτερικά - Όψεις	Οπτοπλινθοδομές και επένδυση από λευκό μάρμαρο.
Εσωτερικά	Οπτοπλινθοδομές και γυψονανίδες
Δάπεδα	Μάρμαρο, κεραμικά πλακίδια
Είδη υγιεινής	Από πορσελάνη λευκού χρώματος
Θύρες-Κουφώματα	Εξωτερικά υαλοπίνακες, εσωτερικά
Χρωματισμοί	Πλαστικά επί τοίχου
Ψευδοροφές	Ψευδοροφές με ενσωματωμένα φωτιστικά στοιχεία και θυρίδες εξαερισμού
Ηλεκτρομηχανο-λογικά	Υποσταθμός ΔΕΗ, πυρανίχνευση, πυρασφάλεια, εξαερισμοί, κλιματισμός
Περιβάλλων χώρος	Διαμορφωμένος και φυτεμένος
Ενεργειακή κλάση	Υποθέτουμε ότι είναι Β κλάσης
Ποιότητα κατασκευής	Πολύ καλή
Κατάσταση	Πολύ καλή

Κατά την αυτοψία που πραγματοποιήθηκε διαπιστώθηκε ότι το κτήριο βρίσκεται σε άριστη κατάσταση συντήρησης για την ηλικία του και την περιοχή, ενώ διαθέτει απρόσκοπτη θέα προς τον Ιππικό όμιλο και τα χαμηλού ύψους κτήρια αυτού.

8 Τεχνικός έλεγχος

Η τεχνική ταύτιση του ακινήτου δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης και αφετέρου δεν μας έχουν προσκομισθεί τα απαραίτητα έγγραφα ώστε να γνωματεύσουμε επ' αυτής.

Ωστόσο η δήλωση τακτοποίησης που προσκομίστηκε και βρίσκεται σε ολοκληρωμένη υπαγωγή έχει πραγματοποιηθεί με τον νόμο 4014/2011.

Νεοφύτου Βάμβα 1
Αθήνα Τ.Κ. 106 74
T: +30 210 68 01 786
F: +30 210 68 01 788
Email: info@solum.gr

9 Νομικός έλεγχος

Η νομική ταύτιση του ακινήτου δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης και αφετέρου δεν μας έχουν προσκομισθεί τα απαραίτητα έγγραφα ώστε να γνωματεύσουμε επ' αυτής.

10 Χρήση

Από τα στοιχεία που προσκομίστηκαν και από την αυτοψία που πραγματοποιήθηκε το κτίριο χρησιμοποιείται ως γραφειακός χώρος ενώ σε αυτόν πραγματοποιούνται εγκαταστάσεις νέας κινητής γραφειακής υποδομής.

11 Εκτίμηση Αξίας

11.1 Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία

Για τον προσδιορισμό της αξίας εφαρμόστηκε η μέθοδος εισοδήματος και η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων. Η τελική αγοραία αξία προέκυψε από την στάθμιση των μεθόδων με βαρύτητα 70% και 30% αντίστοιχα. Η βαρύτητα στην μέθοδο εισοδήματος είναι μεγαλύτερη καθώς θεωρούμε ότι προσδιορίζει πιο ορθά την αγοραία αξία λόγω ύπαρξης καλύτερων συγκριτικών στοιχείων.
Αναλυτικοί υπολογισμοί για τις εκτιμητικές μεθόδους παρατίθενται στο παράρτημα.

11.2 Ανάλυση SWOT

Τα **βασικά πλεονεκτήματα** του ακινήτου είναι τα εξής:

- Εμπορική επιφάνεια
- Ποιότητα κατασκευής
- Περιοχή

Τα **βασικά μειονεκτήματα** του ακινήτου είναι τα εξής :

- Εμπορικότητα
- Γειτνίαση
- Δυσκολία πρόσβασης με ΜΜΜ

Οι **βασικές ευκαιρίες** του ακινήτου είναι οι εξής:

- Συνέχιση χρήσης

Οι **βασικές απειλές του ακινήτου** είναι οι εξής :

- Ενεργειακή Κρίση
- Πληθωριστικές Τάσεις
- Αυξημένα Επιτόκια Δανεισμού
- Δημογραφικό

SOLUM
PROPERTY SOLUTIONS

Νεοφύτου Βάμβα 1
Αθήνα Τ.Κ. 106 74
T: +30 210 68 01 786
F: +30 210 68 01 788
Email: info@solum.gr

11.3 Έρευνα κτηματαγοράς

Σύμφωνα με την έρευνα κτηματαγοράς μας σε ηλεκτρονικές σελίδες αγγελιών ακινήτων, συλλέχθηκαν τα παρακάτω συγκριτικά στοιχεία:

Οι ζητούμενες τιμές πώλησης ακινήτων επιφανείας από 946μ2 έως 3390μ2, κυμαίνονται από 1976€/μ2 έως 4395€/μ2, ανάλογα με τα ποιοτικά χαρακτηριστικά και την θέση, ενώ σαφώς υπάρχουν τιμές που υπολείπονται ή υπερβαίνουν το παραπάνω εύρος ανάλογα με τις συνθήκες υπό τις οποίες ενεργεί ο πωλητής καθώς και τα ποιοτικά χαρακτηριστικά του ακινήτου.

Οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης ακινήτων επιφανείας από 1344μ2 έως 7887μ2, κυμαίνονται από 18€/μ2/μήνα έως 30€/μ2/μήνα, ανάλογα με τα ποιοτικά χαρακτηριστικά και την θέση, ενώ σαφώς υπάρχουν τιμές που υπολείπονται ή υπερβαίνουν το παραπάνω εύρος ανάλογα με τις συνθήκες υπό τις οποίες ενεργεί ο εκμισθωτής καθώς και τα ποιοτικά χαρακτηριστικά του ακινήτου.

Πωλήσεις		
Ελάχιστη Τιμή	Μέση Τιμή	Μέγιστη Τιμή
1.976,4 €	3.361,6 €	4.395,0 €
Ελάχιστη Επιφάνεια		Μέγιστη Επιφάνεια
946		3390

Μισθώσεις		
Ελάχιστη Τιμή	Μέση Τιμή	Μέγιστη Τιμή
17,9 €	23,5 €	29,8 €
Ελάχιστη Επιφάνεια		Μέγιστη Επιφάνεια
1344		7887

SOLUM
PROPERTY SOLUTIONS

Νεοφύτου Βάμβα 1
Αθήνα Τ.Κ. 106 74
T: +30 210 68 01 786
F: +30 210 68 01 788
Email: info@solum.gr

Regulated by RICS

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ										
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ										
Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΥΠΟΓΕΙΩΝ (μ2)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (μ2)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΡΟΦΩΝ (μ2)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ / αν. μ2
1	Χαλάνδρι	500	250	750	1.500,00	1.150,00	2000	Διαμόρφωση επιπέδων: -1ος (250τμ) - Υπόγειο (250τμ) - Ισόγειο	5.000.000,00 €	4.347,83
2	Μαρούσι - Παράδεισος	380	380	540	1.300,00	1.034,00	1995	ΚΤΙΡΙΟ, ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΜΕ ΑΠΟΔΟΣΗ 5% Διαμόρφωση	4.000.000,00 €	3.868,47
3	Μαρούσι - Παράδεισος	220	220	660	1.100,00	946,00	2016	Μαρούσι, επαγγελματικό κτίριο 1.100 τετραγωνικών μέτρων σε	2.500.000,00 €	2.642,71
4	Μαρούσι - Σωρός	1300	750	2250	4.300,00	3.390,00	2000	πολυτελες κτιριο γραφειων (αιθουσες) πλέον 1300 τμ υπογείου	6.700.000,00 €	1.976,40
5	Μαρούσι - Σωρός	240	240	1440	1.920,00	1.752,00	2022	Μαρούσι, Παράδεισος, Κτίριο Προς Πώληση, Ιδανικό για: Γραφεία,	7.700.000,00 €	4.394,98
6	Μαρούσι - Εργατικές Πολυκατοικίες	800	900	1514	3.214,00	2.654,00	2012	Μαρούσι Αγ Θωμάς, νεόδμητο πολυτελές αυτόνομο κτήριο	7.800.000,00 €	2.938,96
Μέσος όρος		**573,33**	**456,67**	**1.192,33**		**1.821,00**	**2008**		**5.616.666,67**	**3.361,56**

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ										
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ										
Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΥΠΟΓΕΙΩΝ (μ2)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (μ2)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΡΟΦΩΝ (μ2)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ /αν. μ2
1	Μαρούσι, Νερατζιωτίσσης				7.887,00	7887,00	2022	Μισθώνεται Κτίριο γραφείων μοντέρνας κατασκευής,ενεργειακά	196.317,00 €	24,89
2	Μαρούσι, Θεοτοκοπούλου				3.442,00	3442,00	2022	Μισθώνεται Κτίριο γραφείων, ανακαινισμένο βιοκλιματικό και	82.950,00 €	24,10
3	Μαρούσι, Φραγκοκκλησιάς				6.000,00	6000,00	2022	Μισθώνεται βιοκλιματικό κτίριο γραφείων και θέσεις στάθμευσης	157.000,00 €	26,17
4	Μαρούσι, Φραγκοκλησιάς				7.330,00	7330,00	2000	Μισθώνεται μοντέρνο κτίριο γραφείων σε πολύ καλή	131.200,00 €	17,90
5	Μαρούσι Κηφισίας				4.160,00	4160,00	2000	Μισθώνεται μοντέρνο κτίριο γραφείων σε πολύ καλή	78.200,00 €	18,80
6	Μαρούσι Σωρός	480	240	960	1.680,00	1.344,00	2022	Μαρούσι - Παράδεισος, Κτήριο επαγγελματικών χώρων Προς	40.000,00 €	29,76
7	Μαρούσι Παράδεισος	1066	2470		3.536,00	3536,00	2005	ΕΞΑΙΡΕΤΙΚΗΣ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ ΚΑΙ ΠΡΟΒΟΛΗΣ ΚΤΗΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ	75.000,00 €	21,21
8	Μαρούσι - Νέα Φιλοθέη		450	1350	1.800,00	1800,00	2003	αναπτύσσεται σε 4 επίπεδα, 450 τμ κάθε όροφος, εσωτερικά	46.000,00 €	25,56
Μέσος όρος		**773**	**1053,33**	**1155**		**4437,38**	**2012**		**109.000,00 €**	**23,26 €**

SOLUM
PROPERTY SOLUTIONS

Νεοφύτου Βάμβα 1
Αθήνα Τ.Κ. 106 74
T: +30 210 68 01 786
F: +30 210 68 01 788
Email: info@solum.gr

12 Γενικά Στοιχεία Κτηματαγοράς

Μετά από 10 έτη οικονομικής κρίσης και 2 έτη πανδημίας, εισερχόμεθα εκ νέου σε αχαρτογράφητα νερά τα οποία χαρακτηρίζονται από τα παρακάτω βασικά χαρακτηριστικά

- Ο πόλεμος στην Ουκρανία έχει οδηγήσει μεταξύ άλλων σε:
  - Δομική αλλαγή της αγοράς ενεργείας με αποτέλεσμα την κατακόρυφη αύξηση του σχετικού κόστους
  - Αύξηση πληθωρισμού κόστους σε διψήφια επίπεδα
- Η κλιμακούμενη επιθετικότητα της Τουρκίας επηρεάζει κατ' ελάχιστο την ψυχολογία της αγοράς ως έχουν τα πράγματα.
- Το δημογραφικό της χώρας επηρεάζει το πλήθος των απαιτούμενων κατοικιών, αλλά και το μέγεθός τους. Από υστέρηση της τάξης των 25.000 το έτος το 2016 πλέον κινούμαστε περί τις 40.000 το έτος με αποτέλεσμα ο πληθυσμός της χώρας να μικραίνει κατά 0,4% περίπου ενώ παράλληλα γηράσκει.
- Τα διαθέσιμα των νοικοκυριών συρρικνώνονται σοβαρά από την αύξηση του κόστους ζωής. Η αύξηση του μέσου μισθού στην Ελλάδα κατά το Q2 2022 ήταν η χαμηλότερη στην ΕΕ στο μόλις 0,8% σε σχέση με το 2021 ενώ αντίστοιχα η αξία του μέσου οικιστικού ακινήτου το ίδιο διάστημα αυξήθηκε κατά τουλάχιστον 8,8% με τον πληθωρισμό να κινείται περί το 10%.
- Η αύξηση των επιτοκίων από την ΕΚΤ, οδηγεί σε αύξηση του κόστους των επιτοκίων δανεισμού και σημαίνει το τέλος του φθηνού χρήματος.
- Covid-19 και παραλλαγές του.
- Αν παρατηρήσουμε την πορεία των οικοδομικών αδειών από το 2007, θα δούμε ότι μετά από σημαντική αποκλιμάκωση μέχρι και το 2016 όταν οι άδειες οικοδομών αποτελούσαν το 15% εκείνων του 2007 φτάσαμε στο 2021 στο 30% και το 2022 παρατηρείται σταθεροποίηση πλήθους αλλά μείωση άνω του 20% στην επιφάνεια .
- Από την άλλη, η ανάπτυξη της χώρας μας κινείται εξαιρετικά σε αυτό το πολύ δύσκολο και ρευστό περιβάλλον, χαρακτηριζόμενη ως ένα από τα 7 οικονομικά θαύματα από τους FT λόγω διπλάσιου σχεδόν ρυθμού ανάπτυξης σε σχέση με τον μέσο όρο της Ευρωζώνης.
- Ο τουρισμός είναι το δυνατό χαρτί της οικονομίας μας που έχει οδηγήσει και σε αύξηση της ζήτησης ακινήτων και από ξένους, τα δε προβεβλημένα τουριστικά μέρη μας αποτελούν σημεία ιδιαίτερης προσοχής και σημαντικού ενδιαφέροντος για ζήτηση.
- Η Ελληνική αγορά ακινήτων αποτελεί πλέον διεθνές playground.
- Τα κόκκινα δάνεια έχουν περιοριστεί σε μονοψήφιο ποσοστό.

Σε αυτό το πολύ ρευστό περιβάλλον, όπου οι αποταμιεύσεις κεφαλαίων στις τράπεζες οδηγούν σε απώλεια χρήματος και το χρηματιστήριο κινείται υποτονικά , τοποθετήσεις σε καλά επιλεγμένα ακίνητα μπορούν να αποτελέσουν ανάσχεση και φράχτη προστασίας από τον πληθωρισμό καθώς παράσχουν θετική μισθωτική απόδοση, αύξηση της κεφαλαιακής αξίας ή και τα δύο.
Οι περισσότερες μισθωτικές συμβάσεις είναι συνδεδεμένες με τον πληθωρισμό ενώ ιστορικά η αύξηση των αγοραίων μισθωμάτων αλλά και των αγοραίων αξιών υπερβαίνει αυτή του πληθωρισμού σε ακίνητα με καλά θεμελιώδη χαρακτηριστικά.
Οι αξίες νεόδμητων κατοικιών εξακολουθούν να υπολείπονται μεσοσταθμικά κατά 20% περίπου εκείνων του 2007 με σημαντικές αποκλίσεις όμως ανά περιοχή, ενώ τα

Νεοφύτου Βάμβα 1
Αθήνα Τ.Κ. 106 74
T: +30 210 68 01 786
F: +30 210 68 01 788
Email: info@solum.gr

γραφειακά ακίνητα έχουν ανακτήσει μεγαλύτερο ποσοστό της αξίας τους και τα καταστήματα μικρότερο με τα logistics να υπεραποδίδουν συνέπεια της αλλαγής καταναλωτικών συνθηκών.
Οικιστικά και γραφειακά ακίνητα με βελτιωμένα ενεργειακά χαρακτηριστικά, κοντά σε σταθμούς σταθερής τροχιάς και σημεία ενδιαφέροντος, τουριστικά ακίνητα στις εύκολα προσβάσιμες περιοχές της χώρας, σύγχρονοι αποθηκευτικοί χώροι τόσο εκτός όσο και ενός αστικού ιστού, αλλά και λοιπές πιο εξειδικευμένες τοποθετήσεις που ακολουθούν τις νέες απαιτήσεις στο real estate θα εξακολουθήσουν να αποτελούν μια χαμηλού ρίσκου, αποδοτική επένδυση.
Κύριο χαρακτηριστικό της κτηματαγοράς αποτελεί η επαναφορά στην κινητικότητα μετά από το μούδιασμα λόγω της πανδημίας του Covid 19 καθώς ο όγκος αγοραπωλησιών ο οποίος είχε μειωθεί, πλέον έχει αυξηθεί σημαντικά σε ορισμένες κατηγορίας ακινήτων. Τα χαρακτηριστικά ζήτησης έχουν επίσης τροποποιηθεί λόγω της επαναφοράς του αγοραστικού ενδιαφέροντος από συγκεκριμένες μερίδες αγοραστών του εξωτερικού οι οποίες λόγω Covid 19 είχαν απομακρυνθεί από την αγορά καθώς και για συγκεκριμένες κατηγορίες ακινήτων, ενώ σημαντική είναι η κινητικότητα σε νεόδμητα ακίνητα, ακίνητα με χαμηλό περιβαλλοντικό αποτύπωμα καθώς και στα λεγόμενα Prime ακίνητα. Αξίζει να σημειωθεί η αποχή των Κινέζων αγοραστών λόγω της έξαρσης του Covid 19 στην Κίνα, ενώ λόγω και της οικονομικής ύφεσης στην Ευρωζώνη και στην Αμερική όπου ήδη σημειώνονται μειώσεις στις αξίες των ακινήτων, η επιβράδυνση στον ρυθμό αύξησης των αξιών και στην Ελληνική αγορά είναι αναμενόμενη.

Προ της πανδημίας χαρακτηριστικό της αγοράς ήταν η διαμόρφωση δύο διακριτών αγορών με διαφορετικά χαρακτηριστικά προσφοράς και ζήτησης αλλά και διαφορετική δυναμική κάτι το οποίο έχει επανέλθει και σήμερα. Οι αγορές αυτές είναι: η αγορά που απευθύνεται στην διεθνή ζήτηση και περιλαμβάνει μεταξύ άλλων ακίνητα επενδυτικού ενδιαφέροντος καλών ποιοτικών χαρακτηριστικών, ξενοδοχεία, κατοικίες σε τουριστικούς προορισμούς ή κατοικίες για βραχυπρόθεσμη μίσθωση και η αγορά που απευθύνεται στην εγχώρια ζήτηση μόνο.

Η πολιτική αστάθεια που επικράτησε κατά το έτος 2015, όπου πραγματοποιήθηκαν δύο εκλογικές αναμετρήσεις, δημοψήφισμα με τον φόβο ενός grexit, επιβολή κεφαλαιακών ελέγχων (capital controls) και συνεχείς διαπραγματεύσεις με τους εταίρους, επηρέασε τα μέγιστα το κλάδο της κτηματαγοράς, με τις όποιες ενδείξεις για ανάκαμψη του έτους 2014 να εξανεμίζονται. Η πτώση των τιμών συνεχίστηκε μέχρι και το έτος 2017 σε όλες τις κατηγορίες των ακινήτων, με περισσότερο χαμένους τα καταστήματα, τα γραφεία, τις μεγάλες κατοικίες και τους χώρους αποθηκών. Επιπρόσθετα, μείωση παρατηρήθηκε και στα ενοίκια με τις ίδιες κατηγορίες χαμένων.

Από το 2019 και μετά παρατηρήθηκε ότι σε ορισμένες κατηγορίες ακινήτων και περιοχές άρχισε να υπάρχει σημαντική ζήτηση με επακόλουθο την αύξηση των τιμών.
Παρατηρήθηκε κινητικότητα στις ενοικιάσεις καταστημάτων σε πολύ εμπορικούς δρόμους κυρίως ενώ υπάρχει αυξημένη ζήτηση για γραφεία υψηλών προδιαγραφών με έμφαση σε ενεργειακά αποδοτικά κτήρια με διεθνείς πιστοποιήσεις, ενώ λόγω και της μετακίνησης σημαντικού όγκου του εμπορίου μέσω ιντερνέτ (ηλεκτρονικό εμπόριο) αυξάνει σημαντικά η ζήτηση χώρων logistics. Νεόδμητες κατοικίες έχουν πολύ υψηλή

Νεοφύτου Βάμβα 1
Αθήνα Τ.Κ. 106 74
T: +30 210 68 01 786
F: +30 210 68 01 788
Email: info@solum.gr

ζήτηση ενώ η ψυχολογία στην αγορά είναι καλή. Εντός του 2022 και μετά από τον Πόλεμο στην Ουκρανία παρατηρήθηκε επιβράδυνση τόσο στον αριθμό αγοραπωλησιών όσο και στον αριθμό οικοδομικών αδειών που εκδόθηκαν , χωρίς όμως να υπάρχει πτώση των τιμών αλλά μείωση του ρυθμού αύξησης αυτών.

Κατά τη διάρκεια της έρευνάς μας, διαπιστώθηκε ότι οι παράγοντες προσδιορισμού αγοράς ακινήτου είναι οι εξής:

- Πορεία Οικονομίας
- Ψυχολογία Αγοράς
- Εισόδημα/Συνθήκες Διαβίωσης
- Πανδημία Covid 19
- Ενεργειακή Κρίση
- Πολιτικές Εξελίξεις
- Δημογραφικά Χαρακτηριστικά
- Θεσμικό & Φορολογικό Πλαίσιο
- Ευχέρεια Δανεισμού & Επιτόκια
- Οικοδομική Δραστηριότητα
- Ποιότητα Υποδομών & Δομημένου Περιβάλλοντος
- Επενδύσεις
- Ζήτηση & Προσφορά

12.1 Αγορά Επαγγελματικών Ακινήτων

Η παρούσα εκτίμηση συντάσσεται σε περιβάλλον μοναδικής υγειονομικής και οικονομικής κρίσης για την Ελλάδα, της οποίας οι επιπτώσεις έρχονται να συμπληρώσουν αυτές της 10 ετούς σχεδόν οικονομικής κρίσης αν και ακόμα δεν είναι μετρήσιμες στο σύνολό τους. Ήδη η χώρα έχει διανύσει 10 έτη βαθιάς ύφεσης αλλά το 2017 και το 2018 άρχισαν να είναι ορατά σημεία αλλαγής στον ορίζοντα τα οποία για κάποιες κατηγορίες ακινήτων σταμάτησαν λόγω της πανδημίας αλλά πλέον έχουν επανέλθει με αποτέλεσμα σε πολλές περιπτώσεις οι αξίες να έχουν επανέλθει σε προ κρίσης επίπεδα.

Η αγορά διαχωρίζεται σε ακίνητα επενδυτικού ενδιαφέροντος με καλά ποιοτικά χαρακτηριστικά, σύγχρονης κατασκευής, σε κεντρικούς οδικούς άξονες , μικρή απόσταση από σταθμούς μέσων σταθερής τροχιάς και μεγάλης επιφανείας και σε ακίνητα σε δευτερεύοντες οδικούς άξονες και σε άξονες χωρίς προβολή, χωρίς καλά ποιοτικά χαρακτηριστικά, μικρής επιφανείας, με κατακερματισμό ιδιοκτησιών. Ακίνητα στην 1η κατηγορία παρουσιάζουν αυξημένη ζήτηση και περιορισμένη προσφορά, ενώ ακίνητα στην 2η κατηγορία παρουσιάζουν πολύ περιορισμένη ζήτηση με την προσφορά να κυμαίνεται σε υψηλά επίπεδα.

Η κρίση αποτυπώνεται ιδιαίτερα στα μισθώματα ακινήτων της 2ης κατηγορίας, κυρίως τα προηγούμενα χρόνια, με την ολοένα αυξανόμενη πρόθεση επαναδιαπραγμάτευσής

Νεοφύτου Βάμβα 1
Αθήνα Τ.Κ. 106 74
T: +30 210 68 01 786
F: +30 210 68 01 788
Email: info@solum.gr

τους ή και με την εκκένωση των χώρων. Επίσης, λόγω και της δυσκολίας με την οποία οι ελληνικές τράπεζες χορηγούν δάνεια, οι πράξεις που πραγματοποιούνται είναι ελάχιστες. Παράλληλα, οι τιμές υποχωρούν, ενώ τα μισθώματα αποτελούν αντικείμενο διαπραγμάτευσης, με στόχο τη μείωση των λειτουργικών εξόδων των επιχειρήσεων. Ταυτόχρονα, καταγράφεται ανυπαρξία χρηματοδότησης και σχετική επιφυλακτικότητα για την ανάπτυξη νέων επενδυτικών σχεδίων, ιδίως από τη στιγμή που αυξάνονται οι κενοί γραφειακοί χώροι, ακόμα και εντός αμιγώς επαγγελματικών κτιρίων γραφείων σύγχρονων υποδομών, τα οποία ούτως ή άλλως είναι περιορισμένα στον αριθμό.

Όλα τα παραπάνω, είχαν ως συνέπεια τη μείωση των ζητούμενων τιμών (asking prices), τόσο στις πωλήσεις, όσο και στις μισθώσεις επαγγελματικών ακινήτων, ειδικότερα εκείνων των ακινήτων που δε βρίσκονται σε προνομιούχες θέσεις στην περιοχή τους. Για τα επενδυτικά ακίνητα, τα οποία βρίσκονται σε κεντρικές θέσεις και αποτελούν τοπικά σημεία αναφοράς, τόσο οι τιμές πώλησης, όσο και τα μισθώματα, σημείωσαν κατά το παρελθόν επίσης ικανή μείωση, ανάλογα με τα ειδικά χαρακτηριστικά του κάθε ακινήτου (όπως π.χ. το είδος του ακινήτου (καταστήματα – γραφεία κλπ.), την ακριβή θέση του, τη μοναδικότητά του ή μη), αλλά και τα οικονομικά στοιχεία (όπως π.χ., ποιότητα του μισθωτή, διάρκεια συμβολαίου κλπ.).
Κατά το έτος 2018, όμως, ιδιαίτερα στο πρώτο εξάμηνο διαφάνηκε μια σταθεροποιητική τάση στην αγορά και τώρα με την εκπνοή του δεύτερου εξαμήνου φαίνεται και μια μικρή ανοδική, αλλά καθοριστική ως θετική τάση της αγοράς. Η τάση αυτή είναι πιο έντονη σε ακίνητα με στοιχεία μοναδικότητας.

Το έτος 2019, ξεκίνησε με θετικό πρόσημο και διαφάνηκε με σταθερά ανοδική τάση στην αγορά η οποία επιβεβαιώθηκε και με το κλείσιμο του έτους και τις αναφορές που δημοσιεύθηκαν στην Τράπεζα της Ελλάδος. Το 2020 ξεκίνησε με την ίδια ανοδική πορεία που έκλεισε το 2019 αλλά το ξέσπασμα του νέου κοροναϊού (COVID-19), το οποίο χαρακτηρίστηκε από την Παγκόσμια Οργάνωση Υγείας ως «Παγκόσμια Πανδημία» στις 11 Μαρτίου 2020, έχει επηρεάσει τις παγκόσμιες χρηματοπιστωτικές αγορές και σταμάτησε απότομα αυτή την διαφαινόμενη ανάκαμψη. Η πανδημία φαίνεται ότι επηρεάζει πιο έντονα ακίνητα της 2ης κατηγορίας με αποτέλεσμα να αυξάνει περισσότερο η ψαλίδα μεταξύ αυτών και των ακινήτων της 1ης κατηγορίας στα οποία η πορεία είναι σταθερή ή ακόμα και ανοδική λόγω ανυπαρξίας προσφοράς.

Στο 2021 η παραπάνω πορεία συνεχίστηκε με ιδιαίτερη έμφαση σε αειφόρα κτήρια καθώς πλέον η περιβαλλοντική ευαισθητοποίηση αποτελεί όλο και πιο σημαντική παράμετρο στην αγορά ακινήτων.

Κατά τη διάρκεια της έρευνάς μας, διαπιστώθηκε ότι οι αξίες των επαγγελματικών χώρων στην εγγύς περιοχή των υπό εκτίμηση ακινήτων επηρεάζονται από τους εξής βασικούς παράγοντες:

- Θέση
- Πρόσοψη
- Προβολή

Νεοφύτου Βάμβα 1
Αθήνα Τ.Κ. 106 74
T: +30 210 68 01 786
F: +30 210 68 01 788
Email: info@solum.gr

- Προσβασιμότητα σε ΜΜΜ
- Κατασκευαστικά υλικά, δευτερεύουσες παροχές και εγκαταστάσεις
- Διαστάσεις
- Αρχιτεκτονική και λειτουργικότητα

12.2 Συγκριτική Μέθοδος

Σύμφωνα με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων η αγοραία αξία του 100% της πλήρους κυριότητας του ακινήτου υπολογίζεται όπως παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων			
	Ανηγμένη επιφάνεια (μ2)	**Αγοραία Αξία/αν.μ2**	**Αγοραία Αξία**
Κτίριο γραφείων	2.078,57	2.292,81 €	4.765.764,81 €
Συνολικά	**2.078,57**		**4.766.000,00 €**

Οι αναγωγές στα συγκριτικά στοιχεία ούτως ώστε να καταστούν συγκρίσιμα με το υπό εκτίμηση ακίνητο πραγματοποιήθηκαν όπως φαίνεται ακολούθως. Επισημαίνεται ότι οι συντελεστές που χρησιμοποιούνται είναι εμπειρικοί.

- Θέση: Υιοθετήθηκαν συντελεστές ανάλογα με την θέση εκάστου στοιχείου από -5% έως 5%
- Μέγεθος: Υιοθετήθηκαν συντελεστές ανάλογα με το μέγεθος εκάστου στοιχείου 1% για κάθε 500μ2.
- Όροφος: Δεν αξιολογήθηκε καθώς τα συγκριτικά στοιχεία αποτελούν πολυώροφα κτίρια.
- Παλαιότητα: Αξιολογήθηκε με συντελεστή 1,5%/έτος καθώς επηρεάζεται η αξία του ακινήτου τόσο από την ηλικία του όσο από την κατάσταση και την συντήρησή του.
- Ποιοτικά Χαρακτηριστικά: Υιοθετήθηκαν συντελεστές ανάλογα με τα ποιοτικά χαρακτηριστικά εκάστου στοιχείου από -15% έως 10%.
- Πρόσβαση: Αξιολογήθηκε με συντελεστή 0% καθώς τα συγκριτικά στοιχεία έχουν παρόμοια πρόσβαση με το εκτιμώμενο.
- Περιθώριο διαπραγμάτευσης: Λόγω της απόκλισης από την ζητούμενη τιμή και την τελικώς συμφωνηθείσα αξία οι τιμές μονάδος των συγκριτικών στοιχείων απομειώνονται κατά το περιθώριο διαπραγμάτευσής τους το οποίο κρίνουμε ανάλογα με την περίπτωση σε ποσοστό περί το 20%

12.3 Μέθοδος Εισοδήματος

Σύμφωνα με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων η αγοραία αξία του 100% της πλήρους κυριότητας του ακινήτου υπολογίζεται όπως παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

Μέθοδος Εισοδήματος (Άμεση Κεφαλαιοποίηση)						
Α/Α	**Ανηγμένη**	**Μηνιαίο Μίσθωμα**	**Μηνιαίο Μίσθωμα /αν.μ2**	**ARY**	**Αγοραία Αξία**	**Αγοραία Αξία /αν.μ2**

Νεοφύτου Βάμβα 1
Αθήνα Τ.Κ. 106 74
T: +30 210 68 01 786
F: +30 210 68 01 788
Email: info@solum.gr

	επιφάνεια (μ2)					
Κτίριο γραφείων	2.078,57	33.488,64 €	16,11 €	8,00 %	5.023.295,34 €	2.416,71 €
Συνολικά	**2.078,57**	**33.490,00 €**			**5.023.000,00 €**	

Οι αναγωγές στα συγκριτικά στοιχεία ούτως ώστε να καταστούν συγκρίσιμα με το υπό εκτίμηση ακίνητο πραγματοποιήθηκαν όπως φαίνεται ακολούθως. Επισημαίνεται ότι οι συντελεστές που χρησιμοποιούνται είναι εμπειρικοί.

- Θέση: Υιοθετήθηκαν συντελεστές ανάλογα με την θέση εκάστου στοιχείου από -15% έως 7%
- Μέγεθος: Υιοθετήθηκαν συντελεστές ανάλογα με το μέγεθος εκάστου στοιχείου 1% για κάθε 50μ2.
- Όροφος: Αξιολογήθηκε με συντελεστή 3%/όροφο καθώς επηρεάζεται τόσο η αξία των ακινήτων στην περιοχή από τον όροφο όσο από την θέα που έχει το ακίνητο στον όροφο
- Παλαιότητα: Αξιολογήθηκε με συντελεστή 1%/έτος καθώς δεν επηρεάζεται η αξία του ακινήτου τόσο από την ηλικία του όσο από την κατάσταση και την συντήρησή του.
- Ποιοτικά Χαρακτηριστικά: Υιοθετήθηκαν συντελεστές ανάλογα με τα ποιοτικά χαρακτηριστικά εκάστου στοιχείου 0%
- Πρόσβαση: Αξιολογήθηκε με συντελεστή 0% καθώς τα συγκριτικά στοιχεία έχουν παρόμοια πρόσβαση με το εκτιμώμενο.
- Περιθώριο διαπραγμάτευσης: Λόγω της απόκλισης από την ζητούμενη τιμή και την τελικώς συμφωνηθείσα αξία οι τιμές μονάδος των συγκριτικών στοιχείων απομειώνονται κατά το περιθώριο διαπραγμάτευσής τους το οποίο κρίνουμε ανάλογα με την περίπτωση σε ποσοστό περί το 15%

12.4 Στάθμιση Μεθόδων

Η τελική αγοραία αξία του υπό εκτίμηση προκύπτει ως εξής:

Στάθμιση Μεθόδων			
	Συντελεστής βαρύτητας	**Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου**	**Σταθμισμένη Αγοραία Αξία βάσει μεθόδου**
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	30%	4.766.000,00 €	1.429.800,00 €
Μέθοδος Εισοδήματος	70%	5.023.000,00 €	3.516.100,00 €
Τελική Αγοραία Αξία			**4.945.900,00 €**
Τελική Αγοραία Αξία /μ2			2.379,47 €

SOLUM
PROPERTY SOLUTIONS

Νεοφύτου Βάμβα 1
Αθήνα Τ.Κ. 106 74
T: +30 210 68 01 786
F: +30 210 68 01 788
Email: info@solum.gr

Regulated by RICS

13 Τελική εκτίμηση

Η Αγοραία Αξία του υπό εκτίμηση ακίνητου την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης **18/02/2023** έχει ως εξής:

Συνολικά		
Τμήμα	**Αγοραία Αξία (€)**	**Αγοραία Αξία (ολογράφως)**
Κτίριο γραφείων	4.946.000,00 €	**Τέσσερα Εκατομμύρια Εννιακόσιες Σαράντα Έξι Χιλιάδες Ευρώ και Μηδέν Λεπτά**

13.1 Επιμερισμός Αξίας Αξίας σε Γη και Κτίσμα:

Ο επιμερισμός της Εύλογης Αξίας του ακινήτου, ως αυτή προσδιορίσθηκε ανωτέρω, σε γήπεδο και κτίσματα, σύμφωνα με τους λογαριασμούς 10 (αξία γης) και 11 (αξία βελτιώσεων) πραγματοποιείται αφαιρώντας το απαξιωμένο κόστος κατασκευής του ακινήτου από την εύλογη αξία του.

Επιμερισμός Εύλογης Αξίας σε Γη και Κτίσμα	
Συνολική Εύλογη Αξία	4.946.000,00 €
Κτίσμα (Κωδ.11)	2.560.000,00 €
Γη (Κωδ.10)	2.386.000,00 €

Στο παράρτημα παρατίθενται οι αναλυτικοί πίνακες υπολογισμού του απαξιωμένου κόστους κατασκευής.
Επισημαίνουμε ότι γενικά ο επιμερισμός της Εύλογης Αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου αφορά έναν λογιστικό χειρισμό για τον σχηματισμό αποσβέσεων της αξίας των κτισμάτων, καθώς τα γήπεδα θεωρούνται διαρκές πάγιο και δεν αποσβένονται, ενώ πραγματοποιείται για λογιστικούς και σκοπούς φορολογίας. Στο επίπεδο αυτό θεωρούμε σκόπιμο να επισημάνουμε ότι, ο επιμερισμός της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε επιμέρους τμήματα δεν αποτελεί εκτίμηση και οι προσδιορισθείσες τιμές δεν θα πρέπει να θεωρηθούν ότι αντικατοπτρίζουν την Αγοραία η την Εύλογη Αξία των επιμέρους τμημάτων.

Για τη
Solum Property Solutions



Πάνος Χαραλαμπόπουλος,
MRICS VRS REV AM 254
Διευθύνων Σύμβουλος / Εκτιμητής

SOLUM
PROPERTY SOLUTIONS

Νεοφύτου Βάμβα 1
Αθήνα Τ.Κ. 106 74
T: +30 210 68 01 786
F: +30 210 68 01 788
Email: info@solum.gr

Regulated by RICS

14 Σχόλιο

Σύμφωνα με το Valuation Practice Guidance – Application 10 των Εκτιμητικών Προτύπων του RICS (11η έκδοση) , θα θέλαμε να επιστήσουμε την προσοχή σας στο παρακάτω σχόλιο, αναφορικά με τις τρέχουσες συνθήκες που επικρατούν στην αγορά.

Η εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία στις αρχές του 2022 έχει επηρεάσει τις παγκόσμιες αγορές, δημιουργώντας μεγάλο βαθμό αβεβαιότητας στην αγορά ενεργείας, στην διαμετακομιστική αλυσίδα με επίδραση τόσο στην επισιτιστική κρίση όσο και στην επάρκεια φαρμάκων. Οι προσπάθειες αποσταθεροποίησης από την ηγεσία της Τουρκίας καθώς και οι επικείμενες εκλογές τόσο στην Τουρκία όσο και στην Ελλάδα λειτουργούν ως πρόσθετοι παράγοντες αβεβαιότητας και μεταβλητότητας.

Παρά το γεγονός ότι οι παρούσες συνθήκες ενέχουν αυξημένο ρίσκο, η αγορά φαίνεται να λειτουργεί καταγράφοντας επαρκή όγκο στοιχείων πάνω στα οποία μπορεί να βασιστεί η εκτίμηση. Επομένως και για την αποφυγή τυχόν αμφιβολίας, η εκτίμησή μας δεν παρέχεται στη βάση ουσιώδης εκτιμητικής αβεβαιότητας, όπως ορίζεται στα VPS 3 and VPGA 10 των εκτιμητικών προτύπων του RICS (RICS Valuation – Global Standards).

Το εν λόγω επεξηγηματικό σχόλιο συμπεριλαμβάνεται για σκοπούς ενίσχυσης της διαφάνειας και για να παράσχει επιπλέον γνώση της αγοράς στην οποία έχει πραγματοποιηθεί η εκτίμηση. Ωστόσο, λαμβάνοντας υπ' όψιν την αυξημένη μεταβλητότητα, η οποία εξαρτάται από την εξέλιξη της στρατιωτικής διαμάχης, τονίζουμε τη σημασία της ημερομηνίας εκτίμησης και σημειώνουμε ότι η εκτίμηση ενδεχομένως να πρέπει να επικαιροποιείται σε περισσότερο τακτά διαστήματα.

RICS
rev
Recognised European Valuer

Νεοφύτου Βάμβα 1
Αθήνα Τ.Κ. 106 74
T: +30 210 68 01 786
F: +30 210 68 01 788
Email: info@solum.gr

15 Δήλωση Περιορισμένης Ευθύνης

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης έχει συνταχθεί από την Solum Property Solutions – Παναγιώτης Χαραλαμπόπουλος Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε. με αριθμό Γ.Ε.Μ.Η. 133332803000 αποκλειστικά για την Μυτιληναίος Α.Ε. και την PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ, σύμφωνα με τους όρους του από 13/02/2023 συμφωνητικού. Η έκθεση είναι εμπιστευτική και δεν επιτρέπεται η χρήση της από τρίτους χωρίς την έγγραφη συγκατάθεσή μας. Σε οποιαδήποτε περίπτωση έχουμε σαφώς συναινέσει στη χρήση της έκθεσης εκτίμησης από τρίτα μέρη, εκτός του πελάτη, η μέγιστη ευθύνη που αναλαμβάνουμε απέναντι σε αυτά τα τρίτα μέρη είναι αυτή που θα είχαμε αν αυτά ήταν οι πελάτες μας στη σχετική σύμβαση.

Η μέγιστη συνολική ευθύνη απέναντι σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη που απορρέει με οποιονδήποτε τρόπο από ή σε σχέση με την έκθεση εκτίμησης και ανεξάρτητα από το αν αυτή προκύπτει από σύμβαση, αδικοπραξία, αμέλεια ή άλλη αιτία, δεν θα ξεπερνάει το ελάχιστο ενός εκ των παρακάτω:

- Το ποσό της συμφωνηθείσας αμοιβής όπως αυτό αναγράφεται στη σύμβαση ανάθεσης.
- Το 10% της αξίας των ακινήτων στα οποία αναφέρεται η σύμβαση ανάθεσης κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.

Δε φέρουμε καμιά ευθύνη για οποιαδήποτε έμμεση ή αποθετική ζημία, διαφυγόντα κέρδη, ή παρεπόμενη απώλεια εσόδων προερχόμενη με οποιονδήποτε τρόπο, είτε από σύμβαση, αδικοπραξία, αμέλεια ή άλλη αιτία. Κανένα σημείο της έκθεσης εκτίμησης δεν μας απαλλάσσει από οποιαδήποτε ευθύνη για την οποία υπάρχει πρόβλεψη από το νόμο.

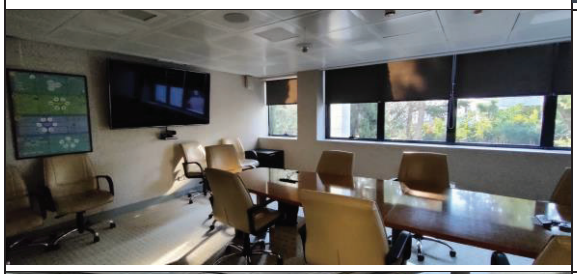
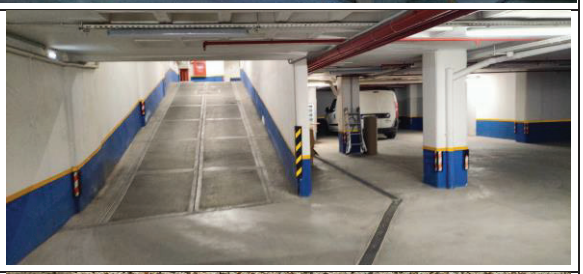
Νεοφύτου Βάμβα 1
Αθήνα Τ.Κ. 106 74
T: +30 210 68 01 786
F: +30 210 68 01 788
Email: info@solum.gr

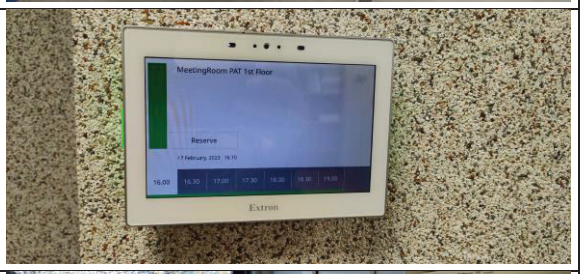
Regulated by RICS

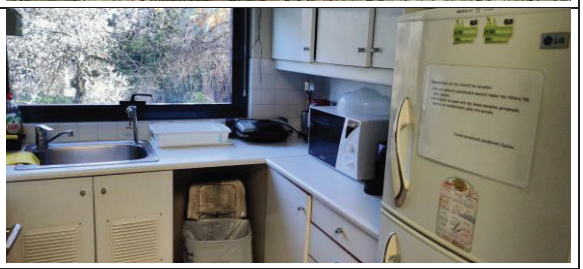
16 Παράρτημα

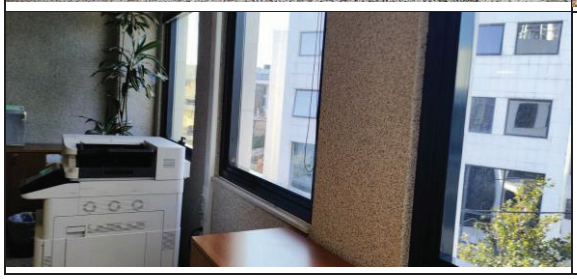
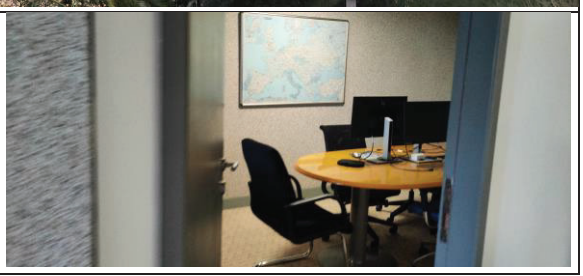
16.1 Φωτογραφίες





SOLUM PROPERTY SOLUTIONS

Νεοφύτου Βάμβα 1
Αθήνα Τ.Κ. 106 74
T: +30 210 68 01 786
F: +30 210 68 01 788
Email: info@solum.gr

Regulated by RICS

16.2 Πίνακες υπολογισμών

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ										
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ										
Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΥΠΟΓΕΙΩΝ (μ2)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (μ2)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΡΟΦΩΝ (μ2)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ / αν. μ2
1	Χαλάνδρι	500	250	750	1.500,00	1.100,00	2000	Διαμόρφωση επιπέδων: -1ος (250τμ) - Υπόγειο (250τμ) - Ισόγειο	5.000.000,00 €	4.545,45
2	Μαρούσι - Παράδεισος	380	380	540	1.300,00	996,00	1995	ΚΤΙΡΙΟ, ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΜΕ ΑΠΟΔΟΣΗ 5% Διαμόρφωση	4.000.000,00 €	4.016,06
3	Μαρούσι - Παράδεισος	220	220	660	1.100,00	924,00	2016	Μαρούσι, επαγγελματικό κτίριο 1.100 τετραγωνικών μέτρων σε	2.500.000,00 €	2.705,63
4	Μαρούσι - Σωρός	1300	750	2250	4.300,00	3.260,00	2000	πολυτελες κτιριο γραφειων (αιθουσες) πλέον 1300 τμ υπογείου	6.700.000,00 €	2.055,21
5	Μαρούσι - Σωρός	240	240	1440	1.920,00	1.728,00	2022	Μαρούσι, Παράδεισος, Κτίριο Προς Πώληση, Ιδανικό για: Γραφεία,	7.700.000,00 €	4.456,02
6	Μαρούσι - Εργατικές Πολυκατοικίες	800	900	1514	3.214,00	2.574,00	2012	Μαρούσι Αγ Θωμάς, νεόδμητο πολυτελές αυτόνομο κτήριο	7.800.000,00 €	3.030,30
Μέσος όρος		**573,33**	**456,67**	**1.192,33**		**1.763,67**	**2008**		**5.616.666,67**	**3.468,11**

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ										
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ										
Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΥΠΟΓΕΙΩΝ (μ2)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (μ2)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΡΟΦΩΝ (μ2)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ /αν. μ2
1	Μαρούσι, Νερατζιωτίσσης				7.887,00	7887,00	2022	Μισθώνεται Κτίριο γραφείων μοντέρνας κατασκευής,ενεργειακά	196.317,00 €	24,89
2	Μαρούσι, Θεοτοκοπούλου				3.442,00	3442,00	2022	Μισθώνεται κτίριο γραφείων, ανακαινισμένο βιοκλιματικό και	82.950,00 €	24,10
3	Μαρούσι, Φραγκοκκλησιάς				6.000,00	6000,00	2022	Μισθώνεται βιοκλιματικό κτίριο γραφείων και θέσεις στάθμευσης	157.000,00 €	26,17
4	Μαρούσι, Φραγκοκλησιάς				7.330,00	7330,00	2000	Μισθώνεται μονόπλινο κτίριο γραφείων σε πολύ καλή	131.200,00 €	17,90
5	Μαρούσι Κηφισίας				4.160,00	4160,00	2000	Μισθώνεται μονόπλινο κτίριο γραφείων σε πολύ καλή	78.200,00 €	18,80
6	Μαρούσι Σωρός	480	240	960	1.680,00	1.296,00	2022	Μαρούσι - Παράδεισος, Κτίριο επαγγελματικών χώρων Προς	40.000,00 €	30,86
7	Μαρούσι Παράδεισος	1066	2470		3.536,00	3536,00	2005	ΕΞΑΙΡΕΤΙΚΗΣ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ ΚΑΙ ΠΡΟΒΟΛΗΣ ΚΤΗΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΜΒΑΔΟΥ 3.527 ΜΕΤΡΩΝ Σε	75.000,00 €	21,21
8	Μαρούσι - Νέα Φιλοθέη		450	1350	1.800,00	1800,00	2003	αναπτύσσεται σε 4 επίπεδα, 450 τμ κάθε όροφος, εσωτερικά	46.000,00 €	25,56
Μέσος όρος		**773**	**1053,33**	**1155**		**4431,38**	**2012**		**109.000,00 €**	**23,42 €**

SOLUM
PROPERTY SOLUTIONS

Νεοφύτου Βάμβα 1
Αθήνα Τ.Κ. 106 74
T: +30 210 68 01 786
F: +30 210 68 01 788
Email: info@solum.gr

Regulated by RICS

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ											
ΑΝΑΓΩΓΕΣ											
Α/Α	ΘΕΣΗ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΟΡΟΦΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΣ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗΣ ΤΙΜΗΣ / ΧΡΟΝΙΚΗ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ/μ2	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ /αν. μ2
1	0,95	0,98	1,00	0,97	1,00	1,00	0,80	0,72	3.285,33 €	16,67%	547,55 €
2	1,05	0,98	1,00	1,05	1,00	1,00	0,80	0,86	3.448,97 €	16,67%	574,83 €
3	1,05	0,98	1,00	0,73	0,90	1,00	0,80	0,54	1.458,70 €	16,67%	243,12 €
4	1,05	1,02	1,00	0,97	1,00	1,00	0,80	0,83	1.714,16 €	16,67%	285,69 €
5	1,05	0,99	1,00	0,64	0,85	1,00	0,80	0,45	2.021,95 €	16,67%	336,99 €
6	1,05	1,01	1,00	0,79	0,90	1,00	0,80	0,60	1.827,75 €	16,67%	304,63 €
	1,03	**0,99**	**1,00**	**0,86**	**0,94**	**1,00**	**0,80**	**0,67**	**2.292,81 €**	**100,00%**	**2.292,81 €**

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ											
ΑΝΑΓΩΓΕΣ											
Α/Α	ΘΕΣΗ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΟΡΟΦΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΣ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗΣ ΤΙΜΗΣ / ΧΡΟΝΙΚΗ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ/μ2	ΒΑΡΥΤΗΤΑ	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ /αν. μ2
1	1,07	1,12	1,00	0,64	0,85	1,00	1,00	0,65	16,17 €	12,50%	2,02 €
2	1,00	1,03	1,00	0,64	0,85	1,00	1,00	0,56	13,47 €	12,50%	1,68 €
3	0,93	1,08	1,00	0,64	0,85	1,00	1,00	0,55	14,28 €	12,50%	1,78 €
4	0,93	1,11	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	17,84 €	12,50%	2,23 €
5	0,90	1,04	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	0,91	17,09 €	12,50%	2,14 €
6	1,05	0,98	1,00	0,64	0,90	1,00	0,85	0,51	15,62 €	12,50%	1,95 €
7	1,05	1,03	1,00	0,90	1,00	1,00	0,85	0,82	17,44 €	12,50%	2,18 €
8	0,85	0,99	1,00	0,93	1,00	1,00	0,85	0,66	16,98 €	12,50%	2,12 €
							0,94	**0,71**	**16,11 €**	**100,00%**	**16,11 €**

RICS

rev
Recognised European Valuer

SOLUM
PROPERTY SOLUTIONS

Νεοφύτου Βάμβα 1
Αθήνα Τ.Κ. 106 74
T: +30 210 68 01 786
F: +30 210 68 01 788
Email: info@solum.gr

Regulated by RICS

Αναγωγές				
Παλαιότητα:	1,50%	ανά έτος		
Μέγεθος:	1%	ανά	500	μ2
Όροφος:	0%	ανά όροφο		
Επιφάνεια Υπογείων:	20%	επιφάνειας ισογείου		
Επιφάνεια Ισογείου:	100%	επιφάνειας ισογείου		
Επιφάνεια Ορόφων:	100%	επιφάνειας ισογείου		

Χαρακτηριστικά εκτιμώμενου	
Έτος κατασκευής:	1998
Επιφάνεια Υπογείων:	998,35
Επιφάνεια Ισογείου:	374,91
Επιφάνεια Ορόφων:	1503,99
Ανηγμένη Επιφάνεια:	2.078,57
Συνολική Επιφάνεια:	2.877,25
Ύψηλότερος όροφος:	4
Κατάσταση συντήρησης:	Πολύ καλή
Πρόσβαση:	Τυπική

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων			
	Ανηγμένη επιφάνεια (μ2)	**Αγοραία Αξία/αν.μ2**	**Αγοραία Αξία**
Κτίριο γραφείων	2.078,57	2.292,81 €	4.765.764,81 €
Συνολικά	**2.078,57**		**4.766.000,00 €**

Μέθοδος Εισοδήματος (Άμεση Κεφαλαιοποίηση)						
Α/Α	**Ανηγμένη επιφάνεια (μ2)**	**Μηνιαίο Μίσθωμα**	**Μηνιαίο Μίσθωμα /αν.μ2**	**ARY**	**Αγοραία Αξία**	**Αγοραία Αξία /αν.μ2**
Κτίριο γραφείων	2.078,57	33.488,64 €	16,11 €	8,00%	5.023.295,34 €	2.416,71 €
Συνολικά	**2.078,57**	**33.490,00 €**			**5.023.000,00 €**	

SOLUM
PROPERTY SOLUTIONS

Νεοφύτου Βάμβα 1
Αθήνα Τ.Κ. 106 74
T: +30 210 68 01 786
F: +30 210 68 01 788
Email: info@solum.gr

Regulated by RICS

Μέθοδος Α.Κ.Κ									
	Επιφάνεια (μ2)	Κόστος €/μ2	Έτος κατασκευής	Συντελεστής απαξίωσης	Ποσοστό κατασκευαστικής ετοιμότητας	Φυσική Απαξίωση	Κόστος Κατασκευής Ως Νέο (Ασφαλιστέα Αξία)	Απαξιωμένο Κόστος Κατασκευής (€)	Κόστος Αποπεράτωσης (€)
-3,00	512,03	700,00	1998	1,00%	100%	0,78	358.421,00	278.787,51 €	0,00 €
-2,00	486,32	500,00	1998	1,00%	100%	0,78	243.160,00	189.135,04 €	0,00 €
-1, (Ημιυπόγειο)	374,91	1.500,00	1998	1,00%	100%	0,78	562.365,00	437.419,51 €	0,00 €
0,00	343,22	1.500,00	1998	1,00%	100%	0,78	514.830,00	400.445,77 €	0,00 €
1,00	347,72	1.500,00	1998	1,00%	100%	0,78	521.580,00	405.696,06 €	0,00 €
2,00	360,36	1.500,00	1998	1,00%	100%	0,78	540.540,00	420.443,56 €	0,00 €
3,00	367,27	1.500,00	1998	1,00%	100%	0,78	550.905,00	428.505,68 €	0,00 €
Δώμα	85,42	1.500,00	1998	1,00%	100%	0,78	128.130,00	99.662,25 €	0,00 €
Σύνολο κτιριακών							**3.291.801,00 €**	**2.560.433,00 €**	**0,00 €**
Σύνολο							**3.291.801,00 €**	**2.560.433,00 €**	**0,00 €**

Μέθοδος Α.Κ.Κ	
Γήπεδο	
Α.Κ.Κ	2.560.000,00 €
Αγοραία Αξία / Σύνολο	**2.560.000,00 €**
Λειτουργική Απαξίωση	0%
Οικονομική Απαξίωση	0%
Αγοραία Αξία	**2.560.000,00 €**
Ημερομηνία εκτίμησης	1/2/2023

RICS

rev
Recognised European Valuer