Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2024.08.02 14:52:48 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,02/08/2024
Αριθ. Πρωτ.:3338084

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**, το διακριτικό τίτλο **AZOE RESORT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **007152501000**.

Την **02/08/2024** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **4346329**, η από 29/07/2024 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Συγχώνευση με απορρόφηση ».

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

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ – ΕΚΘΕΣΗ

ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ΣΕ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΤΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ ΤΗΣ

ΑΠΟΡΡΟΦΩΜΕΝΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ

“AZOE FREEHOLD VILLAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ

ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ”

ΒΑΣΕΙ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ ΤΗΣ 30.06.2024 ΚΑΙ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ

ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 17 ΤΟΥ Ν. 4548/2018, ΤΟΥ Ν. 4601/2019, ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 54

ΤΟΥ Ν. 4172/2013 ΚΑΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 61 ΤΟΥ Ν. 4438/2016

ΣΗΜΑΝΤΙΚΗ ΣΗΜΕΙΩΣΗ

Η παρούσα Έκθεση έχει προετοιμασθεί από την TMS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ (εφεξής "TMS"), σύμφωνα με όσα αναφέρονται στην από 05.07.2024 επιστολή ανάθεσης σχετικά με την αποτίμηση σε εύλογη αξία των στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού της απορροφώμενης εταιρεία με την επωνυμία "AZOE FREEHOLD VILLAS Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων" βάσει του ισολογισμού μετασχηματισμού της 30.06.2024 και σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, του Ν. 4601/2019, του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013 και του άρθρου 61 του Ν. 4438/2016. Η παρούσα μελέτη είναι αυστηρώς εμπιστευτική, προορίζεται αποκλειστικά για χρήση του Εντολέα μας, ήτοι την Διοίκηση της εταιρείας "AZOE FREEHOLD VILLAS M.A.E." και δεν μπορεί να δοθεί εν μέρει ή εξ' ολοκλήρου σε τρίτους χωρίς την προηγούμενη γραπτή συγκατάθεση της TMS.

Για την προετοιμασία της Έκθεσης η TMS βασίσθηκε σε πληροφορίες που έλαβε από τον Εντολέα. Η TMS πραγματοποίησε συζητήσεις με τον Εντολέα προκειμένου να αξιολογήσει τις εκτιμήσεις - προβλέψεις σχετικά με την εξέλιξη των οικονομικών μεγεθών βάσει των οποίων προέκυψε το αποτέλεσμα της μελέτης, καθώς και τις παραδοχές που υποστηρίζουν τις συγκεκριμένες προβλέψεις. Η TMS υπέθεσε ότι όλες οι πληροφορίες που παρασχέθηκαν είναι πλήρεις και ακριβείς ως προς τα ουσιώδη στοιχεία. Για την εγκυρότητα των οικονομικών και άλλων στοιχείων που τέθηκαν υπ' όψιν μας, την πλήρη ευθύνη φέρουν ο Εντολέας μας.

Η εργασία που εκπονήθηκε στα πλαίσια της σύνταξης της παρούσης Έκθεσης Αποτίμησης δεν αφορά σε τακτικό έλεγχο σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Δεν διενεργήσαμε έλεγχο της ακρίβειας των στοιχείων που μας δόθηκαν πέραν των διαδικασιών που περιγράφονται στην παρούσα Έκθεση Αποτίμησης και η Έκθεση αυτή δεν είναι αυτή που δίδεται στις περιπτώσεις ελέγχου Λογιστικών Καταστάσεων.

Σε περίπτωση που η έκθεση παραδοθεί σε οποιαδήποτε τρίτα πρόσωπα, θα πρέπει να παραδοθεί στο σύνολο της και όχι τμηματικά. Η TMS δεν αποδέχεται καμία ευθύνη για τυχόν ζημιές που μπορεί να προκύψουν λόγω αποφάσεων ή πράξεων που βασίστηκαν στην παρούσα μελέτη.

Η TMS δεν αποδέχεται καμία ευθύνη για τη χρησιμοποίηση της αποτίμησης για άλλους λόγους πέραν αυτών για τους οποίους εξ' αρχής συμφωνήθηκε και οι οποίοι αναφέρονται στην ενότητα της παρούσας έκθεσης "Εντολή και αντικείμενο της αποτίμησης".

Τα αποτελέσματα της αποτίμησης δεν πρέπει να θεωρηθούν ότι αποτελούν οποιαδήποτε υπόσχεση ή πρόβλεψη για το μέλλον. Ο κάθε ενδιαφερόμενος θα πρέπει να κάνει και τις δικές του εκτιμήσεις, κρίσεις και αξιολογήσεις. Τα αποτελέσματα μιας αποτίμησης, σε πολλές περιπτώσεις είναι υποκειμενικά και εξαρτώνται από τις αναλύσεις και τις χρησιμοποιούμενες αξιολογήσεις του κάθε συμβούλου. Ένας διαφορετικός σύμβουλος ενδεχομένως να χρησιμοποιήσει διαφορετικές εκτιμήσεις και παραδοχές προκειμένου να εξάγει τη δική του υποκειμενική αξιολόγηση και κρίση.

Γ Ε Ν Ι Κ Α

1. Εντολή και αντικείμενο ελέγχου

Η παρούσα έκθεση συντάχθηκε μετά την από 05.07.2024 σχετική αίτηση της εταιρείας με την επωνυμία **"AZOE RESORT M.A.E."** (εφεξής αναφερόμενη και ως "Απορροφώσα Εταιρεία") προς την Ελεγκτική Εταιρεία "TMS Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών", με σκοπό την απορρόφηση της Εταιρείας **"AZOE FREEHOLD VILLAS M.A.E."** (εφεξής αναφερόμενη και ως "Απορροφώμενη Εταιρεία" ή "Εταιρεία") από την Απορροφώσα Εταιρεία, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, του Ν. 4601/2019, του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013 και του άρθρου 61 του Ν. 4438/2016.

Αντικείμενο της παρούσας Έκθεσης Αποτίμησης αποτελεί η εκτίμηση της εύλογης αξίας των στοιχείων το Ενεργητικού και Παθητικού της απορροφώμενης Εταιρείας "AZOE FREEHOLD VILLAS M.A.E." κατά την 30.06.2024, ημερομηνία κατά την οποία η επιχείρηση συνέταξε τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού.

2. Ίδρυση - Έδρα - Διάρκεια

Η Εταιρεία "AZOE FREEHOLD VILLAS Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων" συστήθηκε βάσει καταστατικού την 14.12.2006 με αριθμό Γ.Ε.Μ.Η. 007265301000. Έδρα της Εταιρείας ορίζεται ο δήμος Αμαρουσίου Αττικής. Ο διακριτικός τίτλος της εταιρείας είναι "AZOE FREEHOLD VILLAS M.A.E.". Η διάρκεια της εταιρείας ορίστηκε ως αορίστου χρόνου και άρχισε με την καταχώρηση του καταστατικού της στο ΓΕ.ΜΗ..

Η εταιρεία μετά από απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να ιδρύει υποκαταστήματα, πρακτορεία ή παραρτήματα της αυτής σε άλλους τόπους της Ελλάδας ή της αλλοδαπής ή να καταργούνται τα τυχόν υφιστάμενα.

3. Σκοπός

Ο σκοπός της Εταιρείας αναλύεται ως ακολούθως:

α) Η κτήση, η αγορά και πώληση οικοπέδων και εν γένει ακινήτων στην Ελλάδα.

β) Η ανέγερση κατοικιών και τουριστικών μονάδων για λογαριασμό τρίτων ή για λογαριασμό της εταιρείας προς εκμετάλλευση ή προς πώληση.

γ) Η άσκηση κάθε είδους Ξενοδοχειακών και Τουριστικών Επιχειρήσεων, στην οποία περιλαμβάνεται η εκμετάλλευση, διαχείριση και η διεύθυνση ξενοδοχείων και τουριστικών εγκαταστάσεων, ειδικών τουριστικών υποδομών, μονάδων εστίασης, καφετεριών, bar, disco, νυχτερινών κέντρων εν γένει, η απόκτηση και πώληση, η ανέγερση, μίσθωση και γενικά εκμετάλλευση ξενοδοχείων και κάθε συναφή δραστηριότητα.

δ) Η μελέτη, κατασκευή, εξοπλισμός και εκμετάλλευση κολυμβητηρίων, στεγασμένων αθλητικών κέντρων, αθλητικών γηπέδων, τουριστικών λιμένων, ιππικών κέντρων και συναφών εγκαταστάσεων.

ε) Η μελέτη, κατασκευή και εκμετάλλευση γηπέδων γκολφ, τέννις και άλλων αθλητικών εγκαταστάσεων. Η μελέτη, διάστρωση, φύτευση και συντήρηση των ως άνω γηπέδων.

στ) Η εκμετάλλευση και διαχείριση γηπέδου γκολφ, αθλητικού κέντρου, κέντρων περιποίησης σώματος (spa – θαλασσοθεραπεία).

ζ) Η ανάληψη εργολαβικώς ή καθ' οιονδήποτε άλλο τρόπο της χρηματοδότησης, κατασκευής, λειτουργίας και εκμεταλλεύσεως παντός είδους έργων κατασκευαζόμενων, είτε από την ίδια την εταιρεία, είτε από τρίτους καθ' οιονδήποτε άλλο επιχειρηματικό σύστημα.

η) Η χρονομεριστική πώληση και εκμίσθωση ακινήτων.

θ) Η μίσθωση κινητών και ακινήτων με leasing.

Η εταιρεία δύναται να ασκεί όλες τις ανωτέρω δραστηριότητες είτε δι' ίδιον λογαριασμό είτε για λογαριασμό τρίτων, φυσικών ή νομικών προσώπων, ανεξάρτητα από τη νομική μορφή τους, ιδία δε για λογαριασμό οποιουδήποτε είδους εταιρείας, ακίνητης περιουσίας, επενδυτικού κεφαλαίου και ή οποιουδήποτε άλλου επενδυτικού σχήματος είτε ιδιωτικού είτε δημοσίου.

Για την επίτευξη του σκοπού η Εταιρεία μπορεί:

α) Να συμμετέχει σε οποιαδήποτε επιχείρηση που υφίσταται ή θα ιδρυθεί μελλοντικά, ημεδαπή ή αλλοδαπή, με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό οποιουδήποτε εταιρικού τύπου.

β) Να εκτελεί όλες τις παραπάνω δραστηριότητες είτε για λογαριασμό δικό της, είτε για λογαριασμό τρίτων, με προμήθεια ή ποσοστά, είτε συνεταιρικά, είτε σε σύμπραξη με τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα (κοινοπραξίες).

γ) Να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο και με οποιοδήποτε τρόπο.

δ) Να ιδρύει υποκαταστήματα ή γραφεία οπουδήποτε στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό.

ε) Να αντιπροσωπεύει οποιαδήποτε επιχείρηση, ημεδαπή ή αλλοδαπή, με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό.

στ) Να συνάπτει συμβάσεις ανάπτυξης και δικαιόχρησης (franchise).

ζ) Να παρέχει, με απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου, εγγυήσεις υπέρ φυσικών προσώπων και εταιρειών και γενικά επιχειρήσεων ή κοινοπραξιών ημεδαπών ή αλλοδαπών και να παραχωρεί πάσης φύσεως ασφάλειες, ενοχικές και εμπράγματες.

Οι σκοποί της Εταιρείας δύναται να επεκταθούν με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης με τήρηση της νομίμου διαδικασίας.

4. <u>Κεφάλαιο</u>

Το κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 30.06.2024, ημερομηνία σύνταξης του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, ανέρχεται στο ποσό των € 38.670,00, διαιρούμενο σε 3.867 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 10,00 η καθεμιά.

Το σύνολο των εταιρικών μεριδίων κατέχεται 100% από την εταιρεία AZOE Holdings Limited με έδρα την Κύπρο η οποία ανήκει κατά 100% στην εταιρεία Grivalia Hospitality Ανώνυμη Εταιρεία.

Η εξέλιξη του κεφαλαίου της Εταιρείας έχει ως ακολούθως:

1. Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας αρχικά ανέρχεται στο ποσό των εξήντα χιλιάδων (60.000) Ευρώ και διαιρείται σε έξι χιλιάδες (6.000) μετοχές, ονομαστικής αξίας δέκα (10) ΕΥΡΩ η κάθε μια.

2. Κατόπιν της από 30/06/2010 αποφάσεως της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων περί της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου με έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο, δια κεφαλαιοποίησης ενδοεταιρικών υποχρεώσεων, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά Ευρώ Εκατόν Πενήντα Χιλιάδων (150.000,00€) με την έκδοση Δέκα Πέντε Χιλιάδων (15.000) νέων μετοχών ονομαστικής αξίας Ευρώ Δέκα (10,00€) εκάστη και τιμή διάθεσης εκάστης μετοχής Ευρώ Εκατό (100,00€). Κατόπιν των ανωτέρω, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ Διακοσίων Δέκα Χιλιάδων (210.000,00€) και διαιρείται σε Είκοσι Μια Χιλιάδες (21.000) κοινές Μετοχές ονομαστικής αξίας Ευρώ Δέκα (10,00€) εκάστη. Με το συνολικό ποσό των Ευρώ Ενός Εκατομμυρίου Τριακοσίων Πενήντα

Χιλιάδων (1.350.000,00€) που προήλθε από την υπέρ το άρτιο έκδοση των εν λόγω μετοχών της Εταιρείας σχηματίσθηκε αποθεματικό από έκδοση μετοχών της εταιρείας υπέρ το άρτιο.

3. Κατόπιν της από 10/02/2016 απόφασης της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας με την έκδοση Χιλίων (1.000) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας εκάστης ποσού Ευρώ Δέκα (10,00€) και τιμή διάθεσης εκάστης ποσού Ευρώ Εκατό (100,00€). Συνεπώς το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας θα αυξηθεί κατά το ονομαστικό ποσό των Ευρώ Δέκα Χιλιάδων (10.000,00€) ενώ το ποσό των Ευρώ Ενενήντα Χιλιάδων (90.000,00€) που θα προέλθει από την υπέρ το άρτιο έκδοση των εν λόγω μετοχών της εταιρείας θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού υπέρ το άρτιο. Το σύνολο του ως άνω προπεριγραφόμενου ποσού της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας θα προέλθει από κεφαλαιοποίηση μέρος του κεφαλαίου του από 31/12/2010 Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου, το οποίο συνήφθη μεταξύ της εταιρείας και της Dolphinci Thirty Nine Limited. Μετά την παραπάνω αύξηση, το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας θα ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ Διακοσίων Είκοσι Χιλιάδων (220.000,00€), διαιρούμενο σε Είκοσι Δύο Χιλιάδες (22.000) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης ποσού Ευρώ Δέκα (10,00€). Η ονομαστική αξία κάθε μετοχής θα διατηρηθεί στο ποσό των Ευρώ Δέκα (10,00€), ενώ η υπέρ το άρτιο διαφορά έκδοσης των νέων μετοχών θα ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ Ενενήντα (90,00€), η δε τιμή διάθεσης στο ποσό των Ευρώ Εκατό (100,00€).

4. Κατόπιν της από 01/01/2019 απόφασης της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας με την έκδοση Διακοσίων Επτά (207) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας εκάστης ποσού Ευρώ Δέκα (10,00€) και τιμής διάθεσης εκάστης ποσού Ευρώ Χιλίων (1.000,00€). Συνεπώς το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά το ονομαστικό ποσό των Ευρώ Δύο Χιλιάδων Εβδομήντα (2.070,00€) ενώ το ποσό των Διακοσίων Τεσσάρων Χιλιάδων Εννιακοσίων Τριάντα (204.930,00€) που προήλθε από την υπέρ το άρτιο έκδοση των εν λόγω μετοχών της εταιρείας άγεται σε πίστωση του λογαριασμού υπέρ το άρτιο. Το σύνολο του ως άνω προπεριγραφόμενου ποσού της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας προήλθε ως ακολούθως: 1. Ποσό Ευρώ Τριακοσίων Τριάντα (330,00€), το οποίο αντιστοιχεί στην έκδοση Τριάντα Τριών (33) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, προήλθε από κεφαλαιοποίηση δεδουλευμένων χρεωστικών τόκων, ενώ το ποσό των Ευρώ Τριάντα Δύο Χιλιάδων Εξακοσίων Εβδομήντα (32.670,00€) που προήλθε από την υπέρ το άρτιο έκδοση των εν λόγω μετοχών της εταιρείας άγεται σε πίστωση του λογαριασμού υπέρ το άρτιο. Συγκεκριμένα: (i) Ποσό Ευρώ Διακοσίων Τριάντα (230,00€), το οποίο αντιστοιχεί στην έκδοση Είκοσι Τριών (23) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, προήλθε από κεφαλαιοποίηση δεδουλευμένων χρεωστικών τόκων του από 31.12.2010 Κοινού Ομολογιακού Δανείου (ΚΟΔ) που έχει συναφθεί μεταξύ της Εταιρείας και της εταιρείας «Dolphinci Thirty Nine Ltd», η οποία εδρεύει στην Λευκωσία Κύπρου, επί της οδού Κρανιδιώτη αρ. 10, έχει αρ. μητρώου Εφόρου Εταιρειών της Κυπριακής Δημοκρατίας ΗΕ-187532 και (ii) ποσό Ευρώ Εκατό (100,00€), το οποίο αντιστοιχεί στην έκδοση Δέκα (10) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, προήλθε από κεφαλαιοποίηση δεδουλευμένων χρεωστικών τόκων του από 21.01.2013 Κοινού Ομολογιακού Δανείου (ΚΟΔ) που έχει συναφθεί μεταξύ της Εταιρείας και της εταιρείας «Dolphinci Thirty Nine Ltd», η οποία εδρεύει στην Λευκωσία Κύπρου, επί της οδού Κρανιδιώτη αρ. 10, έχει αρ. μητρώου Εφόρου Εταιρειών της Κυπριακής Δημοκρατίας ΗΕ- 18753, 2.Ποσό Ευρώ Επτακοσίων Σαράντα (740,00€), το οποίο αντιστοιχεί στην έκδοση Εβδομήντα Τεσσάρων (74) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, προήλθε από κεφαλαιοποίηση ενδοεταιρικών υποχρεώσεων, ενώ το ποσό των Ευρώ Εβδομήντα Τριών Χιλιάδων Διακοσίων Εξήντα (73.260,00€) που προήλθε από την υπέρ το άρτιο έκδοση των εν λόγω μετοχών της εταιρείας άγεται σε πίστωση του λογαριασμού υπέρ το άρτιο. Ποσό Ευρώ Χιλίων (1.000,00€), το οποίο αντιστοιχεί στην έκδοση Εκατό (100) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, προήλθε από κεφαλαιοποίηση μέρους του από 21.01.2013 Κοινού Ομολογιακού Δανείου που συνήφθη μεταξύ της εταιρείας «Dolphin Capital Properties 5 A.E.» και της εταιρείας «Dolphinci 39 Ltd», ενώ το ποσό των Ευρώ Ενενήντα Εννέα Χιλιάδων (99.000,00€) που προήλθε από την υπέρ το άρτιο έκδοση των εν λόγω μετοχών της εταιρείας άγεται σε πίστωση του λογαριασμού υπέρ το άρτιο. Μετά την παραπάνω αύξηση, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ Διακοσίων Είκοσι Δύο

Χιλιάδων και Εβδομήντα (222.070,00€), διαιρούμενο σε Είκοσι Δύο Χιλιάδες Διακόσιες Επτά (22.207) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης ποσού Ευρώ Δέκα (10,00€). Η ονομαστική αξία κάθε μετοχής διατηρείται στο ποσό των Ευρώ Δέκα (10,00€), ενώ η υπέρ το άρτιο διαφορά έκδοσης των νέων μετοχών ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ Εννιακοσίων Ενενήντα (990,00€), η δε τιμή διάθεσης στο ποσό των Ευρώ Χιλίων (1.000,00€).

5. Κατόπιν της από 2/5/2023 έγγραφης απόφασης των μετόχων της Εταιρείας το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των Ευρώ Δέκα Έξι Χιλιάδων Εξακοσίων (16.500,00) με κεφαλαιοποίηση των κατωτέρω λεπτομερώς αναφερόμενων χρηματικών απαιτήσεων της μοναδικής μετόχου και μητρικής εταιρείας AZOE FREEHOLD VILLAS Limited κατά της Εταιρείας, ως ακολούθως:

- με κεφαλαιοποίηση χρηματικής απαίτησης ποσού 9.405,00€ απορρέουσας από την από 21.01.2013 Σύμβαση Κοινού Ομολογιακού Δανείου, για κεφάλαιο δανείου που χορήγησε η μοναδική μέτοχος στην Εταιρεία καθώς εγγράφηκε για αντίστοιχες ομολογίες,

- με κεφαλαιοποίηση χρηματικής απαίτησης ποσού 7.195,00 € που αντιστοιχεί σε μέρος τόκων δανείου, και συγκεκριμένα σε μέρος τόκων από 21.01.2013 μέχρι 30.04.2023 υπολογιζόμενων με επιτόκιο EURIBOR πλέον περιθωρίου 2,70% και με βάση υπολογισμού έτος 360 ημερών,

- με την έκδοση Χιλίων Εξακοσίων Εξήντα (1660) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας εκάστης ποσού Ευρώ Δέκα (10,00€).

Ακολούθως το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ Διακοσίων Τριάντα Οκτώ Χιλιάδων Εξακοσίων Εβδομήντα (238.670,00€), διαιρούμενο σε Είκοσι Τρεις Χιλιάδες Οκτακόσιες Εξήντα Επτά (23.867) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης ποσού Ευρώ Δέκα (10,00€).

6. Με την από 13/6/2023 έγγραφη απόφαση των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η μείωση του ονομαστικού μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των διακοσίων χιλιάδων ευρώ (200.000 €) με σκοπό την ισόποση επιστροφή χρημάτων σε τραπεζικό λογαριασμό της Μοναδικής Μετόχου, με την ακύρωση είκοσι χιλιάδων (20.000) κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας εκάστης ποσού Ευρώ Δέκα (10,00€).

Ακολούθως το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ Τριάντα Οκτώ Χιλιάδων Εξακοσίων Εβδομήντα (38.670,00€), διαιρούμενο σε Τρεις Χιλιάδες Οκτακόσιες Εξήντα Επτά (3.867) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης ποσού Ευρώ Δέκα (10,00€).

5. Βασικά σημεία προς διευκρίνηση

Η εργασία της αποτίμησης σε εύλογη αξία των στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού της απορροφώμενης Εταιρείας διενεργήθηκε σύμφωνα με τις γενικά παραδεκτές αρχές και μεθόδους που ακολουθούνται διεθνώς και ο προσδιορισμός του τελικού αποτελέσματος αποτίμησης βασίσθηκε στο βαθμό καταλληλότητας για τη συγκεκριμένη περίπτωση εκάστης επιμέρους υιοθετηθείσας μεθόδου αποτίμησης.

Η TMS και ο διορισμένος εκτιμητής που εκπόνησε την παρούσα έκθεση αποτίμησης έχουν συμμορφωθεί πλήρως με τις υποχρεώσεις ανεξαρτησίας που προβλέπονται από τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018.

Η αποτίμηση του Ενεργητικού και Παθητικού της Εταιρείας βασίστηκε στον Ισολογισμό μετασχηματισμού κατά την 30.06.2024.

Η εργασία αποτίμησης βασίσθηκε στον τρόπο λειτουργίας και επιχειρηματικής δραστηριότητας της Εταιρείας, ως αυτή έχει σήμερα (“as is basis”).

Η εργασία αποτίμησης βασίσθηκε και στην παραδοχή ότι η Εταιρεία θα συνεχίσει την απρόσκοπτη λειτουργία της στο μέλλον (“going concern principle”). Η παραδοχή αυτή προϋποθέτει ότι: (α) η

διοίκηση της Εταιρείας θα συνεχίσει να εφαρμόζει μόνο εκείνες τις λειτουργικές και χρηματοοικονομικές στρατηγικές οι οποίες θα μεγιστοποιήσουν την αξία εκάστης επιχείρησης που ελέγχεται από αυτή, και (β) δεν θα συμβούν απρόβλεπτα μελλοντικά γεγονότα τα οποία θα εμποδίσουν την ομαλή και απρόσκοπτη λειτουργία της Εταιρείας και των ελεγχόμενων από αυτή επιχειρηματικών οντοτήτων.

Θεωρήθηκε ότι η Εταιρεία και οι ελεγχόμενες από αυτή επιχειρηματικές οντότητες λειτουργούν σύμφωνα με το ισχύον νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο στις χώρες που δραστηριοποιούνται, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά. Επίσης, θεωρήθηκε, σύμφωνα με τις διαβεβαιώσεις που έχουμε λάβει από τη Διοίκηση της Εταιρείας και τον Εντολέα, ότι δεν υπάρχουν εκκρεμή νομικά θέματα, αμφισβητήσεις ή άλλα ζητήματα που να εμπλέκουν κάποια από τις επιχειρήσεις που ελέγχονται από την Εταιρεία σε δικαστικές διαμάχες και τα οποία ενδέχεται να έχουν ουσιαστική επίπτωση, άμεσα ή έμμεσα, επί της προβλεπόμενης κερδοφορίας και χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας.

Οι χρηματοοικονομικές και επιχειρηματικές πληροφορίες, τα στοιχεία, οι υποθέσεις και παραδοχές και οι προβλέψεις που παρασχέθηκαν από τη Διοίκηση της Εταιρείας και τον Εντολέα σχετικά με την πορεία αυτής, ιστορικά και στο μέλλον, θεωρήσαμε ότι είναι ορθές και πλήρεις και δεν προβήκαμε σε ανεξάρτητη επαλήθευση, διερεύνηση, έλεγχο ή επιβεβαίωση αυτών, ούτε εκδώσαμε οποιοδήποτε σχετικό πιστοποιητικό. Για την εγκυρότητα των οικονομικών και λοιπών στοιχείων της Εταιρείας τα οποία τέθηκαν υπ' όψιν μας, την πλήρη ευθύνη φέρει η Διοίκηση της Εταιρείας και ο Εντολέας. Τα ως άνω περιγραφόμενα στοιχεία και πληροφορίες τα οποία λήφθηκαν υπ' όψιν κατά την εκπόνηση της εργασίας της αποτίμησης θεωρήθηκε ότι παρουσιάζουν εύλογα και αντικειμενικά την υφιστάμενη κατάσταση όσο και τις προοπτικές της Εταιρείας κατά την ημερομηνία της αποτίμησης, τόσο από επιχειρησιακή όσο και από χρηματοοικονομική άποψη.

Η παρούσα εργασία αποτίμησης δεν συνιστά πλήρη έλεγχο ή/και επισκόπηση των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και συνεπώς η παρούσα έκθεση δεν συνιστά έκθεση ελέγχου και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τον σκοπό αυτό. Επιπλέον, η παρούσα έκθεση δεν παρέχει καμία διαβεβαίωση ότι οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των ελεγχόμενων από αυτή επιχειρηματικών οντοτήτων δεν περιλαμβάνουν ουσιώδεις αδυναμίες και λάθη τα οποία εάν ήταν γνωστά κατά την ημερομηνία σύνταξης της παρούσης θα ήταν δυνατόν να οδηγήσουν ακόμα και σε σημαντική διαφοροποίηση του αποτελέσματος της εργασίας αποτίμησης.

Η παρούσα εργασία αποτίμησης προορίζεται για αποκλειστική χρήση της Διοίκησης Εταιρείας στο πλαίσιο του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, του Ν. 4601/2019, του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013 και του άρθρου 61 του Ν. 4438/2016 και δεν επιτρέπεται η χρήση αυτής από οποιονδήποτε τρίτο για οποιονδήποτε άλλο σκοπό. Η TMS δεν φέρει καμία ευθύνη για τυχόν βλάβη ή ζημία που μπορεί να προκύψει, λόγω αποφάσεων ή πράξεων που βασίστηκαν στην παρούσα έκθεση αποτίμησης.

6. <u>Στοιχεία στα οποία στηρίχθηκε ο έλεγχος</u>

Βάση της εργασίας μας για την διαπίστωση της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας αποτέλεσαν:

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

Η Εταιρεία "ΑΖΟΕ FREEHOLD VILLAS Μ.Α.Ε." τηρεί λογιστικά βιβλία Γ΄ Κατηγορίας των Ε.Λ.Π. (Ν.4308/2014) και δημοσιεύει της χρηματοοικονομικές της καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.).

β) *<u>Ο Ισολογισμός της 30.06.2024</u>*:

Για το σκοπό του μετασχηματισμού η Διοίκηση της Εταιρείας "ΑΖΟΕ FREEHOLD VILLAS Μ.Α.Ε." προέβη στη σύνταξη Ισολογισμού μετασχηματισμού με ημερομηνία 30.06.2024, βάσει των αρχών και κανόνων που προβλέπονται από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.).

γ) <u>Διάφορες Πληροφορίες:</u>

- Διάφορες πληροφορίες σχετικά με τα οικονομικά μεγέθη και τη δραστηριότητα της Εταιρείας βάσει των τηρούμενων λογιστικών αρχείων αυτής.

- Τα ισοζύγια της Εταιρείας για την προαναφερόμενη περίοδο.

- Το καταστατικό της Εταιρείας.

- Οι πληροφορίες, διευκρινήσεις και στοιχεία που μας παρείχε ο Εντολέας μας, τα οποία θεωρήσαμε ότι είναι ακριβή και ότι αντικατοπτρίζουν την πραγματική οικονομική θέση της Εταιρείας, έγγραφα και παραστατικά που τέθηκαν υπ' όψιν μας, καθώς και συγκεκριμένες παραδοχές και επί μέρους εκτιμήσεις που θα περιγράφουν στην συνέχεια της μελέτης μας.

- Η έκθεση εκτίμησης αποτίμησης της εταιρείας American Appraisal (Hellas) Limited.

Κατά τη γνώμη μας, εφόσον ληφθούν υπ' όψιν οι ανωτέρω διευκρινήσεις και περιορισμοί, η εκτιμώμενη εμπορική αξία του εισφερόμενου περιουσιακού στοιχείου που αναλύεται στις επόμενες ενότητες της παρούσας έκθεσης κατά την ημερομηνία αναφοράς, κρίνεται ως λογική και δίκαιη.

7. <u>Υιοθετηθείσες Μεθοδολογίες</u>

Με βάση τα ανωτέρω στοιχεία επιλέχθηκε η μέθοδος της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης (προσέγγιση κόστους) ως καταλληλότερη για την αποτίμηση της Εταιρείας "AZOE FREEHOLD VILLAS M.A.E.".

Τα βασικά χαρακτηριστικά για την υιοθετηθείσα μεθοδολογία αποτίμησης έχουν ως εξής:

<u>Μέθοδος της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης</u>

Η μέθοδος της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης έχει ως αφετηρία τον Ισολογισμό μιας επιχείρησης. Έκαστο κονδύλι των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του Ισολογισμού αποτιμάται στην εύλογη αξία του και η εκτιμώμενη αξία της υπό εκτίμηση επιχείρησης προκύπτει ως η διαφορά της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων.

Η Μέθοδος της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης απαιτεί επισκόπηση και διενέργεια όλων των απαραίτητων αναπροσαρμογών επί της λογιστικής αξίας εκάστου υφιστάμενου κονδυλίου του Ισολογισμού. Η λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων μιας επιχείρησης ενδέχεται να διαφέρει από την εύλογη αξία αυτών για διάφορους λόγους όπως οι υιοθετημένες λογιστικές αρχές και το λογιστικό πλαίσιο βάσει του οποίου έχουν καταρτισθεί οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων έχει διαφοροποιηθεί από το ιστορικό κόστος τους με το οποίο έχουν αρχικά καταχωρηθεί στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, μη προσαρμογή των αναγνωρισμένων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις στην εύλογη αξία τους κλπ. Συνεπώς σύμφωνα με την εν λόγω μέθοδο αποτίμησης η λογιστική αξία εκάστου περιουσιακού στοιχείου και υποχρέωσης της εταιρείας αναπροσαρμόζεται εφόσον υφίστανται ενδείξεις ότι η λογιστική αξία του διαφέρει από την τρέχουσα/εύλογη του. Επιπρόσθετα, λαμβάνεται υπ' όψιν η επίδραση τυχόν σημειώσεων της Διοίκησης της επιχείρησης, των τυχόν παρατηρήσεων των εξωτερικών ελεγκτών επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εφόσον υφίσταται σχετική υποχρέωση και υπάρχουν κλπ.

Περαιτέρω, οι αναπροσαρμογές που θα πρέπει να γίνουν περιλαμβάνουν τον υπολογισμό τυχόν άυλων υπεραξιών από συμμετοχές και φήμη και πελατεία (goodwill).

Εκτίμηση της εύλογης αξίας του Ενεργητικού και Παθητικού της Εταιρείας "AZOE FREEHOLD VILLAS M.A.E." κατά την 30.06.2024

Η οικονομική ανάλυση της Εταιρείας περιλαμβάνει την ανάλυση των λογαριασμών του Ισολογισμού της κατά την 30.06.2024 σύμφωνα με όσα προβλέπονται από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (IFRS). Ο ισολογισμός της Εταιρείας **"AZOE FREEHOLD VILLAS M.A.E."**, όπως αυτά εμφανίζονται στο συνταχθέντα για τον σκοπό του μετασχηματισμού Ισολογισμό, έχουν αναλυτικά ως κάτωθι:

(Η παράθεση γίνεται με την σειρά που εμφανίζονται οι αντίστοιχοι λογαριασμοί στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού της 30.06.2024):

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Ι. Ενσώματα πάγια

1. Επενδύσεις σε ακίνητα

Υπόλοιπο 30.06.2024	**€**	**1.336.039**

Ο ανωτέρω λογαριασμός αφορά αγροτεμάχια στην περιοχή Πόρτο Χέλι Αργολίδας τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη. Ειδικότερα η εύλογη αξία των αγροτεμάχιων που κατέχει η εταιρεία, συνολικής επιφάνειας 22.464,02 τ.μ., ανέρχεται σε ποσό € 1.336.039

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα έχει καθοριστεί από εξωτερικούς ανεξάρτητους εκτιμητές ακινήτων, οι οποίοι κατέχουν τα κατάλληλα επαγγελματικά προσόντα και πρόσφατη εμπειρία ως προς την τοποθεσία και κατηγορία των ακινήτων που αξιολογούνται. Οι ανεξάρτητοι εκτιμητές καθορίζουν την εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας κάθε 12 μήνες. Η μέθοδος που χρησιμοποιήθηκε για την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων είναι η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων της αγοράς. Οι αναμενόμενες ταμειακές ροές προεξοφλούνται με τη χρήση κατάλληλου επιτοκίου.

Η εκτίμηση των ακινήτων την 18.06.2024 από την πιστοποιημένη εκτιμητική εταιρία American Appraisal (Hellas) Limited με έδρα την Ελλάδα.

Για τους σκοπούς της παρούσας έκθεσης η αξία του λογαριασμού "Επενδύσεις σε ακίνητα" της Εταιρείας εκτιμάται ως έχει, ήτοι στο ποσό των € 1.336.039.

ΙΙ. Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

1. Αποθέματα

Υπόλοιπο 30.06.2024	**€**	**667.662**

Ο ανωτέρω λογαριασμός αφορά ακίνητα που κατέχει η εταιρεία για την κατασκευή τουριστικών καταλυμάτων προς πώληση. Η τρέχουσα εύλογη αξία τους με βάση την έκθεση της πιστοποιημένης εκτιμητικής εταιρίας American Appraisal (Hellas) Limited ανέρχεται σε ποσό ευρώ 1.573.776 με βάση τη μέθοδο της κεφαλαιοποίησης εισοδημάτων και τη χρήση μελλοντικών ταμειακών ροών.

Η τρέχουσα λογιστική αξία καταχώρησης του κόστους αγοράς της γης και του κόστους ανέγερσης κτιρίων είναι στην αξία κτήσης, καθώς τα ακίνητα είναι υπό ανάπτυξη. Με την ολοκλήρωση των εργασιών η αποτίμηση της αξίας τους στα βιβλία της εταιρείας θα γίνει στην εύλογη αξία.

Για τους σκοπούς της παρούσας έκθεσης η αξία του λογαριασμού "Αποθέματα" της Εταιρείας εκτιμάται στο ποσό των € 667.662.

2. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Υπόλοιπο 30.06.2024	**€**	**12.781**

Ο ανωτέρω λογαριασμός αφορά απαίτηση από το ελληνικό δημόσιο.

Για τους σκοπούς της παρούσας έκθεσης η αξία του λογαριασμού "Λοιπές απαιτήσεις" της Εταιρείας εκτιμάται ως έχει, ήτοι στο ποσό των € 12.781.

3. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Υπόλοιπο 30.06.2024	**€**	**40.506**

Ο ανωτέρω λογαριασμός αφορά καταθέσεις ποσού ευρώ 7.449 και ευρώ 33.057 στις τράπεζες Alpha Bank και Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος αντίστοιχα κατά την 30.06.2024.

Για τους σκοπούς της παρούσας έκθεσης η αξία του λογαριασμού "Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα" της Εταιρείας εκτιμάται ως έχει, ήτοι στο ποσό των € 40.506.

ΠΑΘΗΤΙΚΟ

Καθαρή Θέση & Υποχρεώσεις

Ι. Καθαρή θέση

1. Καθαρή θέση

Υπόλοιπο 30.06.2024	**€**	**1.947.113**

Ο ανωτέρω λογαριασμός αναλύεται ως εξής:

Περιγραφή	**Ποσό σε €**
Μετοχικό Κεφάλαιο	38.670
Αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο	1.644.930
Λοιπά αποθεματικά	1.490
Αποτελέσματα εις νέο	262.023
Σύνολο	**1.947.113**

Ο λογαριασμός Κεφάλαιο αφορά το Κεφάλαιο της Εταιρείας, το οποίο είναι ολοσχερώς καταβλημένο και διαιρείται σε 3.670 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 10,00 το καθένα.

Ο λογαριασμός Αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο αφορά την υπέρ το άρτιο διαφορά έκδοσης μετοχών σε σχέση με την ονομαστική αξία και ο λογαριασμός Λοιπά αποθεματικά αφορά αποθεματικά που έχουν σχηματιστεί στα πλαίσια εφαρμογής των Δ.Π.Χ.Α..

Ο λογαριασμός Αποτελέσματα εις νέο αφορά στο αποτέλεσμα της τρέχουσας και των προηγούμενων χρήσεων.

ΙΙ. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

1. Αναβαλλόμενοι φόροι

Υπόλοιπο 30.06.2024	**€**	**87.840**

Ο ανωτέρω λογαριασμός αφορά τις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας που προκύπτουν από την αποτίμηση σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων στα πλαίσια εφαρμογής των Δ.Π.Χ.Α.

Για τους σκοπούς της παρούσας έκθεσης η αξία του λογαριασμού "Αναβαλλόμενοι φόροι" της Εταιρείας εκτιμάται ως έχει, ήτοι στο ποσό των € 87.840.

III. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

1. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Υπόλοιπο 30.06.2024	**€**	**22.034**

Ο ανωτέρω λογαριασμός με βάση το φορολογικό ισοζύγιο αναλύεται ως εξής:

Περιγραφή	**Ποσό σε €**
Εμπορικοί πιστωτές	5.022
Υποχρεώσεις προς συνδεμένες εταιρείες	15.384
Υποχρεώσεις από φόρους τέλη	1.000
Λοιπές υποχρεώσεις	628
Σύνολο	**22.034**

Για τους σκοπούς της παρούσας έκθεσης η αξία του λογαριασμού "Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις" της Εταιρείας εκτιμάται ως έχει, ήτοι στο ποσό των € 22.034.

Σ Υ Μ Π Ε Ρ Α Σ Μ Α

Σύμφωνα με την εφαρμογή της υιοθετηθείσας Μεθόδου της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης με βάση τα όσα αναφέρονται στην ενότητα 7, η εκτιμώμενη εύλογη αξία των στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού της Εταιρείας **"AZOE FREEHOLD VILLAS M.A.E."**, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, του Ν. 4601/2019, του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013 και του άρθρου 61 του Ν. 4438/2016, κατά την ημερομηνία αναφοράς ανέρχεται σε ποσό **€ 1.947.113**. Πιο συγκεκριμένα:

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	€	1.336.039
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	€	720.948
Σύνολο (Α)	**€**	**2.056.987**

ΠΑΘΗΤΙΚΟ

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	€	87.840
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	€	22.034
Σύνολο (Β)	**€**	**109.874**
Ίδια Κεφάλαια (Α) – (Β)	**€**	**1.947.113**

Τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

Μετοχικό Κεφάλαιο	€	38.670
Αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο	€	1.644.930
Λοιπά αποθεματικά	€	1.490
Αποτελέσματα εις νέο	€	262.023
Σύνολο	**€**	**1.947.113**

Α. Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

- Η αξία των μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, προκύπτει από την έκθεση εκτίμησης ακινήτων που πραγματοποιήθηκε την 18.06.2024 από την πιστοποιημένη εκτιμητική εταιρία American Appraisal (Hellas) Limited με έδρα την Ελλάδα και συνεπώς εκτιμάται πως δεν απαιτείται η διενέργεια οποιασδήποτε αναπροσαρμογής της αξίας αυτών.

Β. Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

- Η αξία των κυκλοφορούντων στοιχείων της Εταιρείας (αποθέματα, πελάτες & λοιπές απαιτήσεις και ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα) αφορούν σε περιουσιακά στοιχεία και απαιτήσεις χαμηλού πιστωτικού κινδύνου, συνεπώς εκτιμάται πως δεν απαιτείται η διενέργεια οποιασδήποτε αναπροσαρμογής της αξίας αυτών.

Γ. Υποχρεώσεις

- Σχετικά με τις υποχρεώσεις που περιλαμβάνονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, λόγω της φύσης της και των ειδικότερων χαρακτηριστικών τους, δεν απαιτήθηκε η διενέργεια οποιασδήποτε αναπροσαρμογής αυτών καθώς εκτιμάται ότι η λογιστική αξία τους δεν διαφέρει από την αντίστοιχη εύλογη αξία τους, με εξαίρεση υποχρέωση ποσού ευρώ 5.334 για την οποία δεν τέθηκαν υπ'όψιν μας ακριβή στοιχεία που την τεκμηριώνουν.

Η ως άνω εκτιμώμενη εύλογη αξία των στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού της εταιρείας "AZOE FREEHOLD VILLAS M.A.E.", προσδιορίσθηκε βάσει επιλογής και εφαρμογής της μεθοδολογίας της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης, η οποία κρίθηκε ως η πλέον κατάλληλη για τους σκοπούς της παρούσας αποτίμησης, δεδομένων των συγκεκριμένων και ειδικότερων χρηματοοικονομικών χαρακτηριστικών της υπό εκτίμηση Εταιρείας. Βασιζόμενοι στα στοιχεία και πληροφορίες που τέθηκαν υπ' όψιν μας από τη Διοίκηση της, θεωρούμε ότι η ως άνω προσδιοριζόμενη εκτιμώμενη αξία του εισφερόμενου περιουσιακού στοιχείου κατά την 30.06.2024 είναι λογική και δίκαιη.

ΑΖΟΕ FREEHOLD VILLAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η παρούσα Έκθεση Αποτίμησης συντάχθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, του Ν. 4601/2019, του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013 και του άρθρου 61 του Ν. 4438/2016, αποκλειστικά και μόνο για τους σκοπούς του εταιρικού μετασχηματισμού και δεν πρέπει να χρησιμοποιηθεί από οποιοδήποτε τρίτο μέρος για οποιονδήποτε άλλο σκοπό.

Αθήνα, 29 Ιουλίου 2024

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

TMS Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Μιχαλακοπούλου 91, 115 28, Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 166

Ανεξάρτητο μέλος της IAPA International

Θεόδωρος Ζερβός
Α.Μ. ΣΟΕΛ 17591

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

ΑΖΟΕ FREEHOLD VILLAS Μ.Α.Ε. ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ 30.04.2024	**Λογιστικά υπόλοιπα 30.6.2024 βάση Ισοζυγίου ΔΠΧΑ**	**Προσαρμογές εύλογης αξίας**	**Προσαρμοσμένα υπόλοιπα 30.6.2024**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις σε ακίνητα	1.336.039	0	1.336.039
Σύνολο ενσώματων παγίων	**1.336.039**	**0**	**1.336.039**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα	667.662	0	667.662
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	12.781	0	12.781
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	40.506	0	40.506
Σύνολο κυκλοφορούντων	**720.948**	**0**	**720.948**
Σύνολο Ενεργητικού	**2.056.987**	**0**	**2.056.987**
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μετοχικό κεφάλαιο	38.670	0	38.670
Αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο	1.644.930	0	1.644.930
Λοιπά αποθεματικά	1.490	0	1.490
Αποτελέσματα εις νέο	256.689	5.334	262.023
Σύνολο Καθαρής θέσης	**1.941.779**	**5.334**	**1.947.113**
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	87.840	0	87.840
Σύνολο Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**87.840**	**0**	**87.840**
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	27.368	-5.334	22.034
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**27.368**	**-5.334**	**22.034**
Σύνολο Καθαρής θέσης & υποχρεώσεων	**2.056.987**	**0**	**2.056.987**