Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2023.03.09 14:37:16 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: ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΞΑΝΘΗΣ

Τηλέφωνο: 2541025105

E-mail: ebex@otenet.gr

Ξάνθη,09/03/2023

Αριθ. Πρωτ.:2909422

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΣΜΥΡΔΕΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΛΕΙΑΝΤΙΚΩΝ**, το διακριτικό τίτλο **ΣΜΥΡΔΕΞ Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **012517446000**.

Την **09/03/2023** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **3494470**, η από 31/01/2023 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Διάσπαση με σύσταση νέας εταιρείας ».

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.

Ελληνική Ελεγκτική

Ιανουάριος 2023

smirdex

ΣΜΥΡΔΕΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΛΕΙΑΝΤΙΚΩΝ με δ.τ. ΣΜΥΡΔΕΞ Α.Ε. Αρ. Γ.Ε.ΜΗ 012517446000

ΕΚΘΕΣΗ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ΚΛΑΔΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31.12.2022 ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 17 Ν. 4548/2018

ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ - ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ
Λεωφ. Κηφισίας 22, Μαρούσι 15125
Α.Μ. Εταιρίας ΕΛΤΕ 19

Περιεχόμενα

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ – ΣΥΝΟΨΗ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ 2
2. ΠΗΓΕΣ ΔΙΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ 4
3. ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ 4
4. ΑΞΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΚΛΑΔΟΥ 6
4.1 ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΛΑΔΟΥ 31.12.2022 6
4.2 ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΛΑΔΟΥ 31.12.2022 6
4.3 ΑΞΙΑ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ΚΛΑΔΟΥ 31.12.2022 7
4.3.1 Επενδύσεις σε ακίνητα Κλάδου 31.12.2022 8
4.3.2 Δάνεια και απαιτήσεις Κλάδου 31.12.2022 11
4.3.3 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις Κλάδου 31.12.2022 12
4.3.4 Έσοδα επόμενων χρήσεων Κλάδου 31.12.2022 12
4.4 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ 13
4.4.1 Προσδιορισμός της Καθαρής Θέσης του Κλάδου 13
4.4.2 Περιορισμός εργασίας και χρήσης της έκθεσης 13
5. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΜΥΡΔΕΞ 14

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ – ΣΥΝΟΨΗ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας με την επωνυμία
«ΣΜΥΡΔΕΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΛΕΙΑΝΤΙΚΩΝ»
και Διακριτικό Τίτλο «ΣΜΥΡΔΕΞ Α.Ε.»
ΛΕΥΚΗ ΞΑΝΘΗΣ Τ.Κ. 67 100

Αθήνα, 31 Ιανουαρίου 2023

Με την από 01/12/2022 ανάθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας με την επωνυμία «ΣΜΥΡΔΕΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΛΕΙΑΝΤΙΚΩΝ» με διακριτικό τίτλο «ΣΜΥΡΔΕΞ Α.Ε.» και Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Γ.Ε.ΜΗ) 012517446000 (εφεξής η «**ΣΜΥΡΔΕΞ**» ή η «**Διασπώμενη**») μας ανατέθηκε, μεταξύ άλλων, να ενεργήσουμε ως πρόσωπα της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του ν. 4548/2018 προκειμένου να προβούμε στην αποτίμηση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της 31.12.2022 του Κλάδου Επενδυτικών Ακινήτων (εφεξής ο «**Κλάδος**») προκειμένου να εισφερθεί σε νέα υπό σύσταση Ανώνυμη Εταιρεία (εφεξής «**Επωφελούμενη**») σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν 4601/2019, του Ν 4548/2018 και του άρθρου 52 του Ν. 4172/2013 σε συνδυασμό με το άρθρο 61 του Ν. 4438/2016, ως ισχύουν (εφεξής ο «**Εταιρικός μετασχηματισμός**»).

Περιγραφή της εισφοράς

Με βάση την εκτίμηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του Κλάδου που διενεργήσαμε βάσει του Άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, η Καθαρή Θέση του Κλάδου κατά την 31.12.2022 ανέρχεται σε ευρώ 2.145.597,44 το οποίο θα αποτελέσει αντικείμενο εισφοράς του αρχικού κεφαλαίου της Επωφελούμενης και θα αντιστοιχεί στον αριθμό και στην ονομαστική αξία των υπό έκδοση μετοχών που θα αναλάβει η Διασπώμενη έναντι της εισφοράς αυτής και αναλύεται ως κάτωθι:

Περιουσιακά στοιχεία Κλάδου	2.170.931,31
Υποχρεώσεις κλάδου	25.333,87
Καθαρή Θέση Κλάδου	**2.145.597,44**

Μέθοδος Αποτίμησης

Η αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του Κλάδου στις ανακτήσιμες αξίες βασίστηκε αποκλειστικά στην αναπροσαρμοσμένη λογιστική αξία τους, βάσει των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων (ΕΛΠ Ν 4308/2014), η οποία για το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ταυτίζεται με το ιστορικό τους κόστος.

Με βάση τη μέθοδο αυτή προβήκαμε σε επισκόπηση των μεγεθών επί της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του Κλάδου και η αξία καθενός από τα παραπάνω περιουσιακά στοιχεία αναπροσαρμόζεται αν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία αυτών δεν ανταποκρίνεται στην τρέχουσα εμπορική τους αξία κατά την ημερομηνία αποτίμησης.

Δεδομένου ότι ο Εταιρικός μετασχηματισμός που θα λάβει χώρα είναι ενδοομιλικός και η Επωφελούμενη θα ανήκει άμεσα κατά 100% στην Διασπώμενη εταιρεία η επιλογή της μεθόδου θεωρείται η πλέον κατάλληλη και δίκαιη.

Η μέθοδος που εφαρμόστηκε για την εκτίμηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του Κλάδου βασίστηκε στην εξεύρεση και υπολογισμό των αξιών των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων. Η μέθοδος αυτή κρίθηκε η πλέον κατάλληλη για την ανωτέρω εκτίμηση.

Περιορισμός εργασίας και χρήσης της έκθεσης

Η παρούσα εργασία δεν πρέπει να χρησιμοποιηθεί για οποιονδήποτε άλλο σκοπό εκτός από αυτόν που αναφέρεται ανωτέρω και είναι εμπιστευτική σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 9 του Ν 4601/2019 καθώς περιλαμβάνει εταιρικά δεδομένα και μελλοντικούς προϋπολογισμούς.

Η παρούσα εργασία δεν εξετάζει την πλήρωση των προϋποθέσεων της κείμενης νομοθεσίας για τον χαρακτηρισμό ως κλάδου, μέρους ή τμήματος επιχείρησης.

Τα αποτελέσματα της έκθεσης μας εσωκλείονται στην παρούσα.

Οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

Γεώργιος Μπατσούλης **Ανδρέας Τσαμάκης**

Ελληνική Ελεγκτική Α.Ε.
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 156

Α.Μ. ΕΛΤΕ 1547 **Α.Μ. ΕΛΤΕ 1831**

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ - ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ
Λεωφ. Κηφισίας 22, Μαρούσι 15125 Α.Μ. Εταιρίας ΕΛΤΕ 19

2. ΠΗΓΕΣ ΔΙΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

Προκειμένου να προβούμε στην αποτίμηση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της 31.12.2022 του Κλάδου τέθηκαν υπόψιν μας τα εξής:

1. Ακριβές αντίγραφο της απόφασης της συνεδρίασης της 1ης Δεκεμβρίου 2022 του Διοικητικού Συμβουλίου της Διασπώμενης με την οποία οριοθετήθηκε η έναρξη της διαδικασίας του Εταιρικού Μετασχηματισμού.
2. Λογιστική Κατάσταση του Κλάδου σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ν 4308/2014) της 31.12.2022 εγκεκριμένη από το Διοικητικό Συμβούλιο με την συνεδρίαση της της 10ης Ιανουαρίου 2023.
3. Υποστηρικτικά αρχεία που συνοδεύουν τη Λογιστική Κατάσταση του Κλάδου της 31.12.2022 μεταξύ των οποίων και τις από 10.01.2023 εκθέσεις εκτίμησης ανεξάρτητου εκτιμητή και ειδικότερα της «PI-THITA I.K.E.» εγγεγραμμένης στο μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών – νομικά πρόσωπα με αριθμό 77 (εφεξής «**Εκτιμητής**») με ημερομηνία αναφοράς 31.12.2022.
4. Επιστολή διαβεβαιώσεων της Διοίκησης της Εταιρείας αναφορικά με τα στοιχεία και τις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν.

3. ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

Η διενέργεια της αποτίμησης της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της 31.12.2022 του Κλάδου υπόκειται στους κάτωθι περιορισμούς:

- Οι οικονομικές και επιχειρηματικές πληροφορίες , τα στοιχεία, οι υποθέσεις, οι παραδοχές και οι προβλέψεις που τέθηκαν υπόψιν μας από τη διοίκηση της ΣΜΥΡΔΕΞ, ιστορικά και στο μέλλον θεωρήσαμε ότι είναι ορθές πλήρεις και δε προβήκαμε σε ανεξάρτητη επαλήθευση, διερεύνηση, έλεγχο ή επιβεβαίωση αυτών, ούτε εκδώσαμε οποιοδήποτε σχετικό πιστοποιητικό ή διασφάλιση σε σχέση με το θέμα αυτό. Για την εγκυρότητα των οικονομικών και άλλων στοιχείων που τέθηκαν υπόψιν μας από τη διοίκηση της ΣΜΥΡΔΕΞ, την πλήρη ευθύνη φέρει η διοίκηση αυτής.
- Δεν εγγυούμαστε για την ακρίβεια των χρησιμοποιηθέντων στοιχείων καθώς και για τις γνώμες, ενδείξεις, πληροφορίες ή στοιχεία που μας παρασχέθηκαν από τρίτους και χρησιμοποιήθηκαν για την πραγματοποίηση της εργασίας μας. Παρά το γεγονός ότι λάβαμε διαβεβαιώσεις, ότι οι χρησιμοποιηθείσες πληροφορίες δεν περιλαμβάνουν λανθασμένα ή ψευδή στοιχεία αναφορικά με ουσιώδη θέματα ούτε παραλείπουν να παρουσιάσουν κάποια σημαντικά γεγονότα, τα οποία θα μπορούσαν να καταστήσουν τις πληροφορίες που περιέχουν παραπλανητικές, δεν δίνουμε διαβεβαιώσεις ή εγγυήσεις αναφορικά με την ορθότητα ή την περιεκτικότητα ή την πληρότητα των πληροφοριών που μας δόθηκαν.
- Η διενέργεια αποτίμησης των παγίων περιουσιακών στοιχείων εκπονήθηκε από τρίτους επαγγελματίες εκτιμητές οι οποίοι έχουν επιλεγεί από τη διοίκηση της ΣΜΥΡΔΕΞ.
- Δε προβήκαμε σε μελέτη αγορών, ανταγωνισμού ή τεχνολογίας και δε εξετάσαμε τεχνικά, εργατικά, περιβαλλοντικά, νομικά, φορολογικά και άλλα παρεμφερή θέματα.
- Όπου η εργασία μας περιλαμβάνει προβλέψεις δε παρέχουμε καμία εγγύηση για την επίτευξη των προβλέψεων αυτών ή των παραδοχών εργασίας στις οποίες αυτή βασίστηκε, ούτε διαβεβαιώνει ότι έλαβε υπόψη σημαντικά γεγονότα που ίσως προέκυπταν από

εκτενέστερες διαδικασίες ελέγχου. Σημειώνεται ότι ενδέχεται να προκύψουν διαφορές μεταξύ των προβλεπόμενων και των πραγματοποιηθέντων αποτελεσμάτων στο μέλλον, εξαιτίας απρόβλεπτων και αστάθμητων παραγόντων, οι οποίες διαφορές μπορεί να είναι σημαντικές.

- Τα συμπεράσματα μας δεν είναι δυνατόν να συνεκτιμήσουν άλλους, μη χρηματοοικονομικούς παράγοντες, όπως τα αποτελέσματα ελεύθερων διαπραγματεύσεων ή άλλους «στρατηγικής» φύσεως λόγους, οι οποίοι σε περιπτώσεις εξαγοράς κάποιας εταιρείας ενδεχομένως να οδηγούσαν σε αποτίμηση εκτός του εύρους αξιών που προέκυψαν από την εργασία μας.
- Θεωρήσαμε ότι όλα τα προνόμια που είναι απαραίτητα για τη λειτουργία του Κλάδου και την επίτευξη των οικονομικών προβλέψεων του και πάνω στα οποία βασίζεται η αξία που υπολογίσαμε σε αυτή την εργασία, έχουν ήδη αποκτηθεί και υπάρχει δυνατότητα ανανέωσης τους.
- Υποθέσαμε ότι ο Κλάδος λειτουργεί σύμφωνα με το ισχύον νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο στις χώρες που δραστηριοποιείται, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά. Θεωρήσαμε ότι δεν υφίστανται εκκρεμή νομικά θέματα, αμφισβητήσεις ή άλλα ζητήματα που να εμπλέκουν τον Κλάδο και να έχουν ουσιαστική επίπτωση επί της διενεργηθείσας εργασίας εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.
- Δεν αποφαινόμαστε για το εάν ο Κλάδος συνιστά από οργανωτική άποψη αυτόνομη εκμετάλλευση, δηλαδή ένα σύνολο ικανό να λειτουργήσει αυτοδύναμα.
- Η αποτίμηση διενεργήθηκε με βάση κοινούς αποδεκτούς κανόνες και την αγοραία αξία η οποία βασίστηκε κυρίως στην αναπροσαρμοσμένη λογιστική αξία του Κλάδου, βάσει των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων (Ν 4308/2014), η οποία για τα περισσότερα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις ταυτίζεται με το ιστορικό τους κόστος.
- Θεωρήσαμε ως δεδομένο ότι ο Κλάδος διοικείται ικανοποιητικά και υπεύθυνα σύμφωνα με τις πρέπουσες επιχειρηματικές αρχές. Επίσης, λάβαμε υπόψιν ότι ο Κλάδος θα συνεχίσει κανονικά την δραστηριότητα του αυτοτελώς. Αυτή η παραδοχή προϋποθέτει α) ότι η σημερινή διοίκηση θα παραμείνει και θα εφαρμόσει εκείνες τις λειτουργικές και χρηματοοικονομικές στρατηγικές οι οποίες θα μεγιστοποιήσουν την αξία του Κλάδου και β) ότι δεν υπάρχει αβεβαιότητα για μελλοντικά γεγονότα τα οποία θα μπορούσαν να αμφισβητήσουν την βασική παραδοχή ότι ο Κλάδος θα συνεχίσει κανονικά τη λειτουργία του.
- Η εργασία αποτίμησης δύναται να διαφέρει μεταξύ διαφορετικών εκτιμητών, ακόμα και αν αυτοί ελάμβαναν υπόψη τα ίδια στοιχεία, καθότι ενέχουν το στοιχείο της υποκειμενικότητας. Θεωρούμε ότι η αξία στην οποία καταλήξαμε είναι δίκαιη και λογική και τεκμηριώνεται από τα στοιχεία που τέθηκαν στην διάθεση μας.
- Όλα τα δεδομένα, οι υποθέσεις και κρίσεις που περιέχονται στην εργασία μας έχουν εγκριθεί από τη διοίκηση της ΣΜΥΡΔΕΞ.
- Η εργασία μας έχει συνταχθεί μόνο για το σκοπό που αναφέρεται στην ενότητα 1 και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κανένα άλλο σκοπό.
- Δεν αποδεχόμαστε καμία ευθύνη για τυχόν αλλαγές στις συνθήκες αγοράς και δεν έχουμε καμία υποχρέωση αναθεώρησης της βάσει των νέων συνθηκών, οι οποίες ενδεχομένως ανακύψουν μετά την παράδοση της.

4. ΑΞΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΚΛΑΔΟΥ

4.1 ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΛΑΔΟΥ 31.12.2022

Λάβαμε Λογιστική Κατάσταση του Κλάδου της 31.12.2022 η οποία είναι καταρτισμένη σύμφωνα με τις ίδιες μεθόδους και την ίδια διάταξη και εμφάνιση όπως οι τελευταίες νόμιμα καταρτισμένες και δημοσιευμένες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ΣΜΥΡΔΕΞ της 31.12.2021.

Η Λογιστική Κατάσταση του Κλάδου της 31.12.2022 είναι καταρτισμένη σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, εγκρίθηκε με την από 10.01.2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΣΜΥΡΔΕΞ.

Η ως άνω Λογιστική Κατάσταση του Κλάδου της 31.12.2022 έχει ως ακολούθως:

	Λογιστική αξία 31.12.2022
Επενδύσεις σε ακίνητα	2.163.981,31
Δάνεια και απαιτήσεις	6.950,00
Σύνολο ενεργητικού Κλάδου	**2.170.931,31**
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	21.220,68
Έσοδα επόμενων χρήσεων	4.113,19
Σύνολο υποχρεώσεων Κλάδου	**25.333,87**
Καθαρή Θέση Κλάδου	**2.145.597,44**

4.2 ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΛΑΔΟΥ 31.12.2022

Η αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του Κλάδου σε ανακτήσιμες λογιστικές αξίες βασίστηκε αποκλειστικά στην αναπροσαρμοσμένη λογιστική αξία τους, βάσει των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων (ΕΛΠ Ν 4308/2014), η οποία για το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ταυτίζεται με το ιστορικό τους κόστος.

Με βάση τη μέθοδο αυτή προβήκαμε σε επισκόπηση των μεγεθών επί της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του Κλάδου και η αξία καθενός από τα παραπάνω περιουσιακά στοιχεία αναπροσαρμόζεται αν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία αυτών υπολείπεται της ανακτήσιμης αξίας τους κατά την ημερομηνία αποτίμησης της 31.12.2022.

4.3 ΑΞΙΑ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ΚΛΑΔΟΥ 31.12.2022

Με βάση την επιλεγείσα μέθοδο αποτίμησης που περιγράφηκε στην προηγούμενη ενότητα προσδιορίσαμε την αξία των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του Κλάδου ως εξής:

	Λογιστική αξία 31.12.2022	**Αποτίμηση επιτροπής άρθρου 17 Ν 4548**
Επενδύσεις σε ακίνητα	2.163.981,31	2.163.981,31
Δάνεια και απαιτήσεις	6.950,00	6.950,00
Σύνολο ενεργητικού Κλάδου	**2.170.931,31**	**2.170.931,31**
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	21.220,68	21.220,68
Έσοδα επόμενων χρήσεων	4.113,19	4.113,19
Σύνολο υποχρεώσεων Κλάδου	**25.333,87**	**25.333,87**
Καθαρή Θέση Κλάδου	**2.145.597,44**	**2.145.597,44**

Ακολουθεί η ανάλυση και η δέουσα επεξήγηση των αποτιμώμενων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του Κλάδου.

4.3.1 Επενδύσεις σε ακίνητα Κλάδου 31.12.2022

Λαμβάνοντας υπόψιν τη λογιστική πολιτική της εταιρείας και την έκθεση του Εκτιμητή και δεδομένου ότι η λογιστική αξία των επενδυτικών ακινήτων δεν υπολείπεται της αγοραίας αξίας, τα Επενδυτικά Ακίνητα στη λογιστική τους αξία, ήτοι σε Ευρώ 1.126.376,88 κατά τη γνώμη μας υπό τις παρούσες συνθήκες εκφράζουν τις ανακτήσιμες αξίες τους.

Ο λογαριασμός Επενδύσεις σε ακίνητα αναλύεται ως εξής:

Γραφειακός χώρος Ε ορόφου με χώρο στάθμευσης αυτοκινήτων σε κτίριο επί της λεωφόρου Κηφισίας 296 και Ναυαρίνου, στο Χαλάνδρι, Αττικής	**Λογιστική αξία 31.12.2022**	**Αποτίμηση επιτροπής άρθρου 17 Ν 4548**
Οικόπεδο	189.499,47	189.499,47
Κτίριο	1.064.633,41	1.064.633,41
Σωρευμένες αποσβέσεις	-127.756,00	-127.756,00
Σύνολο αξίας ακινήτου (Χαλάνδρι)	**1.126.376,88**	**1.126.376,88**

Κατάστημα που αποτελείται από ισόγειο, Α' όροφο, Α' & Β΄ υπόγεια με ενιαία λειτουργική ενότητα επί της συμβολής των οδών Αγίου Αλεξάνδρου αρ. 4 και Αμφιτρίτης, στο Παλαιό Φάληρο, Αττικής	**Λογιστική αξία 31.12.2022**	**Αποτίμηση επιτροπής άρθρου 17 Ν 4548**
Οικόπεδο	245.346,21	245.346,21
Κτίριο	903.816,38	903.816,38
Σωρευμένες αποσβέσεις	-111.558,16	-111.558,16
Σύνολο αξίας ακινήτου (Παλαιό Φάληρο)	**1.037.604,43**	**1.037.604,43**

Σύνολο αξίας επενδυτικών ακινήτων Κλάδου	**2.163.981,31**	**2.163.981,31**

Λάβαμε υπόψιν τις από 10.01.2023 αναλυτικές εκθέσεις του εκτιμητή κύριου Παναγιώτη Θεοφιλόπουλο μέλος του Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) με αριθμό μητρώου 1187925 και στο μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών με αριθμό 705, για λογαριασμό της εταιρείας PI-THITA που είναι εγγεγραμμένη στο μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών – νομικά πρόσωπα με αριθμό 77 και είναι ανεξάρτητη εταιρεία παροχής Εκτιμητικών και Συμβουλευτικών υπηρεσιών.

Ο Εκτιμητής προσδιόρισε την αγοραία αξία των επενδυτικών ακινήτων της εταιρείας όπως ορίζεται σύμφωνα με τα Εκτιμητικά – Επαγγελματικά Πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS), τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS) καθώς και την καθοδηγητική σημείωση για την εφαρμογή των Εκτιμητικών - Επαγγελματικών Προτύπων του RICS στην Ελλάδα (1η έκδοση, Ιούνιος 2016).

Σύμφωνα με τις εν λόγω εκθέσεις η αγοραία αξία ορίζεται ως εξής:

"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 θα είχαν ενεργήσει το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό."

Η έκθεση αναφέρεται στα εκτιμητικά πρότυπα που ακολουθήθηκαν, τη βάση εκτίμησης, τις παραδοχές καθώς και στα λοιπά στοιχεία που παρασχέθηκαν στον Εκτιμητή από την ΣΜΥΡΔΕΞ.

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας των επενδυτικών ακινήτων εφαρμόστηκε η Μέθοδος Εισοδήματος εκ του λόγω ότι είναι μισθωμένα.

Πιο συγκεκριμένα:

1. Γραφειακός χώρος Ε ορόφου με χώρο στάθμευσης αυτοκινήτων σε κτίριο επί της λεωφόρου Κηφισίας 296 και Ναυαρίνου, στο Χαλάνδρι, Αττικής

Πρόκειται για τις κάτωθι ιδιοκτησίες που βρίσκονται σε πολυώροφο κτήριο επαγγελματικών χρήσεων με υπόγειο που έχει ανεγερθεί με την υπ' αρ. 208/1988 άδεια όπως τροποποιήθηκε με τις υπ' αρ. 915/89, 4660/90 και 103/93 οικοδομικές άδειες. Το κτήριο τοποθετείται σε τμήμα οικοπέδου με εμβαδό 1.318,82τμ. σε 329 οικοδομικό τετράγωνο.

ΟΡΟΦΟΣ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΗΛΕΚΤΡΙΚΟΥ ΡΕΥΜΑΤΟΣ
5ος όροφος	γραφείο	781.34 τ.μ.	01178363313	787552471
Β υπόγειο	χώρος στάθμευσης	195,20 τ.μ.	01178363305	787552471

Η ιδιοκτησία καταλαμβάνει ολόκληρο τον Ε όροφο (τελευταίος) με επιφάνεια 781,34τμ και μικτό εμβαδό 810,04τμ. Η ιδιοκτησία είναι διαμερισματοποιμένη σε χώρο υποδοχής, γραφειακούς χώρους με κινητά χωρίσματα, αίθουσες συναντήσεων, computer room, χώρος αρχείου, κουζίνα, αντρικά/γυναικεία WC. Ο χώρος γραφείων έχει καλή ποιότητα κατασκευής με κεντρικό σύστημα ψύξης/θέρμανσης και αερισμού που υπάρχουν στην ταράτσα του κτιρίου. Σε οροφή υπάρχει ψευδοροφή ορυκτών ινών με τα φωτιστικά όπου διέρχονται τα κανάλια του κλιματισμού και οι καλωδιώσεις. Το γραφείο δεν διαθέτει ανυψωμένο δάπεδο με τις υποδοχές για ασθενή και ισχυρά ρεύματα να βγαίνουν σε κινητά χωρίσματα.

Η ιδιοκτησία σε Β υπόγειο έχει εμβαδό 195,20τμ που αφορά τις υπ΄ αριθ 16 έως και 25 θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων.

Το εν λόγω ακίνητο είναι μισθωμένο σε εταιρεία με μίσθωση που έχει ξεκινήσει στις 2 Ιουλίου 2012 και έχει δωδεκαετή διάρκεια με λήξη στις 14 Ιουλίου 2024, σύμφωνα με την εν

ισχύ δήλωση πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας με αριθμό 65872132/31.08.2022.

Για το εν λόγω ακίνητο στο Χαλάνδρι ο υπολογισμός της αγοραίας αξίας έγινε με τη Μέθοδο Εισοδήματος με προεξόφληση μελλοντικών χρηματοροών με τις ακόλουθες παραδοχές:

- Συντελεστής προεξόφλησης - κόστος ιδίων κεφαλαίων 10,0%
- Το συμβατικό μηνιαίο μίσθωμα με ετήσια αναπροσαρμογή 3% μέχρι τον Ιούλιο 2024
- Αύγουστος 2024 έως Ιούλιος 2025 ανακαίνιση με κόστος €152.000
- Αύγουστος 2025 και εφεξής αυξημένο μηνιαίο μίσθωμα και ετήσια αναπροσαρμογή 1% μέχρι τον Δεκέμβριο 2032
- Συντελεστής κεφαλαιοποίησης 7,75% που εφαρμόζεται στο τελευταίο μίσθωμα τον Δεκέμβριο 2032

2. Κατάστημα που αποτελείται από ισόγειο, Α' όροφο, Α' & Β΄ υπόγεια με ενιαία λειτουργική ενότητα επί της συμβολής των οδών Αγίου Αλεξάνδρου αρ. 4 και Αμφιτρίτης, στο Παλαιό Φάληρο, Αττικής

Πρόκειται για κατάστημα με τα ακόλουθα στοιχεία:

ΟΡΟΦΟΣ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΗΛΕΚΤΡΙΚΟΥ ΡΕΥΜΑΤΟΣ
Β υπόγειο	βοηθητική	99,30 τ.μ.	01177540947	604142552
Α υπόγειο	βοηθητική	117,65 τ.μ.	01177540920	604142552
Ισόγειο	κατάστημα	117,57 τ.μ.	01177540939	604142552
Α όροφος	γραφεία	136,00 τ.μ.	01177540955	604142552
Επιφάνεια ανοιγμένου ισογείου		191,83 τ.μ.		

Το κατάστημα βρίσκεται σε επταώροφο κτήριο με δύο υπόγεια που έχει ανεγερθεί με την υπ' αρ. 1760/1974 οικοδομική άδεια σε οικόπεδο με εμβαδό 444,56τμ.

Το κατάστημα έχει ενιαία λειτουργία μεταξύ των επιπέδων με εσωτερική επικοινωνία.

Συγκεκριμένα περιλαμβάνει τις παρακάτω ιδιοκτησίες:
ιδιοκτησία Κ1 ισόγειο κατάστημα με επιφάνεια 117,57τμ. Στο ισόγειο βρίσκεται ο χώρος πελατών για το κατάστημα τραπέζης
ιδιοκτησία Α1 Α' ορόφου με επιφάνεια 136,00τμ. Σε όροφο βρίσκεται τα γραφεία του καταστήματος
ιδιοκτησία ΥΚ1 αποθήκη Α' υπογείου με επιφάνεια 117,65τμ. Σε επίπεδο Α υπογείου βρίσκονται WC, κουζινάκι, λοιποί βοηθητικοί χώροι και θυρίδες του καταστήματος.

ιδιοκτησία ΑΠ2 αποθήκη Β' υπογείου με επιφάνεια 99,30τμ. Σε επίπεδο Β υπογείου βρίσκονται οι Η/Μ εγκαταστάσεις και βοηθητικοί χώροι.
Για το ακίνητο, υπολογίζεται επιφάνεια ανοιγμένου2 ισογείου με εμβαδό 192τμ.

Το εν λόγω ακίνητο είναι μισθωμένο σε εταιρεία με μίσθωση που έχει ξεκινήσει 01/10/2019 με διάρκεια μέχρι 30/09/2025 με την μισθώτρια εταιρεία να έχει μονομερές δικαίωμα επέκτασης για 3 ακόμα έτη (30/09/2028) και ακόμα 3 έτη (30/09/2031), σύμφωνα με την εν ισχύ δήλωση πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας με αριθμό 27080458/07.10.2019.

Για το εν λόγω ακίνητο στο Παλαιό Φάληρο ο υπολογισμός της αγοραίας αξίας έγινε με την Μέθοδο Εισοδήματος με προεξόφληση μελλοντικών χρηματορροών με τις ακόλουθες παραδοχές:

- Συντελεστής προεξόφλησης - κόστος ιδίων κεφαλαίων 10,0%
- Το συμβατικό μηνιαίο μίσθωμα με ετήσια αναπροσαρμογή 3% για τον Οκτώβριο 2024 και στη συνέχεια ετήσια αναπροσαρμογή 1% μέχρι τον Δεκέμβριο 2032
- Συντελεστής κεφαλαιοποίησης 6,4% που εφαρμόζεται στο τελευταίο μίσθωμα τον Δεκέμβριο 2032

Τα αποτελέσματα προσδιορισμού της αγοραίας αξίας των δύο επενδυτικών ακινήτων από τον εκτιμητή συνοψίζονται ως ακολούθως:

Γραφειακός χώρος Ε ορόφου με χώρο στάθμευσης αυτοκινήτων σε κτίριο επί της λεωφόρου Κηφισίας 296 και Ναυαρίνου, στο Χαλάνδρι, Αττικής	1.130.000
Κατάστημα που αποτελείται από ισόγειο, Α' όροφο, Α' & Β΄ υπόγεια με ενιαία λειτουργική ενότητα επί της συμβολής των οδών Αγίου Αλεξάνδρου αρ. 4 και Αμφιτρίτης, στο Παλαιό Φάληρο, Αττικής	1.035.000
Σύνολο αξίας Εκτιμητή	**2.165.000**

4.3.2 Δάνεια και απαιτήσεις Κλάδου 31.12.2022

Πρόκειται για το λογαριασμό με κωδικό λογιστικής 18.11.00.0009 αξίας ευρώ 6.950,00 που αφορά εγγύηση υπό την μορφή αποθεματικού προς την διαχειρίστρια εταιρεία του ακινήτου στο Χαλάνδρι.

Λαμβάνοντας υπόψιν τη λογιστική πολιτική της εταιρείας τα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία Δάνεια και απαιτήσεις στη λογιστική τους αξία, ήτοι σε Ευρώ 6.950,00 κατά τη γνώμη μας υπό τις παρούσες συνθήκες εκφράζουν τις ανακτήσιμες αξίες τους.

4.3.3 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις Κλάδου 31.12.2022

Ο λογαριασμός Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορά τις ληφθείσες εγγυήσεις των εν ισχύ μισθωτηρίων συμφωνητικών όπως αναλυτικά αναφέρονται στην ενότητα 4.3.1 και αναλύονται ανά λογαριασμό γενικής λογιστικής ως ακολούθως :

45.98.00.0000	6.090,68
45.98.00.0001	15.130,00
	21.220,68

Λαμβάνοντας υπόψιν τη λογιστική πολιτική της εταιρείας οι Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις στη λογιστική τους αξία, ήτοι σε Ευρώ 21.220,68 κατά τη γνώμη μας υπό τις παρούσες συνθήκες εκφράζουν τις ανακτήσιμες αξίες τους.

4.3.4 Έσοδα επόμενων χρήσεων Κλάδου 31.12.2022

Ο λογαριασμός Έσοδα επόμενων χρήσεων αφορά προεισπραχθέντα μισθώματα των εν ισχύ μισθωτηρίων συμφωνητικών όπως αναλυτικά αναφέρονται στην ενότητα 4.3.1

Λαμβάνοντας υπόψιν τη λογιστική πολιτική της εταιρείας τα Έσοδα επόμενων χρήσεων Κλάδου στη λογιστική τους αξία, ήτοι σε Ευρώ 4.113,19 κατά τη γνώμη μας υπό τις παρούσες συνθήκες εκφράζουν τις ανακτήσιμες αξίες τους.

4.4 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

4.4.1 Προσδιορισμός της Καθαρής Θέσης του Κλάδου

Με βάση την εκτίμηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του Κλάδου που διενεργήσαμε βάσει του Άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, η Καθαρή Θέση του Κλάδου κατά την 31.12.2022 ανέρχεται σε ευρώ 2.145.597,44 το οποίο θα αποτελέσει αντικείμενο εισφοράς του αρχικού κεφαλαίου της Επωφελούμενης και θα αντιστοιχεί στον αριθμό και στην ονομαστική αξία των υπό έκδοση μετοχών που θα αναλάβει η Διασπώμενη έναντι της εισφοράς αυτής και αναλύεται ως κάτωθι:

Περιουσιακά στοιχεία Κλάδου	2.170.931,31
Υποχρεώσεις κλάδου	25.333,87
Καθαρή Θέση Κλάδου	**2.145.597,44**

4.4.2 Περιορισμός εργασίας και χρήσης της έκθεσης

Η παρούσα εργασία δεν πρέπει να χρησιμοποιηθεί για οποιονδήποτε άλλο σκοπό εκτός από αυτόν που αναφέρεται ανωτέρω και είναι εμπιστευτική σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 9 του Ν 4601/2019 καθώς περιλαμβάνει εταιρικά δεδομένα και μελλοντικούς προϋπολογισμούς.

Η παρούσα εργασία δεν εξετάζει την πλήρωση των προϋποθέσεων της κείμενης νομοθεσίας για τον χαρακτηρισμό ως κλάδου, μέρους ή τμήματος επιχείρησης.

5. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΜΥΡΔΕΞ

Η ΣΜΥΡΔΕΞ ιδρύθηκε το έτος 1992 και είναι Ελληνική Ανώνυμη Εταιρεία.

Την 23/9/2022 καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3060453 η με αριθ. πρωτ. Φ 315/2017/2309.2022 απόφαση της Υπηρεσίας ΓΕΜΗ του Επιμελητηρίου Ξάνθης τον εν ισχύ κωδικοποιημένο καταστατικό της ΣΜΥΡΔΕΞ.

Σκοπός της ΣΜΥΡΔΕΞ είναι :

α) Η παραγωγή και εμπορία όλων των λειαντικών ειδών.

β) Η εμπορία συναφών ειδών.

γ) Η αγορά ή και η ανέγερση πάσης φύσεως ακινήτων προς εκμετάλλευση.

δ) Η συμμετοχή σε πάσης φύσης και κάθε νομικής μορφής εταιρείες - βιομηχανικές, εμπορικές, κτηματικές, χρηματοοικονομικές, τουριστικές, ναυτιλιακές - στην ημεδαπή ή στην αλλοδαπή.

Οι δραστηριότητες της ΣΜΥΡΔΕΞ αναλύονται ως ακολούθως:

ΚΩΔΙΚΟΣ	ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ	ΕΙΔΟΣ	ΕΝΑΡΞΗ
23911000	ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΛΕΙΑΝΤΙΚΩΝ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ	ΚΥΡΙΑ	1/12/2008
46691940	ΧΟΝΔΡΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΟ ΛΕΙΑΝΤΙΚΩΝ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ	ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΥΣΑ	1/12/2008
52100000	ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗ	ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΥΣΑ	4/1/2021
68100000	ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΥΣΑ	26/9/2019
68200000	ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ Η ΜΙΣΘΩΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΥΣΑ	26/9/2019

Το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε Ευρώ 2.156.714 διαιρούμενο σε 121.300 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ευρώ 17,78 εκάστης.