Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2024.12.16 14:26:59 EET
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ
Τηλέφωνο: 2310370100
E-mail: root@ebeth.gr

Θεσσαλονίκη,16/12/2024
Αριθ. Πρωτ.:3516813

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **THERMI ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ, ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ, ΕΡΕΥΝΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ**, το διακριτικό τίτλο **THERMI Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **058662604000**.

Την **16/12/2024** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **5001609**, η από 01/11/2024 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.

MAGROWTH Ανώνυμη Ελεγκτική & Συμβουλευτική Εταιρεία
Α.Μ. Ε.Λ.Τ.Ε. : 64 | Α.Μ. ΣΟΕΛ: 193

Ε Κ Θ Ε Σ Η Α Π Ο Τ Ι Μ Η Σ Η Σ

κατά την 31.12.2023
της αξίας των στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού της απορροφώμενης εταιρείας «i2e - ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΛΥΣΕΩΝ»
κατ' εφαρμογή του Ν. 4601/2019, του Ν. 4548/2018 και του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013 σε συνδυασμό με το άρθρο 61 του Ν. 4438/2016, όπως ισχύουν,
στο πλαίσιο συγχώνευσης με απορρόφηση από την εταιρεία «THERMI ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ, ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ, ΈΡΕΥΝΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ» με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2023

Νοέμβριος 2024

Περιεχόμενα

1. Εντολή και σκοπός ανάθεσης της εργασίας ... 4
2. Στοιχεία της απορροφούμενης εταιρείας «i2e-ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΛΥΣΕΩΝ» ... 4
3. Ημερομηνία αναφοράς της εργασίας μας ... 5
4. Στοιχεία στα οποία βασίσθηκε η εργασία μας/περιορισμοί ... 5
4.1. Ισολογισμός Μετασχηματισμού ... 6
5. Ευθύνη της διοίκησης ... 7
6. Μέθοδος αποτίμησης περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ... 7
7. Περιοριστικοί Παράγοντες και Διευκρινίσεις ... 7
8. Εκτίμηση αξίας περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ... 8
8.1. Ενσώματα πάγια στοιχεία ... 8
8.2. Άυλα πάγια στοιχεία ... 9
8.3. Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες ... 9
8.4. Αποθέματα ... 9
8.5. Εμπορικές απαιτήσεις ... 10
8.6. Λοιπές απαιτήσεις ... 10
8.7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ... 10
8.8. Τραπεζικά δάνεια ... 10
8.9. Εμπορικές υποχρεώσεις ... 11
8.10. Φόρος εισοδήματος ... 11
8.11. Λοιποί φόροι και τέλη ... 11
8.12. Λοιπές υποχρεώσεις ... 11
8.13. Συμπέρασμα εκτίμησης των στοιχείων του Ενεργητικού και του Παθητικού ... 11
9. Προσδιορισμός Υπεραξίας Βάσει Αποτίμησης ... 13
9.1. Μέθοδοι Αποτίμησης Επιχειρηματικών Μονάδων ... 13
9.2. Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών ... 13
9.3. Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών ... 14
9.4. Προσδιορισμός Υπεραξίας Βάσει Αποτίμησης ... 14
10. Συμπέρασμα - Καθαρή Θέση Εταιρίας ... 15

Magrowth & Co

Θεσσαλονίκη, 01 Νοεμβρίου 2024
Ref No : MagCo/Thess/24304

T: +30 2310 474200
E: contact@magrowth.gr
W: www.magrowthco.com

Αθήνα
Σκουφά 11
Κολωνάκι
ΤΚ10673

Θεσσαλονίκη
Τσιαπάνου Δημ. 36-38
& Γρ. Λαμπράκη,
ΤΚ 54352

Προς τη διοίκηση της. i2e - ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΛΥΣΕΩΝ
Διεύθυνση: ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ ΣΟΥΛΙΩΤΗ 21,
ΤΚ: 54642, Θεσσαλονίκη

Θέμα: **Έκθεση αποτίμησης της αξίας των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων της εταιρείας με την επωνυμία «i2e - ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΛΥΣΕΩΝ» (απορροφούμενη εταιρεία) στο πλαίσιο της συγχώνευσης δι' απορροφήσεως της από την Εταιρεία με την επωνυμία «THERMI ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ, ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ, ΈΡΕΥΝΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ» με ΑΦΜ 999718327 (απορροφώσα εταιρεία), κατ' εφαρμογή του Ν. 4601/2019, του Ν. 4548/2018, και του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013, σε συνδυασμό με το άρθρο 61 του Ν. 4438/2016, όπως ισχύουν.**

Η αποτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της εταιρείας πραγματοποιήθηκε βάσει της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, από την οποία ορίζεται ότι «Για την εκτίμηση της αξίας των εισφορών σε είδος κατά τη σύσταση της εταιρείας, καθώς και σε κάθε αύξηση του κεφαλαίου της, συντάσσεται έκθεση αποτίμησης από δύο ορκωτούς ελεγκτές λογιστές ή ελεγκτική εταιρεία 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» (« Έκθεση Αποτίμησης »).

Για το περιεχόμενο της Έκθεσης Αποτίμησης εφαρμόστηκαν οι διατάξεις των παραγράφων 5 και 6 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, από τις 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.».

Σημειώνεται ότι για τον υπογράφοντα της παρούσας έκθεσης και την ελεγκτική εταιρεία, δεν συντρέχουν κωλύματα ή ασυμβίβαστα, που θα απέκλειαν τη διενέργεια τακτικού ελέγχου της απορροφούμενης ή της απορροφώσας από τα πρόσωπα αυτά, ούτε τα τελευταία έχουν αναλάβει τον τακτικό έλεγχο της απορροφούμενης ή της απορροφώσας ή συνδεδεμένης με αυτές εταιρείας κατά την έννοια του άρθρου 32 του Ν. 4308/2014 κατά την τελευταία τριετία.

Επιπρόσθετα, ο υπογράφων δεν είναι το πρόσωπο που προβαίνει στη συγχώνευση, μέλος του διοικητικού συμβουλίου της απορροφώσας, πρόσωπο που διατηρεί επιχειρηματική ή άλλη επαγγελματική σχέση με την απορροφώσα, ούτε είναι συγγενής με τα πρόσωπα αυτά μέχρι δεύτερου βαθμού ή σύζυγος αυτών.

1. Εντολή και σκοπός ανάθεσης της εργασίας

Η παρούσα εργασία μας ανατέθηκε από τη διοίκηση της εταιρείας «i2e-ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΛΥΣΕΩΝ» (απορροφούμενη εταιρεία), με ΑΡ. ΓΕΜΗ. 058920504000 και αφορά στην εκτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της με ημερομηνία 31/12/2023, στο πλαίσιο της συγχώνευσης δι' απορροφήσεως της από την εταιρεία με την επωνυμία «THERMI ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ, ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ, ΕΡΕΥΝΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ» με ΑΦΜ 999718327 (απορροφώσα εταιρεία), κατ' εφαρμογή του Ν. 4601/2019, του Ν. 4548/2018, και του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013, σε συνδυασμό με το άρθρο 61 του Ν. 4438/2016, όπως ισχύουν.

2. Στοιχεία της απορροφούμενης εταιρείας «i2e-ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΛΥΣΕΩΝ»

Επωνυμία, Ίδρυση, Έδρα της Εταιρείας

Επωνυμία: «i2e-ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΛΥΣΕΩΝ»
ΑΡ.ΓΕΜΗ : 058920504000
ΑΦΜ: 998971010
Έναρξη σε Δ.Ο.Υ.: 07/06/2006

Έδρα της εταιρείας:

Έδρα της επιχείρησης ορίζεται επί της οδού Αθανασίου Σουλιώτη 21, στη Θεσσαλονίκη, με Τ.Κ. 54642, όπου ασκεί η εταιρεία τη δραστηριότητα της.

Σκοπός της εταιρείας:

Σκοποί της εταιρείας είναι:

- Η δημιουργία περιβαλλοντικών καινοτόμων λύσεων,
- Η εκμετάλλευση προϊόντων και μεθόδων περιβαλλοντικής έρευνας, μελετών, αναλύσεων, κατασκευών και εφαρμογών σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος και της επεξεργασίας ύδατος,
- Η παροχή συμβουλευτικών αναπτυξιακών και τεχνικών υπηρεσιών και εφαρμοσμένων λύσεων περιβαλλοντικών προβλημάτων,
- Η εγκατάσταση και αναβάθμιση σταθμών καθαρισμού πόσιμων ή μη υδάτων και η εκπόνηση σχετικών μελετών,
- Η παραγωγή και εμπορία στο εσωτερικό και εξωτερικό, καινοτομικών προϊόντων που στοχεύουν στην προστασία του περιβάλλοντος ή στην επεξεργασία του ύδατος,
- Η προετοιμασία και υποβολή προτάσεων σε εθνικά, ευρωπαϊκά και διεθνή προγράμματα και αφορούν συναφή θέματα,
- Η παροχή τεχνικής υποστήριξης προς οργανισμούς, αρχές και επιχειρήσεις που ασχολούνται με την ύδρευση, την εμφιάλωση νερού και την εν γένει προστασία του περιβάλλοντος, και
- Η ίδρυση, κατασκευή ή και λειτουργία έργων αξιοποίησης ανανεώσιμων πηγών ενέργειας και άλλων ενεργειακών πόρων, όπως ενδεικτικά φωτοβολταϊκών τόξων, ανεμογεννητριών και βιομάζας, ή η παραγωγή ή η συμπαραγωγή, πώληση και εμπορία ηλεκτρικής ενέργειας καθώς και δικαιωμάτων ηλεκτρικής ενέργειας παραγόμενης από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας και άλλους ενεργειακούς πόρους, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία,
- Η παροχή επιχειρηματικών συμβουλών και λοιπών συμβουλών διαχείρισης,
- Η παροχή υπηρεσιών σχεδιασμού αναδιάρθρωσης επιχειρήσεων και φορολογικών συμβουλών,
- Η παροχή πάσης φύσεως λογιστικών υπηρεσιών, η παροχή υπηρεσιών οργανωμένων γραφείων τήρησης βιβλίων και λογιστικού ελέγχου,
- Η παροχή υπηρεσιών σύνταξης οικονομικών καταστάσεων και φορολογικών δηλώσεων,
- Η εκμίσθωση ιδιόκτητων αυτοτελών και ανεξάρτητων διαμερισμάτων κατοικιών, κυρίων ή

παραθεριστικών, γραφείων, επαγγελματικών χώρων, καταστημάτων, βιομηχανικών κτιρίων, αποθηκών, αγροτικών ακινήτων, επαγγελματικών εγκαταστάσεων και εν γένει παντός είδους ακίνητης εγκατάστασης, με σκοπό το κέρδος,

- Η εκμίσθωση ιδιόκτητων ελεύθερων (μη οικοδομημένων) οικοπέδων και εκτάσεων γης εντός ή εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου σε αστικές, ημιαστικές περιοχές και αγροτικές περιοχές, ασκεπούς χώρου για την εγκατάσταση μηχανημάτων ή επιχείρησης, γηπέδων για αθλητικές εγκαταστάσεις, υπαίθριες εκθέσεις και οποιαδήποτε άλλη δραστηριότητα που μπορεί να αναπτυχθεί στο ύπαιθρο, με σκοπό το κέρδος,
- Η χρηματοδοτική μίσθωση αυτοτελών και ανεξάρτητων διαμερισμάτων κατοικιών, κυρίων ή παραθεριστικών, γραφείων, επαγγελματικών χώρων, καταστημάτων, βιομηχανικών κτιρίων, αποθηκών, αγροτικών ακινήτων, επαγγελματικών εγκαταστάσεων και εν γένει παντός είδους ακίνητης εγκατάστασης,
- Η κατασκευή οικοδομών πάσης φύσεως σε ιδιόκτητα ή άλλα οικόπεδα. Β΄.

Για την επίτευξη των σκοπών της η εταιρεία μπορεί: α) Να συμμετέχει σε οποιαδήποτε επιχείρηση με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό, οποιουδήποτε εταιρικού τύπου ή να συγχωνεύεται με άλλες εταιρείες, να απορροφά άλλες επιχειρήσεις, να ιδρύει θυγατρικές στην ημεδαπή και την αλλοδαπή, να διασπάται σε δύο ή περισσότερες εταιρείες, να αποσχίζει κλάδους ή τμήματά της κ.λπ., β) Να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο με οποιονδήποτε τρόπο, γ) Να ιδρύει υποκαταστήματα, εργαστήρια ή γραφεία οπουδήποτε, δ) Να αντιπροσωπεύει οποιαδήποτε επιχείρηση ημεδαπή ή αλλοδαπή, με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό ή να μεσιτεύει μεταξύ αυτών.

3. Ημερομηνία αναφοράς της εργασίας μας

Η ημερομηνία αναφοράς της εργασίας μας είναι η 31.12.2023, κατά την οποία η διοίκηση της απορροφούμενης εταιρείας συνέταξε και μας παρέδωσε τον Ισολογισμό μετασχηματισμού βάσει των Ε.Λ.Π. (Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα).

4. Στοιχεία στα οποία βασίσθηκε η εργασία μας/περιορισμοί

Η εργασία μας για την εκτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της απορροφούμενης Εταιρείας βασίσθηκε:

α. Στον Ισολογισμό μετασχηματίσου της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2023

β. Στα λογιστικά αρχεία (βιβλία) της εταιρείας για την περίοδο 01.01.2023 - 31.12.2023

γ. Σε διάφορα στοιχεία και πληροφορίες που τέθηκαν υπόψη μας από τη διοίκηση.

Η εργασία μας απευθύνεται στη διοίκηση της εταιρείας «i2e-ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΛΥΣΕΩΝ», στο πλαίσιο της συγχώνευσης της με απορρόφηση από την εταιρεία με την επωνυμία «THERMI ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ, ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ, ΈΡΕΥΝΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ» με ΑΦΜ 999718327 (απορροφώσα) και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για άλλους σκοπούς.

Οι διαδικασίες που διενεργήθηκαν, δεν αποτελούν έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης και ως εκ τούτου δεν εκφράζουμε γνώμη ή άλλη μορφή διαβεβαίωσης πέραν των όσων αναφέρουμε στην παρούσα έκθεση.

4.1. Ισολογισμός Μετασχηματισμού

Ποσά σε €	Υπόλοιπο 31.12.2023
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Ενσώματα πάγια	
Ακίνητα	141.556,87
Μηχανολογικός εξοπλισμός	2.371,10
Λοιπός εξοπλισμός	20.900,12
Σύνολο	**164.828,09**
Άυλα πάγια στοιχεία	
Λοιπά άυλα	0,04
Σύνολο	**0,04**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες	267.083,54
Σύνολο	**267.083,54**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**431.911,67**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Αποθέματα	
Εμπορεύματα	45.000,00
Σύνολο	**45.000,00**
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές	
Εμπορικές απαιτήσεις	703.669,42
Λοιπές απαιτήσεις	2.278.080,50
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12.296,21
Σύνολο	**2.994.046,13**
Σύνολο κυκλοφορούντων	**3.039.046,13**
Σύνολο ενεργητικού	**3.470.957,80**
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ	
Καταβεβλημένα κεφάλαια	
Κεφάλαιο	249.450,00
Υπέρ το άρτιο	325.552,55
Σύνολο	**575.002,55**
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο	
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	54.163,00
Αποτελέσματα εις νέο	50.796,73
Σύνολο	**104.959,73**
Σύνολο καθαρής θέσης	**679.962,28**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Τραπεζικά δάνεια	760.001,43
Εμπορικές υποχρεώσεις	268.347,90
Φόρος εισοδήματος	252.837,08
Λοιποί φόροι και τέλη	18.740,17
Λοιπές υποχρεώσεις	1.491.068,94
Σύνολο	**2.790.995,52**
Σύνολο υποχρεώσεων	**2.790.995,52**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	**3.470.957,80**

5. Ευθύνη της διοίκησης

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την απογραφή και την κατάρτιση του Ισολογισμού μετασχηματισμού που συντάχθηκε με ημερομηνία αναφοράς 31.12.2023 και τέθηκε υπόψη μας, ώστε να είναι ακριβής και απαλλαγμένος από ουσιώδη σφάλματα που οφείλονται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

6. Μέθοδος αποτίμησης περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

Η αποτίμηση των στοιχείων του Ενεργητικού και του Παθητικού της απορροφούμενης εταιρείας βασίστηκε στην αναπροσαρμοσμένη λογιστική αξία τους, βάσει των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων (ΕΛΠ), η οποία για τα περισσότερα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις ταυτίζεται με το ιστορικό τους κόστος.

Η αποτίμηση των στοιχείων του Ενεργητικού και του Παθητικού της Εταιρίας σε εύλογες αξίες βασίστηκε κυρίως στην αναπροσαρμοσμένη λογιστική αξία τους, βάσει των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων (ΕΛΠ), η οποία για τα περισσότερα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις ταυτίζεται με το ιστορικό τους κόστος.

Η μέθοδος αυτή απαιτεί την επισκόπηση και πιθανώς αναπροσαρμογές επί της λογιστικής αξίας (σε σχέση με την τρέχουσα εμπορική αξία τους) των παρακάτω ενδεικτικών κατηγοριών περιουσιακών στοιχείων:

- Ενσώματες Ακινητοποιήσεις όπως ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός
- Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία, όπως ευρεσιτεχνίες, σήματα κατατεθέντα, πελατολόγιο, άδειες λογισμικού και εργατικό δυναμικό
- Αξία Αποθεμάτων
- Αξία Απαιτήσεων

Σύμφωνα με αυτή την επιλεγείσα μέθοδο, η αξία καθενός από τα παραπάνω περιουσιακά στοιχεία αναπροσαρμόζεται αν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία αυτών δεν ανταποκρίνεται στην τρέχουσα εμπορική τους αξία κατά την ημερομηνία αποτίμησης.

Σημειώνεται ότι για τον προσδιορισμό τυχόν αναγκαίων αναπροσαρμογών της λογιστικής τους αξίας, εκτός των διαδικασιών επισκόπησης των λογιστικών αξιών των περιουσιακών στοιχείων της εταιρίας, βάσει των σχετικών λογιστικών αρχών, για τα περιουσιακά στοιχεία των οποίων είτε η λογιστική τους επιμέτρηση βάσει των ΕΛΠ δεν πραγματοποιείται στην εύλογη εμπορική τους αξία (όπως ενδεικτικά για τα ακίνητα), είτε δε συντρέχουν οι προϋποθέσεις λογιστικής αναγνώρισής τους (όπως ενδεικτικά η υπεραξία και τυχόν μη αναγνωρισθέντα άυλα της Εταιρίας), κατά περίπτωση έχει πραγματοποιηθεί αποτίμηση με βάση και λοιπές γενικά αποδεκτές προσεγγίσεις και μεθόδους αποτίμησης περιουσιακών στοιχείων, όπως:

- η Μέθοδος Προεξόφλησης Μελλοντικών Ταμειακών Ροών (Προσέγγιση Εσόδων),

Στις προαναφερθείσες περιπτώσεις, οι μέθοδοι αποτίμησης που εφαρμοστήκαν περιγράφονται αναλυτικά, στα κεφάλαια που ακολουθούν, ανά περιουσιακό στοιχείο.

7. Περιοριστικοί Παράγοντες και Διευκρινίσεις

Η αποτίμηση της Εταιρίας βασίστηκε σε υποθέσεις, παραδοχές και προβλέψεις για την εξέλιξη βασικών οικονομικών μεγεθών της Εταιρίας για την περίοδο 2024-2026 (στο εξής το «Επιχειρηματικό Σχέδιο») οι οποίες μας δόθηκαν από τη διοίκηση της Εταιρίας. Σημειώνουμε ότι οι εκτιμήσεις για τη μελλοντική εξέλιξη διαφόρων οικονομικών μεγεθών της Εταιρίας, όπως και ορισμένες υποθέσεις που έχουν υιοθετηθεί, μπορεί ενδεχομένως να μεταβληθούν, με συνέπεια τη μεταβολή των σχετικών αποτελεσμάτων αποτίμησης, μεταβολή που ενδεχομένως να είναι και σημαντική.

Η αποτίμηση της Εταιρίας βασίστηκε στις ανέλεγκτες οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας για τη χρήση που έληξε στις 31.12.2023 που έχουν καταρτισθεί σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (ΕΛΠ), οι οποίες μας δόθηκαν από τη διοίκηση της Εταιρίας.

Όσον αφορά στην εκτίμηση της εμπορικής αξίας των ακινήτων της Εταιρίας, δεν προβήκαμε σε ανεξάρτητη αποτίμηση, σε τρέχουσες εμπορικές αξίες, αλλά στηριχθήκαμε, στις πλέον πρόσφατες μελέτες τρίτων εκτιμητών, οι οποίες έχουν εκπονηθεί από ανεξάρτητη εταιρία που ειδικεύεται στον τομέα των ακινήτων και μας δόθηκαν από τη διοίκηση της Εταιρίας.

Η Magrowth & Co δεν πραγματοποίησε ανεξάρτητη έρευνα και ανάλυση της αγοράς στην οποία δραστηριοποιείται η Εταιρία, αλλά βασίστηκε σε στοιχεία που μας παρασχέθηκαν από την Εταιρία, καθώς και σε δημοσιευμένα στοιχεία από αξιόπιστες και έγκυρες πηγές, τα οποία όμως διευκρινίζεται ότι δεν επαληθεύτηκαν από την Magrowth & Co.

Η αποτίμηση μίας επιχειρηματικής μονάδας ή επιμέρους περιουσιακών στοιχείων αυτής ή Κλάδου, δεν μπορεί να θεωρηθεί ως μία απόλυτη επιστήμη και τα αποτελέσματα αυτής σε πολλές περιπτώσεις είναι υποκειμενικά και εξαρτώμενα από τις αναλύσεις και την ανεξάρτητη κρίση του κάθε αναλυτή. Χρησιμοποιώντας τα ίδια στοιχεία και υιοθετώντας κοινές παραδοχές, η κρίση ανεξάρτητων αναλυτών μπορεί να διαφέρει, λόγω μίας σειράς από ανεξάρτητες αποφάσεις.

Η αποτίμηση της Εταιρίας βασίζεται στην παραδοχή ότι αυτή θα συνεχίσει να λειτουργεί ως ανεξάρτητη οντότητα στους τομείς που δραστηριοποιούνταν πριν την απόφαση της Απορρόφησης της («as is , stand alone basis»)

Η παρούσα Έκθεση Αποτίμησης δεν καλύπτει τυχόν νομικά, τεχνικά, ρυθμιστικά ή/και φορολογικά θέματα σχετιζόμενα με τη σκοπούμενη Απορρόφηση, αλλά περιορίζεται αποκλειστικά σε χρηματοοικονομικά θέματα αποτίμησης

Η παρούσα Έκθεση Αποτίμησης, δεν συνιστά πλήρη έλεγχο ή/και επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή, Ελληνικά ή άλλα Λογιστικά και Ελεγκτικά Πρότυπα και δεν περιλαμβάνει αξιολόγηση του συστήματος εσωτερικού ελέγχου της εταιρίας, για οποιαδήποτε χρονική περίοδο, καθώς επίσης δεν μπορεί να αποτελέσει τη βάση για την αποκάλυψη ουσιωδών αδυναμιών, λαθών, ατασθαλιών της υπό εξέταση Εταιρίας, εφόσον υπάρχουν.

Η παρούσα Έκθεση Αποτίμησης προορίζεται για αποκλειστική χρήση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας στο πλαίσιο των άρθρων 13 και 17 του Ν. 4548/2018, και της παραγράφου 1 του άρθρου 10 του Ν. 4601/2019, και δε μπορεί να χρησιμοποιηθεί από οποιονδήποτε τρίτο ή/και για άλλους σκοπούς. Η Magrowth & Co δεν φέρει καμία ευθύνη για τυχόν βλάβη ή ζημία που μπορεί να προκύψει, λόγω αποφάσεων ή πράξεων που βασίστηκαν στη συγκεκριμένη έκθεση. Επιπλέον, τα αποτελέσματα της παρούσας Έκθεσης Αποτίμησης δε μπορούν να αναφερθούν ή να συμπεριληφθούν σε κανένα άλλο έγγραφο (συμπεριλαμβανομένων ενημερωτικών υπομνημάτων για ιδιωτική τοποθέτηση ή δημόσια εγγραφή), ο σκοπός και ο στόχος του οποίου μπορεί να είναι η συγκέντρωση δανειακών ή άλλων κεφαλαίων, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συγκατάθεση της Magrowth & Co.

Η χρήση της παρούσας Έκθεσης Αποτίμησης από τρίτους, καθώς και οι αποφάσεις που βασίζονται σε αυτήν, είναι ευθύνη των μερών που τη χρησιμοποιούν. Με τη χρήση της παρούσας Έκθεσης Αποτίμησης, τα μέρη αυτά αποδέχονται ότι η Magrowth & Co δε φέρει καμία ευθύνη αναφορικά με τη χρήση ή αποφάσεις που μπορούν να ληφθούν βασισμένες στην παρούσα Έκθεσης Αποτίμησης. Επίσης, η τυχόν παράδοση της παρούσας Έκθεσης Αποτίμησης σε οποιοδήποτε τρίτο, θα πρέπει να γίνει στο σύνολό της και όχι αποσπασματικά.

8. Εκτίμηση αξίας περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

8.1. Ενσώματα πάγια στοιχεία

Το κονδύλι «Ενσώματα πάγια στοιχεία» αναλύεται ως εξής:

Ενσώματα πάγια στοιχεία	Αξία κτήσης	Σωρευμένες αποσβέσεις	Αναπόσβεστη αξία 31.12.2023	Αξία Αποτίμησης 31.12.2023
Κτίρια - Εγκαταστάσεις κτιρίων	190.435,38	48.878,51	141.556,87	580.000,00
Μηχανήματα	2.411,29	40,19	2.371,10	2.371,10
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	37.630,05	16.729,93	20.900,12	20.900,12
Σύνολο	**230.476,72**	**65.648,63**	**164.828,09**	**603.271,22**

Τα Κτίρια - Εγκαταστάσεις κτιρίων αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία, βάσει της από 01/11/2024 έκθεσης εκτίμησης, η οποία εκπονήθηκε από την Ευφροσύνη Πασχαλίδου, REV, διευθύντρια του γραφείου Θεσσαλονίκης, της Π. ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. (Alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE).

Τα λοιπά ενσώματα πάγια αποτιμήθηκαν αποσβέσιμο κόστος όπως αυτή προκύπτει με βάση τα Ε.Λ.Π, η οποία αντιπροσωπεύει τις τρέχουσες αξίες των εν λόγω στοιχείων. Από την επισκόπηση του Μητρώου Παγίων προέκυψε ότι η επιχείρηση διενεργεί κατ' έτος τις απαιτούμενες αποσβέσεις βάσει των φορολογικών συντελεστών.

- Στα κτήρια συμπεριλαμβάνεται ένας χώρος γραφείων με αριθμό 2 στο κτίριο THERMI I, δώμα – 2ος όροφος, εμβαδό 313,58 τ.μ., ποσοστό στο αγροτεμάχιο 50,587/1000 (υπάρχει τακτοποίηση 2,35 τ.μ.), με ΚΑΕΚ 191042913007/0/89
- Στα μηχανήματα συμπεριλαμβάνεται ένα χλοοκοπτικό μηχάνημα
- Στα έπιπλα και λοιπό εξοπλισμό συμπεριλαμβάνονται κυρίως έπιπλα γραφείου και παρεμφερής εξοπλισμός.

8.2. Άυλα πάγια στοιχεία

Το κονδύλι «Άυλα περιουσιακά στοιχεία» αποτιμήθηκε στο αποσβέσιμο κόστος το οποίο αντιπροσωπεύει τις τρέχουσες αξίες των εν λόγω στοιχείων και αναλύεται κατά την 31.12.2023 ως εξής:

Άυλα πάγια στοιχεία	Αξία κτήσης	Σωρευμένες αποσβέσεις	Αναπόσβεστη αξία 31.12.2023	Αξία Αποτίμησης 31.12.2023
Λοιπά άυλα	302.663,50	302.663,46	0,04	0,04
Σύνολο	**302.663,50**	**302.663,46**	**0,04**	**0,04**

8.3. Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες

Το κονδύλι αυτό αποτιμήθηκε στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία του και αφορά συμμετοχές σε συνδεδεμένες εταιρείες, όπως αναλύεται και στον πίνακα παρακάτω:

Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες	Υπόλοιπο 31.12.2023	Αξία Αποτίμησης 31.12.2023
ΙΝΤΕΚΟ ΑΕ	250.000,00	250.000,00
FRENCO LTD	83,54	83,54
ΗΛΙΑΚΗ ΕΒΡΟΥ ΙΚΕ	17.000,00	17.000,00
Σύνολο	**267.083,54**	**267.083,54**

8.4. Αποθέματα

Τα αποθέματα αποτιμήθηκαν στην κατ΄ είδος χαμηλότερη τιμή μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Το κονδύλι «Αποθέματα» κατά την 31.12.2023 αναλύεται ως εξής:

Αποθέματα	Υπόλοιπο 31.12.2023	Αξία Αποτίμησης 31.12.2023

Εμπορεύματα	45.000,00	45.000,00
Σύνολο	**45.000,00**	**45.000,00**

8.5. Εμπορικές απαιτήσεις

Το υπόλοιπο του κονδυλίου «Εμπορικές απαιτήσεις» ποσού € 703.669,42 την 31.12.2023, αποτιμήθηκε στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία του και αναλύεται ως εξής:

Εμπορικές απαιτήσεις	Υπόλοιπο 31.12.2023	Αξία Αποτίμησης 31.12.2023
Πελάτες εσωτερικού	668.724,85	668.724,85
Πελάτες εξωτερικού	34.944,57	34.944,57
Σύνολο	**703.669,42**	**703.669,42**

8.6. Λοιπές απαιτήσεις

Το υπόλοιπο του κονδυλίου «Λοιπές απαιτήσεις» αποτιμήθηκε στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία του και αναλύεται ως εξής:

Λοιπές απαιτήσεις	Υπόλοιπο 31.12.2023	Αξία Αποτίμησης 31.12.2023
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	81.487,83	81.487,83
Απαιτήσεις από ομολογίες ελληνικών δανείων	121.500,00	121.500,00
Απαιτήσεις από ομολογίες αλλοδαπών δανείων	1.679.000,00	1.679.000,00
Απαιτήσεις από φόρο προστιθέμενης αξίας	366.595,36	366.595,36
Απαιτήσεις από μετόχους και μέλη Δ.Σ.	1.566,16	1.566,16
Προκαταβολές σε προμηθευτές	23.541,15	23.541,15
Λοιποί χρεώστες διάφοροι	4.390,00	4.390,00
Σύνολο	**2.278.080,50**	**2.278.080,50**

8.7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Το υπόλοιπο του κονδυλίου κατά την 31.12.2023, αποτιμήθηκε στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία του και αναλύεται ως εξής:

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	Υπόλοιπο 31.12.2023	Αξία Αποτίμησης 31.12.2023
Ταμείο	3.724,42	3.724,42
Καταθέσεις όψεως-Τράπεζα Πειραιώς-427	2.579,64	2.579,64
Καταθέσεις όψεως-Procredit-701	5.992,15	5.992,15
Σύνολο	**12.296,21**	**12.296,21**

8.8. Τραπεζικά δάνεια

Το κονδύλι «Τραπεζικά δάνεια» αποτιμήθηκε στα οφειλόμενα ποσά κατά την 31.12.2023 και αναλύεται ως εξής:

Τραπεζικά δάνεια	Υπόλοιπο 31.12.2023	Αξία Αποτίμησης 31.12.2023
PROCREDIT-19984/14.12.22	500.000,00	500.000,00
PROCREDIT-19119/14.12.22	260.000,00	260.000,00
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ 5231108432641	1,43	1,43
Σύνολο	**760.001,43**	**760.001,43**

8.9. Εμπορικές υποχρεώσεις

Το κονδύλι «Εμπορικές υποχρεώσεις» αποτιμήθηκε στα οφειλόμενα ποσά κατά την 31.12.2023 και αναλύεται ως εξής:

Εμπορικές υποχρεώσεις	Υπόλοιπο 31.12.2023	Αξία Αποτίμησης 31.12.2023
Προμηθευτές εσωτερικού	218.347,90	218.347,90
Προμηθευτές εξωτερικού	50.000,00	50.000,00
Σύνολο	**268.347,90**	**268.347,90**

8.10. Φόρος εισοδήματος

Το υπόλοιπο του κονδυλίου «Φόρος Εισοδήματος» αποτιμήθηκε στα οφειλόμενα ποσά κατά την 31.12.2023 και αναλύεται ως εξής:

Φόρος εισοδήματος	Υπόλοιπο 31.12.2023	Αξία Αποτίμησης 31.12.2023
Φόρος εισοδήματος φορολογικού έτους 2023	243.338,91	243.338,91
Φόρος εισοδήματος προηγούμενων χρήσεων	9.498,17	9.498,17
Σύνολο	**252.837,08**	**252.837,08**

8.11. Λοιποί φόροι και τέλη

Το κονδύλι «Λοιποί φόροι και τέλη» αποτιμήθηκε στα οφειλόμενα ποσά κατά την 31.12.2023 και αναλύεται ως εξής:

Λοιποί φόροι και τέλη	Υπόλοιπο 31.12.2023	Αξία Αποτίμησης 31.12.2023
Φόροι - τέλη αμοιβών τρίτων	18.740,17	18.740,17
Σύνολο	**18.740,17**	**18.740,17**

8.12. Λοιπές υποχρεώσεις

Το κονδύλι «Λοιπές υποχρεώσεις» αποτιμήθηκε στα οφειλόμενα ποσά κατά την 31.12.2023 και αναλύεται ως εξής:

Λοιπές υποχρεώσεις	Υπόλοιπο 31.12.2023	Αξία Αποτίμησης 31.12.2023
Μερίσματα πληρωτέα	900.040,00	900.040,00
Προκαταβολές πελατών	584.761,90	584.761,90
Δικαιούχοι χρηματικών εγγυήσεων	6.267,04	6.267,04
Σύνολο	**1.491.068,94**	**1.491.068,94**

8.13. Συμπέρασμα εκτίμησης των στοιχείων του Ενεργητικού και του Παθητικού

Από την εκτίμηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της απορροφούμενης εταιρείας που διενεργήθηκε ανωτέρω, προκύπτει η εξής συνοπτική εικόνα του Ισολογισμού της κατά την 31.12.2023:

Ποσά σε €	Υπόλοιπο 31.12.2023	Αξία Αποτίμησης 31.12.2023
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Ενσώματα πάγια		
Ακίνητα	141.556,87	580.000,00
Μηχανολογικός εξοπλισμός	2.371,10	2.371,10
Λοιπός εξοπλισμός	20.900,12	20.900,12
Σύνολο	**164.828,09**	**603.271,22**
Άυλα πάγια στοιχεία		
Λοιπά άυλα	0,04	0,04
Σύνολο	**0,04**	**0,04**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες	267.083,54	267.083,54
Σύνολο	**267.083,54**	**267.083,54**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**431.911,67**	**870.354,80**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Αποθέματα		
Εμπορεύματα	45.000,00	45.000,00
Σύνολο	**45.000,00**	**45.000,00**
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές		
Εμπορικές απαιτήσεις	703.669,42	703.669,42
Λοιπές απαιτήσεις	2.278.080,50	2.278.080,50
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12.296,21	12.296,21
Σύνολο	**2.994.046,13**	**2.994.046,13**
Σύνολο κυκλοφορούντων	**3.039.046,13**	**3.039.046,13**
Σύνολο ενεργητικού	**3.470.957,80**	**3.909.400,93**
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ		
Καταβεβλημένα κεφάλαια		
Κεφάλαιο	249.450,00	249.450,00
Υπέρ το άρτιο	325.552,55	325.552,55
Σύνολο	**575.002,55**	**575.002,55**
Διαφορές εύλογης αξίας		
Διαφορές αξίας ενσωμάτων παγίων	0,00	438.443,13
Σύνολο	**0,00**	**438.443,13**
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο		
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	54.163,00	54.163,00
Αποτελέσματα εις νέο	50.796,73	50.796,73
Σύνολο	**104.959,73**	**104.959,73**
Σύνολο καθαρής θέσης	**679.962,28**	**1.118.405,41**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Τραπεζικά δάνεια	760.001,43	760.001,43
Εμπορικές υποχρεώσεις	268.347,90	268.347,90
Φόρος εισοδήματος	252.837,08	252.837,08
Λοιποί φόροι και τέλη	18.740,17	18.740,17
Λοιπές υποχρεώσεις	1.491.068,94	1.491.068,94
Σύνολο	**2.790.995,52**	**2.790.995,52**
Σύνολο υποχρεώσεων	**2.790.995,52**	**2.790.995,52**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	**3.470.957,80**	**3.909.400,93**

9. Προσδιορισμός Υπεραξίας Βάσει Αποτίμησης

9.1. Μέθοδοι Αποτίμησης Επιχειρηματικών Μονάδων

Στο πλαίσιο της εκτίμησης του συνόλου της εμπορικής αξίας των εισφερόμενων στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού της εταιρίας, εφόσον αυτά αποτελούν μέρος μιας ενιαίας επιχειρηματικής μονάδας, διενεργήθηκε εκτίμηση της εμπορικής αξίας της εταιρίας και αναγνωρίσθηκε τυχόν υπεραξία που προκύπτει, σε σχέση με την καθαρή εμπορική αξία των αναγνωρισθέντων στοιχείων ενεργητικού, μειωμένη κατά την εμπορική αξία των αναγνωρισθέντων στοιχείων παθητικού, ως μεμονωμένα στοιχεία, τα οποία εισφέρονται.

Γενικά οι διάφορες μέθοδοι αποτίμησης επιχειρηματικών μονάδων μπορούν να χωριστούν στις παρακάτω κατηγορίες.

- Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flows Method) - Εσόδων (Income Approach)
- Δεικτών Κεφαλαιαγοράς (Capital Market s Multiples Method) - Αγοράς (Market Approach)
- Συγκρίσιμων Συναλλαγών (Comparable Transactions Multiples Method) - Αγοράς (Market Approach)
- Χρηματιστηριακής Αξίας (Market Capitalization Method) - Αγοράς (Market Approach)

Οι επαγγελματίες αποτιμητές χρησιμοποιούν αυτές τις μεθόδους έτσι ώστε να προσδιορίσουν την αξία μιας επιχειρηματικής μονάδας. Εξυπακούεται ότι η επιλογή της εφαρμογής της μίας ή περισσοτέρων μεθόδων κατά περίπτωση εναπόκειται στην κρίση του αποτιμητή ώστε να καθίσταται καλύτερη η υποστήριξη των συμπερασμάτων της αποτίμησης.

Για την επιλογή των πιο κατάλληλων μεθόδων αποτίμησης της Εταιρίας, λήφθηκαν υπόψη, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα στοιχεία

- οι τρέχουσες οικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα, αλλά και στο διεθνές περιβάλλον,
- οι τρέχουσες εξελίξεις και συνθήκες του Κλάδου στην Ελλάδα,
- το Επιχειρηματικό Σχέδιο της Εταιρίας για την περίοδο 2024-2027
- οι ανέλεγκτες οικονομικές καταστάσεις στις 31 12 2023 της εταιρίας που έχουν καταρτισθεί σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα
- οι εκτιμήσεις εμπορικής αξίας των ακινήτων της εταιρίας ανεξάρτητων εκτιμητών,
- οι παραδοχές που μας δόθηκαν από τη διοίκηση της Εταιρίας αναφορικά με το ανεκτέλεστο έργο
- τα οικονομικά και επιχειρηματικά γεγονότα που έλαβαν χώρα και έχουν περιέλθει σε γνώση μας έως και την ημερομηνία έκδοσης της παρούσας, και
- λοιπές δημοσιευμένες πληροφορίες, μελέτες και αναλύσεις

Για την εν λόγω αποτίμηση της Εταιρίας, εφαρμόστηκε η μέθοδος της Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών καθώς για τις υπόλοιπες τρείς κρίθηκε ότι δεν υφίστανται επαρκή συγκρίσιμα στοιχεία/πληροφορίες για την εφαρμογή τους.

Ακολούθως, περιγράφεται συνοπτικά η μέθοδος αποτίμησης που για τον προσδιορισμό της εμπορικής αξίας της εταιρίας.

9.2. Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών

Η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών βασίζεται στην παραδοχή ότι η αξία μιας επιχειρηματικής μονάδας προκύπτει από την προεξόφληση του μελλοντικού εισοδήματος των ιδιοκτητών της. Η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών προϋποθέτει τις εξής αναλύσεις: ανάλυση εσόδων, ανάλυση εξόδων, ανάλυση κεφαλαιουχικών επενδύσεων, ανάλυση κεφαλαιακής δομής και ανάλυση υπολειμματικής αξίας. Κάθε μια από αυτές τις αναλύσεις περιγράφεται παρακάτω εν συντομία.

- Η ανάλυση εσόδων περιλαμβάνει πρόβλεψη των εσόδων από τις πωλήσεις των προϊόντων ή των υπηρεσιών της επιχειρηματικής μονάδας. Σε αυτή την ανάλυση λαμβάνονται υπόψη οι εξελίξεις της αγοράς, οι συνθήκες ανταγωνισμού, οι μεταβολές του νομικού πλαισίου λειτουργίας της επιχειρηματικής μονάδας, κλπ.

- Η ανάλυση εξόδων περιλαμβάνει πρόβλεψη των εξόδων λειτουργίας της επιχειρηματικής μονάδας. Σε αυτή την ανάλυση λαμβάνονται υπόψη ο κλάδος δραστηριοποίησης και τα περιθώρια κέρδους που συνήθως ισχύουν σ' αυτόν, καθώς και όλα τα κόστη που σχετίζονται με τη λειτουργία της επιχειρηματικής μονάδας.

- Η ανάλυση κεφαλαιουχικών επενδύσεων περιλαμβάνει επί μέρους αναλύσεις του ελάχιστου απαιτούμενου κεφαλαίου κίνησης, των προϋπολογιζόμενων εξόδων για επενδύσεις κεφαλαίου, της επενδυτικής πολιτικής, κλπ.

- Η ανάλυση κεφαλαιακής δομής περιλαμβάνει επί μέρους αναλύσεις της παρούσας δομής κεφαλαίου, της βέλτιστης δομής κεφαλαίου και του κόστους κεφαλαίου όπως καθορίζεται από το κόστος κάθε επί μέρους στοιχείου του κεφαλαίου (δάνεια, ίδια κεφάλαια) και από τους αντίστοιχους παράγοντες συστηματικού και μη συστηματικού κινδύνου

- Η ανάλυση της υπολειμματικής αξίας απαιτεί τον προσδιορισμό της αξίας των μελλοντικών ταμειακών ροών που δημιουργούνται από την επιχείρηση μετά την ολοκλήρωση μιας συγκεκριμένης περιόδου προβλέψεων.

Με βάση τα αποτελέσματα των παραπάνω αναλύσεων, γίνεται μια πρόβλεψη των ταμειακών ροών από τη λειτουργία της επιχειρηματικής μονάδας για ένα χρονικό διάστημα. Οι ταμειακές ροές προεξοφλούνται με το κατάλληλο προεξοφλητικό επιτόκιο και προσδιορίζεται η παρούσα αξία Η παρούσα αξία των καθαρών ταμειακών ροών για την συγκεκριμένη περίοδο προβλέψεων αθροίζεται στην παρούσα αξία της υπολειμματικής αξίας. Αυτό το άθροισμα αντιπροσωπεύει την αξία της επιχείρησης. Επειδή οι μελλοντικές ταμειακές ροές αντιστοιχούν στη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης, η αξία των περιουσιακών στοιχείων που δεν χρησιμοποιούνται στη λειτουργία της επιχείρησης πρέπει να προστεθεί εκ των υστέρων

Τέλος, για τον προσδιορισμό της εμπορικής αξίας του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της επιχείρησης (των καθαρών περιουσιακών στοιχείων της), θα πρέπει να αφαιρεθεί η αξίας του καθαρού δανεισμού της (ήτοι, η αξία του τραπεζικού δανεισμού, των χρηματοδοτικών μισθώσεων, και ισοδύναμα αυτών, μείον τα πλεονάζοντα ταμειακά διαθέσιμα της

9.3. Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών

Με βάση τις επεξηγήσεις και τις παραδοχές που υιοθετήθηκαν, τους περιοριστικούς παράγοντες και διευκρινίσεις που προαναφέρθηκαν στο Κεφάλαιο 7 Περιοριστικοί Παράγοντες και Διευκρινίσεις , η αξία αποτίμησης της εμπορικής αξίας της Εταιρίας στις 31.12.2023, σύμφωνα με τη Μέθοδο Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών κυμαίνεται μεταξύ ποσό €17.356.451,69 και ποσό €17.012.759,58 με κεντρική εκτιμώμενη αξία **€17.184.605,64**

9.4. Προσδιορισμός Υπεραξίας Βάσει Αποτίμησης

Με βάση το περιεχόμενο του παρόντος κεφαλαίου, όπως επίσης και αυτό του Κεφαλαίου 8 Εκτίμηση αξίας περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, η Υπεραξία εκτιμάται σε ποσό €16.066.200,23. Ο υπολογισμός της υπεραξίας παρουσιάζεται αναλυτικά στον παρακάτω πίνακα:

Ποσά σε € κατά την	31.12.2023
Εμπορική Αξία Κλάδου (Κεφάλαιο 9)	17.184.605,64 €
[-] Εύλογη Αξία των επιμέρους στοιχείων του Ενεργητικού , Προ Αναγνώρισης Υπεραξίας (Κεφάλαιο 8)	3.909.400,93 €
[+] Εύλογη Αξία των επιμέρους στοιχείων του Παθητικού (Κεφάλαιο 8)	2.790.995,52 €
Αξία Υπεραξίας	16.066.200,23 €

10. Συμπέρασμα - Καθαρή Θέση Εταιρίας

Βάσει των ανωτέρω, η προσαρμοσμέμη καθαρή θέση της απορροφούμενης εταιρείας «I 2 e ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΕΡΙΒΑΝΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΛΥΣΕΩΝ» κατά την 31.12.2023, ανέρχεται σε ποσό **€ 17.184.605,64 και η αξία ανά μετοχή διαμορφώνεται σε € 2.066,70 (€ 17.184.605,64 / 8.315).**

Αναμορφωμένη καθαρή θέση	Αξία αποτίμησης 31.12.2023
Γενικό Σύνολο Ενεργητικού (συμπεριλαμβανομένης αναγνωρισθείσας Υπεραξίας)	€19.975.601,16
μείον: Υποχρεώσεις	(€2.790.995,52)
Καθαρή θέση	**€17.184.605,64**

Η ανωτέρω «Καθαρή Θέση» αναλύεται σε :

Καθαρή Θέση	Αξία αποτίμησης 31.12.2023
Μετοχικό κεφάλαιο	€249.450,00
Υπέρ το άρτιο	€325.552,55
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	€54.163,00
Αποτελέσματα εις νέο	€50.796,73
Διαφορές αξίας (Υπεραξία) στοιχείων ενεργητικού	€16.504.643,36
Σύνολο	**€17.184.605,64**

Θεσσαλονίκη 1/11/2024
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής



Αναστάσιος Κ. Μούδιος
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 41391

Magrowth & Co

MAGROWTH Ανώνυμη Ελεγκτική & Συμβουλευτική Εταιρεία
Τσιαπάνου Δημ. 36-38 & Γρ. Λαμπράκη, ΤΚ 54352
Α.Μ. Ε.Λ.Τ.Ε. Ελεγκτικής Εταιρείας: 64
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. Ελεγκτικής Εταιρείας: 193