Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2024.06.05 14:46:06 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,05/06/2024
Αριθ. Πρωτ.:3298770

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΠΤΟΛΕΜΑΙΟΣ SOLAR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο _____ και αριθμό ΓΕΜΗ **176347401000**.

Την **05/06/2024** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **4205524**, η από 02/05/2024 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Αποκτήσεις στοιχείων ενεργητικού (άρθρο 19 ν.4548/18) ».

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.

ΤΕΙΧΙΟ Α.Ε. (ΜΠΕΚΡΕΒΕΝΙΚΟΣ)

Έκθεση αποτίμησης στο πλαίσιο των Άρθρων 17 και 19 του Ν. 4548/2018

2 Μαΐου 2024

pwc

Πίνακας Περιεχομένων

1. Εντολή και ανάθεση εκτίμησης 2
2. Παρουσίαση της Εταιρίας 4
2.1. Σύσταση – Επωνυμία 5
2.2. Έδρα 5
2.3. Διάρκεια 5
2.4. Σκοπός 5
2.5. Μετοχικό Κεφάλαιο 7
2.6. Μετοχές 7
2.7. Διοίκηση 8
3. Περιγραφή της συναλλαγής 4
4. Αποτίμηση της Βεβαίωσης Παραγωγού 9
4.1. Περιοριστικοί παράγοντες και διευκρινίσεις 9
4.2. Στοιχεία στα οποία βασίστηκε η εργασίας μας 10
4.3. Μέθοδος αποτίμησης 10
4.4. Συμπέρασμα 11
5. Παράρτημα 13

1. Εντολή και ανάθεση εκτίμησης

ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ-ΛΟΓΙΣΤΕΣ

ΣΩΚΡΑΤΗΣ ΛΕΠΤΟΣ-ΜΠΟΥΡΤΖΗ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 41541

ΦΩΤΗΣ ΣΜΥΡΝΗΣ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 52861

Προς το διοικητικό συμβούλιο της εταιρίας
ΤΕΙΧΙΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ
Πάρνωνος 3
15125, Μαρούσι
Αττική

Αθήνα, 2 Μαΐου 2024,

Στο πλαίσιο της εντολής που μας δόθηκε σύμφωνα με το από 27.02.2024 συμφωνητικό με τις εταιρείες ΟΥΝΑΓΚΙ Α.Ε. (εφεξής «ΟΥΝΑΓΚΙ») και ΔΕΗ Ανανεώσιμες Μ.Α.Ε. (εφεξής «ΔΕΗΑΝ»), που κατέχουν από κοινού τον έλεγχο της εταιρίας με την επωνυμία «ΤΕΙΧΙΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» (εφεξής η «Εταιρία» ή «ΤΕΙΧΙΟ»), έχουμε, ως PricewaterhouseCoopers Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρία (εφεξής η «PwC»), εκπονήσει έκθεση αποτίμησης (εφεξής η «Έκθεση Αποτίμησης») με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2023 (εφεξής η «Ημερομηνία Αποτίμησης») στοιχείων ενεργητικού της Εταιρίας, στο πλαίσιο της πώλησης των (εφεξής η «Συναλλαγή») στην κατά 100% θυγατρική της εταιρία με την επωνυμία «ΠΤΟΛΕΜΑΙΟΣ SOLAR Α.Ε.» (εφεξής το «SPV»). Τα στοιχεία προς πώληση, ήτοι η Βεβαίωση Παραγωγού της Ρυθμιστικής Αρχής Ενέργειας (εφεξής η «ΡΑΕ» με αριθμό ΒΕΒ-3199/2021 (εφεξής «Βεβαίωση Παραγωγού») θα πρέπει να τύχουν χρηματικής αποτίμησης σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 17 και 19 του Ν. 4548/2018 «Αναμόρφωση του δικαίου των ανώνυμων εταιριών» (εφεξής η «Ανάθεση» ή το «Έργο»).

Κατόπιν των ανωτέρω, διενεργήσαμε αποτίμηση του εισφερόμενου άυλου περιουσιακού στοιχείου της Εταιρίας, δηλαδή την Βεβαίωση Παραγωγού, σύμφωνα με τη μέθοδο κόστους παίρνοντας υπόψιν το πρώιμο στάδιο αδειοδότησης της εν λόγω Βεβαίωσης Παραγωγού, που καθιστά τη μέθοδο κόστους ως την πλέον κατάλληλη δεδομένων των αβέβαιων χρηματοροών που μπορεί αυτή να αποφέρει στο μέλλον για τους μετόχους της.

Σε συνέχεια των ανωτέρω, η μεταβίβαση της Βεβαίωσης Παραγωγού ενεργοποιεί τις παραγράφους 1 και 2 του άρθρου 19 του Ν. 4548/2018, στις οποίες ορίζεται ότι:

«1. Μέσα στα πρώτα δύο (2) έτη από τη σύσταση της Εταιρίας απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η απόκτηση οποιουδήποτε στοιχείου του ενεργητικού με τίμημα ανώτερο του ενός δέκατου (1/10) του κεφαλαίου, που έχει καταβληθεί, εφόσον πωλητές είναι ιδρυτές, μέτοχοι εκπροσωπούντες ποσοστό μεγαλύτερο του ενός εικοστού (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου, μέλη του διοικητικού συμβουλίου της Εταιρίας, τα στενά μέλη οικογένειας των παραπάνω προσώπων, όπως αυτά ορίζονται στο Παράρτημα Α του ν. 4308/2014, καθώς και εταιρείες που ελέγχονται από τα παραπάνω πρόσωπα. Το ίδιο ισχύει και αν ο πωλητής απέκτησε το στοιχείο που μεταβιβάζεται από κάποιο από αυτά τα πρόσωπα μέσα στους προηγούμενους δώδεκα (12) μήνες από την υπογραφή του καταστατικού. Ένα φυσικό ή νομικό πρόσωπο θεωρείται ότι ελέγχει μια εταιρεία, αν συντρέχει μια από τις περιπτώσεις του άρθρου 32 του ν. 4308/2014 για τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα.

2. Οι αποκτήσεις στοιχείων που αναφέρονται στην παράγραφο 1 θεωρούνται ότι έγιναν έγκυρα, αν προηγηθεί έγκριση της γενικής συνέλευσης και αποτίμηση των στοιχείων που μεταβιβάζονται στην Εταιρία, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 17 και 18. Η έκθεση αποτίμησης υποβάλλεται σε δημοσιότητα με μέριμνα των ενδιαφερομένων.»

Ως εκ τούτου και σε συνέχεια της παραγράφου 2 του άρθρου 19 του Ν.4548/2018, η εξακρίβωση της αξίας των στοιχείων του ενεργητικού πραγματοποιήθηκε βάσει της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, στην οποία ορίζεται ότι:

«Για την εξακρίβωση της αξίας των εισφορών σε είδος κατά τη σύσταση της εταιρίας, καθώς και σε κάθε αύξηση του κεφαλαίου της, συντάσσεται έκθεση αποτίμησης από δύο ορκωτούς ελεγκτές λογιστές ή ελεγκτική εταιρία ή, κατά περίπτωση, από δύο ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές. Επιτρέπεται η πρόσληψη από τους ελεγκτές ή τους πιστοποιημένους εκτιμητές ειδικών εκτιμητών, ημεδαπών ή αλλοδαπών, για την εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων που απαιτούν εξειδικευμένες γνώσεις ή διεθνή εμπειρία».

Αναφορικά με το περιεχόμενο της Έκθεσης Αποτίμησης εφαρμόστηκαν οι διατάξεις των παραγράφων 5 και 6 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, στις οποίες ορίζεται ότι:

«5. Η έκθεση αποτίμησης πρέπει να περιέχει την περιγραφή κάθε εισφοράς σε είδος, να αναφέρει τις μεθόδους αποτίμησης που εφαρμόστηκαν και να εκφέρει άποψη για την αξία της κάθε εισφοράς. Σε περίπτωση που η αποτίμηση καταλήγει σε εύρος τιμών, η έκθεση οφείλει να υποδεικνύει μια τελική τιμή.

6. Ειδικότερα, για την εκτίμηση των πάγιων περιουσιακών στοιχείων πρέπει να λαμβάνονται υπόψη η πραγματική και νομική κατάσταση αυτών και τα τυχόν βάρη, καθώς και: α) προκειμένου περί ακινήτων, η αξία και οι τίτλοι κτήσης, η εμπορικότητα της περιοχής, οι προοπτικές ανάπτυξης, οι πραγματικές τρέχουσες τιμές, η άδεια οικοδομής και αντίστοιχη τεχνική έκθεση μηχανικού, β) προκειμένου περί μηχανημάτων, μεταφορικών μέσων και επίπλων, η χρονολογία και η αξία κτήσης, ο βαθμός χρησιμοποίησης, συντήρησης και εμπορευσιμότητάς τους, η ενδεχόμενη τεχνολογική απαξίωσή τους και οι τρέχουσες τιμές για ίδια ή παρεμφερή πάγια στοιχεία».

Το αποτέλεσμα της αποτίμησής μας περιγράφεται στις κάτωθι παραγράφους.

2. Περιγραφή της συναλλαγής

Οι εταιρίες ΔΕΗ Ανανεώσιμες Μ.Α.Ε. 100% θυγατρική της ΔΕΗ Α.Ε., και η ΟΥΝΑΓΚΙ Α.Ε., που βρίσκεται υπό τον έλεγχο της Motor Oil Renewable Energy Μ.Α.Ε. και δυο ιδιωτών, τους κυρίους Χ. Μανωλόπουλο και Γ. Μανωλόπουλο, κοινώς κατέχουν τις τρεις ακόλουθες θυγατρικές: ΠΙΒΟΤ ΣΟΛΑΡ Α.Ε., ΜΠΑΛΙΑΓΑ Α.Ε. και ΤΕΙΧΙΟ Α.Ε. Μέσω της ως άνω συνεργασίας, η ΔΕΗΑΝ και η ΟΥΝΑΓΚΙ έχουν σκοπό την κατασκευή 16 φωτοβολταϊκών πάρκων στις περιοχές της Μακεδονίας και της Κεντρικής Ελλάδας, συνολικής μέγιστης ισχύος 1,910 MW.

Η ΟΥΝΑΓΚΙ Α.Ε. κατέχει το 51% και η ΔΕΗ Ανανεώσιμες Μ.Α.Ε. το υπόλοιπο 49% στο μετοχικό κεφάλαιο των παραπάνω τριών εταιριών. Η ΤΕΙΧΙΟ Α.Ε. κατέχει τις βεβαιώσεις παραγωγού ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΙ, ΣΚΟΠΟΣ και ΜΠΕΚΡΕΒΕΝΙΚΟΣ.

Στο πλαίσιο υλοποίησης του στρατηγικού σχεδιασμού των ΔΕΗΑΝ και ΟΥΝΑΓΚΙ, η Εταιρία προτίθεται να πωλήσει σε νεοσυσταθείσες θυγατρικές (SPVs) των ΔΕΗΑΝ και ΟΥΝΑΓΚΙ, με ποσοστά συμμετοχής 49% και 51% αντίστοιχα, στοιχεία του ενεργητικού της που περιλαμβάνουν έργα φωτοβολταϊκών σταθμών με σκοπό την καλύτερη διαχείριση και χρηματοδότησή τους.

Στο SPV πωλείται η Βεβαίωση Παραγωγού ΡΑΕ με αριθμό ΒΕΒ-3199/2021 που αφορά το έργο στην θέση «ΜΠΕΚΡΕΒΕΝΙΚΟΣ», συνολικής ισχύος 120 MW.

Ως εκ τούτου, και σε συνέχεια των ανωτέρω, το Έργο εμπίπτει στις διατάξεις του άρθρου 19 του Ν. 4548/2018 και κατ' επέκταση του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 με αποτέλεσμα να απαιτείται η διενέργεια αποτίμησης της αξίας της Βεβαίωσης Παραγωγού, με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2023, από δύο (2) ορκωτούς ελεγκτές σύμφωνα με τις διατάξεις των, όπως είναι σε ισχύ σήμερα.

3. Παρουσίαση της Εταιρίας

3.1. Σύσταση – Επωνυμία

Συστήνεται Ανώνυμη Εταιρία με την επωνυμία «ΤΕΙΧΙΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «ΤΕΙΧΙΟ Α.Ε.». Για τις σχέσεις της Εταιρίας με το εξωτερικό, η επωνυμία της Εταιρίας θα είναι «TEICHIO SOCIETE ANONYME» και διακριτικός της τίτλος «TEICHIO S.A.».

3.2. Έδρα

Έδρα της Εταιρίας ορίζεται ο Δήμος Αμαρουσίου, Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών, Περιφέρειας Αττικής. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας μπορεί με απόφασή του να ιδρύει υποκαταστήματα, παραρτήματα και πρακτορεία οπουδήποτε στην Ελλάδα, προσδιορίζοντας ταυτοχρόνως τα καθήκοντα, τις αρμοδιότητες, την έκταση της δραστηριότητας τους και τον τρόπο εν γένει της λειτουργίας τους.

3.3. Διάρκεια

Η διάρκεια της Εταιρίας θα είναι αορίστου χρόνου και θα αρχίζει από την ημερομηνία καταχώρησης του αρχικού καταστατικού της Εταιρίας στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο.

3.4. Σκοπός

Σύμφωνα με το Άρθρο 3 του καταστατικού, ο σκοπός της Εταιρίας είναι:

i. η παραγωγή, αποθήκευση, εμπορία και πώληση ηλεκτρικής ενέργειας.

ii. η μελέτη, ο σχεδιασμός, η αδειοδότηση, η κατασκευή, η επίβλεψη, η εγκατάσταση, η οργάνωση, η λειτουργία, η συντήρηση, η επέκταση, η διαχείριση, η εκμετάλλευση, η αγορά και πώληση έργων και σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας, ή/και από οποιασδήποτε άλλη πηγή χωρίς περιορισμό στο ύψος του προϋπολογισμού αυτών, μετά των συναφών τους εγκαταστάσεων καθώς και των μέσων και προϊόντων που σχετίζονται άμεσα ή έμμεσα με τις δραστηριότητες της παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες ή μη πηγές ενέργειας οποιασδήποτε μορφής,

iii. η κατασκευή δικτύων και υποδομών σε έργα μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας.

iv. η έρευνα και ανάπτυξη στον τομέα της ενέργειας και της χρήσης ενεργειακών υπηρεσιών.

v. η συμμετοχή στο κεφάλαιο άλλων ημεδαπών ή αλλοδαπών νομικών προσώπων (holding company) οιασδήποτε μορφής που έχουν συσταθεί ή θα συσταθούν ανεξάρτητα από τον εταιρικό τύπο, που έχουν ως αντικείμενο τη δραστηριοποίησή τους στον τομέα της ενέργειας.

Για την επίτευξη του ως άνω σκοπού της, η Εταιρία δύναται να:

i. παρέχει υπηρεσίες διανομής ηλεκτρικής ενέργειας.

ii. παρέχει συμβουλευτικές υπηρεσίες, υπηρεσίες εγκατάστασης, λειτουργίας, παρακολούθησης και συντήρησης ενεργειακών έργων.

iii. προβαίνει σε μελέτη, σχεδιασμό και ανάπτυξη τεχνολογίας και προϊόντων σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας και ιδίως ανανεώσιμων και εναλλακτικών πηγών.

iv. προβαίνει σε διεξαγωγή τεχνικών και χρηματοοικονομικών μελετών ενεργειακών έργων.

v. παρέχει υπηρεσίες διαχείρισης, τεχνικών, χρηματοοικονομικών / χρηματοδοτικών υπηρεσιών σε θυγατρικές εταιρείες.

vi. επενδύει σε αγορές εταιρειών και συμμετοχή σε αυξήσεις κεφαλαίων άλλων εταιρειών με παρεμφερές αντικείμενο.

vii. διαχειρίζεται την περιουσία της Εταιρίας (κινητής και ακίνητης).

viii. προβαίνει σε οποιαδήποτε δραστηριότητα σχετιζόμενη με κινητά ή ακίνητα, βιομηχανική ή εμπορική, παραπλήσια ή σχετική με τις προαναφερθείσες δραστηριότητες, που μπορεί να διευκολύνει τη λειτουργία και την ανάπτυξή της.

ix. αναπτύσσει, κατασκευάζει, εγκαθιστά, λειτουργεί, εκμεταλλεύεται, συντηρεί, επισκευάζει ή/και προβαίνει σε αντικατάσταση ενεργειακών έργων και των συνοδών τους έργων.

x. αγοράζει και πωλεί ενεργειακά έργα και των συνοδούς τους έργων.

xi. καθώς και να προβαίνει σε κάθε σχετική προς τα ανωτέρω δραστηριότητα παροχής υπηρεσιών, να ιδρύει εταιρείες ως και να συμπράττει ή συμμετέχει με οποιονδήποτε τρόπο σε κάθε είδους και εθνικότητας εταιρείες, επιχειρήσεις ή κοινοπραξίες οποιουδήποτε τύπου με όμοιους, συναφείς ή επ' ωφέλεια των δραστηριοτήτων της σκοπούς, στην ημεδαπή ή και στην αλλοδαπή, και γενικότερα να διενεργεί εμπορικές συναλλαγές κάθε είδους που συνδέονται με τον προαναφερόμενο εταιρικό σκοπό.

xii. συμμετέχει με οποιονδήποτε τρόπο σε άλλες όμοιες ή συναφείς επιχειρήσεις, νεοσυσταθείσες ή υφιστάμενες κοινοπραξίες ή άλλα εταιρικά σχήματα, οποιασδήποτε νομικής μορφής, στην Ελλάδα και το εξωτερικό, που επιδιώκουν τον ίδιο ή παρεμφερή σκοπό, να διασπάται σε δύο ή περισσότερες εταιρείες, να εκποιεί τομείς της δραστηριότητας ή τμημάτων της, να μετατρέπεται σε Εταιρία άλλης νομικής μορφής σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019.

xiii. συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο με οποιονδήποτε τρόπο.

xiv. αντιπροσωπεύει οποιαδήποτε Εταιρία, ημεδαπή ή αλλοδαπή με τους ίδιους ή παρεμφερείς σκοπούς.

xv. ιδρύει θυγατρικές επιχειρήσεις οιασδήποτε νομικής μορφής στην Ελλάδα και το εξωτερικό, που θα επιδιώκουν τον ίδιο ή παραπλήσιο σκοπό.

xvi. ιδρύει γραφεία, καταστήματα, εκθέσεις, αποθήκες, υποκαταστήματα και άλλες δομές οπουδήποτε στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό.

xvii. συμμετέχει σε διαγωνισμούς με αντικείμενο που εμπίπτει στο σκοπό της Εταιρίας ή προωθεί το σκοπό της Εταιρίας.

xviii. αντιπροσωπεύει αλλοδαπές εταιρίες για όλους τους παραπάνω σκοπούς.

xix. αποκτά, διαχειρίζεται και διαθέτει, ενοχικά ή εμπράγματα δικαιώματα επί ιδιοκτησίας ή/και γης στο πλαίσιο του σκοπού της Εταιρίας.

xx. παρέχει, εγγυήσεις υπέρ ημεδαπών ή αλλοδαπών εταιρειών και, γενικά, επιχειρήσεων ή κοινοπραξιών στις οποίες η Εταιρία συμμετέχει ή συνεργάζεται με οποιοδήποτε τρόπο και να χορηγεί κάθε είδους εξασφαλίσεις, εγγυήσεις και ασφάλειες.

xxi. εκτελεί οποιαδήποτε εργασία που η Εταιρία θεωρεί κατάλληλη ή συμπληρωματική για τους παραπάνω σκοπούς και ενεργεί γενικά ό,τι ήθελε είναι αναγκαίο για την πραγματοποίηση του σκοπού της.

3.5. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ορίζεται στο ποσό των είκοσι πέντε χιλιάδων εξήντα πέντε ευρώ (€25.065) και είναι διαιρούμενο σε είκοσι πέντε χιλιάδες εξήντα πέντε (25.065) κοινές ονομαστικές μετοχές, με ονομαστική αξία ΕΥΡΩ ένα (€1,00) εκάστη, είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο και προέρχεται από μεταφορά του κεφαλαίου της μετατρεπόμενης ιδιωτικής κεφαλαιουχικής Εταιρίας στην ιδρυόμενη ανώνυμη Εταιρία με βάση τον ισολογισμό μετασχηματισμού της στις 30.11.2021.

3.6. Μετοχές

i. Οι μετοχές της Εταιρίας είναι ονομαστικές.

ii. Η Εταιρία δεν υποχρεούται να εκδίδει μετοχικούς τίτλους.

Σε περίπτωση που εκδοθούν μετοχικοί τίτλοι, οι μετοχές μπορούν να εκδίδονται σε τίτλους που ενσωματώνουν μία ή περισσότερες μετοχές. Το ακριβές περιεχόμενο των μετοχικών τίτλων καθορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο.

iii. Η μετοχική ιδιότητα θα αποδεικνύεται με βάση τα στοιχεία του βιβλίου μετόχων και, αν παρίσταται ανάγκη, με βάση τα έγγραφα που κατέχει κάθε μέτοχος. Ως μέτοχος της Εταιρίας θεωρείται ο εγγεγραμμένος στα βιβλία μετόχων.

iv. Το βιβλίο μετόχων τηρείται στην έδρα της Εταιρίας ενώ είναι δυνατόν να τηρείται και ηλεκτρονικά, έχει δε ξεχωριστά κεφάλαια για τον κάθε μέτοχο, στα οποία καταχωρούνται τα κάτωθι στοιχεία:

- ονοματεπώνυμο ή εταιρική επωνυμία,
- διεύθυνση ή έδρα,
- επάγγελμα,
- εθνικότητα,
- αριθμός και κατηγορία μετοχών τις οποίες κατέχει ο κάθε μέτοχος,
- αύξων αριθμός των ως άνω μετοχών,
- τρόπος απόκτησης ή τυχόν μεταβίβαση, καθώς και η αντίστοιχη ημερομηνία, και
- τυχόν άλλα στοιχεία που θα αποφασίσει η Εταιρία

v. Οι μέτοχοι υποχρεούνται όπως κοινοποιούν εγγράφως στην Εταιρία οποιαδήποτε μεταβολή των ως άνω στοιχείων. Σε περίπτωση αλλαγής διεύθυνσης μετόχου και παράλειψης σχετικής κοινοποίησης προς την Εταιρία, τυχόν ειδοποιήσεις που θα αποστέλλονται από την Εταιρία στην δηλωθείσα στο βιβλίο διεύθυνση θα θεωρούνται έγκυρες.

3.7. Διοίκηση

Την Εταιρία διοικεί το Διοικητικό Συμβούλιο που θα αποτελείται από πέντε (5) μέλη, τα οποία εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση μετά από πρόταση των μετόχων. Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου ορίζεται σε τρία (3) έτη, παρατεινόμενη αυτοδίκαια μέχρι τη λήξη της προθεσμίας, εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη τακτική γενική συνέλευση και μέχρι τη λήψη της σχετικής απόφασης, μη δυνάμενη όμως να υπερβεί τα έξι (6) έτη.

Ονοματεπώνυμο	Ιδιότητα
Βίκτωρ Παπακωνσταντίνου	Πρόεδρος
Κωνσταντίνος Μαύρος	Αντιπρόεδρος
Χρήστος Κεραμιώτης	Μέλος
Παναγιώτης Ζιώγος	Μέλος
Κυριακούλης Στρατάκος	Μέλος

4. Αποτίμηση της Βεβαίωσης Παραγωγού

4.1. Περιοριστικοί παράγοντες και διευκρινίσεις

Παρακάτω παραθέτουμε σημαντικές παρατηρήσεις και περιορισμούς που διέπουν την εργασίας μας:

i. Όλα τα ιστορικά στοιχεία και οι πληροφορίες σχετικά με την Εταιρεία μας χορηγήθηκαν από τη διοίκηση της Εταιρείας (εφεξής η «Διοίκηση»), τις οποίες θεωρήσαμε ως ακριβείς και πλήρεις, χωρίς να διενεργήσουμε ανεξάρτητο έλεγχο.

ii. Η PwC δεν έχει επαληθεύσει ούτε αξιολογήσει τις πληροφορίες που μας παρείχε η Διοίκηση και έχει βασιστεί στην υπογεγραμμένη επιβεβαιωτική επιστολή ("Representation Letter") που μας παρείχε η Διοίκηση, δηλώνοντας ότι οι πληροφορίες που περιέχονται στην παρούσα έκθεση είναι ουσιαστικά ακριβείς και πλήρεις και ως εκ τούτου αποτελούν αξιόπιστη βάση για την διενέργεια του έργου μας. Η PwC, οι εταίροι, οι αντιπρόσωποι, τα στελέχη και οι υπάλληλοι αυτής δε δύνανται, ούτε είναι εντεταλμένοι, να αντιπροσωπεύσουν, εγγυηθούν ή αναλάβουν ευθύνη, σχετικά με τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται σε αυτήν την έκθεση και καμία ευθύνη ή υποχρέωση δεν αναλαμβάνεται για την ακρίβεια, πληρότητα ή το εύλογο των πληροφοριών αυτών. Ως εκ τούτου, η PwC δεν φέρει ευθύνη σε περίπτωση που αποδειχτεί ότι η Διοίκηση έχει αποκρύψει σημαντικά γεγονότα ή άλλα στοιχεία.

iii. Η εκτίμηση της εύλογης αξίας βασίζεται στις επιχειρηματικές, οικονομικές και άλλες συνθήκες της αγοράς που επικρατούν κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης. Δεν έχουμε οποιαδήποτε υποχρέωση αναθεώρησης της γνώμης μας σε περίπτωση αλλαγής των συνθηκών σε μεταγενέστερο στάδιο, εκτός αν μας ζητηθεί γραπτώς να το κάνουμε από το Δ.Σ. της Εταιρίας.

iv. Η εργασία μας δεν αποτελεί σε καμία περίπτωση διενέργεια πλήρους λογιστικού, φορολογικού, τεχνικού ή νομικού ελέγχου ("full-scope audit") ή επισκόπησης των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και για το λόγο αυτό η παρούσα έκθεση εκτίμησης της εύλογης αξίας δεν αποτελεί πιστοποιητικό ή έκθεση ελέγχου και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τον σκοπό αυτό.

4.2. Στοιχεία στα οποία βασίστηκε η εργασία μας

Για την σύνταξη της παρούσας έκθεσης, έγινε επισκόπηση και χρήση πληροφοριών και στοιχείων συμπεριλαμβανομένων και των παρακάτω:

- Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας κατά την 31.12.2022 (ελεγμένες) και 31.12.2023 (μη ελεγμένες)
- Το τελευταίο διαθέσιμο καταστατικό της Εταιρίας με ημερομηνία 6.10.2023
- Ισοζύγιο γενικής λογιστικής της Εταιρίας με ημερομηνία 31.12.2023
- Ανάλυση λογαριασμού 15 αναφορικά με τα κεφαλαιοποιηθέντα έξοδα που αφορούν το συγκεκριμένο άυλο στοιχείο
- Συμβάσεις εγγυητικών επιστολών με τραπεζικά ιδρύματα
- Σχετικά παραστατικά πληρωμών που αφορούν στο μεταβιβαζόμενο άυλο στοιχείο.
- Δανειακές συμβάσεις που έχει συνάψει η Εταιρία με τις ΟΥΝΑΓΚΙ και ΔΕΗΑΝ

4.3. Μέθοδος αποτίμησης

Η μέθοδος που εφαρμόστηκε για την αποτίμηση της εύλογης αξίας της Βεβαίωσης Παραγωγού της Εταιρίας που μεταβιβάζεται στο SPV είναι η μέθοδος Προσέγγισης κόστους (Cost Approach), τα αποτελέσματα της οποίας παρουσιάζονται εδώ και η οποία βασίστηκε στις επιμέρους αναλύσεις που αφορούν το εν λόγω άυλο στοιχείο της ΤΕΙΧΙΟ, όπως μας παρασχέθηκαν από την διοίκηση της Εταιρίας. Η εφαρμογή της Προσέγγισης του Κόστους βασίζεται στην οικονομική αρχή ότι ένας αγοραστής δεν θα πλήρωνε για την απόκτηση ενός περιουσιακού στοιχείου περισσότερο από το κόστος απόκτησης ενός παρόμοιου, είτε αγοράζοντάς το, είτε κατασκευάζοντάς το, για την ίδια ακριβώς χρήση, εκτός και εάν εντοπίζεται χρονική υστέρηση, δυσχέρεια, ρίσκο ή άλλοι παράγοντες. Θεωρούμε λοιπόν ότι, η μέθοδος Προσέγγισης κόστους είναι η πλέον κατάλληλη για την αποτίμηση της εύλογης αξίας της Βεβαίωσης Παραγωγού της Εταιρίας που μεταβιβάζεται, καθώς λαμβάνει υπόψη το κόστος ευκαιρίας, ενώ μετριάζει την αβέβαιη φύση των μελλοντικών χρηματοροών που δύναται να αποφέρει λόγω της πρώιμης αδειοδοτικά φάσης της.

4.4. Συμπέρασμα

Στον υπολογισμό της αξίας της Βεβαίωσης Παραγωγού ενσωματώθηκαν τα σχετικά κόστη για την αίτηση προς τη ΡΑΕ, αμοιβές προς την GAIN ΕΠΕ στο πλαίσιο της σύμβασης ανάπτυξης και συγκεκριμένες δαπάνες όπως είναι τα έξοδα εγγυητικών επιστολών και οι τόκοι των ενδοεταιρικών δανείων, κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023. Κατωτέρω ακολουθεί συνοπτική παρουσίαση του υπολογισμού της αξίας της Βεβαίωσης Παραγωγού και στην συνέχεια αναλύονται τα ποσά με αποσπάσματα από το ισοζύγιο και συγκεκριμένα από τον λογαριασμό 15 «Ακινητοποιήσεις υπό Εκτέλεση & Προκαταβολές Κτήσεως Πάγιων Στοιχείων» της Εταιρίας:

Οι σχετικές αμοιβές προς την τεχνική εταιρεία GAIN ΕΠΕ και πληρωμές προς την ΡΑΕ που αφορούν στο μεταβιβαζόμενο άυλο στοιχείο αναλύονται ως εξής και ανέρχονται σε €1,282,500 και €242,500 αντίστοιχα:

Αμοιβές GAIN ΕΠΕ (Σύμβαση 9/7/2021)	
Ποσά σε €	
Παραστατικό #1	342,000.00
Παραστατικό #2	171,000.00
Παραστατικό #3	171,000.00
Παραστατικό #4	256,500.00
Παραστατικό #5	342,000.00
Σύνολο	**1,282,500.00**

Άδεια Παραγωγής ΡΑΕ & Παράβολα	
Ποσά σε €	
Τέλος βεβαίωσης παραγωγού	230,500.00
Πληρωμή παράβολου	12,000.00
Σύνολο	**242,500.00**

Κατόπιν επισκόπησης των σχετικών συμβάσεων με τα πιστωτικά ιδρύματα και τις εγγυητικές επιστολές που αφορούν στο άυλο στοιχείο προς μεταβίβαση, τα σχετικά έξοδα εγγυητικών επιστολών παρατίθενται κάτωθι:

Ανάλυση Εξόδων Εγγυητικών Επιστολών	
Ποσά σε €	
B081136	7,364.00
B080781	96,000.00
B084941	14,688.00
Σύνολο	**118,052.00**

Κατωτέρω, και έπειτα από επισκόπηση των δανειακών συμβάσεων, ακολουθεί πίνακας που περιλαμβάνει σύνοψη του ενδοεταιρικού δανεισμού της Εταιρίας και του συνόλου των τόκων που αφορούν αποκλειστικά την Βεβαίωση Παραγωγού. Σημειώνεται ότι ο υπολογισμός των σχετικών τόκων αφορά σε εκτοκισμό ανά εξαμηνιαία βάση, σύμφωνα με την εκάστοτε δανειακή σύμβαση:

Ενδοεταιρικός Δανεισμός		
Ποσά σε €	**Ποσό Δανείου**	**Σύνολο Τόκων**
Loan #1	106,457.28	7,166.22
Loan #2	110,796.82	7,321.51
Loan #3	222,400.34	15,853.75
Loan #4	231,466.09	16,255.00
Loan #5	106,457.28	6,696.71
Loan #6	110,796.82	6,969.69
Loan #7	159,683.71	8,488.65
Loan #8	166,197.44	8,834.92
Σύνολο	**1,214,255.78**	**77,586.45**

Ο παρακάτω πίνακας συνοψίζει τα σχετικά κόστη που αφορούν στην Βεβαίωση Παραγωγού προς μεταβίβαση:

Βεβαίωση Παραγωγού – ΤΕΙΧΙΟ Α.Ε.	
Ποσά σε €	
Αμοιβές Gain ΕΠΕ	1,282,500.00
Άδεια Παραγωγής ΡΑΕ & Παράβολα	242,500.00
Έξοδα Εγγυητικών Επιστολών	118,052.00
Τόκοι Ενδοεταιρικών Δανείων	77,586,45
Σύνολο	**1,720,638,45**

Βάσει των ανωτέρω στοιχείων και της μεθοδολογίας κόστους που ακολουθήσαμε, η εύλογη αξία της Βεβαίωσης Παραγωγού υπολογίζεται στο ποσό των **€1,720,638,45.**

Με εκτίμηση

Οι Ορκωτοί Ελεγκτές – Λογιστές

ΣΩΚΡΑΤΗΣ ΛΕΠΤΟΣ-ΜΠΟΥΡΤΖΗ

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 41541

ΦΩΤΗΣ ΣΜΥΡΝΗΣ

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 52861

5. Παράρτημα

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης - ΤΕΙΧΙΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
Ποσά σε €	**Δεκ-23**
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή	3,795,650
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**3,795,650**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Λοιπές απαιτήσεις	172,426
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	371,381
Σύνολο κυκλοφορούντων	**543,807**
Σύνολο ενεργητικού	**4,339,457**
Καθαρή θέση	
Κεφάλαιο	25,065
Υπέρ το άρτιο	806,435
Αποτελέσματα εις νέο	(606,960)
Σύνολο καθαρής θέσης	**224,540**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Δάνεια	3,720,454
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**3,720,454**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Εμπορικές υποχρεώσεις	321,975
Λοιποί φόροι και τέλη	518
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	21,275
Λοιπές υποχρεώσεις	50,695
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**394,463**
Σύνολο υποχρεώσεων	**4,114,917**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	**4,339,457**