

**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, 27/06/2024
Αριθ. Πρωτ.: 3313758

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΠΑΡΑΦΑΡΜ ΙΝΤΕΡΝΑΣΙΟΝΑΛ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΝΟΜΗΣ ΦΑΡΜΑΚΕΥΤΙΚΩΝ ΠΡΟΙΟΝΤΩΝ**, το διακριτικό τίτλο **PARAPHARM INTERNATIONAL A.E.** και αριθμό ΓΕΜΗ **003704301000**.

Την **27/06/2024** καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **4254915**, η από 26/06/2024 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Διάσπαση με σύσταση νέας εταιρείας ».

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

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
για την Εκτίμηση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.
4548/2018, της αξίας των Περιουσιακών Στοιχείων,
Αποθεματικών και Υποχρεώσεων του κλάδου **«Επενδυτικά
ακίνητα»** κατά την 31/12/2023 της διασπώμενης σύμφωνα με τις
διατάξεις του άρθρου 56 του ν. 4601/2019 και του άρθρου 54 του
Ν. 4172/2013 **«ΠΑΡΑΦΑΡΜ ΙΝΤΕΡΝΑΣΙΟΝΑΛ ΑΝΩΝΥΜΟΣ
ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΝΟΜΗΣ ΦΑΡΜΑΚΕΥΤΙΚΩΝ ΠΡΟΙΟΝΤΩΝ»**
με διακριτικό τίτλο: **«PARAPHARM INTERNATIONAL A.E.»**
και τα οποία θα εισφερθούν σε υπό ίδρυση
Ανώνυμη Εταιρεία, επωφελούμενης από την μερική διάσπαση

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΗ

Αθήνα, 26 Ιουνίου 2024

Προς:
Το Διοικητικό Συμβούλιο
Της **«ΠΑΡΑΦΑΡΜ ΙΝΤΕΡΝΑΣΙΟΝΑΛ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΝΟΜΗΣ
ΦΑΡΜΑΚΕΥΤΙΚΩΝ ΠΡΟΙΟΝΤΩΝ»**
Ναυπλίου 17, ΤΚ 14452
Μεταμόρφωση

Από τους:
Θεόδωρο Ζερβό
Χάρις Αμολοχίτη
Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές

TMS Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Μιχαλακοπούλου 91, 11528, Αθήνα
T: 210 72 53 580
F: 30 210 72 53 582

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	<u>Σελίδα</u>
I. ΓΕΝΙΚΑ	3
1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας.....	3
2. Ικανότητα και ανεξαρτησία.....	4
II. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟ ΜΕΡΙΚΗ ΔΙΑΣΠΑΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	4
1. Ίδρυση	4
2. Έδρα	4
3. Διάρκεια	5
4. Σκοπός.....	5
5. Μετοχικό Κεφάλαιο.....	6
6. Διοίκηση - Εκπροσώπηση	6
7. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές	7
III. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ.....	7
Περιουσιακά στοιχεία, αποθεματικά και υποχρεώσεις που θα εισφερθούν	8
Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε.....	8
Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν	9
IV. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΙΣΦΟΡΑΣ ΣΕ ΕΙΔΟΣ, ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ.....	9
V. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ.....	17

Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές:
Θεόδωρος Ζερβός
Α.Μ. ΣΟΕΛ 17591
Χάρις Αμολοχίτη
Α.Μ. ΣΟΕΛ 31291

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
για την Εκτίμηση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, της αξίας των Περιουσιακών Στοιχείων, Αποθεματικών και Υποχρεώσεων του κλάδου «**Επενδυτικά Ακίνητα**» κατά την 31/12/2023 της διασπώμενης σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 56 του ν. 4601/2019 και 54 του ν. 4172/2013 «**ΠΑΡΑΦΑΡΜ ΙΝΤΕΡΝΑΣΙΟΝΑΛ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΝΟΜΗΣ ΦΑΡΜΑΚΕΥΤΙΚΩΝ ΠΡΟΙΟΝΤΩΝ**» με διακριτικό τίτλο «**PARAPHARM INTERNATIONAL A.E.**» και τα οποία θα εισφερθούν σε υπό ίδρυση **Ανώνυμη Εταιρεία**, επωφελούμενης από την μερική διάσπαση

Η παρούσα Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, για την εξακρίβωση της αξίας των εισφερομένων Περιουσιακών Στοιχείων, Αποθεματικών και Υποχρεώσεων (εφεξής «Έκθεση»), έχει συνταχθεί κατά εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, στο πλαίσιο της ίδρυσης της «Ανώνυμης Εταιρείας», επωφελούμενης από την μερική διάσπαση της «ΠΑΡΑΦΑΡΜ ΙΝΤΕΡΝΑΣΙΟΝΑΛ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΝΟΜΗΣ ΦΑΡΜΑΚΕΥΤΙΚΩΝ ΠΡΟΙΟΝΤΩΝ» με διακριτικό τίτλο «PARAPHARM INTERNATIONAL A.E.» (εφεξής «Εταιρεία» ή «υπό μερική διάσπαση εταιρεία») κατά την 31/12/2023, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 56 του ν. 4601/2019 και 54 του ν. 4172/2013 και με την από 21/12/2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

I. ΓΕΝΙΚΑ

1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας

Η εργασία σύνταξης της παρούσας Έκθεσης μας ανατέθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της TMS A.E.O.E. με Α.Μ.ΣΟΕΛ 166, μετά την από 29/04/2024 επιστολή του νόμιμου εκπροσώπου της ανώνυμης εταιρείας «PARAPHARM INTERNATIONAL A.E.», με την οποία μας γνωστοποιούσε ότι οριστήκαμε Ελεγκτές, με βάση τις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, για την εξακρίβωση της αξίας των εισφερομένων Περιουσιακών Στοιχείων, Αποθεματικών και Υποχρεώσεων, της υπό ίδρυση «Ανώνυμης Εταιρείας», επωφελούμενης από την μερική διάσπαση κατά την 31/12/2023 της «PARAPHARM INTERNATIONAL A.E.», σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 56 του ν. 4601/2019 και 54 του ν. 4172/2013, και με την από 21/12/2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Η παρούσα έκθεση έχει ως αντικείμενο την εκτίμηση της αξίας των εισφερόμενων στοιχείων, όπως αυτά αναλύονται κατωτέρω στο κεφ. IV.

Στο πλαίσιο της ανάθεσης εκτελέσαμε τις διαδικασίες, που κρίναμε κατάλληλες, προκειμένου να εξακριβώσουμε την αξία της εισφοράς σε είδος, κατά την ίδρυση της Εταιρείας, του κλάδου «Επενδυτικά Ακίνητα» κατά την 31/12/2023 της διασπώμενης σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 56 του ν. 4601/2019 «PARAPHARM INTERNATIONAL A.E.».

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών Θ. Ζερβού και Χ. Αμολοχίτη

για την Εκτίμηση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, της αξίας των Περιουσιακών Στοιχείων, Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων του κλάδου «Επενδυτικά Ακίνητα» κατά την 31/12/2023 της διασπώμενης σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 56 του ν. 4601/2019 και 54 του ν. 4172/2013 «ΠΑΡΑΦΑΡΜ ΙΝΤΕΡΝΑΣΙΟΝΑΛ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΝΟΜΗΣ ΦΑΡΜΑΚΕΥΤΙΚΩΝ ΠΡΟΙΟΝΤΩΝ» με διακριτικό τίτλο «PARAPHARM INTERNATIONAL A.E.» και τα οποία θα εισφερθούν σε υπό ίδρυση Ανώνυμη Εταιρεία, επωφελούμενης από την μερική διάσπαση

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 της εισφοράς σε είδος κατά την ίδρυση της Εταιρείας.

Στην παρούσα Έκθεση εκφράζεται η άποψή μας, σχετικά με την εξακρίβωση της αξίας της εισφοράς σε είδος κατά την ίδρυση 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 οποιονδήποτε άλλο σκοπό.

2. Ικανότητα και ανεξαρτησία

Ανήκουμε στα πρόσωπα των διατάξεων της παραγράφου 3 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 λόγοι ανεξαρτησίας ως προς την Εταιρεία, όπως αυτοί 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, οι οποίοι θα μπορούσαν να μην επιτρέψουν την ανάληψη της εργασίας αυτής.

II. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟ ΜΕΡΙΚΗ ΔΙΑΣΠΑΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

1. Ίδρυση

Η Εταιρεία συστάθηκε την 17/03/2000 με την επωνυμία: «ΠΑΡΑΦΑΡΜ ΙΝΤΕΡΝΑΣΙΟΝΑΛ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΝΟΜΗΣ ΦΑΡΜΑΚΕΥΤΙΚΩΝ ΠΡΟΙΟΝΤΩΝ» και διακριτικό τίτλο «PARAPHARM INTERNATIONAL A.E.» και έχει αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 003704301000 του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών και Α.Φ.Μ. 095376928 της Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Αθηνών.

2. Έδρα

Έδρα της Εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Μεταμόρφωσης και τα γραφεία της βρίσκονται στην οδό Ναυπλίου 17, ΤΚ 14452.

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών Θ. Ζερβού και Χ. Αμολογίτη

για την Εκτίμηση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, της αξίας των Περιουσιακών Στοιχείων, Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων του κλάδου «Επενδυτικά Ακίνητα» κατά την 31/12/2023 της διασπώμενης σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 56 του ν. 4601/2019 και 54 του ν. 4172/2013 «ΠΑΡΑΦΑΡΜ ΙΝΤΕΡΝΑΣΙΟΝΑΛ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΝΟΜΗΣ ΦΑΡΜΑΚΕΥΤΙΚΩΝ ΠΡΟΙΟΝΤΩΝ» με διακριτικό τίτλο «PARAPHARM INTERNATIONAL A.E.» και τα οποία θα εισφερθούν σε υπό ίδρυση Ανώνυμη Εταιρεία, επωφελούμενης από την μερική διάσπαση

3. Διάρκεια

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του καταστατικού, η διάρκεια της Εταιρείας ορίστηκε σε 50 έτη και λήγει την 16/03/2050.

4. Σκοπός

Όπως προκύπτει από το άρθρο 4 του καταστατικού, σκοπός της Εταιρείας είναι:

«Α. Σύμφωνα με τις διατάξεις της φαρμακευτικής Νομοθεσίας:

A1) Η παραγωγή, βιομηχανική ή άλλη, η θέση σε κυκλοφορία, η προμήθεια, κατοχή, εμπορία, διανομή, εισαγωγή και εξαγωγή φαρμάκων, φαρμακευτικών προϊόντων, φαρμακευτικών ουσιών και γενικά των ειδών που προβλέπονται στο άρθρο 1 του Ν. 1965/91 και το άρθρο 2 του Ν. 1316/1983, όπως εκάστοτε θα ισχύουν τροποποιημένα ή θα αντικαθίστανται από άλλες διατάξεις νόμου, και την Υ.Α. ΔΥΓ3(α)/Γ.Π.32221/2013 των Υπουργών Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων – Υγείας, όπως εκάστοτε θα ισχύει ή θα αντικαθίσταται από άλλες Κ.Υ.Α. ή διατάξεις νόμου, ως επίσης και των ειδών εν γένει που νομίμως προβλέπεται να διατίθενται από φαρμακεία με τους όρους της άνω Κ.Υ.Α. και της ισχύουσας κάθε φορά νομοθεσίας.

A2) Η ίδρυση και λειτουργία φαρμακαποθήκης για την προμήθεια, κατοχή, εμπορία, διανομή, εισαγωγή και εξαγωγή φαρμάκων, φαρμακευτικών προϊόντων και ουσιών σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις που προβλέπουν οι διατάξεις της Κ.Υ.Α. ΔΥΓ3(α)/Γ.Π.32221/2013 των Υπουργών Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων – Υγείας, όπως εκάστοτε θα ισχύει ή θα αντικαθίσταται από άλλες Κ.Υ.Α. ή διατάξεις νόμου, και εν γένει όπως προβλέπει η εκάστοτε εν ισχύ σχετική νομοθεσία. Προς εκπλήρωση των ανωτέρω η εταιρεία, θα μπορεί να λάβει άδεια ιδρύσεως

φαρμακαποθήκης, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 26 του Ν.2166/93 (ΦΕΚ 137/24.8.1993), όπως εκάστοτε θα ισχύει ή θα αντικαθίσταται από άλλη διάταξη νόμου. Στην περίπτωση αυτή θα έχει στην υπηρεσία της ως υπεύθυνο επιστήμονα φαρμακοποιό, που διαθέτει τα προσόντα που ορίζονται στο άρθρο 1 παράγραφος 2 του Ν.1963/91 (ΦΕΚ 138Α), όπως εκάστοτε θα ισχύει ή θα αντικαθίσταται από άλλη διάταξη νόμου, και στα σχετικά άρθρα της Κ.Υ.Α. ΔΥΓ3(α)/Γ.Π.32221/2013 των Υπουργών Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων – Υγείας, όπως εκάστοτε θα ισχύει ή θα αντικαθίσταται από άλλες Κ.Υ.Α. ή διατάξεις νόμου, ο οποίος δεν θα ασκεί άλλο επιτηδευμα ή θα κατέχει άλλη έμμισθη θέση. Απαγορεύεται η πώληση φαρμάκων προς πρόσωπα μη δικαιούμενα κατά τις διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας φαρμακευτικής νομοθεσίας.

A3) Οι εργασίες υπεργολαβίας στο πλαίσιο της διαδικασίας παραγωγής φαρμακευτικών σκευασμάτων.

A4) Επιπλέον των ανωτέρω ειδών η εταιρεία δύναται να εμπορεύεται και να διακινεί είδη ιατρικής γενικής φύσεως και χρήσεως, καλλυντικά, διαιτητικά προϊόντα, γάλατα και τροφές βρεφικής ηλικίας, είδη υγιεινής βρεφών, εγκύων και λεχωϊδών, καλλωπισμού, ορθοπεδικά είδη και μηχανήματα, ιατρικά εργαλεία, μηχανήματα και βοηθήματα, τηρουμένων των διατάξεων της Κ.Υ.Α. ΔΥΓ3(α)/Γ.Π.32221/2013 των Υπουργών Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων – Υγείας, όπως εκάστοτε θα ισχύει ή θα αντικαθίσταται από άλλες Κ.Υ.Α. διατάξεις νόμου, και εν γένει τηρουμένων των διατάξεων της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας.

Β. Η παροχή υπηρεσιών συσκευασίας και αποσυσκευασίας εμπορευμάτων.

Γ. Η αποθήκευση και διανομή προϊόντων τρίτων γενικά.

Δ. Η αντιπροσώπευση ελληνικών και ξένων Οίκων ασχολούμενων με οποιοδήποτε τρόπο με τα είδη αυτά.

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών Θ. Ζερβού και Χ.Αμολοχίτη

για την Εκτίμηση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, της αξίας των Περιουσιακών Στοιχείων, Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων του κλάδου «Επενδυτικά Ακίνητα» κατά την 31/12/2023 της διασπώμενης σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 56 του ν. 4601/2019 και 54 του ν. 4172/2013 «ΠΑΡΑΦΑΡΜ INTERNASIONAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΝΟΜΗΣ ΦΑΡΜΑΚΕΥΤΙΚΩΝ ΠΡΟΙΟΝΤΩΝ» με διακριτικό τίτλο «PARAPHARM INTERNATIONAL A.E.» και τα οποία θα εισφερθούν σε υπό ίδρυση Ανώνυμη Εταιρεία, επωφελομένης από την μερική διάσπαση

Ε. Η παροχή υπηρεσιών συναφών με το σκοπό της εταιρίας καθώς και υπηρεσιών Συμβούλου.
ΣΤ. Οι αγοραπωλησίες, μισθώσεις και εν γένει η επί κέρδη διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων.

Ζ. Για την εξυπηρέτηση του εταιρικού σκοπού η εταιρία μπορεί:

α) Να αιτείται και να λαμβάνει στο όνομα της ή στο όνομα τρίτων, να ανανεώνει και να τροποποιεί τις απαραίτητες από τον Κανονισμό ΕΚ 726/2004 και την Κ.Υ.Α. ΔΥΓ3(α)/Γ.Π.32221/2013 των Υπουργών Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων – Υγείας, όπως εκάστοτε θα ισχύει ή θα αντικαθίσταται από άλλες Κ.Υ.Α. ή διατάξεις νόμου, άδειες παραγωγής, κυκλοφορίας και χονδρικής πώλησης φαρμάκων και των άνω προϊόντων εν γένει. β) Να συμμετέχει σε συναφείς εμπορικές και βιομηχανικές επιχειρήσεις, ελληνικές ή αλλοδαπές, κάθε μορφής, που υφίστανται ή έχουν συσταθεί, είτε από τρίτους είτε από την ίδια την εταιρία και να συνεταιρίζεται ή να συνεργάζεται με οποιονδήποτε τρόπο σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα που επιδιώκουν όμοιους ή παρεμφερείς σκοπούς. γ) Να δανείζεται και να παρέχει εμπράγματα δικαιώματα στα περιουσιακά της στοιχεία. δ) Να εγγυάται υπέρ τρίτων και να λαμβάνει εγγυήσεις τηρουμένων των διατάξεων του Νόμου και του Καταστατικού της.».

5. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, όπως προκύπτει από το άρθρο 5 του καταστατικού της, ανέρχεται στο ποσό των ευρώ 685.620,00 και διαιρείται σε 234.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 2,93 ευρώ η κάθε μία.

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας την 31/12/2023 έχει ως εξής:

Μέτοχοι	Συμμετοχή σε κεφάλαιο	
	Μετοχές	Ποσοστό
Χατζής Βασίλειος του Δημητρίου	149.760	64 %
Μητροσύλη Αγγελική του Δημητρίου	84.240	36 %
Σύνολο	234.000	100 %

6. Διοίκηση - Εκπροσώπηση

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, που εκλέχθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 06/11/2023, αποτελούν οι:

1. Χατζής Βασίλειος του Δημητρίου	Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος
2. Μητροσύλη Αγγελική του Δημητρίου	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.
3. Μητροσύλης Δημήτριος του Ιωάννη	Μέλος Δ.Σ.
4. Μητροσύλη Φωτεινή του Κωνσταντίνου	Μέλος Δ.Σ.
5. Λιάπης Νικόλαος του Αθανασίου	Μέλος Δ.Σ.

Την Εταιρεία εκπροσωπεί και δεσμεύει ο Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος Βασίλειος Χατζής του Δημητρίου. Περαιτέρω, από μόνη της και μέχρι του ποσού των 250.000,00 ευρώ θα δεσμεύει με μόνο την υπογραφή της υπό την εταιρική επωνυμία η Αγγελική Μητροσύλη.

Το ανωτέρω Διοικητικό Συμβούλιο θα διοικήσει την Εταιρεία έως την 05/11/2026.

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών Θ. Ζερβού και Χ. Αμοιολίτη

για την Εκτίμηση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, της αξίας των Περιουσιακών Στοιχείων, Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων του κλάδου «Επενδυτικά Ακίνητα» κατά την 31/12/2023 της διασπώμενης σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 56 του ν. 4601/2019 και 54 του ν. 4172/2013 «ΠΑΡΑΦΑΡΜ ΙΝΤΕΡΝΑΣΙΟΝΑΛ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΝΟΜΗΣ ΦΑΡΜΑΚΕΥΤΙΚΩΝ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ» με διακριτικό τίτλο «PARAPHARM INTERNATIONAL A.E.» και τα οποία θα εισφερθούν σε υπό ίδρυση Ανώνυμη Εταιρεία, επωφελομένης από την μερική διάσπαση

7. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές

- Η επιχείρηση εντάσσεται στην κατηγορία «μεσαίες οντότητες», με βάση τα κριτήρια που καθορίζονται στις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν. 4308/2014 «ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ». Το λογιστικό σύστημα που τηρεί η επιχείρηση, είναι αυτό που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 4308/2014, δηλαδή διπλογραφικό. Υποχρεούται στην σύνταξη ισολογισμού, κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσεων, κατάστασης μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και προσαρτήματος.
- Τηρεί αναλυτικό βιβλίο παγίων.
- Τηρεί βιβλίο αποθήκης.
- Τα βιβλία της επιχείρησης τηρούνται στην έδρα της.

Η υπό μερική διάσπαση εταιρεία δεν εφαρμόζει την επιμέτρηση των περιουσιακών της στοιχείων και των υποχρεώσεων της στην εύλογη αξία, σύμφωνα με τις διατάξεις άρθρου 24 του Ν. 4308/2014 εκτός από τα επενδυτικά ακίνητα, τα οποία αποτιμούνται στην εύλογη αξία τους, σύμφωνα με τις διατάξεις του ανωτέρω άρθρου.

Η υπό μερική διάσπαση εταιρεία δεν αναγνωρίζει στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις αναβαλλόμενους φόρους, σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 23 του Ν. 4308/2014.

Τα βιβλία της επιχείρησης τηρούνται στην έδρα της.

Αρμόδια για τη φορολογία της εταιρείας είναι η Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Αθηνών και το φορολογικό έτος εκτείνεται από την 1.1. έως την 31.12. κάθε έτους.

Μας παραδόθηκε ο Ισολογισμός της υπό μερική διάσπαση εταιρείας της περιόδου που έληξε την 31/12/2023, ο οποίος συντάχθηκε σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές, οι οποίες προβλέπονται από τα Ε.Λ.Π.. Επίσης έχει συνταχθεί με την παραδοχή της συνέχισης της δραστηριότητας της υπό μερική διάσπαση εταιρείας.

III. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η εργασία μας βασίστηκε αποκλειστικά στα στοιχεία, τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες που λάβαμε από τα στοιχεία και την αναλυτική κατάσταση των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων, αποθεματικών και υποχρεώσεων της υπό μερική διάσπαση εταιρείας «PARAPHARM INTERNATIONAL A.E.», που μας τέθηκε υπόψη, η αξία των οποίων θα αποτελέσει την αξία εισφοράς σε είδος σε υπό ίδρυση Ανώνυμη Εταιρεία.

Επισημαίνεται ότι βάσει του από 26/06/2024 Σχεδίου Σύμβασης Μερικής Διάσπασης (Σ.Σ.Μ.Δ.): η μερική διάσπαση θα πραγματοποιηθεί με σύσταση νέας εταιρίας (Επωφελούμενης Εταιρείας), με την μεταβίβαση σε αυτή του συνόλου των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού του «Κλάδου Ακινήτων», έναντι απόδοσης στους μετόχους της Διασπώμενης Εταιρείας μετοχών της Επωφελούμενης Εταιρείας κατ' αναλογία (pro rata) της συμμετοχής τους στην Διασπώμενη Εταιρεία, με βάση τις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 56, των άρθρων 58 – 74 και των άρθρων 83 – 87 του Ν. 4601/2019 και της περιπτώσεως β' της παραγράφου 3 του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013.

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών Θ. Ζερβού και Χ. Αμολογιτή

για την Εκτίμηση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, της αξίας των Περιουσιακών Στοιχείων, Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων του κλάδου «Επενδυτικά Ακίνητα» κατά την 31/12/2023 της διασπώμενης σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 56 του ν. 4601/2019 και 54 του ν. 4172/2013 «ΠΑΡΑΦΑΡΜ ΙΝΤΕΡΝΑΣΙΟΝΑΛ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΝΟΜΗΣ ΦΑΡΜΑΚΕΥΤΙΚΩΝ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ» με διακριτικό τίτλο «PARAPHARM INTERNATIONAL A.E.» και τα οποία θα εισφερθούν σε υπό ίδρυση Ανώνυμη Εταιρεία, επωφελούμενης από την μερική διάσπαση

Περιουσιακά στοιχεία, αποθεματικά και υποχρεώσεις που θα εισφερθούν

Τα περιουσιακά στοιχεία, αποθεματικά και υποχρεώσεις που θα αποτελέσουν εισφορά σε είδος κατά την ίδρυση της Εταιρείας, καθώς και αντικείμενο αποτίμησης στην παρούσα έκθεση, είναι:

- Ενσώματα Πάγια
- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές
- Διαφορές εύλογης αξίας
- Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο
- Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
- Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε

Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες, τα λοιπά στοιχεία και τα δεδομένα, τα οποία τέθηκαν υπόψη μας από το Διοικητικό Συμβούλιο και τον υπεύθυνο Λογιστή της υπό μερική διάσπαση εταιρείας «PARAPHARM INTERNATIONAL A.E.», προκειμένου να εκτελέσουμε την εργασία μας και να συντάξουμε την παρούσα Έκθεση, είναι τα εξής:

- Ανακοίνωση ΓΕΜΗ με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 4155796/ 30.04.2024 του εν ισχύ Καταστατικού της Εταιρείας.
- Ανακοίνωση ΓΕΜΗ με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 3902025/ 20.11.2023 του ισχύοντος Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.
- Η από 21/12/2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, για μερική διάσπασή της σύμφωνα με το Ν. 4601/2019, ιδρύοντας μια νέα επωφελούμενη εταιρεία με τη μορφή της Ανώνυμης Εταιρείας.
- Πρακτικά του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Πρακτικά της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.
- Ισολογισμός της 31/12/2023.
- Αναλυτική απογραφή των επιμέρους στοιχείων, η οποία είναι καταχωρημένη σε αθεώρητο «βιβλίο Απογραφών και Ισολογισμού» και έχει υπογραφεί από το Διοικητικό Συμβούλιο και από τον Λογιστή της Εταιρείας.
- Υποστηρικτικά αρχεία με τους υπολογισμούς της αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων του συνταχθέντος Ισολογισμού.
- Μητρώο Παγίων.
- Συμβάσεις μισθώσεων.
- Αντίγραφα κίνησης τραπεζικών λογαριασμών (extraits), αντίγραφα εμβασμάτων και επιστολών τραπεζών.
- Συμφωνίες με πελάτες και πιστωτές.
- Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της τελευταίας χρήσης.
- Φορολογικές δηλώσεις του τελευταίου φορολογικού έτους καθώς και σχέδιο της φορολογικής δήλωσης εισοδήματος της χρήσης 2023.
- Φορολογική ενημερότητα.

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών Θ. Ζερβού και Χ. Αμολογίτη

για την Εκτίμηση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, της αξίας των Περιουσιακών Στοιχείων, Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων του κλάδου «Επενδυτικά Ακίνητα» κατά την 31/12/2023 της διασπώμενης σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 56 του ν. 4601/2019 και 54 του ν. 4172/2013 «ΠΑΡΑΦΑΡΜ ΙΝΤΕΡΝΑΣΙΟΝΑΛ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΝΟΜΗΣ ΦΑΡΜΑΚΕΥΤΙΚΩΝ ΠΡΟΙΟΝΤΩΝ» με διακριτικό τίτλο «PARAPHARM INTERNATIONAL A.E.» και τα οποία θα εισφερθούν σε υπό ίδρυση Ανώνυμη Εταιρεία, επωφελούμενης από την μερική διάσπαση

- Καταστάσεις προσωπικού που υπηρετεί την 31/12/2023, στην οποία αναγράφεται η ημερομηνία πρόσληψης, οι αμοιβές, κλπ.
- Ασφαλιστική ενημερότητα.
- Επιστολή διαβεβαιώσεων της διοίκησης.

Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν

Στο πλαίσιο της εκτέλεσης της εργασίας ακολουθήσαμε τις παρακάτω διαδικασίες:

1. Εξέταση του Ισολογισμού της 31/12/2023 της υπό μερική διάσπαση εταιρείας «PARAPHARM INTERNATIONAL A.E.».
2. Εξέταση του συνόλου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της υπό μερική διάσπαση εταιρείας της τελευταίας χρήσης, που έληξε την 31/12/2022.
3. Εξέταση του λογιστικού πλαισίου των Ε.Λ.Π., βάσει του οποίου η υπό μερική διάσπαση εταιρεία συντάσσει χρηματοοικονομικές καταστάσεις και λοιπές χρηματοοικονομικές αναφορές.
4. Επισκόπηση λοιπών επιχειρηματικών πληροφοριών, σχετικά με τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις της υπό μερική διάσπαση εταιρείας.
5. Εξέταση του νομικού καθεστώτος της υπό μερική διάσπαση εταιρείας, εστιάζοντας στη μελέτη του καταστατικού και του νομικού τύπου του.
6. Επισκόπηση των Πρακτικών του Διοικητικού Συμβουλίου και της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της υπό μερική διάσπαση εταιρείας.
7. Επισκόπηση των βασικών συμβάσεων.

Στην συνέχεια παραθέτουμε αναλυτικά τα εισφερόμενα περιουσιακά στοιχεία, αποθεματικά και υποχρεώσεις η αξία των οποίων θα αποτελέσει την αξία εισφοράς σε είδος σε υπό ίδρυση Ανώνυμη Εταιρεία, όπως αυτά προκύπτουν από τον Ισολογισμό του κλάδου «Επενδυτικά ακίνητα» της 31/12/2023 της υπό μερική διάσπαση εταιρείας «PARAPHARM INTERNATIONAL A.E.», καθώς και τα στοιχεία στα οποία βασιστήκαμε για την εκτίμησή τους.

IV. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΙΣΦΟΡΑΣ ΣΕ ΕΙΔΟΣ, ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ

Καταρχάς σημειώνουμε ότι, για τον προσδιορισμό της αξίας των κατωτέρω εισφερομένων περιουσιακών στοιχείων, αποθεματικών και υποχρεώσεων, ελήφθησαν υπόψη οι καταχωρημένες στα βιβλία της εταιρείας ιστορικές και εύλογες αξίες κτήσης, η ίδια άποψη που σχημάτισαμε μετά από επίσκεψή μας στις εγκαταστάσεις της εταιρείας, καθώς και άλλα κατωτέρω αναφερόμενα στοιχεία, αλλά κυρίως οι από 12/10/2023 «Εκθέσεις Εκτίμησης Εύλογης Αξίας» της Πιστοποιημένης Εκτιμήτριας Ακινήτων – Αρχιτέκτονα Μηχανικού Ε.Μ.Π. Στυλιανής Αυγερίκου (μέλος ΤΕΕ 064898, μέλος Recognised European Valuer με αρ. REV – GR/AVAG/2018/120 και Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια με αρ. 5 του Μητρώου Εκτιμητών Υπουργείου Οικονομικών), στην οποία παρατίθενται αναλυτικά στοιχεία και πληροφορίες για τα δύο επενδυτικά ακίνητα-εισφερόμενα περιουσιακά στοιχεία, συγκριτικά στοιχεία αγοράς και αναπτύσσεται λεπτομερώς η μέθοδος προσδιορισμού της εύλογης αξίας τους. Ειδικότερα:

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών Θ. Ζερβού και Χ. Αμολογίτη

για την Εκτίμηση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, της αξίας των Περιουσιακών Στοιχείων, Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων του κλάδου «Επενδυτικά Ακίνητα» κατά την 31/12/2023 της διασπώμενης σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 56 του ν. 4601/2019 και 54 του ν. 4172/2013 «ΠΑΡΑΦΑΡΜ ΙΝΤΕΡΝΑΣΙΟΝΑΛ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΝΟΜΗΣ ΦΑΡΜΑΚΕΥΤΙΚΩΝ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ» με διακριτικό τίτλο «PARAPHARM INTERNATIONAL A.E.» και τα οποία θα εισφερθούν σε υπό ίδρυση Ανώνυμη Εταιρεία, επωφελομένη από την μερική διάσπαση

α) για το επαγγελματικό κτίριο με υπόγειο, επί των οδών Αλ. Παναγούλη αρ. 91, Πλούτωνος και Ευτέρπης στον Δήμο Νέας Ιωνίας, Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών, Περιφέρειας Αττικής εφαρμόστηκαν οι:

- Συγκριτική μέθοδος (Comparative method), από τα στοιχεία της τοπικής κτηματαγοράς, σύμφωνα με την οποία συλλέγονται συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα με τα χαρακτηριστικά του εκτιμωμένου και μέσω αυτών τελικά προκύπτει η αγοραία του αξία.

- Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης (Income method - Direct capitalization method), όπου ο υπολογισμός της αγοραίας αξίας του παγίου προκύπτει από την τρέχουσα μισθωτική του αξία, υπό την προϋπόθεση της ύπαρξης αγοράς με αξίες αντίστοιχες με το υπό εκτίμηση ακίνητο. Για τον τελικό υπολογισμό της εύλογης αξίας του εκτιμωμένου ακινήτου, η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων συμμετέχει με συντελεστή βαρύτητας 55% και η μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης με συντελεστή 45% και

β) για το κατάστημα με υπόγειο, επί της Λεωφόρου Βασιλείου αρ. 16 & της οδού Μπακοπούλου στον Δήμο Φιλοθέης - Ψυχικού, Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών, Περιφέρειας Αττικής εφαρμόστηκαν οι:

- Συγκριτική μέθοδος (comparative method), από τα στοιχεία της τοπικής κτηματαγοράς, σύμφωνα με την οποία συλλέγονται συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα με τα χαρακτηριστικά του εκτιμωμένου και μέσω αυτών τελικά προκύπτει η αγοραία του αξία.

- Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης (Income method - Direct capitalization method), όπου ο υπολογισμός της αγοραίας αξίας του παγίου προκύπτει από την τρέχουσα μισθωτική του αξία, υπό την προϋπόθεση της ύπαρξης αγοράς με αξίες αντίστοιχες με το υπό εκτίμηση ακίνητο. Για τον τελικό υπολογισμό της αγοραίας αξίας του εκτιμωμένου κτιρίου με χρήση καταστήματος, η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων σταθμίζεται με συντελεστή βαρύτητας 45% και η μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης σταθμίζεται με συντελεστή βαρύτητας 55%.

Αναλυτικά:

	Αξίες εκτίμησης
<p>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</p> <p>Ενσώματα πάγια</p> <p>1. Επενδύσεις σε ακίνητα</p>	
<p>1.1 Οικόπεδα</p> <p>1.1.1 Αφορά την αξία ενός οικοπέδου στην περιοχή της Νέας Ιωνίας εκτάσεως 2.262,46 τ.μ., εντός σχεδίου πόλεως επί του οποίου έχει ανεγερθεί κτίριο επαγγελματικών χρήσεων που στεγάζει υπηρεσίες κοινωνικής πρόνοιας (ΕΦΚΑ) καθώς και τα γραφεία της εταιρείας "Skroutz".</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Δηλώθηκε με την με αριθ. 19.957/ 20.9.1990 πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών Δημητρίου Φωκίωνα Έρωτα στα βιβλία μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου Νέας Ιωνίας στον Τόμο 186 με αύξοντα αριθμό 349 και στο κτηματολόγιο με αριθ. ΚΑΕΚ 051000450002/0/0, ως απόσπασμα κτηματογράφησης. ✓ Έχει καταχωρηθεί: <ul style="list-style-type: none"> - στο μητρώο παγίων ΕΛΠ και - στην απογραφή που συνέταξε το Δ.Σ., στην εύλογη αξία ποσού € 3.235.000,00. ✓ Έχει δηλωθεί στο Ε9 τ.μ. 2.262,46. ✓ Επιβάλλεται ΕΝΦΙΑ σε τ.μ. 2.262,46. ✓ Από το πιστοποιητικό του κτηματολογίου προκύπτει ότι υπάρχει προσημείωση υποθήκης υπέρ ΑΛΦΑ Τράπεζας Α.Ε. στο σύνολο του ακινήτου ποσού € 1.800.000. ✓ Η αξία του οικοπέδου, σύμφωνα με την Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. του 2024, ανέρχεται σε ποσό € 308.499,88, αρκετά χαμηλότερη από την προσδιορισθείσα από την Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια. ✓ Για τον προσδιορισμό της αξίας του λήφθηκε κυρίως υπόψη η ανωτέρω αναφερόμενη «Έκθεση Εκτίμησης Εύλογης Αξίας» της Πιστοποιημένης Εκτιμήτριας Ακίνητης Περιουσίας κ. Στυλιανής Αυγερίκου. <p>Η συνολική αξία του ανωτέρω οικοπέδου εκτιμάται σε ποσό ευρώ 3.235.000,00.</p>	3.235.000,00
<p>1.1.2 Αφορά την αξία ενός οικοπέδου στην περιοχή του Νέου Ψυχικού εκτάσεως 450,40 τ.μ., εντός σχεδίου πόλεως επί του οποίου έχει ανεγερθεί αυτοτελές κτίριο επαγγελματικής χρήσης που στην τωρινή του μορφή στεγάζει επιχείρηση μαζικής εστίασης.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Αποκτήθηκε μαζί με την επ' αυτού οικοδομή δυνάμει του υπ' αριθ. 10.359/ 18.12.2018 συμβολαιογραφικού εγγράφου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ευφροσύνη Γεράσιμου Σιμοπούλου και καταχωρήθηκε νόμιμα στα βιβλία καταχωρήσεων του Κτηματολογικού Γραφείου Παπάγου με αριθ. καταχώρησης 521 την 20.12.2018 και με αριθ. ΚΑΕΚ 051070228004/0/0, ως απόσπασμα κτηματογράφησης. ✓ Έχει καταχωρηθεί: <ul style="list-style-type: none"> - στο μητρώο παγίων ΕΛΠ και - στην απογραφή που συνέταξε το Δ.Σ., στην εύλογη αξία ποσού € 1.080.000,00. ✓ Έχει δηλωθεί στο Ε9 τ.μ. 450,40. ✓ Επιβάλλεται ΕΝΦΙΑ σε τ.μ. 450,40. 	1.080.000,00

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών Θ. Ζερβού και Χ.Αμολογίτη

για την Εκτίμηση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, της αξίας των Περιουσιακών Στοιχείων, Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων του κλάδου «Επενδυτικά Ακίνητα» κατά την 31/12/2023 της διασπώμενης σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 56 του ν. 4601/2019 και 54 του ν. 4172/2013 «ΠΑΡΑΦΑΡΜ ΙΝΤΕΡΝΑΣΙΟΝΑΛ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΝΟΜΗΣ ΦΑΡΜΑΚΕΥΤΙΚΩΝ ΠΡΟΙΟΝΤΩΝ» με διακριτικό τίτλο «PARAPHARM INTERNATIONAL A.E.» και τα οποία θα εισφερθούν σε υπό ίδρυση Ανώνυμη Εταιρεία, επωφελομένης από την μερική διάσπαση

		Αξίες εκτίμησης
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Από το πιστοποιητικό του κτηματολογίου προκύπτει ότι υπάρχει προσημείωση υποθήκης υπέρ ΑΛΦΑ Τράπεζας Α.Ε. στο σύνολο του ακινήτου ποσού € 1.860.000. ✓ Η αξία του οικοπέδου, σύμφωνα με την Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. του 2024, ανέρχεται σε ποσό € 43.740,00, αρκετά χαμηλότερη από την προσδιορισθείσα από την Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια. ✓ Για τον προσδιορισμό της αξίας του λήφθηκε κυρίως υπόψη η ανωτέρω αναφερόμενη «Έκθεση Εκτίμησης Εύλογης Αξίας» της Πιστοποιημένης Εκτιμήτριας Ακίνητης Περιουσίας κ. Στυλιανής Αυγερίκου. <p>Η συνολική αξία του ανωτέρω οικοπέδου εκτιμάται σε ποσό ευρώ 1.080.000,00.</p>		
<p>1.2 Κτίρια</p> <p>1.2.1 Αφορά την αξία τετραώροφου κτιρίου με υπόγειο επί του οικοπέδου στην περιοχή της Νέας Ιωνίας, συνολικής έκτασης 4.254,20 τ.μ. με αρχικό έτος κατασκευής το 1970.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Δηλώθηκε με την με αριθ. 19.957/ 20.9.1990 πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών Δημητρίου Φωκίωνα Έρωτα στα βιβλία μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου Νέας Ιωνίας στον Τόμο 186 με αύξοντα αριθμό 349 και στο κτηματολόγιο με αριθ. ΚΑΕΚ 051000450002/0/1 έως 051000450002/0/6, ως αποσπάσματα κτηματογράφησης. ✓ Έχει καταχωρηθεί: <ul style="list-style-type: none"> - στο μητρώο παγίων ΕΛΠ και - στην απογραφή που συνέταξε το Δ.Σ., στην εύλογη αξία ποσού € 2.230.000,00. ✓ Έχει δηλωθεί στο Ε9 συνολικά τ.μ. 4.254,20. ✓ Επιβάλλεται ΕΝΦΙΑ σε τ.μ 4.254,20. ✓ Από το πιστοποιητικό του κτηματολογίου προκύπτει ότι υπάρχει προσημείωση υποθήκης υπέρ ΑΛΦΑ Τράπεζας Α.Ε. στο σύνολο του ακινήτου ποσού € 1.800.000. ✓ Η αξία του κτιρίου, σύμφωνα με την Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. του 2024, ανέρχεται σε ποσό € 3.661.888,37, αρκετά υψηλότερη από την προσδιορισθείσα από την Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια. ✓ Για τον προσδιορισμό της αξίας του λήφθηκε κυρίως υπόψη η ανωτέρω αναφερόμενη «Έκθεση Εκτίμησης Εύλογης Αξίας» της Πιστοποιημένης Εκτιμήτριας Ακίνητης Περιουσίας κ. Στυλιανής Αυγερίκου. <p>Η συνολική αξία του ανωτέρω κτιρίου εκτιμάται σε ποσό ευρώ 2.230.000,00.</p>		2.230.000,00
<p>1.2.2 Αφορά την αξία διώροφου κτιρίου με υπόγειο επί του οικοπέδου στην περιοχή του Νέου Ψυχικού, συνολικής έκτασης 692,08 τ.μ. και έτους κατασκευής σύμφωνα με τον τίτλο προ του 1983.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Αποκτήθηκε δυνάμει του υπ' αριθ. 10.359/ 18.12.2018 συμβολαιογραφικού εγγράφου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ευφροσύνη Γεράσιμου Σιμποπούλου και καταχωρήθηκε νόμιμα στα βιβλία καταχωρήσεων του Κτηματολογικού Γραφείου Παπάγου με αριθ. καταχώρησης 521 την 20.12.2018 και με αριθ. ΚΑΕΚ 051070228004/0/0, ως απόσπασμα κτηματογράφησης. ✓ Έχει καταχωρηθεί: <ul style="list-style-type: none"> - στο μητρώο παγίων ΕΛΠ και - στην απογραφή που συνέταξε το Δ.Σ., στην εύλογη αξία ποσού € 660.000,00. ✓ Έχει δηλωθεί στο Ε9 συνολικά τ.μ. 692,08. 		660.000,00

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών Θ. Ζερβού και Χ. Αμολογίτη

για την Εκτίμηση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, της αξίας των Περιουσιακών Στοιχείων, Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων του κλάδου «Επενδυτικά Ακίνητα» κατά την 31/12/2023 της διασπώμενης σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 56 του ν. 4601/2019 και 54 του ν. 4172/2013 «ΠΑΡΑΦΑΡΜ ΙΝΤΕΡΝΑΣΙΟΝΑΛ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΝΟΜΗΣ ΦΑΡΜΑΚΕΥΤΙΚΩΝ ΠΡΟΙΟΝΤΩΝ» με διακριτικό τίτλο «PARAPHARM INTERNATIONAL A.E.» και τα οποία θα εισφερθούν σε υπό ίδρυση Ανώνυμη Εταιρεία, επωφελομένης από την μερική διάσπαση

	Αξίες εκτίμησης
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Επιβάλλεται ΕΝΦΙΑ σε τ.μ. 692,08. ✓ Από το πιστοποιητικό του κτηματολογίου προκύπτει ότι υπάρχει προσημείωση υποθήκης υπέρ ΑΛΦΑ Τράπεζας Α.Ε. στο σύνολο του ακινήτου ποσού € 1.860.000,00. ✓ Η αξία του κτιρίου, σύμφωνα με την Πράξη Διοικητικού Προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. του 2024, ανέρχεται σε ποσό € 1.178.603,20, αρκετά υψηλότερη από την προσδιορισθείσα από την Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια. ✓ Για τον προσδιορισμό της αξίας του λήφθηκε κυρίως υπόψη η ανωτέρω αναφερόμενη «Έκθεση Εκτίμησης Αγοράς Αξίας» της Πιστοποιημένης Εκτιμήτριας Ακίνητης Περιουσίας κ. Στυλιανής Αυγερίκου. <p>Η συνολική αξία του ανωτέρω κτιρίου εκτιμάται σε ποσό ευρώ 660.000,00.</p> <p><u>Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή</u></p> <p>2. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία</p> <p>2.1 Λοιπά</p> <p>2.1.1 Δοσμένες εγγυήσεις</p> <p>Ποσό € 845,98 αφορά την αξία εγγύησης ενοικίου :</p> <p>Όπως αυτή προκύπτει από το οικείο συμβόλαιο και καταθετήριο.</p> <p>Ποσό € 7.300,00 αφορά την εγγύηση για τη σύνδεση παροχής της Δ.Ε.Η, όπως αυτή προκύπτει από το οικείο συμβόλαιο και πρόσφατο λογαριασμό.</p> <p>Ποσό € 59,87 αφορά την εγγύηση για τη σύνδεση παροχής της Ε.Υ.Δ.Α.Π., όπως αυτή προκύπτει από το οικείο συμβόλαιο και πρόσφατο λογαριασμό.</p> <p>Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 8.205,85.</p> <p>Σύνολο μη κυκλοφορούντων</p> <p>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</p> <p><u>Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές</u></p> <p><u>Εμπορικές απαιτήσεις</u></p> <p>Αφορά εμπορικές απαιτήσεις (ανοιχτά υπόλοιπα πελατών) κατά την 31.12.2023, όπως εμφανίζονται στο αθεώρητο βιβλίο Απογραφών και Ισολογισμού.</p> <p>Αναλυτικά παρατίθενται κατωτέρω:</p> <p>Πελάτες εσωτερικού χονδρικής: € 8.002,16</p> <p>Πελάτες δημοσίου & δημόσιες επιχειρήσεις: € 13.419,50</p> <p>Σύνολο: € 21.421,66</p> <p>Τα παραπάνω ποσά επιβεβαιώθηκαν μέσω των απαντητικών επιστολών από τους παραπάνω πελάτες οι οποίες απευθύνθηκαν απευθείας προς εμάς.</p> <p>Από την επισκόπηση της κίνησης των λογαριασμών δεν προκύπτουν ενδείξεις για ύπαρξη ανάγκης απομείωσης της αξίας τους.</p> <p>Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 21.421,66.</p> <p><u>Λοιπές απαιτήσεις</u></p> <p>Ποσό ευρώ 161,20 αφορά απαίτηση κοινοχρήστων από ενοικιαστές.</p> <p>Όπως αυτή προκύπτει από τον οικείο λογαριασμό κοινοχρήστων.</p>	<p>8.205,85</p> <p>7.213.205,85</p> <p>21.421,66</p> <p>161,20</p>

	Αξίες εκτίμησης
<p>Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 161,20.</p> <p>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</p> <p>Αφορά κατά ποσό ευρώ 6.171,21 το υπόλοιπο του ταμείου και κατά ποσό ευρώ 433.603,71 το σύνολο των τραπεζικών καταθέσεων όψεως.</p> <p>Την ύπαρξη του υπόλοιπου του ταμείου την διαπιστώσαμε, διενεργώντας καταμέτρηση την 19.1.2024 και συμφωνώντας αυτό με το αντίστοιχο λογιστικό υπόλοιπο και στην συνέχεια μέσω της επαλήθευσης των κινήσεων βάσει παραστατικών προσδιορίσαμε το υπόλοιπο της 31.12.2023.</p> <p>Την ύπαρξη των υπολοίπων των λογαριασμών όψεως διαπιστώσαμε;</p> <p>✓ Με συμφωνία τους με τα αντίστοιχα υπόλοιπα των αντιγράφων λογαριασμών όψεως της τράπεζας (extraits) και</p> <p>✓ μέσω λήψης απευθείας από εμάς επιστολών από τις τράπεζες.</p> <p>Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 439.774,92.</p> <p>Σύνολο κυκλοφορούντων</p> <p>Σύνολο ενεργητικού</p> <p>Διαφορές εύλογης αξίας</p> <p>Διαφορές αξίας ενσώματων παγίων</p> <p>Αφορά τη διαφορά εύλογης αξίας σε σχέση με την αρχική αξία κτήσης των επενδυτικών ακινήτων, βάσει της από 12/10/2023 «Έκθεση Εκτίμησης Αγοράς Αξίας» της Πιστοποιημένης Εκτιμήτριας Ακίνητης Περιουσίας κ. Στυλιανής Αυγερίκου.</p> <p>Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 1.899.567,00.</p> <p>Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο</p> <p>Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού</p> <p>Αφορά την αναλογία τακτικού αποθεματικού που σχηματίστηκε από τα κέρδη του κλάδου ακινήτων σε προηγούμενες χρήσεις, βάσει των σχετικών εγκρίσεων διάθεσης κερδών με αποφάσεις των Τακτικών Γενικών Συνελεύσεων.</p> <p>Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 109.135,14.</p> <p>Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο</p> <p>Αφορά την αναλογία των κερδών εις νέο του κλάδου ακινήτων που σχηματίστηκαν βάσει των αποτελεσμάτων του κλάδου στις προηγούμενες χρήσεις, συμπεριλαμβανομένων του προσχεδίου αποτελεσμάτων της χρήσης 2023.</p> <p>Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 2.350.501,61.</p> <p>Σύνολο</p> <p>Υποχρεώσεις</p> <p>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</p>	<p>439.774,92</p> <p>461.357,78</p> <p>7.674.563,63</p> <p>1.899.567,00</p> <p>109.135,14</p> <p>2.350.501,61</p> <p>2.459.636,75</p>

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών Θ. Ζερβού και Χ. Αμολογίτη
για την Εκτίμηση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, της αξίας των Περιουσιακών Στοιχείων, Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων του κλάδου «Επενδυτικά Ακίνητα» κατά την 31/12/2023 της διασπώμενης σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 56 του ν. 4601/2019 και 54 του ν. 4172/2013 «ΠΑΡΑΦΑΡΜ ΙΝΤΕΡΝΑΣΙΟΝΑΛ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΝΟΜΗΣ ΦΑΡΜΑΚΕΥΤΙΚΩΝ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ» με διακριτικό τίτλο «PARAPHARM INTERNATIONAL A.E.» και τα οποία θα εισφερθούν σε υπό ίδρυση Ανώνυμη Εταιρεία, επωφελομένης από την μερική διάσπαση

						Αξίες εκτίμησης
<u>Δάνεια</u>						575.626,28
Αφορά το μακροπρόθεσμο μέρος δανείου θετούς διάρκειας το οποίο λήφθηκε το 2019 για αναχρηματοδότηση υφιστάμενου δανεισμού με σκοπό την αγορά του ακινήτου στο Νέο Ψυχικό, από την τράπεζα Alpha και λήγει την 31/5/2027, με επιτόκιο 5,754%.						
Την ύπαρξη του υπολοίπου του δανείου διαπιστώσαμε:						
✓ Με συμφωνία του με το αντίστοιχο υπόλοιπο του αντιγράφου λογαριασμού της τράπεζας (extrait) και						
✓ μέσω λήψης απευθείας από εμάς επιστολής από την τράπεζα.						
Παρατίθεται το συνολικό ποσό του δανείου με καταβολές στις επόμενες χρήσεις και διαχωρισμό σε μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο:						
A/A	Ημερομηνία	Ανεξόφλητα Κεφάλαιο	Δόση	Χρεωλύσιο	Τόκος	
		769.378,28				
1	29/02/2024	720.940,28	60.268,32	48.438,00	11.830,32	
2	31/05/2024	672.502,28	59.645,34	48.438,00	11.207,34	
3	30/08/2024	624.064,28	58.778,71	48.438,00	10.340,71	
4	29/11/2024	575.626,28	58.033,90	48.438,00	9.595,90	
5	28/02/2025	527.188,28	57.289,10	48.438,00	8.851,10	
6	30/05/2025	478.750,28	56.544,29	48.438,00	8.106,29	
7	29/08/2025	430.312,28	55.678,47	48.438,00	7.240,47	
8	28/11/2025	381.874,28	54.945,91	48.438,00	6.507,91	
9	27/02/2026	333.436,28	54.213,35	48.438,00	5.775,35	
10	29/05/2026	284.998,28	53.480,78	48.438,00	5.042,78	
11	31/08/2026	236.560,28	52.741,49	48.438,00	4.303,49	
12	30/11/2026	188.122,28	51.896,07	48.438,00	3.458,07	
13	26/02/2027	139.684,28	51.097,34	48.438,00	2.659,34	
14	31/05/2027	0,00	141.793,52	139.684,28	2.109,24	
Σύνολο			866.406,59	769.378,28	97.028,31	
Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 575.626,28.						575.626,28
Σύνολο						
<u>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</u>						
<u>Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων</u>						193.752,00
Αφορά το βραχυπρόθεσμο μέρος των μακροπρόθεσμων δανείων ως ανωτέρω.						
Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 193.752,00.						

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών Θ. Ζερβού και Χ. Αμολοχίτη

για την Εκτίμηση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, της αξίας των Περιουσιακών Στοιχείων, Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων του κλάδου «Επενδυτικά Ακίνητα» κατά την 31/12/2023 της διασπώμενης σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 56 του ν. 4601/2019 και 54 του ν. 4172/2013 «ΠΑΡΑΦΑΡΜ ΙΝΤΕΡΝΑΣΙΟΝΑΛ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΝΟΜΗΣ ΦΑΡΜΑΚΕΥΤΙΚΩΝ ΠΡΟΙΟΝΤΩΝ» με διακριτικό τίτλο «PARAPHARM INTERNATIONAL A.E.» και τα οποία θα εισφερθούν σε υπό ίδρυση Ανώνυμη Εταιρεία, επωφελομένης από την μερική διάσπαση

	Αξίες εκτίμησης
<p>Φόρος εισοδήματος</p> <p>Αφορά τον οφειλόμενο φόρο εισοδήματος επί των κερδών του κλάδου «Επενδυτικά ακίνητα» και ο οποίος προκύπτει από σχέδιο της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος για τη χρήση 2023.</p> <p>Σχετικά με τις φορολογικές υποχρεώσεις επισημαίνουμε ότι κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων: α) της παρ. 1 του άρθρου 84 του ν. 2238/1994 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος) και β) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2017 έχει παραγραφεί έως την 31/12/2023, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν. Κατά συνέπεια, για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31 Δεκεμβρίου 2017 και παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές, δεν επεκταθήκαμε στην εκτίμηση πιθανών φορολογικών επιβαρύνσεων που μπορεί να προκύψουν από μελλοντικό φορολογικό έλεγχο.</p> <p>Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 48.564,95.</p>	48.564,95
<p>Λοιποί φόροι και τέλη</p> <p>Το ποσό αυτό αφορά υποχρεώσεις της Εταιρείας προς το Ελληνικό Δημόσιο από φόρους-τέλη που αφορούν τον κλάδο «Επενδυτικά ακίνητα», όπως προκύπτουν από τις υποβληθείσες δηλώσεις.</p> <p><u>Ανάλυση των υποχρεώσεων:</u></p> <p>Επαληθεύσαμε τα ανωτέρω υπόλοιπα βάσει</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ των υποβληθεισών δηλώσεων ✓ των καταβολών για την εξόφλησή τους σε επόμενη περίοδο με τα αντίστοιχα αντίγραφα τραπεζικών λογαριασμών όψεως ✓ στοιχείων της προσωποποιημένης πληροφόρηση του συστήματος TAXISnet της ΑΑΔΕ. <p>Εκτιμούμε την συνολική αξία των υποχρεώσεων από φόρους τέλη στο ποσό των ευρώ 64.045,86.</p>	64.045,86
<p>Λοιπές υποχρεώσεις</p> <p><u>Ανάλυση</u></p> <p><u>Ανάλυση:</u></p> <p>Εγγυήσεις ενοικίων κτιρίου Νέας Ιωνίας: € 63.749,44</p> <p>Εγγυήσεις ενοικίων κτιρίου Νέου Ψυχικού: € 10.478,79</p> <p>Σύνολο: € 74.228,23</p> <p>Επαληθεύσαμε τα ανωτέρω υπόλοιπα βάσει των σχετικών καταθετηρίων και συμφωνητικών μίσθωσης.</p> <p>Εκτιμούμε την συνολική αξία των λοιπών υποχρεώσεων στο ποσό των ευρώ 74.228,23.</p>	74.228,23

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών Θ. Ζερβού και Χ. Αμολογίτη
για την Εκτίμηση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, της αξίας των Περιουσιακών Στοιχείων, Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων του κλάδου «Επενδυτικά Ακίνητα» κατά την 31/12/2023 της διασπώμενης σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 56 του ν. 4601/2019 και 54 του ν. 4172/2013 «ΠΑΡΑΦΑΡΜ ΙΝΤΕΡΝΑΣΙΟΝΑΛ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΝΟΜΗΣ ΦΑΡΜΑΚΕΥΤΙΚΩΝ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ» με διακριτικό τίτλο «PARAPHARM INTERNATIONAL A.E.» και τα οποία θα εισφερθούν σε υπό ίδρυση Ανώνυμη Εταιρεία, επωφελομένης από την μερική διάσπαση

	Αξίες εκτίμησης
<u>Έξοδα χρήσεως δουλευμένα</u> Αφορά σε τηλεφωνικά έξοδα Δεκεμβρίου 2023. Επαληθεύσαμε το ανωτέρω υπόλοιπο βάσει του λογαριασμού έκδοσης Ιανουαρίου 2024. Εκτιμούμε την συνολική αξία των δουλευμένων εξόδων χρήσης στο ποσό των ευρώ 19,40.	19,40
<u>Έσοδα επόμενων χρήσεων</u> Επαληθεύσαμε τα ανωτέρω υπόλοιπα βάσει τιμολογίου έκδοσης Δεκεμβρίου 2023 που μέρος του αφορά και σε ενοίκιο επόμενης χρήσης 2024. Εκτιμούμε την συνολική αξία των εσόδων επόμενων χρήσεων στο ποσό των ευρώ 12.708,38.	12.708,38
Σύνολο	393.318,82
Σύνολο υποχρεώσεων	968.945,10
Σύνολο διαφορών εύλογης αξίας, αποθεματικών και υποχρεώσεων	5.328.148,85

Κατόπιν της εκτίμησής τους, η αξία των ανωτέρω προς μεταβίβαση περιουσιακών στοιχείων, αποθεματικών και υποχρεώσεων του κλάδου «Επενδυτικά Ακίνητα», ως εισφορά σε είδος σε υπό ίδρυση Ανώνυμη Εταιρεία, διαμορφώνεται ως εξής:

Σύνολο Ενεργητικού	Ευρώ	7.674.563,63
Σύνολο Διαφορών εύλογης αξίας, Αποθεματικών και Υποχρεώσεων	Ευρώ	5.328.148,85
Καθαρή αξία της εισφοράς	Ευρώ	2.346.414,78

Επισημαίνουμε ότι εκ του συνόλου των Διαφορών εύλογης αξίας, Αποθεματικών και υποχρεώσεων, ποσό € 1.899.567,00 καθώς και ποσό € 2.459.636,75 που αφορούν σε Διαφορές εύλογης αξίας και Αποθεματικά αντίστοιχα, όπως έχουν αναλυθεί ανωτέρω, αφορούν αποκλειστικά και μόνο τον κλάδο «Επενδυτικά ακίνητα». Επομένως η Καθαρή αξία της εισφοράς, κατά την 31/12/2023, εκτιμάται στο ποσό των ευρώ **2.346.414,78**.

V. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών Θ. Ζερβού και Χ. Αμολογίτη
για την Εκτίμηση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, της αξίας των Περιουσιακών Στοιχείων, Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων του κλάδου «Επενδυτικά Ακίνητα» κατά την 31/12/2023 της διασπώμενης σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 56 του ν. 4601/2019 και 54 του ν. 4172/2013 «ΠΑΡΑΦΑΡΜ ΙΝΤΕΡΝΑΣΙΟΝΑΛ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΝΟΜΗΣ ΦΑΡΜΑΚΕΥΤΙΚΩΝ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ» με διακριτικό τίτλο «PARAPHARM INTERNATIONAL A.E.» και τα οποία θα εισφερθούν σε υπό ίδρυση Ανώνυμη Εταιρεία, επωφελομένης από την μερική διάσπαση

1. Ο σκοπός, η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της εξακρίβωσης της αξίας των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού του κλάδου που διασπάται, σύμφωνα με την από 21/12/2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας, είναι αυτά που αναφέρονται ανωτέρω, όπως συμφωνήθηκαν στην Επιστολή Ανάθεσης της 29/04/2024. 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 της εισφοράς σε είδος κατά την ίδρυση 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 της εισφοράς σε είδος και 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 εισφοράς σε είδος, 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 μερικής διάσπασης της «PARAPHARM INTERNATIONAL A.E.».

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών Θ. Ζερβού και Χ. Αμολογίτη

για την Εκτίμηση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, της αξίας των Περιουσιακών Στοιχείων, Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων του κλάδου «Επενδυτικά Ακίνητα» κατά την 31/12/2023 της διασπώμενης σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 56 του ν. 4601/2019 και 54 του ν. 4172/2013 «ΠΑΡΑΦΑΡΜ ΙΝΤΕΡΝΑΣΙΟΝΑΛ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΝΟΜΗΣ ΦΑΡΜΑΚΕΥΤΙΚΩΝ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ» με διακριτικό τίτλο «PARAPHARM INTERNATIONAL A.E.» και τα οποία θα εισφερθούν σε υπό ίδρυση Ανώνυμη Εταιρεία, επωφελούμενης από την μερική διάσπαση

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

Αθήνα, 26 Ιουνίου 2024

Θεόδωρος Ζερβός



Α.Μ. ΣΟΕΛ 17591

tms
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ

TMS Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Μιχαλακοπούλου 91, 11528, Αθήνα

Α.Μ. ΣΟΕΛ 166

Ανεξάρτητο μέλος της IAPA
International



Χάρις Αμολοχίτη



Α.Μ. ΣΟΕΛ 31291

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών Θ. Ζερβού και Χ. Αμολοχίτη

για την Εκτίμηση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, της αξίας των Περιουσιακών Στοιχείων, Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων του κλάδου «Επενδυτικά Ακίνητα» κατά την 31/12/2023 της διασπώμενης σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 56 του ν. 4601/2019 και 54 του ν. 4172/2013 «ΠΑΡΑΦΑΡΜ ΙΝΤΕΡΝΑΣΙΟΝΑΛ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΝΟΜΗΣ ΦΑΡΜΑΚΕΥΤΙΚΩΝ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ» με διακριτικό τίτλο «PARAPHARM INTERNATIONAL A.E.» και τα οποία θα εισφερθούν σε υπό ίδρυση Ανώνυμη Εταιρεία, επωφελούμενης από την μερική διάσπαση

