Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2023.07.31 14:49:34 EEST
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: 2103604815-9
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,31/07/2023
Αριθ. Πρωτ.:3011129

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **INTRAPOWER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΩΝ ΕΡΓΩΝ - ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ ΚΑΙ ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ - ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ**, το διακριτικό τίτλο **INTRAPOWER** και αριθμό ΓΕΜΗ **121798101000**.

Την **31/07/2023** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **3729295**, η από 25/07/2023 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Συγχώνευση 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 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

DELTA PARTNERS

Tel: +30 214 1000 800
Fax: +30 214 1000 840
www.deltapartners.gr

80 Poseidonos Avenue
Alimos PC 17455,
Athens, Greece

Τηλ: +30 214 1000 800
Φαξ: +30 214 1000 840
www.deltapartners.gr

Λεωφόρος Ποσειδώνος 80
Άλιμος ΤΚ 17455,
Αθήνα, Ελλάδα

Ε Κ Θ Ε Σ Η Α Π Ο Τ Ι Μ Η Σ Η Σ

ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ

ΚΑΙ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

PASEGIO REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΜΕ ΣΚΟΠΟ ΤΗΝ ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗ ΤΗΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

INTRAPOWER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΩΝ ΕΡΓΩΝ-ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ ΚΑΙ ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ - ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ

ΒΑΣΕΙ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ-ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΤΗΣ 31.05.2023

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ Ν. 4601/2019, Ν. 4548/2018 ΚΑΙ ΤΟΥ Ν. 4172/2013

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1. Εντολή και αντικείμενο αποτίμησης 3
2. Δομή της έκθεσης αποτίμησης 5
3. Υιοθετηθείσα μεθοδολογία αποτίμησης 6
4. Γενικές πληροφορίες για τις Συγχωνευόμενες Εταιρείες 8
4.1 Απορροφώσα Εταιρεία 8
4.2 Απορροφώμενη Εταιρεία 17
4.3 Στοιχεία στα οποία στηρίχθηκε η εκτίμηση 19
5. Απορροφώμενη Εταιρεία 23
5.1 Ενεργητικό 23
5.2 Παθητικό 25
5.3 Συμπέρασμα 28
6. Προσδιορισμός νέου μετοχικού κεφαλαίου της Απορροφώσας Εταιρείας 29
6.1 Μετοχικό Κεφάλαιο Απορροφώσας Εταιρείας προ Συγχώνευσης 29
6.2 Εκτιμώμενη Καθαρή Θέση Απορροφώμενης Εταιρείας 29
6.3 Νέο μετοχικό κεφάλαιο Απορροφώσας Εταιρείας 30
7. Προκύπτουσα σχέση ανταλλαγής μετοχών 31
8. Έλεγχος δεδομένων Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης 32
9. Παραρτήματα 33
Παράρτημα Α 33
Παράρτημα Β 35

Προς: τα Διοικητικά Συμβούλια
των Μετασχηματιζόμενων Εταιρειών
PASEGIO REAL ESTATE AE
Λεωφόρος Πεντέλης 103,
15234 Χαλάνδρι
και
INTRAPOWER MAE
Δάφνης 6,
15452 Ψυχικό Αττικής

Αθήνα, 25 Ιουλίου 2023

ΕΚΘΕΣΗ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων
και προσδιορισμού της Καθαρής Θέσης της Εταιρείας
PASEGIO REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
με σκοπό την απορρόφησή της από την Εταιρεία
INTRAPOWER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΩΝ ΕΡΓΩΝ-ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ ΚΑΙ ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ - ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ
βάσει Ισολογισμού Μετασχηματισμού – Εκτίμησης της 31.05.2023
σύμφωνα με τις διατάξεις των Ν. 4601/2019, Ν. 4548/2018 και Ν. 4172/2013

1. Εντολή και αντικείμενο αποτίμησης

Η παρούσα έκθεση συντάχθηκε με τις από 15.06.2023 σχετικές αιτήσεις των Διοικήσεων των Εταιρειών **"PASEGIO REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ"** και **"INTRAPOWER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΩΝ ΕΡΓΩΝ-ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ ΚΑΙ ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ - ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ"** με τις οποίες μας γνωστοποιήθηκε η απόφασή τους για επιλογή και ορισμό των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών κ.κ. Βρασίδα Δαμηλάκου (ΑΜΣΟΕΛ 22791) και Ιωάννη Κουράτορα (ΑΜΣΟΕΛ 41821) ως μέλη της επιτροπής της παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, προκειμένου να εκτιμήσουν το Ενεργητικό και το Παθητικό της Εταιρείας **"PASEGIO REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ"** και να προσδιορίσουν την Καθαρή Θέση αυτής, βάσει του Ισολογισμού Μετασχηματισμού

(Εκτίμησης) της 31.05.2023, με σκοπό την απορρόφηση της εταιρείας **"PASEGIO REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ"** (εφεξής αναφερόμενη και ως **"PASEGIO REAL ESTATE ΜΑΕ"** ή/και **"Απορροφώμενη Εταιρεία"** ή/και **"Εταιρεία"**) από την εταιρεία **"INTRAPOWER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΩΝ ΕΡΓΩΝ-ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ ΚΑΙ ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ - ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ"** (εφεξής αναφερόμενη και ως και ως **"INTRAPOWER ΜΑΕ"** ή/και **"Απορροφώσα Εταιρεία"** και από κοινού με την Απορροφώμενη Εταιρεία ως **"Συγχωνευόμενες Εταιρείες"**), σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019, του Ν. 4548/2018 και του Ν. 4172/2013.

Οι ως άνω διορισμένοι ορκωτοί ελεγκτές λογιστές οι οποίοι εκπόνησαν την παρούσα έκθεση αποτίμησης έχουν συμμορφωθεί πλήρως με τις υποχρεώσεις ανεξαρτησίας που προβλέπονται από τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018.

Η παρούσα έκθεση δεν αποτελεί έλεγχο, εξέταση ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου και περιλαμβάνει μόνο τις εργασίες που διενεργήθηκαν και αναφέρονται αποκλειστικά για τους σκοπούς της παρούσας εργασίας.

Η παρούσα Έκθεση Αποτίμησης συντάχθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις των Ν. 4601/2019, Ν. 4548/2018 και Ν. 4172/2013 αποκλειστικά και μόνο για τη συγχώνευση δια απορρόφησης της Εταιρείας **"PASEGIO REAL ESTATE ΑΕ"** από την Εταιρεία **"INTRAPOWER ΜΑΕ"** και δεν πρέπει να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο σκοπό.

2. Δομή της έκθεσης αποτίμησης

Η παρούσα έκθεση αποτελείται από τις ακόλουθες πέντε επιμέρους ενότητες:

Στην πρώτη ενότητα (Κεφάλαιο 3) περιλαμβάνεται η επιλογή των κατάλληλων μεθοδολογιών αποτίμησης της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Απορροφώμενης Εταιρείας.

Στην δεύτερη ενότητα (Κεφάλαιο 4) περιλαμβάνονται γενικές πληροφορίες για τις συγχωνευόμενες εταιρείες **"PASEGIO REAL ESTATE AE"** και **"INTRAPOWER MAE".**

Στην τρίτη ενότητα (Κεφάλαιο 5) περιλαμβάνεται η εκτίμηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Εταιρείας **"PASEGIO REAL ESTATE AE"** κατά την 31.05.2023, για τη διενέργεια της οποίας χρησιμοποιήθηκε ως Ισολογισμός Μετασχηματισμού (Εκτίμησης) ο Ισολογισμός για την οικεία ενδιάμεση περίοδο που έληξε την 31.05.2023 (01.01-31.05.2023), ο οποίος συντάχθηκε σύμφωνα με τις αρχές και κανόνες που προδιαγράφονται από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) καθώς και λοιπά στοιχεία και πληροφορίες τα οποία περιγράφονται αναλυτικά στην οικεία ενότητα.

Στην τέταρτη ενότητα (Κεφάλαιο 6) περιλαμβάνεται ο προσδιορισμός του μετοχικού κεφαλαίου της Απορροφώσας Εταιρείας **"INTRAPOWER MAE"** μετά την ολοκλήρωση της συγχώνευσης και απορρόφηση της Απορροφώμενης Εταιρείας **"PASEGIO REAL ESTATE AE"**.

Στην πέμπτη και τελευταία ενότητα (Κεφάλαια 7 και 8) περιλαμβάνονται: (α) ο προσδιορισμός της σχέσης ανταλλαγής των μετοχών της Απορροφώμενης Εταιρείας με μετοχές της Απορροφώσας Εταιρείας και (β) ο έλεγχος των πληροφοριών που περιλαμβάνονται στο Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης, το οποίο αναμένεται να υποβληθεί προς έγκριση από τα διοικητικά όργανα των Μετασχηματιζόμενων Εταιρειών.

3. Υιοθετηθείσα μεθοδολογία αποτίμησης

Για την αποτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Απορροφώμενης Εταιρείας κατά την 31.05.2023 επιλέχθηκε ως καταλληλότερη μεθοδολογία αποτίμησης αυτή της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης (Adjusted Net Asset Value). Πιο συγκεκριμένα, δεδομένου ότι ο εξεταζόμενος εταιρικός μετασχηματισμός αποτελεί μετασχηματισμό συνδεδεμένων εταιρειών, όπου η Απορροφώμενη Εταιρεία κατέχει το σύνολο (100%) των μετοχών της Απορροφώσας Εταιρείας, η επιλογή της μεθόδου της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης θεωρείται ως η πλέον κατάλληλη μεθοδολογία για την αποτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων των Μετασχηματιζόμενων Εταιρειών κατά την 31.05.2023.

Η μέθοδος της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης έχει ως αφετηρία την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ισολογισμό) μιας επιχείρησης. Έκαστο κονδύλι των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης αποτιμάται στην εύλογη αξία του και η εκτιμώμενη αξία της υπό εκτίμηση επιχείρησης προκύπτει ως η διαφορά της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων αυτής.

Η Μέθοδος της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης απαιτεί επισκόπηση και διενέργεια όλων των απαραίτητων αναπροσαρμογών επί της λογιστικής αξίας εκάστου υφιστάμενου κονδυλίου της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης. Η λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων μιας επιχείρησης ενδέχεται να διαφέρει από την εύλογη αξία αυτών για διάφορους λόγους όπως οι υιοθετημένες λογιστικές αρχές και το λογιστικό πλαίσιο βάσει του οποίου έχουν καταρτισθεί οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων έχει διαφοροποιηθεί από το ιστορικό κόστος τους με το οποίο έχουν αρχικά καταχωρηθεί στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, μη προσαρμογή των αναγνωρισμένων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις στην εύλογη αξία τους κλπ.

Συνεπώς σύμφωνα με την εν λόγω μέθοδο αποτίμησης η λογιστική αξία εκάστου περιουσιακού στοιχείου και υποχρέωσης της εταιρείας αναπροσαρμόζεται εφόσον υφίστανται ενδείξεις ότι η λογιστική αξία του διαφέρει από την τρέχουσα/εύλογη του. Επιπρόσθετα, λαμβάνεται υπόψη η επίδραση τυχόν σημειώσεων της Διοίκησης της επιχείρησης, των τυχόν παρατηρήσεων των εξωτερικών ελεγκτών επί των

χρηματοοικονομικών καταστάσεων εφόσον υφίσταται σχετική υποχρέωση και υπάρχουν κλπ.

Η αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Απορροφώμενης Εταιρείας σε εύλογες αξίες βασίσθηκε στην αναπροσαρμοσμένη λογιστική αξία τους, βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ). Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με τις αρχές και τους κανόνες των ΔΠΧΑ συνήθως όλες οι αναγκαίες αναπροσαρμογές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας εκάστου κονδυλίου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων έχουν ενσωματωθεί στα υπόλοιπα με τα οποία αυτά παρουσιάζονται στις ελεγμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, οι οποίες δεν φέρουν εξαιρέσεις (παρατηρήσεις) από τους ορισθέντες τακτικούς ορκωτούς ελεγκτές λογιστές. Στην περίπτωση αυτή, επί των υπολοίπων των κονδυλίων των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν απαιτείται να γίνουν άλλες αναπροσαρμογές καθώς αυτά ήδη απεικονίζονται στην εύλογη αξία τους.

Για την εφαρμογή της μεθοδολογίας αποτίμησης της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης, δεδομένου ότι η Απορροφώμενη Εταιρεία κατά την 31.05.2023 κατείχε το σύνολο (100%) των μετοχών της Απορροφώσας Εταιρείας, κρίθηκαν ως καταλληλότερες μεθοδολογίες αποτίμησης για την εκτίμηση της αξίας της συμμετοχής στην Απορροφώσα Εταιρεία, πλην της Μεθόδου της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης, με βάση την προσέγγιση του Εισοδήματος η Μέθοδος των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (The Discounted Cash Flow Approach) και η Μέθοδος του Οικονομικού Κέρδους (The Economic Value Added Approach) και με βάση την Αγορά η Μέθοδος των Δεικτών Συγκρίσιμων Εταιρειών (The Comparable Entities Multiples Approach), οι μετοχές των οποίων διαπραγματεύονται σε ευρωπαϊκά χρηματιστήρια. Τα βασικά χαρακτηριστικά των εν λόγω υιοθετηθεισών μεθοδολογιών αποτίμησης παρουσιάζονται στις ενότητες 1.1.1, 1.1.2 και 1.1.3 στο συνημμένο Παράρτημα Β.

Οι διενεργηθείσες πάσης φύσης αναπροσαρμογές της λογιστικής αξίας των κονδυλίων της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ισολογισμό) της Απορροφώσας Εταιρείας παρουσιάζονται αναλυτικά στην ενότητα 5 στη συνέχεια.

4. Γενικές πληροφορίες για τις Συγχωνευόμενες Εταιρείες

4.1Απορροφώσα Εταιρεία

4.1.1 Ίδρυση – Έδρα – Σκοπός

Η Απορροφώσα Εταιρεία **"INTRAPOWER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΩΝ ΕΡΓΩΝ- ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ ΚΑΙ ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ - ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ"**, συστάθηκε στις 08.04.2010 βάσει Καταστατικού, το οποίο καταχωρήθηκε στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών με ΑΡ.Μ.Α.Ε. 69505/04/Β/10/59 (Φ.Ε.Κ. 2557/15.04.2010 Τεύχος Α.Ε. και Ε.Π.Ε.). Ο Αριθμός Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Γ.Ε.ΜΗ.) της Απορροφώσας Εταιρείας είναι ο 121798101000.

Η έδρα της Απορροφώσας Εταιρείας βρίσκεται στο Δήμο Φιλοθέης Ψυχικού Αττικής και τα κεντρικά γραφεία της επί της οδού Δάφνης αριθμός 6, Ψυχικό Αττικής (Τ.Κ. 15452).

Η διάρκεια της Απορροφώσας Εταιρείας έχει ορισθεί σε ενενήντα εννέα (99) χρόνια και αρχίζει από την καταχώριση στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών της ιδρυτικής πράξης με το καταστατικό της και λήγει την αντίστοιχη ημερομηνία του έτους 2109.

Σύμφωνα με άρθρο 2 του Καταστατικού, σκοπός της Απορροφώσας Εταιρείας είναι:
1)Η μελέτη εφαρμογής, ο σχεδιασμός, η εκτέλεση, η λειτουργία, ηδιαχείριση, η ανάπτυξη, η εκμετάλλευση και η συντήρηση στην ημεδαπή ή αλλοδαπή κάθε φύσεως τεχνικών έργων και εγκαταστάσεων του Δημοσίου, Νομικών Προσώπων Δημοσίου και Ιδιωτικού Δικαίου, Οργανισμών και Ιδιωτών, ενδεικτικά δε Τεχνικών Έργων και Εγκαταστάσεων, καθ' οιονδήποτε συνδυασμό των κατωτέρω:
(α) Τηλεπικοινωνιακές εγκαταστάσεις
(β) Βιομηχανικά και Ενεργειακά έργα πάσης φύσεως
(γ) Ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις
(δ) Ηλεκτρονικές εγκαταστάσεις
(ε) Μηχανολογικές εγκαταστάσεις
(στ) Έργα Φυσικού Αερίου
(ζ) Κτιριακές εγκαταστάσεις, χωματουργικά έργα και λοιπά αρμοδιότητας Πολιτικού Μηχανικού
(η) Αθλητικά έργα
(θ) Νοσοκομειακές, Ιατρικές, Εργαστηριακές, Ερευνητικές εγκαταστάσεις
(ι) Τουριστικές εγκαταστάσεις

(ια) Σταθμοί – Πλυντήρια αυτοκινήτων
(ιβ) Λιμενικά έργα
(ιγ) Έργα οδοποιίας
(ιδ) Υδραυλικές εγκαταστάσεις
(ιε) Διαχείριση φυσικών πόρων και έργα προστασίας περιβάλλοντος
(ιστ) Έργα πρασίνου

2) Οι ηλεκτρομηχανικές, σιδηρουργικές και γενικά μεταλλικές κατασκευές.

3) Η ανάληψη, μελέτη, κατασκευή και λειτουργία κάθε φύσεως έργων προστασίας του περιβάλλοντος και ενδεικτικά έργα επεξεργασίας, παραγωγής ή διαχείρισης πόσιμου νερού, βιομηχανικού νερού, αστικών λυμάτων, βιομηχανικών αποβλήτων, ιλύος, στερεών αποβλήτων, απορριμμάτων, αερίων λυμάτων, έργα βιολογικού καθαρισμού και καθαρισμού ποταμών και λιμνών, έργα εγκαταστάσεων μετατροπής υδάτων σε πόσιμα και άλλων συναφών βιομηχανικών και λοιπών έργων.

4) Η επίβλεψη εκτέλεσης πάσης φύσεως Έργων στην ημεδαπή ή αλλοδαπή.

5) Η ανάληψη εργολαβικώς ή καθ' οιονδήποτε άλλο τρόπο, της χρηματοδότησης, κατασκευής, διαχείρισης, ανάπτυξης, λειτουργίας και εκμετάλλευσης παντός είδους Έργων και Εγκαταστάσεων, αυτοχρηματοδοτούμενων ή/και συγχρηματοδοτούμενων, καθ' οιοδήποτε επιχειρηματικό σύστημα (Β.Ο.Τ./P.F.I.) και η παροχή πάσης φύσεως υπηρεσιών σχετικών με αυτά.

6) Η συμμετοχή σε πάσης φύσεως μειοδοτικούς ή πλειοδοτικούς διαγωνισμούς του Δημοσίου, Νομικών Προσώπων Δημοσίου και Ιδιωτικού Δικαίου, Οργανισμών και Ιδιωτών συναφούς με τον σκοπό της Εταιρίας αντικειμένου.

7) Η απόκτηση, πώληση, παραγωγή, εισαγωγή, εξαγωγή, εμπορία, προμήθεια και μεταφορά κάθε φύσεως υλών, υλικών και προϊόντων, σχετιζομένων με τα αναφερόμενα στο παρόν άρθρο Έργα και Εγκαταστάσεις, στην ημεδαπή ή αλλοδαπή και η εν γένει άσκηση πάσης συναφούς προς τον σκοπό της Εταιρίας εμπορικής και βιομηχανικής δραστηριότητας.

8) Η δημιουργία και εγκατάσταση συγκροτημάτων παραγωγής μπετόν, προϊόντων προκατασκευής σκυροδέματος, ασφαλτικών και λατομικών αδρανών για εμπορία, μεταφορά και ιδία χρήση.

9) Η παραγωγή, εισαγωγή, εξαγωγή, εμπορία, προμήθεια, εγκατάσταση, θέση σε λειτουργία, συντήρηση κάθε φύσεως μηχανημάτων, εργαλείων και εν γένει εξοπλισμού, σχετιζομένου με τα αναφερόμενα στο παρόν άρθρο Έργα και Εγκαταστάσεις στην ημεδαπή ή την αλλοδαπή.

10) Η ανάληψη αντιπροσωπειών διαφόρων εμπορικών και βιομηχανικών οίκων της ημεδαπής ή της αλλοδαπής, παραγωγής, εμπορίας ή διακίνησης προϊόντων, υλικών, μηχανημάτων εξοπλισμού και γενικά εμπορευμάτων με συναφές αντικείμενο και δραστηριότητες με τη Εταιρεία και η διαμεσολάβηση για τη σύναψη υπό αυτών εμπορικών συμβάσεων και άλλων συμφωνιών με τρίτους.

11) Η αγορά, η πώληση, η μίσθωση, η εκμίσθωση και διαχείριση κινητών ή ακινήτων, η μίσθωση κινητών ή ακινήτων με leasing, τηρουμένων των διατάξεων του Ν.1665/1986, όπως εκάστοτε ισχύει καθώς και η ανέγερση ακινήτων επί οικοπέδων ιδιοκτησίας της εταιρείας ή τρίτων με το σύστημα αντιπαροχής ή άλλο επιχειρηματικό σύστημα για την εξυπηρέτηση του εταιρικού σκοπού.

12) Η μελέτη εφαρμογής, η εκτέλεση, η επίβλεψη, η διαχείριση, η ανάπτυξη και η συντήρηση στην ημεδαπή ή αλλοδαπή, πάσης φύσεως έργων του Δημοσίου, Νομικών Προσώπων Δημοσίου και Ιδιωτικού Δικαίου, Οργανισμών, Δημοσίων Επιχειρήσεων και ιδιωτών σχετικών με την ενέργεια και το περιβάλλον.

13) Η παραγωγή, η διανομή, η ανακύκλωση και η εκμετάλλευση με οποιονδήποτε τρόπο ενέργειας και γενικά η χρήση, διαχείριση και εκμετάλλευση φυσικών πόρων (ως π.χ. φυσικού αερίου κ.λπ.) ή ανανεώσιμων πηγών ενέργειας (Α.Π.Ε.) ή υδάτινων πόρων ή αποβλήτων (στερεών και υγρών).

14) Ο σχεδιασμός, η ανάπτυξη, η κατασκευή, η εμπορία, η προμήθεια, η εγκατάσταση και η συντήρηση κάθε είδους συστημάτων παραγωγής και παροχής ή/και αποθήκευσης ηλεκτρικής ενέργειας.

15) Ο σχεδιασμός, η παραγωγή, η βιομηχανοποίηση, η εμπορία, η προμήθεια και η εγκατάσταση πάσης φύσεως προϊόντων, εξαρτημάτων, υλικών, μηχανημάτων και εν γένει εξοπλισμού για την παραγωγή, χρήση, διαχείριση και εκμετάλλευση ηλεκτρικής ενέργειας, φυσικών πόρων, ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, υδάτινων πόρων και αποβλήτων.

16) Η εμπορία δικαιωμάτων εκπομπής αερίων ρύπων στην ημεδαπή ή/και την αλλοδαπή.

17) Ο σχεδιασμός, η ανάπτυξη, η παραγωγή, η κατασκευή, η προμήθεια, η εγκατάσταση και η συντήρηση ηλεκτρομηχανολογικών συστημάτων/εγκαταστάσεων και συσσωρευτών ενέργειας διαφόρων τεχνολογιών.

18) Ο σχεδιασμός, η ανάπτυξη, η παραγωγή, η κατασκευή, η προμήθεια, η εγκατάσταση, η συντήρηση και η λειτουργία ψηφιακών εφαρμογών και καινοτόμων υπηρεσιών/συστημάτων στα πλαίσια υλοποίησης προγραμμάτων και σχεδιασμού δράσεων (αυτοχρηματοδοτούμενων ή/και συγχρηματοδοτούμενων) σχετικά με τη μετάβαση των αστικών και των οικιστικών υποδομών από συμβατικές σε σύγχρονες, προηγμένης τεχνολογίας (ως πχ smart cities/metering- technologies).

19) Ο σχεδιασμός, η ανάπτυξη, η παραγωγή, η κατασκευή, η προμήθεια, η εγκατάσταση, η συντήρηση και η λειτουργία έξυπνων συστημάτων φωτισμού εξοικονόμησης ενέργειας (ως πχ τύπου LED) μέσω αυτοχρηματοδοτούμενων ή/και συγχρηματοδοτούμενων δράσεων.

20) Η ανάληψη, εκπόνηση ή και ανάθεση σε τρίτους κάθε είδους τεχνικών μελετών (αρχιτεκτονικών, στατικών, μηχανολογικών, ηλεκτρολογικών, περιβαλλοντικών) καθώς και τεχνικών, οικονομικών και οικονομοτεχνικών μελετών.

21) Η ανάληψη της τεχνικής διεύθυνσης, του σχεδιασμού, της εκτέλεσης και της θέσεως σε λειτουργία τεχνικών έργων ή εν γένει επενδύσεων και επενδυτικών προγραμμάτων (project management) .

22) Ο σχεδιασμός, η ανάπτυξη, η παραγωγή, η κατασκευή, η προμήθεια, η εγκατάσταση και η συντήρηση εφαρμογών και εξοπλισμού στα πλαίσια προγραμμάτων (αυτοχρηματοδοτούμενων ή/και συγχρηματοδοτούμενων) που

αποσκοπούν στη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης πάσης φύσεως κτιρίων και κατοικιών (ως πχ πρόγραμμα «Εξοικονόμηση Κατ' Οίκον»).

23) Η παροχή υπηρεσιών συντήρησης, επισκευής, διαχείρισης και καθαρισμού παντός τύπου εγκαταστάσεων σε ακίνητα και κινητά, κτιρίων, κατοικιών, κοινοχρήστων και περιβαλλόντων χώρων, (συμπεριλαμβανομένων κτιριακών και ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, ανελκυστήρων καθώς και των υπηρεσιών καθαρισμού, οργάνωσης και περιποίησης κήπων) και η εμπορία και μεταφορά πάσης φύσεως υλικών σχετιζομένων με τις ως άνω εγκαταστάσεις.

24) Ο σχεδιασμός, η χρηματοδότηση, η κατασκευή και η εν γένει λειτουργία και εκμετάλλευση περιβαλλοντικών έργων και προγραμμάτων.

25) Η μελέτη, κατασκευή, οργάνωση, διαχείριση, ανάπτυξη, χρηματοδότηση και εκμετάλλευση πάσης φύσεως Σταθμών Αυτοκινήτων.

26) Η παροχή Συμβουλευτικών Υπηρεσιών συναφών με τις δραστηριότητες της Εταιρείας καθώς και η παροχή Υπηρεσιών Τεχνικού Συμβούλου.

27) Η απόκτηση, πώληση, προμήθεια, εμπορία υλών, υλικών, μηχανημάτων, εργαλείων, προϊόντων και εν γένει εξοπλισμού με προέλευση την Ελλάδα ή το Εξωτερικό.

28) Η διαχείριση, επεξεργασία, αξιοποίηση στερεών και υγρών αποβλήτων, εκμετάλλευση και εμπορία αυτών καθώς και η παροχή υπηρεσιών στους ανωτέρω τομείς.

29) Η παροχή υπηρεσιών σάρωσης, ψηφιοποίησης, τεκμηρίωσης και καταχώρησης/ πληκτρολόγησης δεδομένων.

30) Η παροχή υπηρεσιών αρχειοθέτησης, διαχείρισης, αποθήκευσης και φύλαξης εγγράφων σε φυσική ή ηλεκτρονική μορφή.

31) Η παροχή μίας ή περισσοτέρων από τις ακόλουθες υπηρεσίες: α'. υπηρεσίες επιτήρησης ή φύλαξης κινητών ή ακινήτων περιουσιακών αγαθών και εγκαταστάσεων, β'. υπηρεσίες φύλαξης και προστασίας φυσικών προσώπων, γ'.

υπηρεσίες προστασίας θεαμάτων, εκθέσεων, συνεδρίων, διαγωνισμών και αθλητικών εκδηλώσεων, δ'. υπηρεσίες συνοδείας για την ασφαλή κίνηση οχημάτων που μεταφέρουν ογκώδη ή βαρέα αντικείμενα, με ειδικά οχήματα που φέρουν στοιχεία επισήμανσης, σύμφωνα με την περίπτωση ε` της παραγράφου 1 του άρθρου 4 του Ν.2518/97 ως αυτός ισχύει, ε'. υπηρεσίες εκπόνησης μελετών και σχεδιασμού μέτρων για την ασφαλή πραγματοποίηση των δραστηριοτήτων των περιπτώσεων α' έως δ'. ανωτέρω, στ'. υπηρεσίες εγκατάστασης, συντήρησης και παρακολούθησης λειτουργίας μηχανημάτων και συστημάτων ασφαλείας και συναγερμού, πλην αυτών που τοποθετούνται σε αυτοκίνητο, ζ'. υπηρεσίες εκμετάλλευσης κέντρων λήψης, ελέγχου και διαβίβασης σημάτων συναγερμού, η'. υπηρεσίες εκπόνησης μελετών και σχεδιασμού συστημάτων ασφαλείας, αναφορικά με τις δραστηριότητες των περιπτώσεων στ΄ και ζ` ανωτέρω, θ. κάθε άλλη υπηρεσία παροχής προστασίας, σύμφωνα με το Ν. 2518/1997 ως αυτός ισχύει, έστω και αν δεν αναφέρεται ειδικά.

32) Η συμμετοχή σε πάσης φύσεως (μειοδοτικούς ή πλειοδοτικούς) διαγωνισμούς του Δημοσίου, Νομικών Προσώπων Δημοσίου και Ιδιωτικού Δικαίου, Οργανισμών Κοινής Ωφελείας και γενικά Οργανισμών, Δημοσίων Επιχειρήσεων και ιδιωτών.

33) Η ανάληψη συμβάσεων διαχείρισης, παραχώρησης ή εκμετάλλευσης πάσης φύσεως λειτουργιών και παγίων στοιχείων Νομικών Προσώπων Δημοσίου και Ιδιωτικού Δικαίου, Οργανισμών Κοινής Ωφελείας και γενικά Οργανισμών, Δημοσίων Επιχειρήσεων και ιδιωτών.

34) Η συμμετοχή σε δημόσια έργα, η δημοπράτηση των οποίων περιλαμβάνει μορφές μερικής ή ολικής αυτοχρηματοδότησης με συμμετοχή ιδιωτικών φορέων στην εμπορική εκμετάλλευση του έργου, στην καταβολή μετοχικού κεφαλαίου ή άλλους τύπους σύμπραξης σε εταιρείες ειδικού σκοπού ή οιασδήποτε νομικής μορφής που δύναται να συσταθούν για την εκμετάλλευση δημοσίων έργων.

35) Η εν γένει άσκηση κάθε συναφούς προς τον σκοπό της εταιρείας συμβουλευτικής, εμπορικής, βιομηχανικής ή επενδυτικής δραστηριότητας και η παροχή σχετικών (συμβουλευτικών ή/και τεχνικής υποστήριξης) υπηρεσιών.

36) Η ανάπτυξη, η κατοχύρωση και η χρήση διπλωμάτων ευρεσιτεχνίας και η ανάπτυξη, χρήση, μεταφορά τεχνογνωσίας σε σχέση με τον σκοπό της εταιρείας.

37) Κάθε άλλη επιχειρηματική δραστηριότητα που σχετίζεται με οποιονδήποτε τρόπο με το σκοπό της εταιρείας.

38) Όλες οι συναφείς των ανωτέρω εργασίες και δραστηριότητες.

2. Προς επιδίωξη του σκοπού της η Εταιρεία μπορεί:
α) Να ιδρύει ή/και να συμμετέχει σε οποιασδήποτε μορφής επιχείρηση ημεδαπής ή αλλοδαπής, ιδίου ή παρεμφερούς σκοπού, υπό οποιονδήποτε εταιρικό τύπο ή κοινοπραξία ή ένωση προμηθευτών και να συγχωνεύεται με άλλη Εταιρεία ή να απορροφά άλλη συναφή επιχείρηση ατομική ή εταιρική οποιουδήποτε εταιρικού τύπου, να εισφέρει κλάδο σε οιαδήποτε υφιστάμενη ή συνιστώμενη εταιρεία.
β) Να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο ημεδαπής ή αλλοδαπής, στο εσωτερικό και στο εξωτερικό κατά οποιονδήποτε τρόπο, προς ευόδωση του εταιρικού σκοπού.
γ) Να επεκτείνει τις δραστηριότητές της και εκτός Ελλάδος.
δ) Να αγοράζει μετοχές εταιρειών εισηγμένων ή μη στο Χρηματιστήριο Αθηνών, που επιδιώκουν παρεμφερείς ή μη σκοπούς.
ε) Να δίδει τριτεγγυήσεις ή εγγυήσεις υπέρ τρίτων φυσικών ή νομικών προσώπων μετά των οποίων συνεργάζεται ή στα οποία, συμμετέχει προς όφελος της εταιρείας και ευόδωση του εταιρικού σκοπού παρέχουσα κάθε φύσης ασφάλειες, ενοχικές και εμπράγματες.
στ) Να ζητεί την έκδοση εγγυητικών επιστολών ή ενέγγυων πιστώσεων, σε ΕΥΡΩ ή ξένο νόμισμα, υπέρ τρίτων φυσικών ή νομικών προσώπων μετά των οποίων συνεργάζεται ή στα οποία συμμετέχει, προς όφελος της εταιρείας και ευόδωση του εταιρικού σκοπού, παρέχουσα πάσης φύσεως ασφάλειες ενοχικές ή εμπράγματες.
ζ) Να ιδρύει εταιρείες ή ενώσεις οποιουδήποτε τύπου ή υποκαταστήματα ή πρακτορεία ή γραφεία οπουδήποτε στην ημεδαπή ή στην αλλοδαπή με τους ίδιους ή παρεμφερείς σκοπούς.
η) Να προβαίνει γενικά σε κάθε αναγκαία για την επίτευξη των σκοπών της πράξη.

4.1.2 Μετοχικό κεφάλαιο – Μέτοχοι

Το Μετοχικό Κεφάλαιο της Απορροφώσας Εταιρείας ανέρχεται σε € 510.000,00 και διαιρείται σε 51.000 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 10,00 εκάστη.

Σύμφωνα με το τηρούμενο Βιβλίο Μετόχων της Απορροφώσας Εταιρείας το σύνολο (100%) των μετοχών της κατά την 31.05.2023 κατεχόταν από τη μοναδική μέτοχό της την Απορροφώμενη Εταιρεία "**PASEGIO REAL ESTATE AE**".

Η εξέλιξη του μετοχικού κεφαλαίου της Απορροφώσας Εταιρείας έχει ως ακολούθως:

Το ιδρυτικό κεφαλαίο της Απορροφώσας Εταιρείας ορίσθηκε στο ποσό των € 60.000,00, διαιρούμενο σε 6.000 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 10,00 η κάθε μία.

Με την από 21.08.2017 Γενική Συνέλευση των μετόχων, αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Απορροφώσας Εταιρείας κατά το ποσό των € 100.000,00, με έκδοση 10.000 ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 10,00 εκάστης. Το ποσό των € 100.000,00, σχηματίσθηκε κατά ποσό € 99.000,00 € (9.900 μετοχές των € 10,00 εκάστη, σύμφωνα με την από 08.08.2017 έκθεση της επιτροπής του άρθρου 9 του Κ.Ν 2190/20), ποσό το οποίο αντιστοιχεί στην αξία του κλάδου της διασπώμενης εταιρείας «IN.MAINT. ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ ΚΑΙ ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ - ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ» και δ.τ. «IN.MAINT» στον οποίο περιλήφθηκαν τα έργα του Ομίλου INTRACOM και τα έργα των πολυεθνικών, και κατά ποσό € 1.000,00 με καταβολή μετρητών για λόγους στρογγυλοποίησης, από τους μετόχους της διασπώμενης εταιρείας που δικαιούνται τις μετοχές από την αύξηση κεφαλαίου της Απορροφώσας Εταιρείας.

Με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 13.12.2021, το μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των € 350.000, με την έκδοση 35.000 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 10,00 εκάστης και με τιμή διάθεσης € 100,00 εκάστης. Το ποσό των € 3.150.000,00 Ευρώ άχθηκε σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά υπέρ το άρτιο».

Συνέπεια όλων των προαναφερόμενων μεταβολών το μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας Εταιρείας ανέρχεται πλέον στο ποσό των € 510.000,00 και διαιρείται σε 51.000 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 10,00 εκάστης.

4.1.3 Διοίκηση - εκπροσώπηση

Σύμφωνα με απόφαση της από 04.04.2023 Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Απορροφώσας Εταιρείας εκλέχθηκε νέο Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο δυνάμει του από 04.04.2023 πρακτικού του, συγκροτήθηκε σε σώμα ως ακολούθως:

- Χαράλαμπος Καλλής του Κωνσταντίνου και της Ευτυχίας, γεννθκείς στον Πειραιά στις 11.11.1965, κάτοικος Πειραιά Αττικής, οδός Σαλεπούλα αρ. 11-13, κάτοχος του Δελτίου Αστυνομικής Ταυτότητας με αριθμό Χ103066/04.10.2001 του Σ.Α. Α΄ Πειραιά, με Α.Φ.Μ. 059386353, της ΔΟΥ Αγίων Αναργύρων, Πρόεδρος

- Σωτήριος Κωνσταντόπουλος του Γεωργίου και της Καλυψούς, γεννηθείς στο Χολαργό Αττικής στις 20.3.1986, κάτοικος Χαλανδρίου Αττικής, οδός Ολύμπου 51 Α, κάτοχος του Δελτίου Αστυνομικής Ταυτότητας με αριθμ. ΑΝ 548813/10.4.2018 του Σ.Α. Χαλανδρίου, με ΑΦΜ 131843760, της ΔΟΥ Χολαργού, Διευθύνων Σύμβουλος

- Σωτήριος Καραμαγκιώλης του Κωνσταντίνου και της Μαρίας, γεννθείς στη Θήβα Βοιωτίας στις 08.06.1957, κάτοικος Κηφισιάς Αττικής, οδός Δ. Γκίκα αρ. 3Α, κάτοχος του Δελτίου Αστυνομικής Ταυτότητας με αριθμό ΑΙ 059874/31-10-2009 του Σ.Α. Αμαρουσίου, με ΑΦΜ 040201756, της ΔΟΥ Κηφισιάς, Μέλος

Η θητεία του ανωτέρω Διοικητικού Συμβουλίου λήγει την 03.04.2028.

Η Απορροφώσα Εταιρία εκπροσωπείται και δεσμεύεται με μόνη την υπογραφή του Διευθύνοντος Συμβούλου Σωτήριου Κωνσταντόπουλου για πράξεις, σχέσεις και συναλλαγές με οικονομικό αντικείμενο έως και το ποσό των € 50.000,00 (μη περιλαμβανομένου Φ.Π.Α., λοιπών φόρων και κρατήσεων). Για πράξεις, σχέσεις και συναλλαγές με οικονομικό αντικείμενο από ποσό € 50.000,01 έως και το ποσό των € 100.000,00 (μη περιλαμβανομένου Φ.Π.Α., λοιπών φόρων και κρατήσεων) την Εταιρεία δεσμεύουν υποχρεωτικά από κοινού ο Διευθύνων Σύμβουλος Σωτήριος Κωνσταντόπουλος και το Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου Σωτήριος Καραμαγκιώλης. Για πράξεις, σχέσεις και συναλλαγές με οικονομικό αντικείμενο μεγαλύτερο από το ποσό των € 100.000,01 (μη περιλαμβανομένου Φ.Π.Α., λοιπών φόρων και κρατήσεων) απαιτείται η λήψη σχετικής απόφασης από το Διοικητικό Συμβούλιο της Απορροφώσας Εταιρείας.

4.2 Απορροφώμενη Εταιρεία

4.2.1 Ίδρυση – Έδρα – Σκοπός

Η Απορροφώμενη Εταιρεία **"PASEGIO REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ"**, συστάθηκε στις 14.10.2021 βάσει Καταστατικού, μέσω της ηλεκτρονικής υπηρεσίας μιας στάσης για τη σύσταση εταιρειών (e-ΥΜΣ). Ο Αριθμός Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Γ.Ε.ΜΗ.) της Απορροφώμενης Εταιρείας είναι ο 161131801000.

Η έδρα της Απορροφώμενης Εταιρείας βρίσκεται στο Δήμο Χαλανδρίου Αττικής και τα κεντρικά γραφεία της επί της Λεωφόρου Πεντέλης αριθμός 103, Χαλάνδρι (Τ.Κ. 15234).

Η διάρκεια της Απορροφώμενης Εταιρείας έχει ορισθεί σε αορίστου χρόνου και αρχίζει από την καταχώριση και δημοσίευση του Καταστατικού της στο Γ.Ε.ΜΗ..

Σύμφωνα με άρθρο 3 του Καταστατικού, σκοπός της Απορροφώμενης Εταιρείας είναι: η εκμίσθωση και διαχείριση ιδιόκτητων ή μισθωμένων ακινήτων, οι κατασκευαστικές εργασίες για οικιστικά κτίρια (νέες εργασίες, προσθήκες, μετατροπές και ανακαινίσεις), οι κατασκευαστικές εργασίες για μη οικιστικά κτίρια (νέες εργασίες, προσθήκες, μετατροπές και ανακαινίσεις), οι δραστηριότητες εταιρειών χαρτοφυλακίου (Holding), οι υπηρεσίες εταιρειών επενδύσεων (σε μετοχές, χρεόγραφα, ακίνητα κλπ.), η αγοραπωλησία ιδιόκτητων ακινήτων, οι υπηρεσίες ενοικίασης ακινήτων που δεν προορίζονται για κατοίκηση, οι εργασίες διαμόρφωσης ή ανέγερσης κτίσματος ή άλλου είδους κατασκευών (ως αγαθού επένδυσης του άρθρου 33, παρ. 4, του Κώδικα ΦΠΑ) για ιδία άσκηση επαγγελματικής δραστηριότητας με δικαίωμα έκπτωσης του φπα των εισροών τους, οι υπηρεσίες διαχείρισης ακινήτων που δεν προορίζονται για κατοίκηση έναντι αμοιβής ή βάσει σύμβασης.

4.2.2 Μετοχικό κεφάλαιο – Μέτοχοι

Το Μετοχικό Κεφάλαιο της Απορροφώμενης Εταιρείας ανέρχεται σε € 50.000,00 και διαιρείται σε 50.000 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1,00 εκάστη.

Σύμφωνα με το τηρούμενο Βιβλίο Μετόχων της Απορροφώμενης Εταιρείας το σύνολο (100%) των μετοχών της κατά την 31.05.2023 κατεχόταν από τους ακόλουθους μετόχους:

Μέτοχος	Αριθμός Μετοχών	Ονομαστική αξία μετοχής (σε €)	Μετοχικό κεφάλαιο (σε €)	%
SIMPLEIN ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	13.000	1,00	13.000,00	26,00%
UCELLINO INVESTMENTS LTD	25.000	1,00	25.000,00	50,00%
Σωτήριος Κωνσταντόπουλος του Γεωργίου	12.000	1,00	12.000,00	24,00%
ΣΥΝΟΛΟ	**50.000**		**50.000,00**	**100,00%**

Η εξέλιξη του μετοχικού κεφαλαίου της Απορροφώμενης Εταιρείας έχει ως ακολούθως:

Το ιδρυτικό κεφαλαίο της Απορροφώμενης Εταιρείας ορίσθηκε στο ποσό των € 25.000,00, διαιρούμενο σε 25.000 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1,00 η κάθε μία.

Με την από 05.08.2022 Γενική Συνέλευση των μετόχων, αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Απορροφώμενης Εταιρείας με καταβολή μετρητών κατά το ποσό των € 25.000,00, με έκδοση 25.000 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 1,00 εκάστης.

Συνέπεια όλων των προαναφερόμενων μεταβολών το μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώμενης Εταιρείας ανέρχεται πλέον στο ποσό των € 50.000,00 και διαιρείται σε 50.000 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1,00 εκάστης.

4.2.3 Διοίκηση - εκπροσώπηση

Σύμφωνα με απόφαση της από 10.04.2023 Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Απορροφώμενης Εταιρείας εκλέχθηκε νέο Μονομελές Όργανο Διοίκησης (Σύμβουλος-Διαχειριστής) ως ακολούθως:

- Κωνσταντίνος Γραμμένος του Αντωνίου που κατοικεί στον Βύρωνα, Δ/νση Κοραή Αδαμαντίου 47, ΤΚ 16232, με ΑΔΤ ΑΟ505492 και ΑΦΜ 153471484, Σύμβουλος – Διαχειριστής

Η θητεία του Συμβούλου-Διαχειριστή ορίσθηκε σε πέντε έτη, ήτοι μέχρι την 10.04.2028, δυνάμενη να παραταθεί μέχρι την πρώτη τακτική γενική συνέλευση των μετόχων μετά την λήξη της θητείας του. Ο Σύμβουλος-Διαχειριστής με το από 10.04.2023 πρακτικό του αποδέχθηκε τον διορισμό του.

Η Απορροφώμενη Εταιρία εκπροσωπείται και δεσμεύεται με μόνη την υπογραφή του Συμβούλου-Διαχειριστή της Κωνσταντίνου Γραμμένου, με μόνη την υπογραφή του υπό την εταιρική επωνυμία και δη χωρίς τη σύμπραξη άλλου.

4.3 Στοιχεία στα οποία στηρίχθηκε η εκτίμηση

Βάση της εργασίας, η οποία πραγματοποιήθηκε για την αποτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της Απορροφώμενης Εταιρείας, αποτέλεσαν τα ακόλουθα στοιχεία και πληροφορίες:

α) <u>Τα βιβλία και στοιχεία της Απορροφώμενης Εταιρείας</u>

Η Απορροφώμενη Εταιρεία **"PASEGIO REAL ESTATE ΑΕ"** τηρεί διπλογραφικά (λογιστικά) βιβλία σύμφωνα με το άρθρο 3 του Ν. 4308/2014 και έχει συντάξει περισσότερους του ενός Ισολογισμούς για δωδεκάμηνο χρονικό διάστημα.

Η Απορροφώμενη Εταιρεία σύμφωνα με την από 07.07.2023 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της αρχής γενομένης από τη χρήση που θα λήξει την 31.12.2023 (01.01-31.12.2023) δημοσιεύει τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της σύμφωνα με τις αρχές και τους κανόνες των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί και ισχύουν από την Ε.Ε.

β) <u>Απογραφή και Ισολογισμός Μετασχηματισμού (Εκτίμησης) της 31.05.2023</u>

Για το σκοπό του μετασχηματισμού, ελήφθησαν υπόψη οι μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για την ενδιάμεση περίοδο που έληξε την 31.05.2023. Πιο συγκεκριμένα, η Απορροφώμενη Εταιρεία συνέταξε την 31.05.2023 απογραφή για όλα τα στοιχεία του Ενεργητικού και του Παθητικού και στη συνέχεια, με βάση την ίδια απογραφή, προέβη στη σύνταξη Ισολογισμού

Μετασχηματισμού (Εκτίμησης) με ημερομηνία 31.05.2023 (Παράρτημα Α), ο οποίος προκύπτει εκ των μη ελεγμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων για την οικεία ενδιάμεση περίοδο και στον οποίο εμφανίζεται η γενικότερη περιουσιακή κατάσταση της μετασχηματιζόμενης επιχείρησης. Για την απογραφή των περιουσιακών στοιχείων της Απορροφώμενης Εταιρείας διαπιστώθηκε ότι τηρήθηκαν οι διατάξεις της παραγράφου 10 του άρθρου 4 του ΚΦΑΣ.

γ) <u>Διάφορες πληροφορίες</u>

Η εργασία αποτίμησης βασίσθηκε και στα ακόλουθα, μεταξύ άλλων, στοιχεία και πληροφορίες:

- Πληροφορίες σχετικά με τα οικονομικά μεγέθη και τη δραστηριότητα της Απορροφώμενης Εταιρείας, βάσει των τηρούμενων βιβλίων αυτής.

- Το επιχειρηματικό σχέδιο που έχει αναπτύξει για την περίοδο 2023-2028, η Διοίκηση της Απορροφώσας Εταιρείας "**INTRAPOWER ΜΑΕ**", το σύνολο των μετοχών της οποίας κατέχεται από την Απορροφώμενη Εταιρεία, και το οποίο περιλαμβάνει το επενδυτικό πλάνο ανάπτυξης και λοιπά χρηματοοικονομικά χαρακτηριστικά της Απορροφώσας Εταιρείας.

- Οι δημοσιευμένες από την Απορροφώμενη Εταιρεία Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2021 (14.10.2021-31.12.2021) και 31 Δεκεμβρίου 2022 (01.01.2022-31.12.2022), οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τις αρχές και τους κανόνες των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων (ΕΛΠ, Ν. 4308/2014). Σημειώνεται ότι οι δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Απορροφώμενης Εταιρείας για τις προαναφερόμενες χρήσεις δεν έχουν ελεγχθεί από ανεξάρτητη ελεγκτική εταιρεία καθώς δεν υφίσταται σχετική υποχρέωση, δεδομένου ότι η εν λόγω επιχειρηματική οντότητα εντάσσεται στην κατηγορία μεγέθους της «Πολύ μικρής οντότητας» σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 2 του Ν. 4308/2014.

- Οι ελεγμένες και δημοσιευμένες από την θυγατρική εταιρεία "**INTRAPOWER ΜΑΕ**" Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2021 (01.01.2021-31.12.2021) και 31

Δεκεμβρίου 2022 (01.01.2022-31.12.2022), οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τις αρχές και τους κανόνες των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- Οι μη ελεγμένες Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της συνδεδεμένης εταιρείας "**INTRAPOWER MAE**" για την ενδιάμεση περίοδο που έληξε την 31 Μαΐου 2023 (01.01.2023-31.05.2023), οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τις αρχές και τους κανόνες των ΔΠΧΑ.

- Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες σχετικά με συγκρίσιμες εταιρείες που δραστηριοποιούνται στους κλάδους Εκμετάλλευσης επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και Κατασκευών και οι μετοχές τους διαπραγματεύονται σε ευρωπαϊκά χρηματιστήρια.

- Οι πληροφορίες, διευκρινήσεις και στοιχεία που μας παρείχαν οι Διοικήσεις των Μετασχηματιζόμενων Εταιρειών, τα οποία θεωρήσαμε ότι είναι ακριβή και ότι αντικατοπτρίζουν την πραγματική χρηματοοικονομική θέση της Απορροφώμενης Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτή επιχειρήσεων κατά την ημερομηνία αναφοράς, έγγραφα και παραστατικά που τέθηκαν υπόψη μας, καθώς και συγκεκριμένες παραδοχές και επί μέρους εκτιμήσεις που περιγράφονται στη συνέχεια της έκθεσής μας.

δ) <u>Καταχώρηση Απογραφής και Ισολογισμού Μετασχηματισμού (Εκτίμησης)</u>

Όπως διαπιστώθηκε, η Απογραφή και ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού (Εκτίμησης) της 31.05.2023 έχουν καταχωρηθεί στο προβλεπόμενο από τις διατάξεις της παρ. 16 του άρθρου 4 του ΚΦΑΣ Βιβλίο Απογραφών και Ισολογισμών της Απορροφώμενης Εταιρείας.

Για τον προσδιορισμό της αξίας της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης της Απορροφώμενης Εταιρείας κατά την 31.05.2023, εκτός από τα ληφθέντα υπόψη λογιστικά στοιχεία και πληροφορίες, διενεργήθηκαν εκτιμήσεις αξιών και αντίστοιχες προσαρμογές τιμών των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων, όπου αυτό θεωρήθηκε σκόπιμο από την Επιτροπή του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018. Η λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της Απορροφώμενης Εταιρείας, όπως αυτά εμφανίζονται στο

συνταχθέντα για το σκοπό της συγχώνευσης Ισολογισμό Μετασχηματισμού (Εκτίμησης) και οι αντίστοιχες προσαρμογές τιμών αυτών παρουσιάζονται αναλυτικά στις ενότητες 5.1, 5.2 και 5.3 στη συνέχεια (η παράθεση γίνεται με τη σειρά που εμφανίζονται οι αντίστοιχοι λογαριασμοί στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού - Εκτίμησης της 31.05.2023).

5. Απορροφώμενη Εταιρεία

5.1Ενεργητικό

5.1.1 Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

5.1.1.1 Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις

Υπόλοιπο την 31.05.2023	**€**	**6.372.050,00**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις» αφορά την εκτιμώμενη εύλογη αξία του συνόλου των μετοχών της Απορροφώσας Εταιρείας **"INTRAPOWER MAE"** που κατέχονται από την Απορροφώμενη Εταιρεία. Η Απορροφώμενη Εταιρεία δυνάμει του από 02.05.2023 Ιδιωτικού Συμφωνητικού Αγοραπωλησίας Μετοχών προχώρησε στην απόκτηση του συνόλου των μετοχών (51.000 μετοχές εκ συνόλου 51.000 μετοχών) της Απορροφώσας Εταιρείας, έναντι συνολικού τιμήματος ποσού € 3.820.000,00.

Η Απορροφώσα Εταιρεία κατά την 31.05.2023 κατείχε πλειοψηφικές συμμετοχές στο κεφάλαιο των ακόλουθων συνδεδεμένων επιχειρήσεων:

Επωνυμία	Έδρα	Κύρια δραστηριότητα	Ποσοστό συμμετοχής (%)	Υπόλοιπο την 31.05.2023 (€)
BLUERMOUND & CO. LTD	Κύπρος	Επενδύσεις σε ΑΠΕ	100%	1.580.000,00
DESIOLI VENTURES LTD	Κύπρος	Επενδύσεις σε ΑΠΕ	100%	1.170.000,00
COSTRUTTORE COMPANY LTD	Κύπρος	Κατασκευές	70%	700,00
			ΣΥΝΟΛΟ	**2.750.700,00**

Η Απορροφώμενη Εταιρεία έχει υιοθετήσει ως λογιστική πολιτική παρακολούθησης των επενδύσεών της σε θυγατρικές εταιρείες σε κάθε ημερομηνία αναφοράς το μοντέλο της εύλογης αξίας, όπως αυτό καθορίζεται από το ΔΠΧΑ 9, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 10(β) του ΔΛΠ 27 «Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις». Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας της επένδυσης της Απορροφώμενης Εταιρείας στην Απορροφώσα Εταιρεία χρησιμοποιήθηκαν τα δεδομένα του Επιχειρηματικού Σχεδίου της Απορροφώσας Εταιρείας για την περίοδο 2023-2028, το οποίο περιλαμβάνει όλες τις χρηματοοικονομικές παραδοχές εξέλιξης των κονδυλίων των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων του Ομίλου της Απορροφώσας Εταιρείας κατά την προαναφερόμενη περίοδο. Οι κύριες παραδοχές του υιοθετηθέντος Επιχειρηματικού

Σχεδίου και οι υιοθετηθείσες μεθοδολογίες αποτίμησης βάσει των οποίων προέκυψε η εύλογη αξία της συμμετοχής στην Απορροφώσα Εταιρεία περιλαμβάνονται στις ενότητες 1.1 έως 1.3 στο συνημμένο Παράρτημα Β.

Η αξία της επένδυσης στη θυγατρική επιχείρηση **"INTRAPOWER ΜΑΕ"**, βάσει των στοιχείων και πληροφοριών που μας παρασχέθηκαν σχετικά τόσο για την υφιστάμενη κατάσταση όσο και για τις χρηματοοικονομικές και λοιπές λειτουργικές προοπτικές της προαναφερόμενης θυγατρικής εταιρείας, εκτιμάται ως έχει, ήτοι στο ποσό των **€ 6.372.050,00** και προκύπτει από τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις για την ενδιάμεση περίοδο που έληξε την 31.05.2023.

5.1.2 Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Υπόλοιπο την 31.05.2023	**€**	**47.834,30**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία» αναλύεται ως ακολούθως:

- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	€	47.834,30
Υπόλοιπο την 31.05.2023	**€**	**47.834,30**

Για την ως άνω επιμέρους κατηγορία των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων ακολουθεί σχετική ανάλυση στην ενότητα 5.1.2.1 στη συνέχεια.

5.1.2.1 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

5.1.2.1.1 Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας

Υπόλοιπο την 31.05.2023	**€**	**47.834,30**

Ο εν λόγω λογαριασμός αφορά σε καταθέσεις όψεως σε Ευρώ στις ακόλουθες τράπεζες:

-ΤΡΑΠΕΖΑ ΟΡΤΙΜΑ (Λ/σμος 11018461027197)	€	47.834,30
Υπόλοιπο την 31.05.2023	**€**	**47.834,30**

Σύμφωνα με το σχετικό τραπεζικό extrait που τέθηκε υπόψη μας, η αξία των ανωτέρω καταθέσεων όψεως που περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» ανέρχεται στο ποσό των **€ 47.834,30** και προκύπτει από τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις για την ενδιάμεση περίοδο που έληξε την 31.05.2023.

5.2 Παθητικό

5.2.1 Υποχρεώσεις

5.2.1.1 Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Υπόλοιπο την 31.05.2023	**€**	**561.451,00**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις» αναλύεται ως ακολούθως:

- Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	€	561.451,00
Υπόλοιπο την 31.05.2023	**€**	**561.451,00**

Για τις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ακολουθεί σχετική ανάλυση στην επόμενη ενότητα 5.2.1.1.1.

5.2.1.1.1 Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Υπόλοιπο την 31.05.2023	**€**	**561.451,00**

Το υπόλοιπο του ανωτέρω λογαριασμού αναλύεται ως ακολούθως:

- Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις από αποτίμηση επενδύσεων σε εύλογη αξία	€	561.451,00
Σύνολο την 31.05.2023	**€**	**561.451,00**

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με την μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων.

Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται βάσει των φορολογικών συντελεστών που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς ή αυτών που θα ισχύουν κατά τις χρήσεις κατά τις οποίες αναμένεται να ανακτηθούν τα στοιχεία του ενεργητικού και να τακτοποιηθούν οι υποχρεώσεις.

Σύμφωνα με την προκύπτουσα προσωρινή διαφορά μεταξύ της λογιστικής και φορολογικής βάσης της αξίας των επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες και τους σχετικούς υπολογισμούς που τέθηκαν υπόψη μας η αξία των αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων ανέρχεται στο ποσό των **€ 561.451,00** και προκύπτει από τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις για την ενδιάμεση περίοδο που έληξε την 31.05.2023.

5.2.1.2 Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Υπόλοιπο την 31.05.2023	**€**	**3.821.051,80**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις» αναλύεται ως ακολούθως:

- Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	€	1.000,00
- Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	"	3.820.051,80
Υπόλοιπο την 31.05.2023	**€**	**3.821.051,80**

Για τις επιμέρους κατηγορίες των βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων ακολουθεί σχετική ανάλυση στις επόμενες ενότητες 5.2.1.2.1 και 5.2.1.2.2.

5.2.1.2.1 Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη

Υπόλοιπο την 31.05.2023	**€**	**1.000,00**

Το υπόλοιπο του ανωτέρω λογαριασμού αναλύεται ως ακολούθως:

Το υπόλοιπο του εν λόγω λογαριασμού αναλύεται ως ακολούθως:

-Φόρος εισοδήματος (τέλος επιτηδεύματος)	€	1.000,00
Υπόλοιπο την 31.05.2023	**€**	**1.000,00**

Η αξία του λογαριασμού «Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη» εκτιμάται ως έχει, ήτοι στο ποσό των **€ 1.000,00** και προκύπτει από τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις για την ενδιάμεση περίοδο που έληξε την 31.05.2023.

5.2.1.2.2 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Υπόλοιπο την 31.05.2023	**€**	**3.820.051,80**

Το υπόλοιπο του ανωτέρω λογαριασμού αναλύεται ως ακολούθως:

- Πιστωτές διάφοροι (οφειλόμενο τίμημα συμμετοχών)	€	3.820.000,00
- Λοιπές υποχρεώσεις	"	51,80
Σύνολο την 31.05.2023	**€**	**3.820.051,80**

Η αξία του λογαριασμού «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» εκτιμάται ως έχει, ήτοι στο ποσό των **€ 3.820.051,80** και προκύπτει από τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις για την ενδιάμεση περίοδο που έληξε την 31.05.2023.

5.3 Συμπέρασμα

Σύμφωνα με όλα όσα αναπτύχθηκαν ανωτέρω, η εκτιμώμενη αξία των στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού της Απορροφώμενης Εταιρείας "**PASEGIO REAL ESTATE ΑΕ**", με βάση την Απογραφή της 31.05.2023 και τον Ισολογισμού Μετασχηματισμού (Εκτίμησης) της 31.05.2023, έχει συνοπτικά ως κάτωθι:

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
- Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	€	6.372.050,00
- Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	"	47.834,30
Σύνολο (Α)	**€**	**6.419.884,30**
ΠΑΘΗΤΙΚΟ		
- Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	€	561.451,00
- Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	"	3.821.051,80
Σύνολο (Β)	**€**	**4.382.502,80**
Καθαρή Θέση[(Α) - (Β)]	**€**	**2.037.381,50**

Η ως άνω προσδιοριζόμενη εκτιμώμενη Καθαρή Θέση της Απορροφώμενης Εταιρείας κατά την 31.05.2023 αναλύεται ως ακολούθως:

- Μετοχικό κεφάλαιο	€	50.000,00
- Αποθεματικό εύλογης αξίας	"	1.990.599,00
- Αποτελέσματα εις νέο	"	(3.217,50)
Σύνολο Καθαρής θέσης (ιδίων κεφαλαίων)	**€**	**2.037.381,50**
Πλέον:		
- Διαφορές αποτίμησης	"	0
Σύνολο Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης	**€**	**2.037.381,50**

6. Προσδιορισμός νέου μετοχικού κεφαλαίου της Απορροφώσας Εταιρείας

6.1 Μετοχικό Κεφάλαιο Απορροφώσας Εταιρείας προ Συγχώνευσης

Όπως προαναφέρθηκε, κατά την 31.05.2023 το μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας Εταιρείας **"INTRAPOWER ΜΑΕ"** ανέρχεται σε € 510.000,00 και διαιρείται σε 51.000 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 10,00 εκάστη.

6.2 Εκτιμώμενη Καθαρή Θέση Απορροφώμενης Εταιρείας

Σύμφωνα με τα συμπεράσματα της παρούσας έκθεσης που περιλαμβάνονται στην ενότητα 5.3, η εκτιμώμενη Καθαρή Θέση της Απορροφώμενης Εταιρείας **"PASEGIO REAL ESTATE AE"**, η οποία πρόκειται να εισφερθεί στην Απορροφώσα Εταιρεία **"INTRAPOWER ΜΑΕ"** κατά την 31.05.2023 ανέρχεται σε € 2.037.382,28 και αναλύεται ως ακολούθως:

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
- Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	€	6.372.050,00
- Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	"	47.834,30
Σύνολο (Α)	**€**	**6.419.884,30**
ΠΑΘΗΤΙΚΟ		
- Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	€	561.451,00
- Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	"	3.821.051,80
Σύνολο (Β)	**€**	**4.382.502,80**
Καθαρή Θέση[(Α) - (Β)]	**€**	**2.037.381,50**

Δεδομένου ότι η Απορροφώμενη Εταιρεία κατά την 31.05.2023 διέθετε αποθεματικά κεφάλαια συνολικού ποσού € 1.990.599,00, εκ του συνόλου της εκτιμώμενης Καθαρής Θέσης της ποσού € 2.037.381,50 δύναται να κεφαλαιοποιηθεί ποσό € 46.782,50.

6.3 Νέο μετοχικό κεφάλαιο Απορροφώσας Εταιρείας

Το μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας Εταιρείας "**INTRAPOWER MAE**", θα αυξηθεί ως αποτέλεσμα της συγχώνευσης, κατά το ποσό της εισφερόμενης καθαρής θέσης της Απορροφώμενης Εταιρείας "**PASEGIO REAL ESTATE AE**" το οποίο δύναται να κεφαλαιοποιηθεί (ενότητα 6.2) € 46.782,50, με έκδοση 4.679 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας 10,00 ευρώ εκάστης, πλέον ποσού € 7,50 το οποίο θα καταβληθεί τοις μετρητοίς για λόγους στρογγυλοποίησης και μόνο του αριθμού των νεοεκδοθεισών μετοχών.

Επιπλέον, δεδομένου ότι η Απορροφώμενη Εταιρεία κατά την 31.05.2023 συμμετείχε με ποσοστό συμμετοχής 100,00% στο μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας Εταιρείας (ως κάτοχος του συνόλου των 51.000 ονομαστικών μετοχών στις οποίες διαιρείται το μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας Εταιρείας), οι εν λόγω 51.000 ονομαστικές μετοχές που είχε εκδώσει πριν από τη συγχώνευση η Απορροφώσα Εταιρεία θα περιέλθουν με την ολοκλήρωση της συγχώνευσης στην ίδια, υπό την ιδιότητά της του οιονεί καθολικού διαδόχου της Απορροφώμενης Εταιρείας. Οι μετοχές αυτές θα πρέπει να ακυρωθούν με διαγραφή συμψηφιστικά του αντίστοιχου λογαριασμού συμμετοχών της Απορροφώμενης Εταιρείας.

Συνέπεια των ανωτέρω, με την ολοκλήρωση της συγχώνευσης το μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας Εταιρείας θα ανέλθει στο ποσό των € 46.790,00 και θα διαιρείται σε 4.679 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 10,00 εκάστη. Πιο συγκεκριμένα:

- Μετοχικό κεφάλαιο Απορροφώσας Εταιρεία πριν τη συγχώνευση	€	510.000,00
Πλέον:		
- Σύνολο Καθαρής Θέσης Απορροφώμενης Εταιρείας, η οποία δύναται να κεφαλαιοποιηθεί	"	46.782,50
	"	556.782,50
Πλέον:		
- Μετρητά για σκοπούς στρογγυλοποίησης και μόνο των νεοεκδοθέντων μετοχών	"	7,50
	€	556.790,00
Μείον:		
- Ακύρωση των 51.000 μετοχών που κατέχει η Απορροφώμενη Εταιρεία δια συγχύσεως της αξίας της συμμετοχής της στην Απορροφώσα Εταιρεία	"	510.000,00
Μετοχικό κεφάλαιο Απορροφώσας Εταιρείας μετά την ολοκλήρωση της συγχώνευσης	**€**	**46.790,00**

7. Προκύπτουσα σχέση ανταλλαγής μετοχών

Με δεδομένα το ύψος του υφιστάμενου μετοχικού κεφαλαίου της Απορροφώμενης Εταιρείας **"PASEGIO REAL ESTATE AE"** ποσού € 50.000,00 το οποίο διαιρείται σε 50.000 ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 1,00 εκάστη (ενότητα 4.2.2) και το μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας Εταιρείας **"INTRAPOWER MAE"** όπως αυτό θα διαμορφωθεί με την ολοκλήρωση της συγχώνευσης και θα ανέλθει στο ποσό € 46.790,00 διαιρούμενο σε 4.679 ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 10,00 εκάστη (ενότητα 6.3), η προκύπτουσα σχέση ανταλλαγής των παλαιών μετοχών της Απορροφώμενης Εταιρείας προς τις νέες μετοχές που θα εκδοθούν από την Απορροφώσα Εταιρεία λόγω της συγχώνευσης έχει ως ακολούθως:

ΠΑΛΑΙΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ ΠΟΥ ΚΑΤΕΧΟΝΤΑΙ ΠΡΙΝ ΤΗ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗ	ΝΕΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ ΠΟΥ ΘΑ ΛΗΦΘΟΥΝ ΜΕ ΤΗΝ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΤΗΣ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗΣ	ΠΡΟΚΥΠΤΟΥΣΑ ΣΧΕΣΗ ΑΝΤΑΛΛΑΓΗΣ ΜΕΤΟΧΩΝ
50.000	4.679	0,09358

Σύμφωνα με τον παραπάνω πίνακα οι μέτοχοι της Απορροφώμενης Εταιρείας **"PASEGIO REAL ESTATE AE"** για το σύνολο των 50.000 ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 1,00 εκάστη, που κατέχουν πριν τη συγχώνευση θα λάβουν το σύνολο των 4.679 ονομαστικών μετοχών που θα εκδοθούν από την Απορροφώσα Εταιρεία **"INTRAPOWER MAE"**, ονομαστικής αξίας € 10,00 εκάστη. Συνεπώς, η προκύπτουσα σχέση ανταλλαγής μετοχών για τους μετόχους της Απορροφώμενης Εταιρείας **"PASEGIO REAL ESTATE AE"** είναι 0,09358 νέες ονομαστικές μετοχές της Απορροφώσας Εταιρείας **"INTRAPOWER MAE"** για κάθε μία παλαιά μετοχή που κατέχουν.

8. Έλεγχος δεδομένων Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης

Εφόσον ληφθούν υπόψη: α) το γεγονός ότι η Απορροφώσα Εταιρεία είναι κατά ποσοστό 100% θυγατρική της Απορροφώμενης Εταιρείας, β) το γεγονός ότι λόγω των ανωτέρω με την προσδιοριζόμενη σχέση ανταλλαγής μετόχων της Απορροφώμενης Εταιρείας με αυτές της Απορροφώσας Εταιρείας το σύνολο των μετοχών που θα εκδοθούν από την Απορροφώσα Εταιρεία θα περιέλθουν στην κατοχή των μετόχων της Απορροφώμενης Εταιρείας και γ) ο προσδιορισμός της καθαρής θέσης της Απορροφώσας Εταιρείας και της Απορροφώμενης Εταιρείας, στοιχεία τα οποία πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά τις Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων των Συγχωνευόμενων Εταιρειών για τη σύνταξη της οριστικής Σύμβασης Συγχώνευσης, οι λοιποί όροι του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης είναι σύμφωνοι με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019.

Οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές





Βρασίδας Δαμηλάκος

Α.Μ. ΣΟΕΛ: 22791

Ιωάννης Κουράτορας

Α.Μ. ΣΟΕΛ: 41821

DELTA PARTNERS AE - A.M. ΣΟΕΛ 153

9. Παραρτήματα

Π Α Ρ Α Ρ Τ Η Μ Α Α

♦ Ισολογισμός Μετασχηματισμού (Εκτίμησης) της 31.05.2023
της Απορροφώμενης Εταιρείας
"PASEGIO REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ"

PASEGIO REAL ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ. 161131801000
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ (ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ) ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31.05.2023

(Τα ποσά είναι εκπεφρασμένα σε €)	Υπόλοιπο κατά την 31.05.2023
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες	6.372.050,00
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	0,00
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	0,00
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	0,00
Σύνολο	***6.372.050,00***
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**6.372.050,00**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	0,00
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	47.834,30
Σύνολο	***47.834,30***
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**47.834,30**
Σύνολο Ενεργητικού	**6.419.884,30**
ΠΑΘΗΤΙΚΟ	
Ίδια Κεφάλαια	
Μετοχικό κεφάλαιο και Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	50.000,00
Αποθεματικό εύλογης αξίας	1.990.599,00
Αποτελέσματα εις νέο	(3.217,50)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**2.037.381,50**
Υποχρεώσεις	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Μακροπρόθεσμα δάνεια	0,00
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	561.451,00
Σύνολο	***561.451,00***
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	3.820.051,80
Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	1.000,00
Σύνολο	***3.821.051,80***
Σύνολο υποχρεώσεων	**4.382.502,80**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	**6.419.884,30**

Χαλάνδρι, 08.07.2023

Ο Μοναδικός Σύμβουλος-Διαχειριστής

ΓΡΑΜΜΕΝΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΟ505492

Ο Λογιστής

KPC FINANCE ΑΕ
ΠΑΠΑΒΑΣΙΛΕΙΟΥ ΙΩΑΝΝΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΗ073998
ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ Ο.Ε.Ε. 49306 Α΄ ΤΑΞΗΣ

Π Α Ρ Α Ρ Τ Η Μ Α Β

♦ Αποτίμηση της εύλογης αξίας του συνόλου των μετοχών
της Απορροφώσας Εταιρείας
"INTRAPOWER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΩΝ ΕΡΓΩΝ-ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ ΚΑΙ ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ - ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ"
κατά την 31.05.2023

1. Εκτίμηση της αξίας του συνόλου των μετοχών της INTRAPOWER MAE

1.1 Υιοθετηθείσα Μεθοδολογία

Για την εκτίμηση της αξίας του συνόλου των μετοχών της Απορροφώσας Εταιρείας "**INTRAPOWER MAE**", διενεργήθηκε αποτίμηση της Εταιρείας "**INTRAPOWER MAE**" κατά την 31.05.2023.

Δεδομένου του επιχειρηματικού αντικειμένου της Απορροφώσας Εταιρείας, η οποία λειτουργεί ως τεχνική/κατασκευαστική εταιρεία, κρίθηκαν ως καταλληλότερες μεθοδολογίες αποτίμησης για την εκτίμηση της αξίας του συνόλου των μετοχών της, με βάση την προσέγγιση του Εισοδήματος η Μέθοδος των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (The Discounted Cash Flow Approach) και η Μέθοδος του Οικονομικού Κέρδους (The Economic Value Added Approach) και με βάση την Αγορά η Μέθοδος των Δεικτών Συγκρίσιμων Εταιρειών (The Comparable Entities Multiples Approach), οι μετοχές των οποίων διαπραγματεύονται σε ευρωπαϊκά χρηματιστήρια.

Τα βασικά χαρακτηριστικά για εκάστη υιοθετηθείσα μεθοδολογία αποτίμησης παρουσιάζονται στις ενότητες 1.1.1, 1.1.2 και 1.1.3 στη συνέχεια.

1.1.1 Μέθοδος Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow Approach)

Η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών, η οποία χρησιμοποιείται ευρύτατα, βασίζεται στην παραδοχή ότι η αξία μιας επιχείρησης προκύπτει από την προεξόφληση του μελλοντικού εισοδήματος των μετόχων/εταίρων της, δηλαδή από την ικανότητά της να αποφέρει κέρδη με την μορφή "ταμειακών ροών" που μπορούν να διατεθούν στους μετόχους/εταίρους της, αφού ληφθούν υπ' όψιν οι ανάγκες που απαιτούνται για τη λειτουργία και την ανάπτυξη της επιχείρησης.

Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή η αξία μίας επιχείρησης ισούται με την παρούσα αξία των ταμειακών ροών που αναμένεται να πραγματοποιηθούν σε ορισμένο αριθμό ετών, συν την παρούσα αξία της υπολειμματικής αξίας (Continuing value) της επιχείρησης στο τέλος του χρονικού ορίζοντα. Πιο συγκεκριμένα η αξία της

επιχείρησης, σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, προσδιορίζεται από την παρακάτω σχέση:

Αξία επιχειρήσεως	=	Παρούσα αξία των ελεύθερων ταμειακών ροών της πρώτης περιόδου πρόβλεψης	+	Παρούσα αξία των ελεύθερων ταμειακών ροών της εναπομένουσας χρονικής περιόδου (υπολειμματική αξία)

Εφόσον η επιχείρηση έχει στην κατοχή της περιουσιακά στοιχεία που δεν χρησιμοποιούνται στις συνήθεις λειτουργικές δραστηριότητές, η αξία των περιουσιακών αυτών στοιχείων προστίθεται στην αξία των προεξοφλημένων ταμειακών πλεονασμάτων. Αντίστοιχα, εφόσον έχουν χορηγηθεί δάνεια προς την επιχείρηση, η αξία αυτών αφαιρείται από την αξία των προεξοφλημένων ταμειακών πλεονασμάτων, προκειμένου να υπολογιστεί η συνολική αξία αυτής.

Τα ανωτέρω συνοψίζονται στον πίνακα που ακολουθεί:

ΠΙΝΑΚΑΣ Α: Συνολική Αξία Επιχείρησης

	Άθροισμα προεξοφλημένων ταμειακών ροών πρώτης περιόδου της πρόβλεψης
+	Προεξοφλημένη υπολειμματική αξία επιχείρησης
+	Αξία μη λειτουργικών περιουσιακών στοιχείων
-	Αξία βραχυπροθέσμου και μακροπροθέσμου δανεισμού
=	Συνολική αξία επιχείρησης

Η αναγωγή των μελλοντικών ελεύθερων ταμειακών ροών στο παρόν (προεξόφληση) γίνεται με έναν συντελεστή, το ύψος του οποίου εξαρτάται από το μέγεθος των κινδύνων που αναλαμβάνει η συγκεκριμένη επιχείρηση.

Τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα της μεθόδου αυτής, έναντι των άλλων μεθόδων, είναι τα εξής:

- Αξιολογεί την επιχείρηση σαν ζωντανό οργανισμό, ανεξάρτητα από τα περιουσιακά στοιχεία που την αποτελούν.
- Στηρίζεται στις αναμενόμενες αποδόσεις και όχι στις αποδόσεις των παρελθόντων ετών.
- Λαμβάνει υπ' όψιν της τη φορολογία του εισοδήματος που αλλοιώνει σημαντικά την εικόνα της απόδοσης.
- Λαμβάνει υπ' όψιν την κατάσταση της αγοράς και την ενσωματώνει στο προεξοφλητικό επιτόκιο.

Τέλος απαραίτητη προϋπόθεση για την εφαρμογή της μεθόδου είναι η αναμενόμενη ύπαρξη κερδών της επιχείρησης. Ωστόσο, αν τα κέρδη είναι πολύ μικρά, είναι ενδεχόμενο η αξία της επιχείρησης να εκτιμηθεί ότι είναι μικρότερη από την καθαρή περιουσιακή θέση αυτής.

Ορισμός των ελεύθερων ταμειακών ροών (FCF)

Η μέθοδος της προεξόφλησης των ταμειακών ροών ορίζει ότι η αξία μίας επιχείρησης ισούται με το άθροισμα των προσδοκώμενων ταμειακών ροών που θα πραγματοποιήσει η επιχείρηση στο μέλλον, προεξοφλώντας το άθροισμα αυτό με ένα συντελεστή το ύψος του οποίου εξαρτάται από το μέγεθος των κινδύνων (riskiness) που αναλαμβάνει η συγκεκριμένη επιχείρηση.

Στην διεθνή πρακτική, ως πιο αντιπροσωπευτικό μέγεθος της ταμειακής ροής μίας επιχείρησης χρησιμοποιείται η έννοια της ελεύθερης ταμειακής ροής της μη - μοχλευμένης επιχείρησης (free cash flow of the un-levered firm), η οποία ορίζεται ως ακολούθως:

ΠΙΝΑΚΑΣ Β: Ορισμός Ελεύθερης Ταμειακής Ροής

	Καθαρό λειτουργικό αποτελέσματα προ τόκων και μετά φόρων (NOPLAT)
+	Αποσβέσεις χρήσης
-	Ακαθάριστη επένδυση εντός της χρήσης
=	Ελεύθερη ταμειακή ροή της μη- μοχλευμένης Επιχείρησης

1.1.2 Μέθοδος Οικονομικού Κέρδους (Economic Value Added Approach)

Σύμφωνα με τη μέθοδο του οικονομικού κέρδους, η αξία της επιχείρησης ισούται με το ποσό του επενδυμένου κεφαλαίου (invested capital) πλέον μίας προσαύξησης (premium) η οποία ισούται με την παρούσα αξία της αξίας η οποία εκτιμάται ότι θα δημιουργηθεί από την επιχείρηση στο μέλλον.

Το οικονομικό κέρδος μετρά την αξία που δημιουργείται από μία επιχείρηση σε μία δεδομένη χρονική περίοδο και ορίζεται ως κάτωθι:

Οικονομικό Κέρδος	**=**	**Ε.Κ.**	**×**	**(Α.Ε.Κ.**	**-**	**Μ.Σ.Κ.Κ.)**

Όπου:

Ε.Κ. = είναι το Επενδυμένο Κεφάλαιο, δηλαδή το ποσό που έχει επενδυθεί στις λειτουργικές δραστηριότητες της επιχείρησης. Το επενδυμένο κεφάλαιο ισούται με το άθροισμα του λειτουργικού κεφαλαίου κίνησης και της αναπόσβεστης αξίας των παγίων στοιχείων.

Α.Ε.Κ. = είναι η Απόδοση του Επενδυμένου Κεφαλαίου (Return On Invested Capital), η οποία ισούται με τον λόγο των καθαρών λειτουργικών αποτελεσμάτων μετά φόρων προς το ποσό του επενδυμένου κεφαλαίου.

Μ.Σ.Κ.Κ. = είναι το Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου (Weighted Average Cost of Capital) της επιχείρησης, έννοια η οποία αναπτύσσεται λεπτομερώς στον Πίνακα 1.9 στο Παράρτημα Β παρούσης.

Από τον ανωτέρω τύπο προκύπτει ότι το οικονομικό κέρδος ισούται με τη διαφορά μεταξύ της απόδοσης του επενδυμένου κεφαλαίου και του κόστους του χρησιμοποιούμενου κεφαλαίου επί το ποσό του επενδυμένου κεφαλαίου.

Εναλλακτικά το οικονομικό κέρδος μπορεί να οριστεί ως η διαφορά του καθαρού λειτουργικού αποτελέσματος μετά φόρων και μίας επιβάρυνσης για το χρησιμοποιούμενο κεφάλαιο από την Επιχείρηση. Τα ανωτέρω δίνονται από τον ακόλουθο τύπο:

Οικονομικό Κέρδος	=	Κ.Λ.Α.Μ.Φ.	-	Κ.Ε.
	=	Κ.Λ.Α.Μ.Φ.	-	(Ε.Κ. × Μ.Σ.Κ.Κ.)

Όπου:

Κ.Λ.Α.Μ.Φ. = είναι το Καθαρό Λειτουργικό Αποτέλεσμα Μετά Φόρων.

Κ.Ε. = είναι η Κεφαλαιακή Επιβάρυνση, η οποία ισούται με το γινόμενο του Επενδυμένου Κεφαλαίου επί το Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου της επιχείρησης.

Ε.Κ. = είναι το Επενδυμένο Κεφάλαιο.

Μ.Σ.Κ.Κ. = είναι το Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου (Weighted Average Cost of Capital) της επιχείρησης.

Ο εναλλακτικός υπολογισμός του οικονομικού κέρδους οδηγεί στην ίδια ακριβώς αξία που προκύπτει από την εφαρμογή του αρχικού τρόπου υπολογισμού αυτού.

Σύμφωνα με τη μέθοδο του οικονομικού κέρδους η αξία μίας επιχείρησης ισούται με ποσό του κεφαλαίου που έχει επενδυθεί στις λειτουργικές δραστηριότητες της επιχείρησης, πλέον μίας προσαύξησης (ή μείωσης) η οποία ισούται με την παρούσα αξία του προσδοκώμενου οικονομικού κέρδους. Τα ανωτέρω συνοψίζονται στον ακόλουθο τύπο:

Αξία Επιχείρησης	=	Επενδεδυμένο Κεφάλαιο	+	Παρούσα Αξία Προσδοκώμενου Οικονομικού Κέρδους

Η παρούσα αξία του προσδοκώμενου οικονομικού κέρδους, αντίστοιχα με τη μεθοδολογία που ακολουθείται και από τη μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών, αναλύεται ως εξής:

Παρούσα Αξία Προσδοκώμενου Οικονομικού Κέρδους	=	Παρούσα Αξία Οικονομικού Κέρδους Πρώτης Περιόδου Πρόβλεψης	+	Παρούσα Αξία Οικονομικού Κέρδους Εναπομείνασας Περιόδου (Υπολειμματική Αξία)

Σημειώνεται ότι, οποιαδήποτε μη λειτουργικά περιουσιακά στοιχεία βρίσκονται στην κατοχή της επιχείρησης προσθέτονται στο προηγούμενο άθροισμα για να προκύψει η συνολική αξία της επιχείρησης.

Η λογική της παρούσης μεθόδου είναι ότι αν μία επιχείρηση κερδίζει ακριβώς το Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου της, σε κάθε χρήση, τότε η προεξοφλημένη αξία των εκτιμώμενων ελεύθερων ταμειακών ροών της θα πρέπει να ισούται με το ποσό του επενδυμένου κεφαλαίου. Δηλαδή η επιχείρηση αξίζει όσο με το ποσό το οποίο αρχικά έχει επενδυθεί σε αυτή. Μία επιχείρηση αξίζει περισσότερο ή λιγότερο από το ποσό του κεφαλαίου που έχει επενδυθεί σε αυτή μόνο στην περίπτωση που μπορεί να κερδίζει περισσότερο ή λιγότερο από το Μέσο Σταθμικό Κόστος του Κεφαλαίου της. Έτσι η προσαύξηση ή η μείωση στο επενδυμένο κεφάλαιο ισούται με την παρούσα αξία του προσδοκώμενου (μελλοντικού) οικονομικού κέρδους της επιχείρησης.

1.1.3 Μέθοδος Δεικτών Συγκρίσιμων Εταιρειών (Comparable Entities Multiples Approach)

Σύμφωνα με τη μέθοδο των Δεικτών Συγκρίσιμων Εταιρειών, η αξία της επιχείρησης εκτιμάται βάσει εμπειρικών δεικτών που προκύπτουν από αντίστοιχες, ομοειδείς και συγκρίσιμες εταιρείες των οποίων οι μετοχές είναι εισηγμένες στο χρηματιστήριο. Η εν λόγω μέθοδος βασίζεται στην παραδοχή ότι η αξία μίας επιχείρησης είναι ίση με το ποσό που θα ήταν πρόθυμοι να πληρώσουν για το κεφάλαιό της επενδυτές οι οποίοι ενεργούν ορθολογικά και έχουν καλή γνώση της αγοράς. Δηλαδή, η συγκεκριμένη μέθοδος προϋποθέτει την αποτελεσματικότητα της αγοράς ώστε η τιμή των μετοχών μίας εταιρείας να αντανακλά όλες τις διαθέσιμες πληροφορίες που αφορούν τη συγκεκριμένη εταιρεία, τον κλάδο στον οποίο δραστηριοποιείται καθώς και το σύνολο της χρηματιστηριακής αγοράς.

Αφετηρία για την εφαρμογή της μεθόδου των δεικτών κεφαλαιαγοράς είναι η επιλογή ενός κατάλληλου δείγματος συγκρίσιμων εταιρειών. Έχοντας επιλέξει ένα δείγμα συγκρίσιμων εταιρειών με την υπό εκτίμηση εταιρεία, υπολογίζονται αντιπροσωπευτικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες για τις εταιρείες του δείγματος.

Οι πιο ευρέως χρησιμοποιούμενοι δείκτες είναι οι ακόλουθοι:

- Χρηματιστηριακή αξία προς Ίδια Κεφάλαια **(MVE/BVE)**
- Χρηματιστηριακή αξία προς Καθαρά Κέρδη Χρήσεως μετά Φόρων **(MVE/EAT)**
- Αξία επιχείρησης προς Σύνολο Ενεργητικού **(EV/BVA)**
- Αξία επιχείρησης προς Επενδεδυμένο Κεφάλαιο **(EV/IC)**
- Αξία επιχείρησης προς πωλήσεις **(EV/S)**
- Αξία επιχείρησης προς Κέρδη προ Τόκων και Φόρων **(EV/EBIT)**
- Αξία επιχείρησης προς Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων **(EV/EBITDA)**

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με την μεθοδολογία της υπό εξέταση μεθόδου, κατά τον υπολογισμό των ανωτέρω δεικτών η αξία μίας επιχείρησης (VE) ισούται με το άθροισμα της χρηματιστηριακής αξίας της εταιρείας (MVE) και των πάσης φύσεως δανείων μείον τα διαθέσιμα αυτής.

Μετά τον υπολογισμό των ανωτέρω δεικτών για κάθε εταιρεία του δείγματος, και τον προσδιορισμό πολλαπλασιαστών για κάθε ένα εξ αυτών, υπολογίζονται οι παρανομαστές των ανωτέρω δεικτών και για την υπό εκτίμηση εταιρεία οι οποίοι πολλαπλασιαζόμενοι με τους αντίστοιχους πολλαπλασιαστές τους δίνουν την αξία αυτής.

Για τον προσδιορισμό της τελικής αξίας της εταιρείας, σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, η αξία της εταιρείας που έχει προκύψει ανωτέρω προσαρμόζεται ανάλογα (προσαυξάνεται ή μειώνεται) λαμβάνοντας υπ' όψιν παράγοντες όπως η δυνατότητα ελέγχου της εταιρείας από τους ιδιοκτήτες της, η μειωμένη εμπορευσιμότητα των μετοχών της εταιρείας (σε περίπτωση που η υπό εκτίμηση εταιρεία είναι μη εισηγμένη) κλπ. Η τελική αξία που θα προκύψει ύστερα από τις αναγκαίες κατά περίπτωση προσαρμογές, αποτελεί την εκτίμηση της κεφαλαιαγοράς για την αξία της εταιρείας.

1.2Επιχειρηματικό Σχέδιο περιόδου 2023-2028

Η Διοίκηση της Απορροφώμενης Εταιρείας "**PASEGIO REAL ESTATE AE**", στα πλαίσια του προσδιορισμού της εκτιμώμενης εύλογης αξίας της Απορροφώσας Εταιρείας κατά την 31.05.2023, σε συνεργασία με τη διοίκηση της συνδεδεμένης εταιρείας "**INTRAPOWER MAE**", η οποία είχε ως αντικείμενο την παροχή υπηρεσιών υψηλής ποιότητας στο χώρο της κατασκευής και ανακαίνισης ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων, επαγγελματικών κτιρίων και πολυτελών κατοικιών, καθώς και υπηρεσίες στον τομέα συντήρησης, επισκευής και διαχείρισης πάσης φύσεως κτιρίων και εγκαταστάσεων καθώς και την παροχή ενός ευρέως φάσματος εξειδικευμένων υπηρεσιών που σχετίζονται με τεχνολογικά έξυπνες λύσεις και λύσεις ενεργειακής αναβάθμισης κτιρίων, προχώρησε στη σύνταξη Επιχειρηματικού Σχεδίου το οποίο καλύπτει την εξαετή περίοδο 2023(01.06-31.12.2023)-2028 για την συνδεδεμένη εταιρεία. Πιο συγκεκριμένα, η Διοίκηση βασιζόμενη στην οικονομική ανάλυση της συνδεδεμένης εταιρείας και των θυγατρικών της για την περίοδο 2021-2023(01.01-31.05.2023), συνέταξε Επιχειρηματικό Σχέδιο, το οποίο περιλαμβάνει τις εκτιμήσεις της σχετικά με την εξέλιξη των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων της συνδεδεμένης εταιρείας και των θυγατρικών της για την επόμενη εξαετία 2023(01.06-31.12.2023)-2028.

Σημειώνεται ότι τα αποτελέσματα της αποτίμησης της Απορροφώσας Εταιρείας και κατά συνέπεια και της Απορροφώμενης Εταιρείας εξαρτώνται από τις παραδοχές που έχουν γίνει και περιλαμβάνονται στο Επιχειρηματικό Σχέδιο της συνδεδεμένης εταιρείας για την επόμενη εξαετία 2023(01.06-31.12.2023)-2028. Παρά το γεγονός ότι λήφθηκε κάθε μέριμνα ώστε οι υιοθετηθείσες παραδοχές να είναι εύλογες από επιχειρησιακή/λειτουργική και χρηματοοικονομική άποψη με βάση όλα τα στοιχεία και πληροφορίες που ήταν διαθέσιμα κατά την ημερομηνία αναφοράς, σημειώνεται ότι οι μελλοντικές συνθήκες είναι αδύνατον να προβλεφθούν με απόλυτη ακρίβεια και κατά συνέπεια δεν αποκλείεται να υπάρξουν αποκλίσεις λόγω απρόβλεπτων μελλοντικών γεγονότων.

Οι κύριες παραδοχές της Κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης, της Κατάστασης συνολικών εισοδημάτων και της Κατάστασης μεταβολών καθαρής θέσης που περιλαμβάνονται στο Επιχειρηματικό Σχέδιο της Απορροφώσας Εταιρείας για την περίοδο 2023(01.06-31.12.2023)-2028 έχουν ως ακολούθως:

INTRAPOWER MAE

- Οι εκτιμώμενες νέες επενδύσεις σε πάγια περιουσιακά στοιχεία θα ανέλθουν σε € 255.000 το επτάμηνο 2023 και € 300.000 τα επόμενα έτη (2024-2028).
- Ο κύκλος εργασιών εκτιμάται ότι θα αυξηθεί με μέσο ετήσιο ρυθμό μεταβολής (CAGR) της τάξης του -2,8% κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης περιόδου.
- Το λειτουργικό περιθώριο EBITDA αναμένεται να ανέλθει σε 10,6%-12,9% κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης περιόδου.
- Ο τραπεζικός δανεισμός αναμένεται σταθερός (€ 1.978.240) κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης περιόδου καθώς και σταδιακή αποπληρωμή των υποχρεώσεων μισθώσεων.

2023-2028 Χρηματοοικονομική Επίδοση

Ποσά σε € εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά	2021Π	2022Π	5m-2023Π	7m-2023E	2024E	2025E	2026E	2027E	2028E
Έσοδα από εμπορική δραστηριότητα	8.231.897	14.182.376	3.510.892	4.223.525	18.604.742	18.231.901	16.802.304	7.224.991	7.297.241
Μεταβολή από προηγούμενη χρήση (%)	*-22%*	*72%*	-	*-45%*	*141%*	*-2%*	*-8%*	*-57%*	*1%*
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	2.018.979	2.684.384	940.028	1.316.039	2.808.536	2.832.648	2.634.362	1.132.776	1.144.104
Μεταβολή από προηγούμενη χρήση (%)	*3%*	*33%*	-	*-16%*	*24%*	*1%*	*-7%*	*-57%*	*1%*
Κύκλος εργασιών (πωλήσεις)	**10.250.876**	**16.866.760**	**4.450.919**	**5.539.564**	**21.413.278**	**21.064.548**	**19.436.667**	**8.357.767**	**8.441.344**
Ετήσια μεταβολή (%)	*-18%*	*65%*	-	*-41%*	*114%*	*-2%*	*-8%*	*-57%*	*1%*
Μικτά αποτελέσματα	**504.758**	**3.123.814**	**982.698**	**775.241**	**3.461.829**	**3.374.219**	**3.171.401**	**1.314.184**	**1.321.937**
Περιθώριο	*5%*	*19%*	*22%*	*14%*	*16%*	*16%*	*16%*	*16%*	*16%*
Σύνολο λοιπών λειτουργικών εξόδων	286.621	540.618	276.990	426.110	691.100	726.941	709.441	266.941	249.441
Ενδεχόμενα έσοδα (έξοδα)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Λειτουργικά Κέρδη Προ Φόρων, Τόκων & Αποσβέσεων (EBITDA)	**218.137**	**2.583.196**	**705.708**	**349.131**	**2.770.729**	**2.647.279**	**2.461.960**	**1.047.243**	**1.072.496**
Περιθώριο	*2,1%*	*15,3%*	*15,9%*	*6,3%*	*12,9%*	*12,6%*	*12,7%*	*12,5%*	*12,7%*
Μεταβολή στο Λειτουργικό Κεφάλαιο Κίνησης	(1.946.032)	(339.678)	2.863.017	(293.418)	(1.373.201)	(1.161.784)	(918.725)	(234.447)	(159.087)
Ταμειακή Ροή μετά το Λειτουργικό Κεφάλαιο Κίνησης	**(1.727.895)**	**2.243.517**	**3.568.725**	**55.713**	**1.397.528**	**1.485.495**	**1.543.236**	**812.796**	**913.410**
Επενδύσεις Παγίων (CapEx)	(25.601)	(824.195)	12.327	(255.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)
Λοιπά	(1.438.323)	(522.550)	(4.015.446)	98.217	93.262	89.133	83.049	23.076	23.308
Ταμειακή Ροή μετά από Επενδυτικές Δραστηριότητες	**(3.191.820)**	**896.772**	**(434.394)**	**(101.070)**	**1.190.790**	**1.274.628**	**1.326.285**	**535.871**	**636.718**
Μη Λειτουργική Ταμειακή Ροή	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ταμειακή Ροή μετά από Μη Λειτουργικές Δραστηριότητες	**(3.191.820)**	**896.772**	**(434.394)**	**(101.070)**	**1.190.790**	**1.274.628**	**1.326.285**	**535.871**	**636.718**
Αύξηση/(Μείωση) μετοχικού κεφαλαίου	3.498.635	0	0	0	0	0	0	0	0
Εισπράξεις / (Αποπληρωμές) Τραπεζικών Δανείων	(433.740)	(478.108)	372.416	(91.557)	(17.007)	(17.007)	(17.007)	0	0
Μερίσματα πληρωτέα	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Έσοδα κεφαλαίων και συναφή έσοδα	181.555	0	0	0	0	0	0	0	0
Έξοδα χρεωστικών τόκων και συναφή έξοδα	(114.900)	(134.874)	(57.646)	(12.354)	(100.000)	(100.000)	(100.000)	(100.000)	(100.000)
Ταμειακή Ροή μετά από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες	**(60.269)**	**283.790**	**(119.624)**	**(204.981)**	**1.073.783**	**1.157.622**	**1.209.278**	**435.871**	**536.718**
Λοιπά στοιχεία	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Καθαραή Ταμειακή Ροή	**(60.269)**	**283.790**	**(119.624)**	**(204.981)**	**1.073.783**	**1.157.622**	**1.209.278**	**435.871**	**536.718**
Διαθέσιμα & Ταμειακά ισοδύναμα (Τέλους χρήσης)	144.368	428.158	308.534	103.553	1.177.335	2.334.957	3.544.235	3.980.106	4.516.823
Δανειακές υποχρεώσεις	2.226.509	1.748.402	2.120.817	2.029.261	2.012.254	1.995.247	1.978.240	1.978.240	1.978.240
Καθαρές δανειακές υποχρεώσεις	(2.082.142)	(1.320.244)	(1.812.284)	(103.553)	(1.177.335)	(2.334.957)	(3.544.235)	(3.980.106)	(4.516.823)
Καθαρές δανειακές υποχρεώσεις / EBITDA (φορές)	-9,5	-0,5	-2,6	-0,3	-0,4	-0,9	-1,4	-3,8	-4,2

1.3 Εκτιμώμενη Αξία της INTRAPOWER MAE

1.3.1 Προσέγγιση Εισοδήματος - Μέθοδος Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών

Αποτίμηση Αξίας Εταιρείας (Μέθοδος Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών)	7m-2023E	2024E	2025E	2026E	2027E	2028E
Λειτουργικό αποτέλεσμα προ φόρων & τόκων	**281.419**	**2.641.829**	**2.504.219**	**2.301.401**	**869.184**	**876.937**
Μείον: Φόρος που τους αναλογεί	69.984	657.457	623.055	572.350	214.296	216.234
Καθαρό λειτουργικό αποτέλεσμα πλην αναπροσαρμοσμένων φόρων (NOPLAT)	**211.435**	**1.984.372**	**1.881.165**	**1.729.051**	**654.888**	**660.703**
Πλέον: Αποσβέσεις χρήσεως	67.712	128.900	143.059	160.559	178.059	195.559
Μείον: Επένδυση (Αποεπένδυση) στο κεφάλαιο κίνησης	226.152	737.744	560.729	368.374	42.151	(35.148)
Μείον: Δαπάνες παγίων	255.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000
Μείον: Αύξηση (μείωση) λοιπών καθαρών στοιχείων ενεργητικού	(98.217)	(93.262)	(89.133)	(83.049)	(23.076)	(23.308)
Ελεύθερη Ταμειακή Ροή (Free Cash Flow to the Firm)	**(103.788)**	**1.168.790**	**1.252.628**	**1.304.285**	**513.871**	**614.718**
Προβλεπόμενος Συντελεστής Αύξησης FCF_{2028} στο Διηνεκές (g)						1,00%
Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου (WACC)	14,77%	14,77%	14,77%	14,77%	14,77%	14,77%
Υπολειματική Αξία: FCF_{2028} / ($WACC_{2028}$ - g)						4.463.211
Συντελεστής προεξόφλησης (Discount Factor): $DF^{(t-1)} \times [1/(1+WACC)]$	0,9207	0,8022	0,6989	0,6089	0,5306	0,5306
Προεξοφλημένη Ταμειακή Ροή	(95.553)	937.554	875.473	794.242	272.644	2.368.037
Αξία Επιχείρησης (Enterprise Value)						**5.152.397**
Μείον: Δικαιώματα Μειοψηφίας						61.872
Μείον: Σύνολο Δανεισμού						(2.120.817)
Μείον: Παροχές σε εργαζόμενους						(15.683)
Πλέον: Σύνολο Διαθεσίμων						308.534
Πλέον: Επενδύσεις						3.057.828
Αξία Εταιρείας (Equity Value)						**6.444.130**

Παραδοχές αποτίμησης

- Το μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου (WACC) εκτιμάται σε 14,77%. Η ανάλυση του μέσου σταθμικού κόστους κεφαλαίου παρουσιάζεται στον Πίνακα 1.9 στο Παράρτημα Β.

- Το επιχειρηματικό σχέδιο που συντάχθηκε από τη Διοίκηση της συνδεδεμένης εταιρείας περιλαμβάνει μια εξαετή (6) περίοδο πρόβλεψης από το 2023Ε (01.06-31.12.2023) έως το 2028Ε.

- Λήφθηκε υπόψη μια δύο-σταδίων πρόβλεψη των μελλοντικών ελεύθερων ταμειακών ροών, η οποία περιλαμβάνει: (α) Μια λεπτομερή περίοδο πρόβλεψης από το 2023Ε(01.06-31.12.2023) έως το 2027Ε, περιλαμβάνοντας όλες τις χρηματοοικονομικές παραμέτρους που περιλαμβάνονται στο επιχειρηματικό σχέδιο, και (β) Μια νοητή περίοδο πρόβλεψης από το 2028Ε εις το διηνεκές.

- Η πρόβλεψη των ελεύθερων ταμειακών ροών στο διηνεκές, η οποία αποτελεί κύρια χρηματοοικονομική παράμετρο για τον υπολογισμό της υπολειμματικής αξίας της συνδεδεμένης εταιρείας, βασίσθηκε στις χρηματοοικονομικές παραμέτρους του τελευταίου έτους της προβλεπόμενης περιόδου (2028Π) καθώς και στις ακόλουθες παραδοχές:
  - ✓ Το περιθώριο EBITDA εκτιμήθηκε από 12,7%, περίπου ίσο με το περιθώριο EBITDA του αμέσως προηγούμενου έτους 2027Ε (12,5%).

- ✓ Το κεφάλαιο κίνησης (εξαιρουμένων διαθεσίμων) εκτιμήθηκε σε -9,0% του κύκλου εργασιών.
- ✓ Ο ρυθμός αύξησης των ελεύθερων ταμειακών ροών του έτους 2028Ε στο διηνεκές εκτιμήθηκε σε 1,0%, λαμβάνοντας υπόψη ότι η συνδεδεμένη εταιρεία έως το προαναφερόμενο έτος της περιόδου των προβλέψεων θα έχει επιτύχει να λειτουργεί σε ώριμα επίπεδα λειτουργικής δραστηριότητας σε μια επίσης ώριμη αγορά όπως αυτή που δραστηριοποιείται.

Αξία Εταιρείας (100%)

- ▶ Η συνδεδεμένη εταιρεία κατά την ημερομηνία αποτίμησης, 31.05.2023, κατείχε διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα ποσού € 308.534 και μη λειτουργικά περιουσιακά στοιχεία (συμμετοχές, επενδυτικά ακίνητα και άδειες λειτουργίας αιολικών πάρκων) συνολικής αξίας € 3.057.828, όφειλε σε τραπεζικά ιδρύματα ποσό € 2.210.817 ενώ είχε σχηματισμένες προβλέψεις παροχών σε εργαζόμενους ποσού € 15.683. Συνεπώς, για τον προσδιορισμό της Αξίας της Εταιρείας κατά την 31.05.2023, η εκτιμώμενη Αξία Επιχείρησης κατά την προαναφερόμενη ημερομηνία ποσού **€ 5.152.397** πρέπει να προσαυξηθεί κατά το καθαρό ποσό των παραπάνω περιουσιακών στοιχείων & υποχρεώσεων και να απομειωθεί κατά την αναλογούσα αξία που αντιστοιχεί στους μετόχους μειοψηφίας. Συνεπώς, η εκτιμώμενη αξία της Εταιρείας κατά την 31.05.2023 ανέρχεται στο ποσό των **€ 6.444.130**.

1.3.2 Προσέγγιση Εισοδήματος - Μέθοδος Οικονομικού Κέρδους

Αποτίμηση Αξίας Εταιρείας (Μέθοδος Οικονομικού Κέρδους)	7m-2023E	2024E	2025E	2026E	2027E	2028E
Αποθέματα	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Απαιτήσεις	9.386.484	10.593.624	10.931.330	10.323.759	3.997.798	4.013.242
Μείον: Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	11.818.798	12.288.195	12.065.172	11.089.226	4.721.115	4.771.706
Κεφάλαιο Κίνησης	**(2.432.315)**	**(1.694.571)**	**(1.133.842)**	**(765.468)**	**(723.316)**	**(758.464)**
Πλέον: Ασώματες & Ενσώματες ακινητοποιήσεις	943.789	1.097.882	1.237.816	1.360.250	1.482.190	1.586.631
Πλέον: Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις (υποχρεώσεις)	4.077.127	4.000.872	3.928.745	3.862.703	3.839.628	3.816.320
Επενδυμένο κεφάλαιο στις δραστηριότητες της Εταιρείας	**2.588.601**	**3.404.183**	**4.032.719**	**4.457.485**	**4.598.502**	**4.644.487**
Καθαρό λειτουργικό αποτέλεσμα πλην αναπροσαρμοσμένων φόρων (NOPLAT)	211.435	1.984.372	1.881.165	1.729.051	654.888	660.703
Επενδυμένο κεφάλαιο στις δραστηριότητες της Εταιρείας (αρχή περιόδου)	2.273.378	2.588.601	3.404.183	4.032.719	4.457.485	4.598.502
Απόδοση επενδυμένου κεφαλαίου	**9,30%**	**76,66%**	**55,26%**	**42,88%**	**14,69%**	**14,37%**
Μείον: Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου	8,62%	14,77%	14,77%	14,77%	14,77%	14,77%
Διαφορά	**0,68%**	**61,89%**	**40,49%**	**28,10%**	**-0,08%**	**-0,41%**
Οικονομικό Κέρδος (Διαφορά × Επενδεδυμένο κεφάλαιο)	**15.525**	**1.601.958**	**1.378.265**	**1.133.297**	**(3.616)**	**(18.634)**
Συντελεστής προεξόφλησης	0,9207	0,8022	0,6989	0,6089	0,5306	0,5306
Παρούσα Αξία Οικονομικού Κέρδους	**14.293**	**1.285.024**	**963.281**	**690.120**	**(1.919)**	
Υπολειμματική αξία						(135.290)
Παρούσα αξία υπολειμματικής αξίας						(71.781)
Παρούσα Αξία συνολικού προβλεπόμενου Οικονομικού Κέρδους						**2.879.019**
Πλέον: Σύνολο επενδυμένου κεφαλαίου κατά την **31.05.2023**						**2.273.378**
Αξία Επιχείρησης (Enterprise Value)						**5.152.397**
Μείον: Δικαιώματα Μειοψηφίας						61.872
Μείον: Σύνολο Δανεισμού						(2.120.817)
Μείον: Παροχές σε εργαζόμενους						(15.683)
Πλέον: Σύνολο Διαθεσίμων						308.534
Πλέον: Επενδύσεις						3.057.828
Αξία Εταιρείας (Equity Value)						**6.444.130**

Παραδοχές αποτίμησης

- Το μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου (WACC) εκτιμάται σε 14,77%. Η ανάλυση του μέσου σταθμικού κόστους κεφαλαίου παρουσιάζεται στον Πίνακα 1.9 στο Παράρτημα Β.

- Το επιχειρηματικό σχέδιο που συντάχθηκε από τη Διοίκηση της συνδεδεμένης εταιρείας περιλαμβάνει μια εξαετή (6) περίοδο πρόβλεψης από το 2023Ε(01.06-31.12.2023) έως το 2028Ε.

- Λήφθηκε υπόψη μια δύο-σταδίων πρόβλεψη του οικονομικού κέρδους, η οποία περιλαμβάνει: (α) Μια λεπτομερή περίοδο πρόβλεψης από το 2023Ε(01.06-31.12.2023) έως το 2027Ε, περιλαμβάνοντας όλες τις χρηματοοικονομικές παραμέτρους που περιλαμβάνονται στο επιχειρηματικό σχέδιο, και (β) Μια νοητή περίοδο πρόβλεψης από το 2028Ε εις το διηνεκές.

- Η πρόβλεψη του οικονομικού κέρδους στο διηνεκές, η οποία αποτελεί κύρια χρηματοοικονομική παράμετρο για τον υπολογισμό της υπολειμματικής αξίας της συνδεδεμένης εταιρείας, βασίσθηκε στις χρηματοοικονομικές παραμέτρους του τελευταίου έτους της προβλεπόμενης περιόδου (2028Ε) καθώς και στις ακόλουθες παραδοχές:
  - ✓ Το περιθώριο EBITDA εκτιμήθηκε από 12,7%, περίπου ίσο με το περιθώριο EBITDA του αμέσως προηγούμενου έτους 2027Ε (12,5%).
  - ✓ Το κεφάλαιο κίνησης (εξαιρουμένων διαθεσίμων) εκτιμήθηκε σε -9,0% του κύκλου εργασιών.
  - ✓ Ο ρυθμός αύξησης του οικονομικού κέρδους του έτους 2028Ε στο διηνεκές εκτιμήθηκε σε 1,0%, λαμβάνοντας υπόψη ότι η Εταιρεία έως το προαναφερόμενο έτος της περιόδου των προβλέψεων θα έχει επιτύχει να λειτουργεί σε ώριμα επίπεδα λειτουργικής δραστηριότητας σε μια επίσης ώριμη αγορά όπως αυτή που δραστηριοποιείται.

Αξία Εταιρείας (100%)

- Η συνδεδεμένη εταιρεία κατά την ημερομηνία αποτίμησης, 31.05.2023, κατείχε διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα ποσού € 308.534 και μη λειτουργικά περιουσιακά στοιχεία (συμμετοχές, επενδυτικά ακίνητα και άδειες λειτουργίας αιολικών πάρκων) συνολικής αξίας € 3.057.828, όφειλε σε τραπεζικά ιδρύματα ποσό € 2.120.817 ενώ είχε σχηματισμένες προβλέψεις παροχών σε εργαζόμενους ποσού € 15.683. Συνεπώς, για τον προσδιορισμό της Αξίας της

Εταιρείας κατά την 31.05.2023, η εκτιμώμενη Αξία Επιχείρησης κατά την προαναφερόμενη ημερομηνία ποσού **€ 5.152.397** πρέπει να προσαυξηθεί κατά το καθαρό ποσό των παραπάνω περιουσιακών στοιχείων & υποχρεώσεων και να απομειωθεί κατά την αναλογούσα αξία που αντιστοιχεί στους μετόχους μειοψηφίας. Συνεπώς, η εκτιμώμενη αξία της Εταιρείας κατά την 31.05.2023 ανέρχεται στο ποσό των **€ 6.444.130**.

1.3.3 Προσέγγιση Αγοράς - Μέθοδος Δεικτών Συγκρίσιμων Εταιρειών

	Δείκτες Κεφαλαιαγοράς Συγκρίσιμων Εταιρειών
	Μέση τιμή δείκτη
Δείκτης Market Value to Net Income	9,1x
Δείκτης Price to Book Value	1,3x
Δείκτης Enterprise Value to Invested Capital	1,3x
Δείκτης Enterprise Value to Sales	0,8x
Δείκτης Enterprise Value to EBITDA	6,6x
Δείκτης Enterprise Value to EBIT	9,0x

σε €	Δείκτες Κεφαλαιαγοράς Συγκρίσιμων Εταιρειών
	Αξία Επιχείρησης (Enterprise Value)*
Δείκτης Market Value to Net Income	7.267.744
Δείκτης Price to Book Value	4.418.248
Δείκτης Enterprise Value to Invested Capital	2.960.495
Δείκτης Enterprise Value to Sales	7.524.466
Δείκτης Enterprise Value to EBITDA	6.966.648
Δείκτης Enterprise Value to EBIT	8.634.709

***** *Έχει εφαρμοσθεί προσαρμογή των μεγεθών της Εταιρείας ώστε να αφορούν ετήσια περίοδο.*

σε €	Δείκτες Κεφαλαιαγοράς Συγκρίσιμων Εταιρειών
	Αξία Εταιρείας (Equity Value)*
Δείκτης Market Value to Net Income	7.267.744
Δείκτης Price to Book Value	4.418.248
Δείκτης Enterprise Value to Invested Capital	4.190.356
Δείκτης Enterprise Value to Sales	8.754.327
Δείκτης Enterprise Value to EBITDA	8.196.509
Δείκτης Enterprise Value to EBIT	9.864.571

***** *Έχει εφαρμοσθεί αρνητική προσαρμογή 20% ως μειωμένης εμπορευσιμότητας των μετοχών λόγω του γεγονότος ότι οι εταιρικοί τίτλοι της συνδεδεμένης εταιρείας δεν είναι εισηγμένοι σε χρηματιστηριακή αγορά.*

- Η Μέθοδος των Δεικτών Συγκρίσιμων Εταιρειών βασίζεται στη συγκριτική ανάλυση βασικών χρηματοοικονομικών παραμέτρων της συνδεδεμένης εταιρείας με αυτούς ενός δείγματος συγκρίσιμων εταιρειών με μετοχές εισηγμένες σε χρηματιστηριακή αγορά. Κύριο μέλημα σύμφωνα με την εξεταζόμενη μεθοδολογική προσέγγιση αποτίμησης αποτελεί η επιλογή ενός δείγματος συγκρίσιμων εταιρειών με μετοχές εισηγμένες σε χρηματιστηριακή αγορά και οι οποίες λειτουργούν στον ίδιο επιχειρηματικό κλάδο/αγορά με αυτόν στον οποίο λειτουργεί η συνδεδεμένη εταιρεία και έχουν ομοιότητες ως προς τις ασκούμενες επιχειρηματικές δραστηριότητες, λειτουργικά χαρακτηριστικά και προοπτικές ανάπτυξης. Για κάθε εταιρεία του δείγματος έχουν υπολογισθεί συγκεκριμένοι χρηματοοικονομικοί δείκτες, οι οποίοι θεωρούνται γενικά παραδεκτοί και χρησιμοποιούνται για την αποτίμηση ομοειδών εταιρειών που δραστηριοποιούνται στον ίδιο επιχειρηματικό κλάδο/αγορά.

- Εφαρμόσαμε τη Μέθοδο των Δεικτών Συγκρίσιμων Εταιρειών με την επιλογή κλαδικών δεικτών ευρωπαϊκών εταιρειών που λειτουργούν στους κλάδους Homebuilding & Engineering/Construction.

- Προσδιορίσαμε τους δείκτες Αξία Εταιρείας προς Αποτελέσματα μετά από φόρους [Market Value to Net income after taxes], Χρηματιστηριακή αξία/μετοχή προς Λογιστική αξία/μετοχή [Price to Book Value], Αξία Επιχείρησης προς Επενδεδυμένο Κεφάλαιο (Enterprise Value to Invested Capital), Αξία Επιχείρησης προς Κέρδη Προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων [Enterprise Value to Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization (EBITDA)] και Αξία Επιχείρησης προς Κέρδη Προ Τόκων και Φόρων [Enterprise Value to Earnings Before Interest and Taxes (EBIT)] και ως τους πιο κατάλληλους για τους σκοπούς της εργασίας μας.

- Οι επιλεχθέντες χρηματοοικονομικοί δείκτες εφαρμόσθηκαν, με συντελεστές βαρύτητας **20%**, **10%, 10%, 20%, 20%** και **20%** αντίστοιχα, επί των Αποτελεσμάτων μετά από φόρους, των Ιδίων Κεφαλαίων, του Επενδεδυμένου Κεφαλαίου, των Πωλήσεων, των Κερδών Προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων και των Κερδών Προ Τόκων και Φόρων της συνδεδεμένης εταιρείας για την πλέον πρόσφατη περίοδο 01.01.2023-31.05.2023.

- Δεδομένου ότι η συνδεδεμένη εταιρεία κατά την ημερομηνία αποτίμησης, 31.05.2023, κατείχε διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα ποσού € 308.534 και μη λειτουργικά περιουσιακά στοιχεία (συμμετοχές, επενδυτικά ακίνητα και άδειες λειτουργίας αιολικών πάρκων) συνολικής αξίας € 3.057.828, όφειλε σε τραπεζικά ιδρύματα ποσό € 2.120.817 ενώ είχε σχηματισμένες προβλέψεις παροχών σε εργαζόμενους ποσού € 15.683, προέκυψε μία σταθμισμένη αξία € 7.677.491.

Αξία Εταιρείας (100%)

- Η πραναφερθείσα αξία € 7.677.491 μειώθηκε κατά 20% λόγω της μειωμένης εμπορευσιμότητας των μετοχών της συνδεδεμένης εταιρείας δεδομένου ότι η θυγατρική εταιρεία είναι ανώνυμη εταιρεία με τίτλους που δεν είναι εισηγμένοι σε κάποια χρηματιστηριακή αγορά καθώς και κατά την αναλογούσα αξία που αντιστοιχεί στους μετόχους μειοψηφίας. Συνεπώς η **εκτιμώμενη αξία του συνόλου (100%) των μετοχών της συνδεδεμένης εταιρείας κατά την 31.05.2023 ανέρχεται σε € 6.203.864.**

1.3.4 Συμπεράσματα

Συνολική Αξία 31.05.2023			***σε €***
Μέθοδος Αποτίμησης	**Εκτιμώμενη Αξία Εταιρείας**	**Συντελεστής Βαρύτητας**	**Σταθμισμένη Αξία Εταιρείας**
Προεξοφλημένες Ταμειακές Ροές	6.444.130	40%	2.577.652
Οικονομικό Κέρδος	6.444.130	30%	1.933.239
Δείκτες Κεφαλαιαγοράς	6.203.864	30%	1.861.159
Συνολική Αξία		**100%**	**6.372.050**

- Για τον προσδιορισμό της τελικής αξίας αποτίμησης της συνδεδεμένης εταιρείας και του εύλογου εύρους αυτής κατά την 31.05.2023 επιδιώχθηκε ο συγκερασμός των αποτελεσμάτων αποτίμησης που προέκυψαν από τις υιοθετούμενες μεθοδολογικές προσεγγίσεις του Εισοδήματος και της Αγοράς.

- Συγκεκριμένα, οι προκύπτουσες αξίες σύμφωνα με τις εφαρμοσθείσες μεθόδους σταθμίστηκαν με ποσοστό **40%, 30% και 30%** για την Μέθοδο των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (προσέγγιση Εισοδήματος), την Μέθοδο του Οικονομικού Κέρδους (προσέγγιση Εισοδήματος) και των Δεικτών Κεφαλαιαγοράς (προσέγγιση Αγοράς) αντίστοιχα. Συνεπώς, **η τελική εύλογη αξίας του συνόλου (100%) των μετοχών (Equity Value)** της συνδεδεμένης εταιρείας προσδιορίζεται **σε ποσό € 6.372.050**.

1.4 Βασικά Οικονομικά Μεγέθη & Χρηματοοικονομικοί Δείκτες

INTRAPOWER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΩΝ ΕΡΓΩΝ - ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ ΚΑΙ ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ - ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ	ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ			ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ					
	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2023-31.05.2023	01.06.2023-31.12.2023	01.01.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.12.2025	01.01.2026-31.12.2026	01.01.2027-31.12.2027	01.01.2028-31.12.2028
ΒΑΣΙΚΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ									
Μικτές πωλήσεις	10.250.876	16.866.760	4.450.919	5.539.564	21.413.278	21.064.548	19.436.667	8.357.767	8.441.344
Μικτά αποτελέσματα εκμετάλλευσης	504.758	3.123.814	982.698	775.241	3.461.829	3.374.219	3.171.401	1.314.184	1.321.937
Έξοδα διοίκησης και διάθεσης	511.079	636.498	306.178	493.822	800.000	850.000	850.000	425.000	425.000
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	146.730	335.230	57.646	12.354	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Αποτελέσματα προ φόρων	372.135	(931.849)	622.960	269.065	2.541.829	2.404.219	2.201.401	769.184	776.937
Αποτελέσματα μετά από φόρους	340.472	(894.292)	600.983	201.799	1.906.372	1.803.165	1.651.051	576.888	582.703
Κέρδη προ τόκων και φόρων (EBIT)	305.480	(796.976)	680.606	281.419	2.641.829	2.504.219	2.301.401	869.184	876.937
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	218.137	2.583.196	705.708	349.131	2.770.729	2.647.279	2.461.960	1.047.243	1.072.496
Πληρωθέντα μερίσματα	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	3.869.521	2.917.939	3.518.922	3.720.721	5.627.093	7.430.257	9.081.308	9.658.196	10.240.898
Σύνολο τραπεζικών υποχρεώσεων (μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων)	2.226.509	1.748.402	2.120.817	2.029.261	2.012.254	1.995.247	1.978.240	1.978.240	1.978.240
Κεφάλαιο κίνησης (εξαιρουμένων διαθεσίμων και τραπεζικού δανεισμού)	(150.708)	226.528	(2.658.466)	(2.432.315)	(1.694.571)	(1.133.842)	(765.468)	(723.316)	(758.464)
Σύνολο επενδύσεων σε πάγια περιουσιακά στοιχεία	25.601	824.195	(12.327)	255.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000
Σύνολο επενδύσεων σε κεφάλαιο κίνησης	1.914.369	377.236	(2.884.994)	226.152	737.744	560.729	368.374	42.151	(35.148)
Σύνολο επενδεδυμένων κεφαλαίων στις λειτουργικές δραστηριότητες της Εταιρείας	(236.165)	(1.949.645)	2.273.378	2.588.601	3.404.183	4.032.719	4.457.485	4.598.502	4.644.487
Σύνολο Ενεργητικού	13.050.239	17.038.798	17.483.149	17.648.351	20.083.367	21.718.629	22.442.768	16.674.620	17.331.222
ΔΕΙΚΤΕΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ									
Δείκτης κυκλοφοριακής ρευστότητας (Current ratio)	0,9	0,9	0,7	0,7	0,8	0,9	1,1	1,2	1,3
Δείκτης άμεσης ρευστότητας (Acid test ratio)	0,9	0,9	0,7	0,7	0,8	0,9	1,1	1,2	1,3
ΔΕΙΚΤΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ									
Δείκτης διάρκειας είσπραξης απαιτήσεων (Days sales outstanding ratio)	232	267	307	356	178	187	191	172	171
Δείκτης κυκλοφοριακής ταχύτητας περιουσιακών στοιχείων (Total assets turnover ratio)	0,8	1,0	0,1	0,2	1,1	1,0	0,9	0,5	0,5
ΔΕΙΚΤΕΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΗΣ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗΣ									
Δείκτης συνολικού χρέους (Debt ratio)	234,6%	483,4%	396,4%	373,9%	256,6%	192,1%	147,0%	72,5%	69,1%
Δείκτης κάλυψης τόκων (Times interest earned ratio)	2,7	-5,9	11,8	22,8	26,4	25,0	23,0	8,7	8,8
ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ									
Δείκτης περιθωρίου κέρδους στις πωλήσεις (Profit margin on sales)	3,6%	-5,5%	14,0%	4,9%	11,9%	11,4%	11,3%	9,2%	9,2%
Δείκτης δύναμης βασικής κερδοφορίας (Basic earning power ratio)	2,2%	-4,6%	1,5%	0,7%	9,9%	8,7%	7,7%	3,9%	3,8%
Δείκτης αποδοτικότητας του συνολόλου του ενεργητικού (Return on total assets-ROA)	2,9%	-5,5%	1,5%	0,9%	12,7%	11,1%	9,8%	4,6%	4,5%
Δείκτης αποδοτικότητας της καθαρής θέσης (Return on common equity-ROE)	9,6%	-31,9%	42,5%	12,4%	45,2%	32,4%	24,2%	8,0%	7,6%
Δείκτης απόδοσης επενδυμένου κεφαλαίου (Return on invested capital-ROIC)	13,7%	334,1%	-79,5%	15,9%	76,7%	55,3%	42,9%	14,7%	14,4%

1.5 Ιστορικές και Προβλεπόμενες Καταστάσεις Οικονομικής Θέσης

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ			ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ					
ποσά σε €	31.12.2021	31.12.2022	31.05.2023	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ									
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία									
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	100.366	1.932.240	1.942.609	2.192.609	2.487.609	2.782.609	3.077.609	3.372.609	3.667.609
Μείον: Αποσβέσεις	(88.633)	(1.191.629)	(1.237.129)	(1.304.695)	(1.433.096)	(1.575.405)	(1.734.964)	(1.911.773)	(2.105.832)
Αναπόσβεστο υπόλοιπο	*11.733*	*740.611*	*705.480*	*887.914*	*1.054.514*	*1.207.205*	*1.342.645*	*1.460.836*	*1.561.777*
Ασώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	5.886.073	2.764.898	2.764.198	2.769.198	2.774.198	2.779.198	2.784.198	2.789.198	2.794.198
Μείον: Αποσβέσεις	(4.815)	(11.982)	(13.580)	(13.725)	(14.225)	(14.975)	(15.975)	(17.225)	(18.725)
Αναπόσβεστο υπόλοιπο	*5.881.258*	*2.752.916*	*2.750.618*	*2.755.472*	*2.759.972*	*2.764.222*	*2.768.222*	*2.771.972*	*2.775.472*
Χρηματοοικονομικά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000
Επενδυτικά ακίνητα	291.210	291.210	291.210	291.210	291.210	291.210	291.210	291.210	291.210
Δικαιώματα χρήσης παγίων	74.685	72.822	141.166	51.021	34.014	17.007	0	0	0
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	4.698	186.706	4.156.698	4.156.698	4.156.698	4.156.698	4.156.698	4.156.698	4.156.698
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**6.279.584**	**4.060.264**	**8.061.171**	**8.158.314**	**8.312.407**	**8.452.341**	**8.574.775**	**8.696.716**	**8.801.157**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία									
Αποθέματα	19.695	42.220	0	0	0	0	0	0	0
Εμπορικές απαιτήσεις	6.482.242	12.020.777	9.029.606	9.232.607	10.296.218	10.638.767	10.053.805	3.881.718	3.896.001
Προκαταβολές & λοιπές απαιτήσεις	124.350	487.380	83.838	153.877	297.407	292.563	269.954	116.080	117.241
Χρηματικά διαθέσιμα	144.368	428.158	308.534	103.553	1.177.335	2.334.957	3.544.235	3.980.106	4.516.823
Σύνολο κυκλοφορούντων	**6.770.655**	**12.978.534**	**9.421.978**	**9.490.036**	**11.770.960**	**13.266.287**	**13.867.993**	**7.977.904**	**8.530.065**
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	**13.050.239**	**17.038.798**	**17.483.149**	**17.648.351**	**20.083.367**	**21.718.629**	**22.442.768**	**16.674.620**	**17.331.222**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ									
Καθαρή θέση									
Μετοχικό κεφάλαιο	510.000	510.000	510.000	510.000	510.000	510.000	510.000	510.000	510.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	3.150.000	3.150.000	3.150.000	3.150.000	3.150.000	3.150.000	3.150.000	3.150.000	3.150.000
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	48.927	101.068	101.068	101.068	101.068	101.068	101.068	101.068	101.068
Υπόλοιπο εις νέο	160.594	(743.692)	(142.709)	62.558	1.961.994	3.758.085	5.401.920	5.971.448	6.546.644
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων θέσης Μετόχων Εταιρείας	**3.869.521**	**3.017.376**	**3.618.360**	**3.823.626**	**5.723.062**	**7.519.153**	**9.162.988**	**9.732.516**	**10.307.712**
Μείον: Δικαιώματα Μειοψηφίας	0	(99.438)	(99.438)	(102.905)	(95.970)	(88.896)	(81.681)	(74.321)	(66.814)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	**3.869.521**	**2.917.939**	**3.518.922**	**3.720.721**	**5.627.093**	**7.430.257**	**9.081.308**	**9.658.196**	**10.240.898**
Υποχρεώσεις									
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις									
Δάνεια τραπεζών	1.550.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	54.636	41.628	92.853	29.082	19.388	9.694	0	0	0
Πρόβλεψη για παροχές σε εργαζόμενους	102.738	14.770	15.683	15.683	15.683	15.683	15.683	15.683	15.683
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	74.475	33.839	55.816	63.888	140.143	212.269	278.311	301.387	324.695
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**1.781.849**	**90.237**	**164.352**	**108.653**	**175.214**	**237.646**	**293.994**	**317.070**	**340.378**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις									
Δάνεια τραπεζών	600.000	1.674.800	1.978.240	1.978.240	1.978.240	1.978.240	1.978.240	1.978.240	1.978.240
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	21.873	31.973	49.725	21.939	14.626	7.313	0	0	0
Εμπορικές υποχρεώσεις	4.025.517	8.886.473	8.623.275	8.668.420	8.676.534	8.550.326	7.861.545	3.404.398	3.441.047
Φόροι πληρωτέοι	551.818	1.087.409	674.158	662.343	1.118.405	1.057.857	968.616	338.441	341.852
Δουλευμένες & λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.199.661	2.349.966	2.474.477	2.488.035	2.493.257	2.456.990	2.259.065	978.275	988.807
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**7.398.869**	**14.030.622**	**13.799.875**	**13.818.977**	**14.281.061**	**14.050.725**	**13.067.466**	**6.699.355**	**6.749.946**
Σύνολο υποχρεώσεων	**9.180.718**	**14.120.860**	**13.964.227**	**13.927.630**	**14.456.275**	**14.288.371**	**13.361.461**	**7.016.425**	**7.090.324**
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	**13.050.239**	**17.038.798**	**17.483.149**	**17.648.351**	**20.083.367**	**21.718.629**	**22.442.768**	**16.674.620**	**17.331.222**

1.6 Ιστορικές και Προβλεπόμενες Καταστάσεις Αποτελεσμάτων Χρήσης

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ			ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ					
ποσά σε €	31.12.2021	31.12.2022	31.05.2023	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης									
Κύκλος εργασιών (πωλήσεις)	10.250.876	16.866.760	4.450.919	5.539.564	21.413.278	21.064.548	19.436.667	8.357.767	8.441.344
Μείον: Κόστος πωλήσεων	(9.746.118)	(13.742.946)	(3.468.221)	(4.764.323)	(17.951.449)	(17.690.329)	(16.265.266)	(7.043.583)	(7.119.407)
Μικτά αποτελέσματα εκμετάλλευσης	**504.758**	**3.123.814**	**982.698**	**775.241**	**3.461.829**	**3.374.219**	**3.171.401**	**1.314.184**	**1.321.937**
Έξοδα διοίκησης	(511.079)	(636.498)	(306.178)	(493.822)	(800.000)	(850.000)	(850.000)	(425.000)	(425.000)
Καθαρή απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	145.820	(43.552)	0	0	0	0	0	0	0
Λοιπά έσοδα	198.430	2.220	1.000	0	0	0	0	0	0
Λοιπά κέρδη/ (ζημιές) καθαρά	(619)	(3.042.602)	3.086	0	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)
Απομείωση μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	(31.831)	(200.357)	0	0	0	0	0	0	0
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης	**305.480**	**(796.976)**	**680.606**	**281.419**	**2.641.829**	**2.504.219**	**2.301.401**	**869.184**	**876.937**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	181.555	0	0	0	0	0	0	0	0
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(114.900)	(134.874)	(57.646)	(12.354)	(100.000)	(100.000)	(100.000)	(100.000)	(100.000)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	**372.135**	**(931.849)**	**622.960**	**269.065**	**2.541.829**	**2.404.219**	**2.201.401**	**769.184**	**776.937**
Φόρος εισοδήματος	(141.518)	(11.054)	(21.977)	(59.194)	(559.202)	(528.928)	(484.308)	(169.220)	(170.926)
Αναβαλλόμενη φορολογία	109.855	48.612	0	(8.072)	(76.255)	(72.127)	(66.042)	(23.076)	(23.308)
Καθαρα Κέρδη / (Ζημίες) χρήσης	**340.472**	**(894.292)**	**600.983**	**201.799**	**1.906.372**	**1.803.165**	**1.651.051**	**576.888**	**582.703**
Κατανεμημένα σε:									
Ιδιοκτήτες μητρικής	340.472	(880.422)	600.983	205.266	1.899.436	1.796.091	1.643.835	569.528	575.196
Δικαιώματα μειοψηφίας	0	(13.870)	0	(3.468)	6.935	7.074	7.215	7.360	7.507

1.7 Ιστορικές και Προβλεπόμενες Καταστάσεις Ταμειακών Ροών

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ			ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ					
ποσά σε €	31.12.2021	31.12.2022	31.05.2023	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
Αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	372.135	(931.849)	622.960	269.065	2.541.829	2.404.219	2.201.401	769.184	776.937
Πλέον (Μείον) Προσαρμογές για:									
Αποσβέσεις	31.566	93.660	25.102	67.712	128.900	143.059	160.559	178.059	195.559
Προβλέψεις	13.594	(87.968)	913	0	0	0	0	0	0
Τόκοι και λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	114.900	134.874	57.646	12.354	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Έσοδα από επενδύσεις και πιστωτικοί τόκοι	(35.735)	(43.552)	0	0	0	0	0	0	0
	496.460	**(834.836)**	**706.620**	**349.131**	**2.770.729**	**2.647.279**	**2.461.960**	**1.047.243**	**1.072.496**
Αύξηση (Μείωση) σε:									
Αποθέματα	5.974	(22.524)	42.220	0	0	0	0	0	0
Εμπορικές απαιτήσεις	1.141.960	(5.538.535)	2.991.171	(203.001)	(1.063.611)	(342.549)	584.962	6.172.087	(14.283)
Προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις	134.879	(363.030)	403.542	(70.038)	(143.530)	4.843	22.609	153.874	(1.161)
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	18.620	(180.145)	(4.038.336)	90.145	17.007	17.007	17.007	0	0
Αύξηση (Μείωση) σε:									
Εμπορικές υποχρεώσεις	248.995	4.860.957	(263.198)	45.145	8.113	(126.208)	(688.781)	(4.457.147)	36.648
Δουλευμένες και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	(3.867.077)	150.305	124.510	13.558	5.222	(36.267)	(197.925)	(1.280.789)	10.531
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	(1.500.000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Φόροι εισοδήματος πληρωθέντες	280.090	532.513	(413.251)	(71.010)	(103.140)	(589.476)	(573.548)	(799.396)	(167.515)
Τόκοι πληρωθέντες	(114.900)	(134.874)	(57.646)	(12.354)	(100.000)	(100.000)	(100.000)	(100.000)	(100.000)
Ταμειακή Εισροή (Εκροή) από Λειτουργικές Δραστηριότητες	**(3.155.000)**	**(1.530.169)**	**(504.367)**	**141.576**	**1.390.790**	**1.474.628**	**1.526.285**	**735.871**	**836.718**
Αγορές ενσώματων και ασώματων παγίων	(25.601)	2.305.805	12.327	(255.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)
Τόκοι και συναφή έσοδα εισπραχθέντα	35.735	43.552	0	0	0	0	0	0	0
Εξαγορές ποσοστού συγγενών	0	(85.567)	0	0	0	0	0	0	0
Αγορές επενδυτικών παγίων	31.831	0	0	0	0	0	0	0	0
Έσοδα/(Έξοδα) από πώληση θυγατρικών	(16.000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Ταμειακή Εισροή (Εκροή) από Επενδυτικές Δραστηριότητες	**25.964**	**2.263.790**	**12.327**	**(255.000)**	**(300.000)**	**(300.000)**	**(300.000)**	**(300.000)**	**(300.000)**
Έκδοση μετοχικού κεφαλαίου	3.498.635	0	0	0	0	0	0	0	0
Εισπράξεις (εξοφλήσεις) δανείων	(450.000)	(475.200)	303.440	0	0	0	0	0	0
Μερίσματα πληρωτέα	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Πληρωμές χρηματοδοτικών μισθώσεων	16.260	(2.908)	68.976	(91.557)	(17.007)	(17.007)	(17.007)	0	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.871	28.277	0	0	0	0	0	0	0
Ταμειακή Εισροή (Εκροή) από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες	**3.068.766**	**(449.831)**	**372.416**	**(91.557)**	**(17.007)**	**(17.007)**	**(17.007)**	**0**	**0**
Καθαρή Αύξηση (Μείωση) Διαθεσίμων	**(60.269)**	**283.790**	**(119.624)**	**(204.981)**	**1.073.783**	**1.157.622**	**1.209.278**	**435.871**	**536.718**
Αρχικό Υπόλοιπο Διαθεσίμων	**204.637**	**144.368**	**428.158**	**308.534**	**103.553**	**1.177.335**	**2.334.957**	**3.544.235**	**3.980.106**
Τελικό Υπόλοιπο Διαθεσίμων	**144.368**	**428.158**	**308.534**	**103.553**	**1.177.335**	**2.334.957**	**3.544.235**	**3.980.106**	**4.516.823**

1.8 Ιστορικές και Προβλεπόμενες Καταστάσεις Μεταβολών Καθαρής Θέσης

ΠΙΝΑΚΑΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ							
ποσά σε €	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	Υπόλοιπο εις νέο	Δικαιώματα μειοψηφίας	Σύνολο	
Διανομή κερδών	**160.000**	**0**	**45.056**	**(178.513)**	**0**	**26.543**	ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020	0	0	0	340.472	0	**340.472**	
Κέρδος χρήσεως 2021	0	0	3.871	0	0	**3.871**	
Αύξηση (μείωση) μετοχικού κεφαλαίου	350.000	3.150.000	0	(1.365)	0	**3.498.635**	
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021	**510.000**	**3.150.000**	**48.927**	**160.594**	**0**	**3.869.521**	
Κέρδος χρήσεως 2022	0	0	0	(880.422)	(13.870)	**(894.292)**	
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημίες)-λοιπά αποθεματικά	0	0	52.141	(23.864)	0	**28.277**	
Εξαγορά θυγατρικής	0	0	0	0	(85.567)	**(85.567)**	
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022	**510.000**	**3.150.000**	**101.068**	**(743.692)**	**(99.438)**	**2.917.939**	
Κέρδος πενταμήνου 2023	0	0	0	600.983	0	**600.983**	
Διανομή κερδών	0	0	0	0	0	**0**	
Υπόλοιπα κατά την 31η Μαΐου 2023	**510.000**	**3.150.000**	**101.068**	**(142.709)**	**(99.438)**	**3.518.922**	
Κέρδος επταμήνου 2023	0	0	0	205.266	(3.468)	**201.799**	ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ
Διανομή κερδών	0	0	0	0	0	**0**	
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023	**510.000**	**3.150.000**	**101.068**	**62.558**	**(102.905)**	**3.720.721**	
Κέρδος χρήσεως 2024	0	0	0	1.899.436	6.935	**1.906.372**	
Διανομή κερδών	0	0	0	0	0	**0**	
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024	**510.000**	**3.150.000**	**101.068**	**1.961.994**	**(95.970)**	**5.627.093**	
Κέρδος χρήσεως 2025	0	0	0	1.796.091	7.074	**1.803.165**	
Διανομή κερδών	0	0	0	0	0	**0**	
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025	**510.000**	**3.150.000**	**101.068**	**3.758.085**	**(88.896)**	**7.430.257**	
Κέρδος χρήσεως 2026	0	0	0	1.643.835	7.215	**1.651.051**	
Διανομή κερδών	0	0	0	0	0	**0**	
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2026	**510.000**	**3.150.000**	**101.068**	**5.401.920**	**(81.681)**	**9.081.308**	
Κέρδος χρήσεως 2027	0	0	0	569.528	7.360	**576.888**	
Διανομή κερδών	0	0	0	0	0	**0**	
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2027	**510.000**	**3.150.000**	**101.068**	**5.971.448**	**(74.321)**	**9.658.196**	
Κέρδος χρήσεως 2028	0	0	0	575.196	7.507	**582.703**	
Διανομή κερδών	0	0	0	0	0	**0**	
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2028	**510.000**	**3.150.000**	**101.068**	**6.546.644**	**(66.814)**	**10.240.898**	

1.9 Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου (WACC)

1. Επιτόκιο Κινδύνου Αγοράς 11,84%
2. Μοχλευμένος συντελεστής συγκρίσιμων κλάδων
3. Επασφάλιστρο βάσει αξιολόγησης του επιχειρησιακού σχεδίου
4. Κόστος ξένων κεφαλαίων εταιρείας
5. Κεφαλαιακή διάρθρωση-στόχος βάσει τρέχουσας κεφαλαιακής διάρθρωσης Εταιρείας

Υπολογισμός ΜΣΚΚ (WACC)

	Παραδοχή	Σημείωση	INTRAPOWER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
1	Επιτόκιο Μηδενικού Κινδύνου -(K_{RF})	Απόδοση (μετά φόρων-15%-) ελληνικών 10ετών ομολόγων κατά τον Μάιο 2023, (Πηγή: TTE)	3,38%
	Επιτόκιο Κινδύνου Αγοράς (K_m - K_{RF})	Εκτίμηση Κινδύνου Ελληνικής Κεφαλαιαγοράς κατά τον Μάιο 2023, (Πηγή: New York University, Leonard N. Stern School of Business)	11,84%
2	Μοχλευμένος Συντελεστής Βήτα	Μέσος μοχλευμένος συντελεστής ευρωπαϊκών εταιρειών των κλάδων Homebuilding & Engineering/Construction, (Πηγή: New York University, Leonard N. Stern School of Business)	1,074
3	Συντελεστής Κινδύνου Δραστηριότητας (CS_{PR})	Επασφάλιστρο βάσει αξιολόγησης των προβλέψεων που λαμβάνονται υπ' όψιν	2,00%
	Κόστος Ιδίων Κεφαλαίων (K_s)	**Υπολογισμός με το μοντέλο Capital Asset Pricing Model (CAPM)**	**18,09%**
4	Κόστος Δανειακών Κεφαλαίων (προ φόρων) (K_d)	Μέσο σταθμικό επιτόκιο υφιστάμενων δανείων κατά τον Μάιο 2023 (πηγή: Διοίκηση)	6,00%
	Φορολογικός Συντελεστής (T_c)	Ισχύων εταιρικός φορολογικός συντελεστής	22,00%
	Κόστος Δανειακών Κεφαλαίων μετά φόρων		**4,68%**
5	Debt / Total Capitalization	Τρέχουσα κεφαλαιακή διάρθρωση Εταιρείας	24,76%
	Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου (WACC)		**14,77%**