Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2023.12.21 14:41:40 EET
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

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

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Τηλέφωνο: 2103604815-9
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,21/12/2023
Αριθ. Πρωτ.:3183525

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Εταιρείας με την επωνυμία **4Js ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΜΕΤΑΤΡΟΠΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ**, το διακριτικό τίτλο **4Js Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **002323901000**.

Την **21/12/2023** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **3948681**, το από **Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης** των εταιρειών:

1) **4Js ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΜΕΤΑΤΡΟΠΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ, το διακριτικό τίτλο 4Js Α.Ε. και αριθμό ΓΕΜΗ 2323901000, (που είχε Αρ.ΜΑΕ. 36706/1ΑΤ/Β/96/0287),** με έδρα ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑΣ 9, ΜΑΡΟΥΣΙ
2) **3Χ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΩΝ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ, το διακριτικό τίτλο 3Χ Α.Ε. και αριθμό ΓΕΜΗ 3743801000, (που είχε Αρ.ΜΑΕ. 45591/01ΑΤ/Β/00/124),** με έδρα ΦΡΑΓΚΟΚΛΗΣΙΑΣ 9, ΜΑΡΟΥΣΙ

σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 6 – 53 του ν. 4601/2019.

Το Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης επισυνάπτεται 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 αποτελεί προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης με Απορρόφηση της
«3Χ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΩΝ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ» από την
«4Js ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΜΕΤΑΤΡΟΠΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ»
σύμφωνα με τους Ν. 4601/2019 και 4172/2013

Σήμερα, την 21η Δεκεμβρίου 2023, ημέρα Πέμπτη, στα γραφεία της εταιρείας με την επωνυμία «4Js ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΜΕΤΑΤΡΟΠΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ» στο Μαρούσι Αττικής, εκπονήθηκε το παρόν σχέδιο σύμβασης συγχώνευσης (το «**Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης**») από κοινού από τα Διοικητικά Συμβούλια των κάτωθι εταιρειών:

α) της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία **«4Js ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΜΕΤΑΤΡΟΠΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ»**, εδρεύουσας στην Ελλάδα, στο Μαρούσι Αττικής, επί της οδού Φραγκοκκλησιάς αρ. 9, Τ.Κ. 15125 με Α.Φ.Μ. 094493871 της Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Αθηνών και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 002323901000 (η «**Απορροφώσα**»), όπως εκπροσωπείται νόμιμα στο παρόν σύμφωνα με την από 12.10.2023 απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου από τον κ. Θωμά Γκιόλμα,
και

β) της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία **«3Χ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΩΝ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ»**, εδρεύουσας στην Ελλάδα, στο Μαρούσι Αττικής, επί της οδού Φραγκοκκλησιάς αρ. 9, με Α.Φ.Μ. 099755643 της Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Αθηνών και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 003743801000 (η «**Απορροφώμενη**»), όπως εκπροσωπείται νόμιμα στο παρόν σύμφωνα με την από 21.12.2023 απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου από την κα. Γεωργία Βουτσελά,

από κοινού καλούμενες ως οι «**Συγχωνευόμενες Εταιρείες**»,

και περιλαμβάνει τους ακόλουθους ειδικότερους όρους:

1. Εισαγωγή

1.1. Δυνάμει των από 12.10.2023 αποφάσεων των Διοικητικών Συμβουλίων των Συγχωνευόμενων Εταιρειών, αποφασίστηκε η συγχώνευση με απορρόφηση της Απορροφώμενης από την Απορροφώσα σύμφωνα με τα άρθρα του Ν. 4601/2019 για τους εταιρικούς μετασχηματισμούς, του Ν. 4548/2018 περί ανωνύμων εταιρειών και τις ευεργετικές φορολογικές διατάξεις του Ν. 4172/2013, όπως ισχύουν (η «**Συγχώνευση**»).

Η Συγχώνευση κρίθηκε σκόπιμη και συμφέρουσα από τα Διοικητικά Συμβούλια των Συγχωνευόμενων Εταιρειών, δεδομένου ότι ενόψει των ειδικότερων συνθηκών που επικρατούν στην αγορά θα συμβάλλει στη βέλτιστη αξιοποίηση των κεφαλαιακών και υλικών πόρων των Συγχωνευόμενων Εταιρειών και στην επίτευξη μεγαλύτερης ευελιξίας, λαμβάνοντας υπόψη και τη μεταξύ τους διασύνδεση. Ειδικότερα, δεδομένου ότι οι Συγχωνευόμενες Εταιρείες έχουν κοινούς μετόχους και ανήκουν στον ίδιο όμιλο, η Συγχώνευση αναμένεται να οδηγήσει σε αποτελεσματικότερη οργανωτική διάρθρωση, ορθολογικότερη κατανομή αρμοδιοτήτων μεταξύ των στελεχών, μείωση των λειτουργικών και διοικητικών δαπανών, αύξηση των χρησιμοποιούμενων παραγωγικών συντελεστών και ως εκ τούτου στην επίτευξη οικονομιών κλίμακας και βελτιστοποίηση της αποδοτικότητας και των οικονομικών αποτελεσμάτων.

1.2. Περαιτέρω, δυνάμει των ανωτέρω αποφάσεων των Διοικητικών Συμβουλίων χορηγήθηκε η εξουσία σε έκαστο μέλος των Διοικητικών Συμβουλίων των Συγχωνευόμενων Εταιρειών, όπως ενεργώντας από κοινού ή χωριστά, προβούν σε διαπραγματεύσεις, συντάξουν, υπογράψουν, υποβάλουν στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 8 του Ν. 4601/2019 και προς έγκριση στις Γενικές Συνελεύσεις των Συγχωνευόμενων Εταιρειών, το Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης, καθώς και όπως υπογράψουν τη συμβολαιογραφική πράξη Συγχώνευσης, και εν γένει προβούν σε κάθε νόμιμη πράξη, ενέργεια και δήλωση, που είναι απαραίτητες, κατά την ελεύθερη κρίση τους, για την εξέλιξη και ολοκλήρωση της διαδικασίας Συγχώνευσης, πάντοτε εντός των ορίων της εντολής που τους έχει δοθεί από τα Διοικητικά Συμβούλια των Συγχωνευόμενων Εταιρειών. Για το σκοπό αυτό, οι Συγχωνευόμενες Εταιρείες, νομίμως εκπροσωπούμενες, συντάσσουν το παρόν Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης κατά το άρθρο 7 του Ν. 4601/2019.

2. <u>Διαδικασία της Συγχώνευσης – Εφαρμοστέες Διατάξεις</u>

2.1. Η Συγχώνευση θα συντελεστεί σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 6 παρ. 2, 7-21 και 30-38 του Ν.4601/2019, τον Ν. 4548/2018, καθώς και τις ευεργετικές φορολογικές διατάξεις του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013 ως ισχύουν, με μεταβίβαση, κατά τη λύση της Απορροφώμενης, δίχως αυτή να τεθεί σε καθεστώς εκκαθάρισης, του συνόλου της περιουσίας της (όλων των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού της) στην Απορροφώσα, όπως αυτή εμφανίζεται στον ισολογισμό μετασχηματισμού της Απορροφώμενης που συνετάγη για το σκοπό της Συγχώνευσης με ημερομηνία 30.9.2023 (ο «**Ισολογισμός Μετασχηματισμού**»), ο οποίος επισυνάπτεται στο παρόν ως **Παράρτημα 1**. Από την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, η Απορροφώσα θα καταστεί αποκλειστική κυρία, νομέας, κάτοχος και δικαιούχος κάθε περιουσιακού στοιχείου της Απορροφώμενης δυνάμει καθολικής διαδοχής και με αντάλλαγμα την έκδοση μετοχών της Απορροφώσας υπέρ των μετόχων της Απορροφώμενης.

2.2. Η εκτίμηση της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων της Απορροφώμενης, στο πλαίσιο της Συγχώνευσης, ως προκύπτουν από τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού της 30.9.2023, διενεργήθηκε από τους ορκωτούς ελεγκτές-λογιστές κ.κ. Ευθύμιο Αντωνόπουλο (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 12801) και Διονύσιο Σταμίρη (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 47401) της ελεγκτικής εταιρείας «UHY ΑΞΩΝ Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.» (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 138), οι οποίοι συνέταξαν την από 20.12.2023 σχετική έκθεση σύμφωνα με τα Λογιστικά Πρότυπα που προδιαγράφονται από την Ελληνική Νομοθεσία, τις διατάξεις του Ν. 4601/2019, το άρθρο 17 του Ν. 4548/2018 και το άρθρο 54 του Ν. 4172/2013 (η «**Έκθεση Αποτίμησης**»), η οποία επισυνάπτεται στο παρόν ως **Παράρτημα 2.**

2.3. Στην προκειμένη περίπτωση, δυνάμει των από 13.10.2023 δηλώσεων των μετόχων των Συγχωνευόμενων Εταιρειών δεν απαιτείται: α) κατ' εφαρμογή του άρθρου 9, παρ. 5 του Ν. 4601/2019 σύνταξη και δημοσίευση έκθεσης επεξήγησης αναφορικά με το Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης από τα Διοικητικά Συμβούλια των Συγχωνευόμενων Εταιρειών βάσει του άρθρου 9 του Ν. 4601/2019, β) κατ' εφαρμογή του άρθρου 10, παρ. 7 του Ν. 4601/2019 εξέταση του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης και σύνταξη και δημοσίευση σχετικής έκθεσης από εμπειρογνώμονες βάσει του άρθρου 10 του Ν. 4601/2019 και γ) κατ' εφαρμογή του άρθρου 11, παρ. 2(β) του Ν. 4601/2019 σύνταξη λογιστικής κατάστασης των Συγχωνευόμενων Εταιρειών βάσει του άρθρου 11 του Ν. 4601/2019.

2.4. Το Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης θα δημοσιευθεί στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο («**Γ.Ε.ΜΗ.**») για καθεμία από τις Συγχωνευόμενες Εταιρείες σύμφωνα με το άρθρο 8 του Ν. 4601/2019. Η τελική απόφαση της Συγχώνευσης θα ληφθεί από τις Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων των Συγχωνευόμενων Εταιρειών σύμφωνα με το άρθρο 14 του Ν. 4601/2019. Εν

συνεχεία, οι αποφάσεις των Γενικών Συνελεύσεων των Συγχωνευόμενων Εταιρειών μαζί με την οριστική σύμβαση Συγχώνευσης, η οποία θα περιβληθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου (η «**Συμβολαιογραφική Σύμβαση Συγχώνευσης**»), θα υποβληθούν προς έγκριση στην αρμόδια εποπτεύουσα αρχή, η οποία θα εκδώσει σχετική απόφαση. Τα ανωτέρω έγγραφα, καθώς και η εγκριτική απόφαση της αρμόδιας εποπτεύουσας αρχής για τη Συγχώνευση θα υποβληθούν στις διατυπώσεις δημοσιότητας του αρ. 16 του Ν. 4601/2019 για έκαστη από τις Συγχωνευόμενες Εταιρείες. Η διαδικασία της Συγχώνευσης περατώνεται με την καταχώριση της εγκριτικής απόφασης της αρμόδιας εποπτεύουσας αρχής στο Γ.Ε.ΜΗ. (η «**Ημερομηνία Ολοκλήρωσης της Συγχώνευσης**»).

3. Κεφάλαιο των Συγχωνευόμενων Εταιρειών

3.1. Το συνολικό κεφάλαιο της Απορροφώσας ανέρχεται σήμερα στο πόσο των Ευρώ έντεκα εκατομμυρίων διακοσίων ενενήντα εννέα χιλιάδων εκατόν ενενήντα (€11.299.190) και διαιρείται σε ένα εκατομμύριο εκατόν είκοσι εννέα χιλιάδες εννιακόσιες δέκα εννέα (1.129.919) μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ δέκα (€ 10) έκαστη.

3.2. Σύμφωνα με την Έκθεση Αποτίμησης, η καθαρή θέση της Απορροφώμενης κατά την 30.9.2023 ανέρχεται στο συνολικό ποσό των Ευρώ ενός εκατομμυρίου εξακοσίων ογδόντα χιλιάδων δεκαέξι και εβδομήντα τεσσάρων λεπτών (€ 1.680.016,74).

3.3. Στο πλαίσιο της Συγχώνευσης, το κεφάλαιο της Απορροφώσας θα αυξηθεί κατά το ποσό των Ευρώ ενός εκατομμυρίου εξακοσίων ογδόντα χιλιάδων (€ 1.680.000). Αντίστοιχα, θα εκδοθούν εκατόν εξήντα οχτώ χιλιάδες (168.000) νέες ονομαστικές μετοχές της Απορροφώσας, ονομαστικής αξίας Ευρώ δέκα (€ 10) έκαστη, ενώ οι μετοχές της Απορροφώμενης θα ακυρωθούν. Το ποσό που συνίσταται στη διαφορά της αξίας των εισφερόμενων στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού της Απορροφώμενης, όπως εκτιμήθηκε στην Έκθεση Αποτίμησης, και της αύξησης κεφαλαίου της Απορροφώσας, ήτοι το συνολικό ποσό των Ευρώ δεκαέξι και εβδομήντα τεσσάρων λεπτών (€ 16,74), θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο από υπεραξία συγχωνεύσεως». Συνεπώς, από την Ημερομηνία Ολοκλήρωσης της Συγχώνευσης, το κεφάλαιο της Απορροφώσας θα ανέρχεται στο συνολικό ποσό των Ευρώ δώδεκα εκατομμυρίων εννιακοσίων εβδομήντα εννέα χιλιάδων εκατόν ενενήντα (€ 12.979.190) διαιρούμενο σε ένα εκατομμύριο διακόσιες ενενήντα επτά χιλιάδες εννιακόσιες δέκα εννέα (1.297.919) μετοχές ονομαστικής αξίας Ευρώ δέκα (€ 10) έκαστη. Η παράγραφος 1 του άρθρου 3 του καταστατικού της Απορροφώσας σχετικά με το κεφάλαιο θα τροποποιηθεί αντιστοίχως, προκειμένου να αντικατοπτρίζει την ως άνω αύξηση.

3.4. Δεδομένου ότι η Συγχώνευση θα διενεργηθεί με τη μεταβίβαση όλων των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού της Απορροφώμενης και ότι η αύξηση απαιτείται για την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, η έκδοση και παράδοση των νέων κοινών ονομαστικών μετοχών της Απορροφώσας έχει προβλεφθεί ως αντάλλαγμα της ως άνω μεταβίβασης και δεν γεννώνται δικαιώματα προτίμησης των υφισταμένων μετόχων της Απορροφώσας.

4. Σχέση Ανταλλαγής

4.1. Η σχέση ανταλλαγής των εταιρικών συμμετοχών/μετοχών της Απορροφώμενης ορίζεται ως εξής:
Για κάθε 8,6923 υφιστάμενες κοινές, ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές της Απορροφώμενης, ο κύριος αυτών θα λάβει μία (1) νέα, κοινή, ονομαστική μετά ψήφου μετοχή της Απορροφώσας.

Ενόψει των ανωτέρω, η ανταλλαγή των εταιρικών συμμετοχών, συνεπεία της Συγχώνευσης και της αύξησης του κεφαλαίου της Απορροφώσας λόγω της απορρόφησης των περιουσιακών στοιχείων της Απορροφώμενης, έχει ως εξής:

i) Η μέτοχος Έλλη Ιωάννου του Λεωνίδα θα αποκτήσει στην Απορροφώσα σαράντα δύο χιλιάδες (42.000) μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης Ευρώ δέκα (€10,00), ήτοι μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας Ευρώ τετρακοσίων είκοσι χιλιάδων (€ 420.000), σε αντάλλαγμα των τριακοσίων εξήντα πέντε χιλιάδων εβδομήντα έξι (365.076) μετοχών αξίας εκάστης Ευρώ δύο και ενενήντα τριών λεπτών (€ 2,93), που η μέτοχος κατείχε στην Απορροφώμενη πριν από τη Συγχώνευση·

ii) Η μέτοχος Μαρία Ιωάννου του Λεωνίδα θα αποκτήσει στην Απορροφώσα σαράντα δύο χιλιάδες (42.000) μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης Ευρώ δέκα (€10,00), ήτοι μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας Ευρώ τετρακοσίων είκοσι χιλιάδων (€ 420.000), σε αντάλλαγμα των τριακοσίων εξήντα πέντε χιλιάδων εβδομήντα έξι (365.076) μετοχών αξίας εκάστης Ευρώ δύο και ενενήντα τριών λεπτών (€ 2,93), που η μέτοχος κατείχε στην Απορροφώμενη πριν από τη Συγχώνευση·

iii) Ο μέτοχος Στυλιανός Ιωάννου του Λεωνίδα θα αποκτήσει στην Απορροφώσα σαράντα δύο χιλιάδες (42.000) μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης Ευρώ δέκα (€10,00), ήτοι μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας Ευρώ τετρακοσίων είκοσι χιλιάδων (€ 420.000), σε αντάλλαγμα των τριακοσίων εξήντα πέντε χιλιάδων εβδομήντα έξι (365.076) μετοχών αξίας εκάστης Ευρώ δύο και ενενήντα τριών λεπτών (€ 2,93), που ο μέτοχος κατείχε στην Απορροφώμενη πριν από τη Συγχώνευση·

iv) Ο μέτοχος Χρήστος Ιωάννου του Λεωνίδα θα αποκτήσει στην Απορροφώσα σαράντα δύο χιλιάδες (42.000) μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης Ευρώ δέκα (€10,00), ήτοι μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας Ευρώ τετρακοσίων είκοσι χιλιάδων (€ 420.000), σε αντάλλαγμα των τριακοσίων εξήντα πέντε χιλιάδων εβδομήντα εννέα (365.079) μετοχών αξίας εκάστης Ευρώ δύο και ενενήντα τριών λεπτών (€ 2,93), που ο μέτοχος κατείχε στην Απορροφώμενη πριν από τη Συγχώνευση.

4.2. Αμέσως μετά την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, το Διοικητικό Συμβούλιο της Απορροφώσας θα προβεί σε κάθε αναγκαία ενέργεια, ώστε οι εκατόν εξήντα οχτώ (168.000) νέες μετοχές της Απορροφώσας που θα εκδοθούν, σε λογιστική μορφή, λόγω της Συγχώνευσης να πιστωθούν, σύμφωνα με το νόμο, στο λογαριασμό εκάστου μετόχου.

5. <u>Αποτελέσματα της Συγχώνευσης</u>

5.1. Από την Ημερομηνία Ολοκλήρωσης της Συγχώνευσης, η Απορροφώμενη λύεται αυτοδικαίως, χωρίς να επακολουθήσει εκκαθάρισή της, και το σύνολο της περιουσίας της θα μεταβιβαστεί στην Απορροφώσα.

Η Απορροφώσα θα υποκατασταθεί ως καθολική διάδοχος και θα υπεισέλθει αυτοδικαίως, πλήρως και χωρίς καμία άλλη διατύπωση, με τους ίδιους όρους, στο σύνολο των νομίμων δικαιωμάτων, υποχρεώσεων, διοικητικών αδειών ή εγκρίσεων (περιλαμβανομένων αδειών ή/και εγκρίσεων που είναι υπό έκδοση) και έννομων σχέσεων της Απορροφώμενης από οποιαδήποτε αιτία και αν απορρέουν και παντός εν γένει περιουσιακού της στοιχείου, με την επιφύλαξη των ιδιαιτέρων διατυπώσεων που τυχόν απαιτούνται για τη μεταβίβαση ορισμένων περιουσιακών στοιχείων (π.χ. ακίνητα/οχήματα).

Περαιτέρω, η Απορροφώμενη θα μεταβιβάσει στην Απορροφώσα κάθε άλλο δικαίωμα, άυλο αγαθό, αξίωση ή άλλο περιουσιακό στοιχείο και αν ακόμα δεν κατονομάζεται ειδικά, ούτε περιγράφεται με πληρότητα, σαφήνεια και ακρίβεια στην Έκθεση Αποτίμησης ή στην

Συμβολαιογραφική Σύμβαση Συγχώνευσης που θα υπογραφεί, πάσης φύσεως άδειες που έχουν χορηγηθεί από τις Διοικητικές Αρχές, καθώς και δικαιώματα ή έννομες σχέσεις που προκύπτουν από οποιαδήποτε άλλη σχετική σύμβαση ή δικαιοπραξία και τα οποία από την Ημερομηνία Ολοκλήρωσης της Συγχώνευσης περιέρχονται κατά πλήρη κυριότητα στην Απορροφώσα. Η Συγχώνευση διενεργείται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 54 του Ελληνικού Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (Ν. 4172/2013, όπως ισχύει) δεδομένου ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις για την εφαρμογή του. Για τον λόγο αυτό, οι Συγχωνευόμενες Εταιρείες απολαμβάνουν τις φοροαπαλλαγές και τα φορολογικά ευεργετήματα του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013 και του άρθρου 61 του Ν. 4438/2016, όπως ορίζουν οι διατάξεις αυτές.

Τυχόν δίκες της Απορροφώμενης θα συνεχίζονται από την Απορροφώσα χωρίς καμία ειδικότερη διατύπωση, χωρίς να επέρχεται βίαιη διακοπή τους και χωρίς να απαιτείται δήλωση για την επανάληψή τους.

5.2. Η ημερομηνία έπειτα από την οποία όλες οι πράξεις και τα περιουσιακά στοιχεία της Απορροφώμενης θα θεωρούνται για λογιστικούς σκοπούς ως γενόμενες για λογαριασμό της Απορροφώσας, είναι η ημερομηνία του Ισολογισμού Μετασχηματισμού (30.9.2023). Τα δε οικονομικά αποτελέσματα που θα προκύψουν από την 30.9.2023 και έπειτα θα θεωρούνται ως αποτελέσματα της Απορροφώσας και θα ωφελούν ή θα βαρύνουν αποκλειστικά και μόνο αυτή. Ομοίως, όλες οι συμφωνίες και δικαιοπραξίες που γίνονται ύστερα από το ανωτέρω χρονικό διάστημα με κάθε τρίτο φυσικό ή νομικό πρόσωπο στο όνομα της Απορροφώμενης θα συνεχίζονται από την Απορροφώσα με τους ίδιους όρους και συμφωνίες.

5.3. Η Απορροφώμενη δηλώνει, υπόσχεται και εγγυάται ότι:

α) η περιουσία της ως συνόλου εννοούμενης (ενεργητικό και παθητικό) κατά την 30.9.2023, είναι αυτή που απεικονίζεται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού της 30.9.2023, όπου αναγράφονται τα συνολικά εισφερόμενα, μεταβιβαζόμενα και παραδιδόμενα στην Απορροφώσα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις, **και**
β) τα εισφερόμενα ενεργητικά μεν στοιχεία τυγχάνουν αποκλειστικής κυριότητας αυτής, τα δε παθητικά στοιχεία ανέρχονται στα ποσά που αναγράφονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού.

5.4. Η Απορροφώσα δηλώνει ότι αποδέχεται την εισφορά των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού της Απορροφώμενης, όπως αναφέρονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού της 30.9.2023, τα οποία θα αποτελούν πλέον μέρος του ενεργητικού και του παθητικού της Απορροφώσας.

5.5. Από την Ημερομηνία Ολοκλήρωσης της Συγχώνευσης, οι μέτοχοι της Απορροφώμενης καθίστανται μέτοχοι της Απορροφώσας και οι μετοχές της Απορροφώσας που αναλογούν στους μετόχους της Απορροφώμενης, παρέχουν σε αυτούς το δικαίωμα συμμετοχής στα κέρδη της Απορροφώσας.

5.6. Η Συγχώνευση συντελείται με μόνη την καταχώριση στο Γ.Ε.ΜΗ. της Συμβολαιογραφικής Σύμβασης Συγχώνευσης ως προς την Απορροφώσα σύμφωνα με το άρθρο 18, παρ. 1 του Ν. 4601/2019, ακόμα και πριν από τη διαγραφή της Απορροφώμενης από το Γ.Ε.ΜΗ., και από την ως άνω καταχώριση η Απορροφώμενη παύει να υπάρχει.

6. <u>Ειδικά Δικαιώματα</u>

6.1. Δεν υπάρχουν μέτοχοι ή κάτοχοι άλλων τίτλων της Απορροφώμενης, που να έχουν σε αυτή ειδικά δικαιώματα ή προνόμια, ούτε να είναι κάτοχοι άλλων τίτλων πλην μετοχών. Κανένα

ειδικό δικαίωμα δεν θα παρασχεθεί από τις Συγχωνευόμενες Εταιρείες σε μετόχους ή κατόχους άλλων τίτλων και κανένα μέτρο δεν προτείνεται για αυτούς.

6.2. Κανένα συγκεκριμένο δικαίωμα ή πλεονέκτημα κατά την έννοια του άρθρου 7 (ζ) του Ν. 4601/2019 δε θα παραχωρηθεί στα μέλη των διοικητικών ή ελεγκτικών οργάνων των Συγχωνευόμενων Εταιρειών, στο διευθύνοντα σύμβουλο ή σε ελεγκτή, ανεξάρτητο εμπειρογνώμονα ή οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο εμπλέκεται στη Συγχώνευση. Εξάλλου, δεν έχουν προταθεί ούτε αναμένονται ειδικά μέτρα για τους ανωτέρω.

6.3 Βάσει του άρθρου 12 του Ν. 4601/2019, οι εργαζόμενοι των Συγχωνευόμενων Εταιρειών προστατεύονται σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις του εργατικού δικαίου για τη μεταβολή στο πρόσωπο του εργοδότη, στο βαθμό που αυτές εφαρμόζονται.

6.4 Δυνάμει του άρθρου 13 του Ν. 4601/2019, εντός τριάντα (30) ημερών από την ολοκλήρωση των διατυπώσεων δημοσιότητας του άρθρου 8 του Ν. 4601/2019, ήτοι από την ημερομηνία δημοσίευσης του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης στο Γ.Ε.ΜΗ. για έκαστη εκ των Συγχωνευόμενων Εταιρειών, οι πιστωτές των Συγχωνευόμενων Εταιρειών, των οποίων οι απαιτήσεις είχαν γεννηθεί πριν από τον χρόνο αυτόν, χωρίς να έχουν καταστεί ληξιπρόθεσμες, έχουν το δικαίωμα να ζητήσουν παροχή κατάλληλων εγγυήσεων και οι Συγχωνευόμενες Εταιρείες έχουν υποχρέωση να τις παράσχουν, εφόσον οι πιστωτές αποδεικνύουν επαρκώς ότι η οικονομική κατάσταση των Συγχωνευόμενων Εταιρειών εξαιτίας της Συγχώνευσης καθιστά απαραίτητη την παροχή τέτοιων εγγυήσεων και εφόσον δεν έχουν λάβει τέτοιες εγγυήσεις.

7. <u>Τελικές διατάξεις</u>

7.1. Οι μέτοχοι των Συγχωνευόμενων Εταιρειών θα έχουν το δικαίωμα για το χρονικό διάστημα τουλάχιστον ενός (1) μηνός πριν από τη συνεδρίαση των Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων τους που θα συγκληθούν για τη λήψη απόφασης επί του παρόντος Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης, να λάβουν γνώση του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης και των εγγράφων που προβλέπονται στην παράγραφο 1, α) και β) του άρθρου 11 του Ν. 4601/2019 στην έδρα των Συγχωνευόμενων Εταιρειών, ήτοι των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων και εκθέσεων διαχείρισης των Διοικητικών Συμβουλίων των Συγχωνευόμενων Εταιρειών των τριών τελευταίων ετών.

7.2. Η Απορροφώσα θα προβεί σε κάθε αναγκαία τροποποίηση του καταστατικού της, προκειμένου να λάβουν χώρα οι μεταβολές που προβλέπονται στο Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης, ώστε αυτό να ανταποκρίνεται στις μεταβολές που θα επέλθουν με την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης.

7.3. Η παρούσα Συγχώνευση τελεί υπό την αίρεση της έγκρισης της Συγχώνευσης από τις Γενικές Συνελεύσεις των Συγχωνευόμενων Εταιρειών και τη λήψη των απαιτούμενων σύμφωνα με το νόμο αδειών και εγκρίσεων των αρμοδίων αρχών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Ν. 4601/2019 και στο Ν. 4172/2013.

7.4. Η πλήρης περιγραφή των περιουσιακών στοιχείων της Απορροφώμενης, για τη μεταβίβαση των οποίων απαιτείται η τήρηση ειδικού τύπου, θα τεθεί στην οριστική Συμβολαιογραφική Σύμβαση Συγχώνευσης.

7.5. Στο βαθμό που ορισμένες διατάξεις της παρούσας πρότασης για τη Συγχώνευση είναι ή καθίστανται άκυρες ή δεν μπορούν να εκτελεστούν, η εγκυρότητα των άλλων διατάξεων δεν επηρεάζεται. Σε αυτήν την περίπτωση, η έγκυρη διάταξη που εφαρμόζεται είναι εκείνη που

πλησιάζει περισσότερο τις οικονομικές προθέσεις των μερών που έχουν υπογράψει την παρούσα πρόταση Συγχώνευσης. Το ίδιο ισχύει, τηρουμένων των αναλογιών, σε περίπτωση ελλείψεων.

Σε πίστωση των ανωτέρω συντάχθηκε και εγκρίθηκε το παρόν Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης από τα μέλη των Διοικητικών Συμβουλίων των Συγχωνευόμενων Εταιρειών, το οποίο υπογράφεται ως εξής:

Μαρούσι Αττικής,

21.12.2023

Για την Απορροφώσα	**Για την Απορροφώμενη**
Θωμάς Γκιόλμας	**Γεωργία Βουτσελά**

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ

3Χ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ
αρ.Γ.Ε.ΜΗ 3743801000
Ισολογισμός μετασχηματισμού πολύ μικρών οντοτήτων
της 30ης Σεπτεμβρίου, 2023
(Ποσά σε Ευρώ)

		2023		2022
Περιουσιακά Στοιχεία				
Πάγια		4.342.260,45		4.342.260,45
Μείον : Αποσβεσμένα	1.458.229,39		1.419.214,13	
Απομειωμένα	0	2.884.031,06	0	2.923.046,32
Αποθέματα		0,00		0,00
Απαιτήσεις		345,97		345,97
Προκαταβολές και έσοδα εισπρακτέα		0,00		0,00
Λοιπά		15.920,68		6.246,37
Σύνολο Ενεργητικού		**2.900.297,71**		**2.929.638,66**
Καθαρή θέση και υποχρεώσεις				
Κεφάλαια και αποθεματικά		2.886.917,74		2.922.619,87
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		2.413,13		2.413,13
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		10.966,84		4.605,66
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων		**2.900.297,71**		**2.929.638,66**

3Χ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ
αρ.Γ.Ε.ΜΗ 3743801000
Κατάσταση Αποτελεσμάτων (μετασχηματισμού) για πολύ μικρές οντότητες
της 30ης Σεπτεμβρίου, 2023
(Ποσά σε Ευρώ)

	2023	2022
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	21.718,17	28.957,56
Λοιπά συνήθη έσοδα	-	-
Μεταβολές αποθεμάτων	-	-
Αγορές εμπορευμάτων και υλικών	-	-
Παροχές σε εργαζόμενους	-	(6.053,47)
Αποσβέσεις ενσωμάτων παγίων και άυλων στοιχείων	(39.015,26)	(52.020,31)
Λοιπά έξοδα και ζημιές	(18.381,64)	(24.678,16)
Λοιπά έσοδα και κέρδη	-	-
Τόκοι και συναφή κονδύλια (καθαρό ποσό)	(23,40)	(31,20)
Αποτελέσματα προ φόρων	**(35.702,13)**	**(53.825,58)**
Φόροι	-	-
Αποτελέσματα περιόδου μετά από φόρους	**(35.702,13)**	**(53.825,58)**

Αθήνα, 16 Οκτωβρίου 2023

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ	Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ	Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟ
ΘΩΜΑΣ ΓΚΙΟΛΜΑΣ	ΧΡΗΣΤΟΣ ΙΩΑΝΝΟΥ	ΜΑΡΑΓΚΟΣ ΣΠΥΡΙΔΩΝ
Α.Δ.Τ. ΑΒ 526579	ΑΡ.ΔΙΑΒ Κ00168693	ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ Α' ΤΑΞΗΣ 0072259 Α.Δ.Τ. ΑΜ 505922

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2

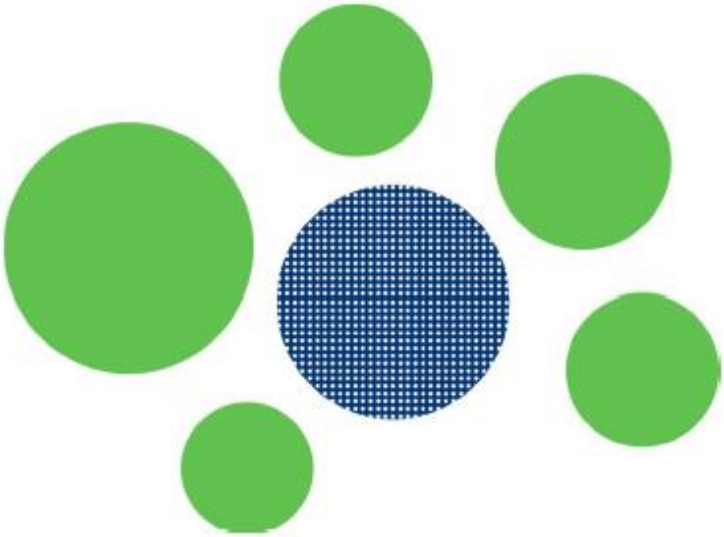
ΕΚΘΕΣΗ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

UHY ΑΞΩΝ Ορκωτοί Ελεγκτές

«3Χ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΩΝ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ»

ΕΚΘΕΣΗ ΕΞΑΚΡΙΒΩΣΗΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ "3Χ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΩΝ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ" ΜΕ ΣΚΟΠΟ ΤΗΝ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗ ΑΥΤΗΣ, ΔΙΑ ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΕΩΣ ΑΠΟ ΤΗΝ "4JS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΜΕΤΑΤΡΟΠΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ", ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 17 ΤΟΥ Ν.4548/2018.

ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2023



Ανεξάρτητο μέλος της UHY International

The Innovative Partner you need

Περιεχόμενα

1. Ανάθεση ... 3
1.1 Εντολή και αντικείμενο εργασίας ... 3
1.2 Ανεξαρτησία ... 4
2. Στοιχεία και περιορισμοί της εργασίας μας ... 4
2.1 Στοιχεία στα οποία στηρίχθηκε η εργασία μας ... 4
2.2 Περιοριστικοί παράγοντες και διευκρινίσεις ... 5
3. Ιστορικό της εταιρείας ... 6
3.1 Ίδρυση ... 6
3.2 Έδρα ... 6
3.3 Διάρκεια ... 7
3.4 Σκοπός ... 7
3.5 Μετοχικό Κεφάλαιο ... 8
3.6 Διοίκηση - Διαχείριση ... 8
3.7 Τηρούμενα λογιστικά αρχεία (Βιβλία) ... 8
4. Λογιστική κατάσταση της 30 Σεπτεμβρίου 2023 ... 11
5. Εκτίμηση της αξίας της εταιρείας ... 13
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ ... 13
5.1 Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ... 13
5.2 Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ... 14
ΠΑΘΗΤΙΚΟ ... 16
5.4 Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις ... 15
5.3 Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις ... 16
6. Εξαιρέσεις και περιορισμοί ... 18

20 Δεκεμβρίου 2023

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας :

«3Χ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΩΝ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ»

1. Ανάθεση

1.1 Εντολή και αντικείμενο εργασίας

Η σύνταξη της παρούσας Έκθεσης μας ανατέθηκε με την από 12.10.2023 επιστολή ανάθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου της Ανώνυμης Εταιρείας **«3Χ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΩΝ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ»**, με την οποία ορίστηκαμε Ελεγκτές, με βάση τις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, για την εξακρίβωση της αξίας των περιουσιακών της Ανώνυμης Εταιρείας **«3Χ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΩΝ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ»**, με διακριτικό τίτλο «3Χ Α.Ε.» και αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 003743801000 (εφεξής: απορροφώμενη), που πρόκειται να συγχωνευθεί με απορρόφηση από την Ανώνυμη Εταιρεία **«4Js ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΜΕΤΑΤΡΟΠΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ»** με διακριτικό τίτλο «4Js Α.Ε» και αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 002323901000 (εφεξής: απορροφώσα), σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 6, 7 έως 21 και 30 έως 38 του Ν. 4601/2019 και του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013, καθώς και τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύουν. Η παρούσα έκθεση έχει ως αντικείμενο την εκτίμηση της αξίας των προς εισφορά στοιχείων όπως αυτά περιλαμβάνονται στην λογιστική κατάσταση μετασχηματισμού, όπου περιλαμβάνονται τα οικονομικά στοιχεία της εταιρείας κατά την 30.09.2023 και αναλύονται κατωτέρω στο κεφ. 4.

Στο πλαίσιο της ανάθεσης εκτελέσαμε τις διαδικασίες, που κρίναμε κατάλληλες προκειμένου να εξακριβώσουμε την αξία των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας κατά την 30.09.2023

Η εκτέλεση του έργου μας, δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου, που αφορούν τακτικούς ελέγχους ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης και για το λόγο αυτό δεν θα εκφράσουμε οποιαδήποτε διαβεβαίωση σχετική με τα ανωτέρω πρότυπα. Στην περίπτωση που θα διενεργούσαμε έλεγχο ή επισκόπηση, μπορεί να υπέπιπταν στην αντίληψη μας θέματα, τα οποία θα σας γνωστοποιούσαμε, πέραν αυτών που παραθέτουμε στην Έκθεσή μας. Δεδομένου ότι δεν θα επεκταθούμε σε έλεγχο της εταιρείας, η Έκθεσή μας θα αναφέρεται αποκλειστικά στα δεδομένα που θα εξετάσουμε.

Ενεργούντες ως πρόσωπα της παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, έχουμε προβεί στη σύνταξη της παρούσας έκθεσης για κάλυψη αποκλειστικά των απαιτήσεων των διατάξεων του ανωτέρω άρθρου, για την εξακρίβωση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας που πρόκειται να συγχωνευθεί με απορρόφηση με ημερομηνία λογιστικής κατάστασης μετασχηματισμού την 30.09.2023.

Στην παρούσα Έκθεση εκφράζεται η άποψή μας, σχετικά με την εξακρίβωση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας. Οι παραδοχές, η μεθοδολογία, οι περιορισμοί και οι εξαιρέσεις της Έκθεσης αναφέρονται αναλυτικά στη συνέχεια. Η ανάγνωση των περιεχομένων της παρούσας πρέπει πάντα να διενεργείται στο σύνολό τους και λαμβάνοντας υπόψη τα αναφερόμενα σε αυτή έγγραφα και επισυναπτόμενα. Σε καμία περίπτωση η παρούσα Έκθεση δεν μπορεί να διασπαστεί σε μέρη ή να διανεμηθεί τμηματικά.

Η Έκθεση αυτή έχει συνταχθεί αποκλειστικά και μόνο για τους σκοπούς του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί ή να διανεμηθεί σε οποιονδήποτε για οποιοδήποτε άλλο σκοπό.

1.2 Ανεξαρτησία

Ανήκουμε στα πρόσωπα της παραγράφου 3 των διατάξεων του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και πληρούμε, από κάθε άποψη, τις τυπικές και ουσιαστικές προϋποθέσεις για την ανάληψη της συγκεκριμένης εργασίας.

Δεν συντρέχουν κωλύματα ή ασυμβίβαστα της ελεγκτικής εταιρείας και των ορκωτών ελεγκτών-λογιστών της που συνέταξαν την παρούσα ως προς την Εταιρεία, όπως αυτά ορίζονται στις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 21 του Ν. 4449/2017, τα οποία θα μπορούσαν να μην επιτρέψουν την ανάληψη της εργασίας αυτής από τους ανωτέρω.

2. Στοιχεία και περιορισμοί της εργασίας μας

2.1 Στοιχεία στα οποία στηρίχθηκε η εργασία μας

Η ημερομηνία αναφοράς της εργασίας μας είναι η 30.09.2023, κατά την οποία συντάχθηκαν από τη Διοίκηση της Εταιρείας, οικονομικές καταστάσεις-ισολογισμός μετασχηματισμού βάσει των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων (ΕΛΠ). Η Εταιρεία προτίθεται να απορροφηθεί δια

συγχωνεύσεως από την Απορροφώσα κάνοντας χρήση των σχετικών διατάξεων του Ν. 4601/2019 και του Ν. 4172/2013.

Η έκθεσή μας για την εξακρίβωση της αξίας των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων/παθητικού της 3Χ Α.Ε., περιλαμβάνει τα στοιχεία που εμφανίζονται στον ισολογισμό μετασχηματισμού της 30.09.2023, τα οποία έχουν καταχωρηθεί στα λογιστικά αρχεία σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται στο άρθρο 4 του Ν. 4308/2014.

Για το σύνολο των στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού προβήκαμε σε αποτίμηση ώστε να προσδιορίσουμε την Πραγματική Καθαρή Θέση της εταιρείας κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2023.

Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες, τα λοιπά στοιχεία και τα δεδομένα, τα οποία τέθηκαν υπόψη μας από την Διοίκηση της Εταιρείας, προκειμένου να εκτελέσουμε την εργασία μας και να συντάξουμε την παρούσα Έκθεση, είναι τα εξής:

- Αποφάσεις των συνελεύσεων των Διοικητικών Συμβουλίων των Συγχωνευόμενων Εταιρειών.
- Τα εν ισχύ καταστατικά λειτουργίας των Συγχωνευόμενων Εταιρειών.
- Ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού με ημερομηνία αναφοράς 30 Σεπτεμβρίου 2023 της Απορροφώμενης που καταρτίστηκε βάσει των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων (ΕΛΠ).
- Τα ισοζύγια με ημερομηνία αναφοράς 30.09.2023 της Απορροφώμενης.
- Το Μητρώο Παγίων με ημερομηνία αναφοράς 30.09.2023 της Απορροφώμενης.
- Λοιπά στοιχεία, πληροφορίες και έγγραφα σχετικά με τα οικονομικά μεγέθη και τις δραστηριότητες της Απορροφώμενης όπως προέκυψαν κατά τη διάρκεια της εργασίας μας.
- Επιστολή διαβεβαιώσεων της διοίκησης.

2.2 Περιοριστικοί παράγοντες και διευκρινίσεις

Η παρούσα έκθεση παραθέτει τα αποτελέσματα της αποτίμησης. Εφιστούμε την προσοχή στα εξής:

- Η Διοίκηση της εταιρείας «3Χ Α.Ε.» μας διαβεβαίωσε γραπτώς ότι όλες οι εξηγήσεις και τα απαραίτητα στοιχεία και πληροφορίες που χρειάστηκαν για τη σύνταξη της παρούσας έκθεσης ήταν πλήρη και ακριβή. Δεν έχει διενεργηθεί κανενός είδους έλεγχος ή διασφάλιση σχετικά με τις πληροφορίες που μας χορηγήθηκαν. Δεν φέρουμε καμία ευθύνη ή υποχρέωση σε περίπτωση που αποδειχτεί ότι η Διοίκηση της Εταιρείας έχει αποκρύψει σημαντικά γεγονότα ή άλλα στοιχεία.
- Δεν εκφέρουμε γνώμη ή οποιαδήποτε άλλη μορφή διαβεβαίωσης για τις παραδοχές που έχουν υιοθετηθεί ή για το εάν ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις Γενικά Αποδεκτές Λογιστικές Αρχές. Η εργασία μας δεν αποτελεί σε καμία περίπτωση διενέργεια πλήρους ελέγχου (full-scope audit) του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της

Εταιρείας και για το λόγο αυτό η παρούσα έκθεση δεν αποτελεί πιστοποιητικό ή έκθεση ελέγχου και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για το σκοπό αυτό.

- Η Αποτίμησή μας προϋποθέτει ότι η Απορροφώμενη δεν έχει άλλα περιουσιακά στοιχεία ή δικαιώματα σε αυτά ή ενδεχόμενες υποχρεώσεις πλέον των όσων παρουσιάζονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού ή ουσιώδεις δεσμεύσεις άλλες πέρα από αυτές που συνάδουν με τις συνήθεις δραστηριότητές της, ούτε υπάρχει κάποια σημαντική δικαστική υπόθεση σε εκκρεμότητα, η οποία θα είχε ουσιώδη επίπτωση στην ανάλυση που διενεργήσαμε.
- Βασική αρχή για την εργασία μας αποτελεί η παραδοχή ότι η Εταιρεία θα συνεχίσει απρόσκοπτα τις εργασίες της στο απώτερο μέλλον («going concern principle»)

Τέλος, επισημαίνουμε ότι η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί αποκλειστικά για το σκοπό της συγχώνευσης των δύο εταιρειών σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 και του Ν. 4172/2013, όπως ισχύουν, και συμμορφώνεται με τις απαιτήσεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, δεν μπορεί δε να χρησιμοποιηθεί για οποιονδήποτε άλλο σκοπό.

3. Ιστορικό της εταιρείας

3.1 Ίδρυση

Η εταιρεία «3Χ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΩΝ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ» με διακριτικό τίτλο «3Χ Α.Ε» έχει συσταθεί την 17.03.2000 σύμφωνα με το υπ' αριθμό 24.01.2022 και ΚΑΚ 2782324 νόμιμα τροποποιημένο καταστατικό.

Η εταιρεία ανήκει στην αρμοδιότητα της Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ με αριθμό φορολογικού μητρώου (Α.Φ.Μ.) 099755643 και Αριθμό ΓΕΜΗ 3743801000.

3.2 Έδρα

Η έδρα της εταιρείας έχει ορισθεί ο Δήμος Αμαρουσίου Αττικής σύμφωνα με το άρθρο 1 του καταστατικού της εταιρείας. Η εταιρεία ασκεί τη δραστηριότητά της σε ακίνητο – επαγγελματικό χώρο στην διεύθυνση Φραγκοκκλησιάς 9 στο Μαρούσι Αττικής, την χρήση του οποίου της έχει παραχωρήσει δωρεάν για το σκοπό αυτό η εταιρεία «4Js ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΜΕΤΑΤΡΟΠΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ».

3.3 Διάρκεια

Η διάρκεια της εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 1 του τροποποιημένου κωδικοποιημένου καταστατικού ορίζεται μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2049 και αρχίζει από την καταχώριση στο Μητρώο Α.Ε. από την αρμόδια εποπτεύουσα αρχή της διοικητικής απόφασης για την παροχή άδειας σύστασης της εταιρείας και την έγκριση του καταστατικού της.

3.4 Σκοπός

Σκοπός της εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 2 είναι:

Η ανέγερση, κατασκευή, μετατροπή και συντήρηση κτιρίων, οικοδομών, καταστημάτων, γραφείων, κατοικιών και οποιωνδήποτε άλλων ακινήτων γενικών ή ειδικών σκοπών επί οικοπέδων που ανήκουν στην εταιρεία ή και σε τρίτους και γενικά η τροποποίηση, βελτίωση και ανάπτυξη των ακινήτων και οποιασδήποτε άλλης περιουσίας της εταιρείας.

Η αγορά, πώληση, μίσθωση, υπομίσθωση, οργάνωση, διαχείριση και εν γένει εκμετάλλευση ακινήτων παντός είδους που ανήκουν στην εταιρεία ή και σε τρίτους και η παροχή συμβουλών επί τεχνικών θεμάτων και εν γένει επί των ως άνω αντικειμένων και η άσκηση κτηματικών εργασιών.

Η σύνταξη και εκπόνηση μελετών και σχεδίων, απαραίτητων για την κατασκευή κτιρίων και άλλων εγκαταστάσεων, η σύνταξη και εκπόνηση μελετών για την πολεοδομική ανάπτυξη περιοχών ή/και την τουριστική αξιοποίησή τους, η σύνταξη και εκπόνηση μελετών και σχεδίων απαραιτήτων για την παρακολούθηση της κατασκευής των πιο πάνω έργων και της εκμετάλλευσής τους, η παροχή εν γένει συμβουλών ως επί των άνω αντικειμένων, καθώς και ο συντονισμός, παρακολούθηση κατ εκτέλεση των παραπάνω έργων.

Η διεξαγωγή ανάλογων δραστηριοτήτων ίδιων ή παρεμφερών με τους ανωτέρω σκοπών, είτε απ'ευθείας από την εταιρεία, είτε μέσω θυγατρικών της εταιρειών. Η ολική ή μερική χρηματοδότηση όλων ή οποιωνδήποτε από τις παραπάνω δραστηριότητες, η παροχή εξειδικευμένων υπηρεσιών και δραστηριοτήτων που σχετίζονται με τα παραπάνω έργα.

3.5 Μετοχικό Κεφάλαιο

Το κεφάλαιο της εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 3 του κωδικοποιημένου καταστατικού της εταιρίας ανέρχεται σε τέσσερα εκατομμύρια διακόσιες εβδομήντα οχτώ χιλιάδες εξακόσια ενενήντα εννέα ευρώ και πενήντα ένα λεπτά (€ 4.278.699,51), διαιρούμενο σε ένα εκατομμύριο τετρακόσιες εξήντα χιλιάδες τριακόσιες επτά ονομαστικές μετοχές (1.460.307), ονομαστικής αξίας κάθε μίας εξ' αυτών Ευρώ δύο και ενενήντα τριών λεπτών (€ 2,93).Το κεφάλαιο έχει καταβληθεί από τους μετόχους αυτής ως εξής:

ΜΕΤΟΧΟΙ	ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΤΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	
	ΕΥΡΩ	ΜΕΤΟΧΕΣ
Έλλη Ιωάννου	1.069.672,68	365.076
Μαρία Ιωάννου	1.069.672,68	365.076
Στέλιος Ιωάννου	1.069.672,68	365.076
Χρήστος Ιωάννου	1.069.681,47	365.079
Σύνολο	**4.278.699,51**	**1.460.307**

3.6 Διοίκηση - Διαχείριση

Το **Διοικητικό Συμβούλιο** που διοικεί σήμερα την εταιρεία (Αρ. Πρωτ. ΓΕΜΗ 2564265/12.01.2022), διορίστηκε με την ΚΑΚ 2774610/10.01.2022 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων και με την ΚΑΚ 2774611/10.01.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου συγκροτήθηκε σε σώμα, ως ακολούθως:

- Γκιόλμας Θωμάς Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος
- Ιωάννου Χρήστος, Αντιπρόεδρος
- Σίμου Όλγα-Μαρία, Γραμματέας

Η θητεία του ως άνω Διοικητικού Συμβουλίου λήγει στις 09.01.2025.

Την εταιρεία εκπροσωπεί και δεσμεύει με την υπογραφή του ο Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος κ. Θωμάς Γκιόλμας.

3.7 Τηρούμενα λογιστικά αρχεία (Βιβλία)

- Η επιχείρηση κατατάσσεται στις πολύ μικρές, με βάση τα κριτήρια που καθορίζονται στις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν.4308/2014 «Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, συναφείς ρυθμίσεις και άλλες διατάξεις». Το λογιστικό σύστημα που τηρεί η επιχείρηση είναι διπλογραφικό σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 4308/2014 και συντάσσει ισολογισμό και κατάσταση αποτελεσμάτων.
- Η εταιρεία τηρεί, ως μέρος του λογιστικού συστήματός της, αρχείο κάθε συναλλαγής και γεγονότος αυτής που πραγματοποιείται στη διάρκεια της περιόδου αναφοράς, καθώς και των προκυπτόντων πάσης φύσεως εσόδων, κερδών, εξόδων, ζημιών, αγορών και πωλήσεων περιουσιακών στοιχείων, εκπτώσεων και επιστροφών, φόρων, τελών και των πάσης φύσεως εισφορών σε ασφαλιστικούς οργανισμούς.
- Το λογιστικό σύστημα της εταιρείας παρακολουθεί σε αρχείο κάθε στοιχείο του ισολογισμού, καθώς και κάθε μεταβολή αυτού.
- Τα λογιστικά αρχεία της επιχείρησης τηρούνται στην έδρα της εταιρείας.

ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Μέθοδος της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης

Η μέθοδος της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης είναι έμμεση μέθοδος αποτίμησης βάσει της οποίας η αξία μιας εταιρείας ισούται με την αξία της καθαρής θέσης όπως προκύπτει από τις οικονομικές της καταστάσεις κατά την ημερομηνία αποτίμησης, αφού ληφθούν υπόψη οι όποιες προσαρμογές στα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις της.

Η εφαρμογή της συγκεκριμένης μεθόδου περιορίζεται από το γεγονός ότι η μέθοδος αυτή είναι στατική, δηλαδή δεν λαμβάνει υπόψη την αξία που προσδίδουν στην εταιρεία άλλα στοιχεία πέραν αυτών που εμφανίζονται στις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της, όπως η φήμη και πελατεία, οι προοπτικές και τα αποτελέσματα που μπορεί να επιτύχει η υπό εξέταση εταιρεία μελλοντικά.

Ενσώματα πάγια και Λοιπός Εξοπλισμός

Για την εκτίμηση της αξίας του λογαριασμού «Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ακίνητα» τέθηκε υπόψη μας η έκθεση εκτίμησης του Ανεξάρτητου Πιστοποιημένου Εκτιμητή ακινήτων MRICS κ. Παναγιώτη Θεοφιλόπουλου στην οποία υπολογίζεται η αγοραία αξία των παγίων περιουσιακών στοιχείων, λαμβάνοντας υπόψη την πραγματική και νομική κατάσταση των ακινήτων, τους τίτλους κτήσης, την εμπορικότητα της περιοχής, τις προοπτικές ανάπτυξης, τις πραγματικές τρέχουσες τιμές, την άδεια οικοδομής και την αντίστοιχη τεχνική έκθεση μηχανικού.

Για την εκτίμηση της αξίας του λογαριασμού «Λοιπός εξοπλισμός» λήφθηκαν υπόψιν η χρονολογία και η αξία κτήσης, ο βαθμός χρησιμοποίησης, συντήρησης και εμπορευσιμότητάς τους, η ενδεχόμενη τεχνολογική απαξίωση τους καθώς και οι τρέχουσες τιμές για ίδια ή παρεμφερή περιουσιακά στοιχεία.

Εμπορικές απαιτήσεις & υποχρεώσεις

Για τις απαιτήσεις από πελάτες και υποχρεώσεις προς προμηθευτές διενεργήσαμε συμφωνία μεταξύ εμπορικών και λογιστικών αρχείων και επισκόπηση των κινήσεων των λογαριασμών για να επιβεβαιώσουμε τα υπόλοιπα αυτών.

Καταθέσεις σε τράπεζες

Έγινε επιβεβαίωση των τραπεζικών καταθέσεων μέσω αναλυτικών κινήσεων των τραπεζικών λογαριασμών (extraits) και απευθείας επιστολών που στάλθηκαν σε εμάς από τα πιστωτικά ιδρύματα.

Λοιπά στοιχεία ενεργητικού-Παθητικού

Για τα λοιπά στοιχεία του ενεργητικού και παθητικού συγκεντρώσαμε τα κατάλληλα λογιστικά αρχεία και στοιχεία προκειμένου να επιβεβαιώσουμε την πραγματική τους αξία.

4. Λογιστική κατάσταση της 30ης Σεπτεμβρίου 2023

Παρακάτω παρουσιάζεται η λογιστική κατάσταση της 30.09.2023 η οποία έχει καταχωρηθεί στα λογιστικά αρχεία σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται στο άρθρο 4 του Ν. 4308/2014. Επίσης παρουσιάζονται οι αναπροσαρμογές με βάση την εκτίμηση της αξίας των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού (των υποχρεώσεων) που προέκυψαν από την εργασία μας και τελικά προκύπτει η λογιστική κατάσταση μετασχηματισμού μετά τις αναπροσαρμογές.

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Σημ.	Αξίες βιβλίων 30.09.2023	Αναπρ/γές με βάση την εκτίμηση	Αξίες εκτίμησης 30.09.2023
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Ενσώματα πάγια				
Ακίνητα	**5.1.1**	1.113.455,00	-27.455,00	1.086.000,00
Λοιπός εξοπλισμός	**5.1.2**	14,06	0,00	14,06
Σύνολο		1.113.469,06		1.086.014,06
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες	**5.1.3**	1.770.562,00	-1.179.446,00	591.116,00
Σύνολο		1.770.562,00		591.116,00
Σύνολο μη κυκλοφορούντων		**2.884.031,06**		**1.677.130,06**
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές				
Λοιπές απαιτήσεις	**5.2.1**	345,97	0,00	345,97
Προπληρωμένα έξοδα	**5.2.2**	7.185,46	0,00	7.185,46
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	**5.2.3**	8.735,22	0,00	8.735,22
Σύνολο		16.266,65		16.266,65
Σύνολο κυκλοφορούντων		**16.266,65**		**16.266,65**
Σύνολο ενεργητικού		**2.900.297,71**		**1.693.396,71**

ΠΑΘΗΤΙΚΟ	Σημ.	Αξίες βιβλίων 30.09.2023	Αναπρ/γές με βάση την εκτίμηση	Αξίες εκτίμησης 30.09.2023
Καθαρή θέση				
Καταβλημένα κεφάλαια				
Κεφάλαιο	**5.5**	4.278.699,51	-1.206.901,00	3.071.798,51
Καταθέσεις ιδιοκτητών		393,28	0,00	393,28
Σύνολο		4.279.092,79		3.072.191,79
Αφορολόγητα Αποθεματικά	**5.5**	94,06	0,00	94,06
Αποτελέσματα εις νέο	**5.5**	-1.392.269,11	0,00	-1.392.269,11
Σύνολο		-1.392.175,05		-1.392.175,05
Συναλλαγματικές διαφορές				
Σύνολο καθαρής θέσης		**2.886.917,74**		**1.680.016,74**
Υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	**5.3.1**	2.413,13	0,00	2.413,13
Σύνολο		2.413,13		2.413,13
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Φόρος εισοδήματος	**5.4.1**	625,00	0,00	625,00
Λοιποί φόροι και τέλη	**5.4.2**	10.341,84	0,00	10.341,84
Σύνολο		10.966,84		10.966,84
Σύνολο υποχρεώσεων		**13.379,97**		**13.379,97**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων		**2.900.297,71**		**1.693.396,71**

5. Εκτίμηση της αξίας της εταιρείας

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

5.1 Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Ενσώματα πάγια

5.1.1 Ακίνητα

Ακίνητα	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Οικόπεδα	894.616,70	317.000,00
Κτίρια & Εγκαταστάσεις	218.838,30	769.000,00
Σύνολο	**1.113.455,00**	**1.086.000,00**

Ο λογαριασμός «Ακίνητα» περιλαμβάνει το αναπόσβεστο υπόλοιπο των αγορών της εταιρείας σε ακίνητα ιδιοκτησίας της και προσθήκες σε αυτά, όπως αναλυτικά απεικονίζονται στο Αρχείο ενσώματων και άυλων πάγιων περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας την 30.09.2023.

Πιο συγκεκριμένα, η εταιρεία αγόρασε με το υπ' αριθμό 11.413/09.12.2003 συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτου της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Τσαγγάρη ακίνητο που στεγάζεται επί αυτού επαγγελματικό κτίριο που βρίσκεται επί της συμβολής των οδών Φιλελλήνων 11 & Εμμανουήλ Παππά στο Δήμο Νέας Ιωνίας στην Περιφερειακή Ενότητα Αττικής το οποίο αποτελείται από ισόγειο, 1ο όροφος, 2ο όροφο και 3ο όροφο με συνολική επιφάνεια 2.218 τ.μ σε οικόπεδο που έχει εμβαδό 1.215, 55 τ.μ..

Για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου λήφθηκε η εργασία ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή βάσει της οποίας η αξία του ακινήτου προσδιορίστηκε στο ποσό των € 1.086.000,00.

5.1.2 Λοιπός Εξοπλισμός

Λοιπός εξοπλισμός	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Έπιπλα	0,65	0,65
Λοιπός Εξοπλισμός	13,41	13,41
Σύνολο	**14,06**	**14,06**

Ο λογαριασμός «Λοιπός εξοπλισμός» περιλαμβάνει το αναπόσβεστο υπόλοιπο των επενδύσεων της εταιρείας σε έπιπλα, μηχανές γραφείου, ηλεκτρονικούς υπολογιστές και εξοπλισμό τηλεπικοινωνιών όπως αναλυτικά απεικονίζονται στο Αρχείο ενσώματων και άυλων πάγιων περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας την 30.09.2023

Η λογιστική αξία των βιβλίων θεωρείται ανακτήσιμη και κατά συνέπεια η αξία εκτίμησης υπολογίζεται στο ποσό των € 14,06.

Χρηματοοικονομικά Περιουσιακά Στοιχεία

5.1.3 Συμμετοχές σε θυγατρικές

Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Συμμετοχές σε θυγατρικές	1.770.562,00	591.116,00
Σύνολο	**1.770.562,00**	**591.116,00**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Συμμετοχές σε θυγατρικές» αφορά την κυριότητα επί όλων των μετοχών της 100% θυγατρικής εταιρείας με την επωνυμία «RAINBOW Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Τεχνική – Κτηματική – Ξενοδοχειακή Εταιρεία» με αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 006384401000 δυνάμει του από 16.09.2002 συμφωνητικού μεταβίβασης ονομαστικών μετοχών.

Για τον προσδιορισμό της εκτίμησης της αγοραίας αξίας της συμμετοχής πραγματοποιήθηκε εργασία σχετικά με τον έλεγχο απομείωσης σύμφωνα με αποδεκτές μεθόδους αποτίμησης και πρότυπα που εφαρμόζονται ευρέως στην Διεθνή Πρακτική βάσει της οποίας η αξία της συμμετοχής προσδιορίστηκε στο ποσό των € 591.116,00.

Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

5.2 Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές

5.2.1 Λοιπές απαιτήσεις

Λοιπές απαιτήσεις	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Πιστωτές Διάφοροι (χρεωστικό υπόλοιπο)	345,97	345,97
Σύνολο	**345,97**	**345,97**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Λοιπές Απαιτήσεις» εμφανίζεται σε πλήρη ανάλυση στο αρχείο «Ισοζύγιο λογιστικής» στις 30.09.2023 και αφορά απαιτήσεις την εταιρείας από πιστωτές διάφορους.

Εκτιμούμε την συνολική αξία του λογαριασμού «Λοιπές Απαιτήσεις» στο ποσό των € 345,97.

5.2.2 Προπληρωμένα έξοδα

Προπληρωμένα Έξοδα	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Έξοδα Επομένων Χρήσεων	7.185,46	7.185,46
Σύνολο	**7.185,46**	**7.185,46**

Ο λογαριασμός «Προπληρωμένα Έξοδα» εμφανίζεται σε πλήρη ανάλυση στο αρχείο «Ισοζύγιο λογιστικής» στις 30.9.2023.

Από την επισκόπηση του λογαριασμού διαπιστώσαμε ότι το υπόλοιπο αφορά παροχές υπηρεσιών πληροφορικής και ασφαλιστικής κάλυψης όπως προκύπτει από τα αντίστοιχα παραστατικά που λάβαμε. Επιπρόσθετα, περιλαμβάνεται ποσό € 4.704,40 που αφορά το τέλος επιτηδεύματος και τον φόρο ακίνητης περιουσίας όπως επαληθεύτηκε με τις αντίστοιχες υποβληθείσες δηλώσεις.

Εκτιμούμε την συνολική αξία του λογαριασμού «Έξοδα επόμενων χρήσεων» στο ποσό των € 7.185,46.

5.2.3 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Ταμείο	2,46	2,46
Καταθέσεις Όψεως	8.732,76	8.732,76
Σύνολο	**8.735,22**	**8.735,22**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» περιλαμβάνει τα υπόλοιπα του ταμείου της επιχείρησης και των τραπεζικών λογαριασμών της.

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Ταμείου» επιβεβαιώθηκε μέσω εξέτασης του αντίστοιχου λογιστικού υπολοίπου την 30.09.2023 και μέσω επαλήθευσης των κινήσεων βάσει παραστατικών.

Πιο συγκεκριμένα όσον αφορά τους τραπεζικούς λογαριασμούς της επιχείρησης, η εταιρεία διατηρεί τον κάτωθι λογαριασμό:

Τράπεζες	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Τράπεζα Πειραιώς	8.732,76	8.732,76
Σύνολο	**8.732,76**	**8.732,76**

Το υπόλοιπο των καταθέσεων όψεως εμφανίζεται σε πλήρη ανάλυση στο αρχείο «Ισοζύγιο Λογιστικής» την 30.09.2023. Το ανωτέρω υπόλοιπο επαληθεύτηκε μέσω εξέτασης της αναλυτικής κίνησης του τραπεζικού λογαριασμού (extrait) την 30.09.2023. Επίσης, επιβεβαιώθηκε με απευθείας επιστολή του συνεργαζόμενου χρηματοπιστωτικού ιδρύματος αναφορικά με το υπόλοιπο του λογαριασμού κατά την 30.09.2023.

Εκτιμούμε την συνολική αξία του λογαριασμού «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» στο ποσό των € 8.735,22.

Το σύνολο της πραγματικής αξίας των ανωτέρω περιουσιακών στοιχείων την 30 Σεπτεμβρίου 2023 ανέρχεται σε:

	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΩΝ)	2.900.297,71	1.693.396,71

ΠΑΘΗΤΙΚΟ

5.3 Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

5.3.1 Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	2.413,13	2.413,13
Σύνολο	**2.413,13**	**2.413,13**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις» αφορά εγγυήσεις μισθωμάτων που έχει λάβει η εταιρεία από τον μισθωτή «ΚΕΝΤΡΟ ΣΥΓΧΡΟΝΗΣ ΤΕΧΝΗΣ – ΙΔΡΥΜΑΤΟΣ ΔΕΣΤΕ» σύμφωνα με την υποβληθείσα δήλωση μίσθωσης.

Εκτιμούμε την συνολική αξία του λογαριασμού «Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις» στο ποσό των € 2.413,13.

5.4 Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

5.4.1 Φόρος Εισοδήματος

Φόρος Εισοδήματος	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Τέλος επιτηδεύματος	625,00	625,00
Σύνολο	**625,00**	**625,00**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Φόρος εισοδήματος» περιλαμβάνει το τέλος επιτηδεύματος της χρήσης 2022 όπως προκύπτει από τις Οικονομικές Καταστάσεις-ισολογισμό μετασχηματισμού της 30.09.2023 ποσού € 625,00, το οποίο καταβλήθηκε έως τη σύνταξη της παρούσης.

Σχετικά με τις φορολογικές υποχρεώσεις επισημαίνουμε ότι η εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές κατά τα πέντε (5) τελευταία έτη.

Δεν επεκταθήκαμε στην εκτίμηση πιθανών φορολογικών επιβαρύνσεων που μπορεί να προκύψουν από μελλοντικό φορολογικό έλεγχο.

Εκτιμούμε την συνολική αξία του λογαριασμού «Φόρος Εισοδήματος» στο ποσό των € 625,00.

5.4.2 Λοιποί φόροι και τέλη

Λοιποί φόροι και τέλη	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Φόρος Ακίνητης Περιουσίας	8.908,80	8.908,80
Χαρτόσημο από μισθώσεις	1.433,04	1.433,04
Σύνολο	**10.341,84**	**10.341,84**

Οι ανωτέρω φορολογικές υποχρεώσεις του λογαριασμού «Λοιποί φόροι τέλη» κατά την 30.09.2023 επαληθεύτηκαν με τις αντίστοιχες δηλώσεις και καταβλήθηκαν έως την σύνταξη της παρούσας έκθεσης.

Εκτιμούμε την συνολική αξία του λογαριασμού «Λοιποί φόροι και τέλη» στο ποσό των € 10.341,84.

Το σύνολο της πραγματικής αξίας των ανωτέρω Υποχρεώσεων ανέρχεται την 30 Σεπτεμβρίου 2023 σε:

	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	**13.379,97**	**13.379,97**

5.5 Προσδιορισμός Καθαρής Θέσης

Ομόφωνα γνωμοδοτούμε ότι εφόσον ληφθούν υπόψη όλα τα στοιχεία και οι παρατηρήσεις που αναγράφονται στην παρούσα Έκθεση η καθαρή θέση (Ενεργητικό μείον Υποχρεώσεις) της εταιρείας **«3Χ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΩΝ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ»**, εκτιμάται κατά την 30η Σεπτεμβρίου 2023 σε € 1.680.016,74 και αναλύεται ως εξής:

Περιγραφή	Υπόλοιπα (σε €)
Κεφάλαιο	3.071.798,51
Καταθέσεις ιδιοκτητών	393,28
Αφορολόγητα Αποθεματικά	94,06
Αποτελέσματα (κέρδη) εις νέον	-1.392.269,11
Σύνολο Καθαρής Θέσης	**1.680.016,74**

6. Εξαιρέσεις και περιορισμοί

1. Ο σκοπός, η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της εξακρίβωσης της αξίας των περιουσιακών στοιχείων της υπό συγχώνευση με απορρόφηση εταιρείας «3Χ Α.Ε.» είναι αυτά που αναφέρονται ανωτέρω, όπως συμφωνήθηκαν στην Επιστολή Ανάθεσης της 12.10.2023. Η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης εργασίας είναι αυτά, τα οποία εμείς κρίναμε κατάλληλα στο πλαίσιο της εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και ενδέχεται να μην ενδείκνυνται για οποιοδήποτε άλλο σκοπό, χρήση, ή πλαίσιο εφαρμογής.

2. Οι αναφορές, τα περιεχόμενα και τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης Έκθεσης, είναι αποκλειστικά και μόνο αυτά που περιέχονται σε αυτήν κατά την ημερομηνία της υπογραφής της. Γεγονότα τα οποία συνέβησαν μετά την ημερομηνία υπογραφής της παρούσας, τα οποία ενδεχομένως επηρεάζουν με οποιοδήποτε τρόπο τις παραδοχές και τη μεθοδολογία που εφαρμόστηκε ή οποιαδήποτε πληροφορία, αναφορά και τα αποτελέσματα που περιέχονται σε αυτή, δεν έχουν ληφθεί υπόψη και δεν αναλαμβάνουμε καμία υποχρέωση επικαιροποίησης, αναμόρφωσης ή εκ νέου επιβεβαίωσης της Έκθεσής μας σε σχέση με αυτά.

3. Δεν διενεργήσαμε έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων και των καταστάσεων χρηματοοικονομικής πληροφόρησης της Εταιρείας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου και δεν εκτελέσαμε καμίας άλλης μορφής διαδικασία επιβεβαίωσης των πληροφοριών και των δεδομένων που τέθηκαν υπόψη μας, σύμφωνα με το Διεθνές Πλαίσιο Αναθέσεων Διασφάλισης και τα σχετικά επαγγελματικά πρότυπα της Διεθνούς Ομοσπονδίας Λογιστών, πέραν των διαδικασιών αυτών που αναφέρονται ότι εκτελέστηκαν.

4. Περαιτέρω, η αξιολόγηση και τα συμπεράσματά μας σχετικά με την εξακρίβωση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, βασίστηκαν στις χρηματοοικονομικές πληροφορίες και τα δεδομένα, τα οποία τέθηκαν υπόψη μας.

5. Τα συμπεράσματα τα οποία διατυπώνονται στην παρούσα Έκθεση, αποτελούν την επαγγελματική μας άποψη, ως αποτέλεσμα της εξέτασης των δεδομένων και των πληροφοριών που τέθηκαν υπόψη μας στο πλαίσιο της εργασίας μας. Η επαγγελματική μας άποψη πρέπει να λαμβάνεται υπόψη ως συμπέρασμα συμβουλευτικής φύσης, στο πλαίσιο της εξακρίβωσης της αξίας της απορροφώμενης, κατ' εφαρμογή των διατάξεων του

άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να εκλαμβάνεται ως παραίνεση για την ολοκλήρωση ή όχι της συγχώνευσης με απορρόφηση.

6. Δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη έναντι τρίτων, οι οποίοι δεν εμπλέκονται στη διαδικασία ολοκλήρωσης της συγχώνευσης και δεν σχετίζονται με αυτή σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και του Ν.4601/2019.

7. Σε συνέχεια του σημείου (3) ανωτέρω, η εργασία που εκτελέσαμε δεν αποτελεί έργο διασφάλισης. Ως εκ τούτου, η παρούσα ανάθεση δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση οικονομικών καταστάσεων στο σύνολό τους ή σε μέρος αυτών και δεν διατυπώνεται καμία γνώμη ελέγχου ούτε παρέχεται καμία μορφή διασφάλισης σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου της Διεθνούς Ομοσπονδίας Λογιστών. Επιπρόσθετα, η συγκεκριμένη Έκθεση υποβάλλεται στη δημοσιότητα του άρθρου 13 του Ν. 4548/2018 με μέριμνα των ενδιαφερομένων, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 8 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και δεν μπορεί να αποτελέσει μέρος λοιπών χρηματοοικονομικών πληροφοριών στις οποίες συμπεριλαμβάνονται οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Με εκτίμηση,
Για την UHY ΑΞΩΝ Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 138

Ευθύμιος Αντωνόπουλος	Διονύσιος Σταμίρης
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 12801	Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 47401



LET US HELP YOU ACHIEVE FURTHER BUSINESS SUCCESS

UHY ΑΞΩΝ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΑΕ

ΓΡΑΦΕΙΟ ΑΘΗΝΑΣ
Πατησίων 75
104 34 Αθήνα

ΓΡΑΦΕΙΟ ΡΟΔΟΥ
Απταβύρου 39
85 100 Ρόδος

Τηλ 210 8211754
Email info@axonaudit.gr

Η UHY ΑΞΩΝ Ορκωτοί Ελεγκτές είναι μέλος της UHY. Ιδρύθηκε το 1986 και εδρεύει στο Λονδίνο, Ηνωμένο Βασίλειο.
Η UHY είναι ένα δίκτυο ανεξάρτητων ελεγκτικών, λογιστικών, φορολογικών και συμβουλευτικών εταιρειών με γραφεία σε 343 μεγάλα επιχειρηματικά κέντρα σε 99 χώρες. Τα μέλη του προσωπικού μας, πάνω από 9.411 άτομα, είναι υπερήφανα που αποτελούν μέρος του 20ου μεγαλύτερου διεθνούς δικτύου λογιστικών και συμβουλευτικών υπηρεσιών. Κάθε μέλος της UHY είναι μια νομικά ξεχωριστή και ανεξάρτητη εταιρεία. Το δίκτυο UHY είναι μέλος του Forum of Firms.

© 2023 UHY ΑΞΩΝ Ορκωτοί Ελεγκτές ΑΕ

www.axonaudit.gr