Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2025.06.30 14:07:49 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,30/06/2025
Αριθ. Πρωτ.:3658395

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΑΚΤΟR ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΩΝ ΕΡΓΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **ΑΚΤΟR ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ** και αριθμό ΓΕΜΗ **185305301000**.

Την **30/06/2025** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **5416532**, η από 25/06/2025 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Διάσπαση 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.

Έκθεση Αποτίμησης

Για τη διαπίστωση της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024, με βάση το άρθρο 17 του Ν.4548/2018,
του διασπώμενου Κλάδου Κατασκευών
της εταιρείας με την επωνυμία:

«Aktor Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών, Τεχνικών και Ενεργειακών Έργων»

προκειμένου αυτός να εισφερθεί σε ανώνυμη εταιρεία με βάση τις διατάξεις των άρθρων 54 -73 του Ν.4601/2019 και των άρθρων 47-59 του Ν.5162/2024.



PKF Hellas

Ιούνιος 2025

© PKF Hellas 2025

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της

Aktor Aktor Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών, Τεχνικών και Ενεργειακών Έργων
19ο χλμ. Λεωφ. Παιανίας – Μαρκοπούλου
190 02, Παιανία, Ανατολική Αττική

25 Ιουνίου 2025

Αξιότιμοι κύριοι,

Σκοπός

Σε εκτέλεση της σχετικής Σύμβασης Συνεργασίας μεταξύ της PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε. και της Διοίκησης της Aktor Όμιλος Εταιρειών (η «**Διοίκηση**» ή ο «**Εντολέας**»), η PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε. διενήργησε ανεξάρτητη έκθεση αποτίμησης (η «**Έκθεση**») για τον καθορισμό της εύλογης αξίας των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων του αυτοτελή Κλάδου Κατασκευών (ο «**Κλάδος**») της εταιρείας με την επωνυμία Aktor Όμιλος Εταιρειών (η «**Εταιρεία**» ή η «**Διασπώμενη**»), στο πλαίσιο της επικείμενης διάσπασης και εισφοράς του Κλάδου σε υφιστάμενη, 100% θυγατρική ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία AKTOR ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΩΝ ΕΡΓΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Μ.Α.Ε. (η «**Επωφελούμενη**»), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018.

Η παρούσα απόσχιση και εισφορά του Κλάδου θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τις οικίες διατάξεις του Ν.4601/2019 περί εταιρικών μετασχηματισμών, το Μέρος Δ (άρθρα 47-59) του Ν.5162/2024 περί φορολογικών κινήτρων μετασχηματισμών, καθώς και τις διατάξεις του Ν.4548/2018 περί ανώνυμων εταιρειών, όπως ισχύουν (η «**Διάσπαση**»).

Στο πλαίσιο αυτό, η PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε. διενήργησε αποτίμηση για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων του Κλάδου, με ημερομηνία αναφοράς την 31/12/2024 (η «**Ημερομηνία Αποτίμησης**»), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018.

Εύρος εργασίας και περιορισμοί

Η εργασία μας επικεντρώθηκε στις περιοχές οι οποίες συμφωνήθηκαν με τη Διοίκηση της Aktor Όμιλος Εταιρειών.

Το μεγαλύτερο μέρος των πληροφοριών που χρησιμοποιήθηκαν βασίστηκε στα διαθέσιμα στοιχεία, τα οποία μας παρασχέθηκαν από τον Εντολέα. Το ίδιο ισχύει και για τις εκτιμήσεις σχετικά με τη μελλοντική εξέλιξη των μεγεθών του Κλάδου. Οι πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν θεωρήσαμε ότι είναι ακριβείς, χωρίς να διενεργήσουμε περαιτέρω ανεξάρτητο έλεγχο. Κατά συνέπεια, η PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε. δεν μπορεί να εγγυηθεί σε κάποιον που θα διαβάσει την παρούσα για την ακρίβεια και την αξιοπιστία των εγγράφων και στοιχείων που μας παρασχέθηκαν. Επιπλέον, η PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε. δεν αναλαμβάνει καμία ευθύνη ή υποχρέωση σε περίπτωση που κάποια πληροφορία ή γεγονός που παρουσιάζεται στην παρούσα, αποδειχθεί ανακριβής ή λανθασμένη ή παραπλανητική ή μη αποδεκτή, ακόμη και στην περίπτωση που έχει αποδειχθεί ότι παρακρατήθηκαν σημαντικά έγγραφα και γεγονότα.

Το μεγαλύτερο μέρος των πληροφοριών που χρησιμοποιήθηκαν για την εφαρμογή των μεθόδων αποτίμησης βασίσθηκε στα τελευταία και επίκαιρα στοιχεία. Ο καθορισμός της εύλογης αξίας των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων του Κλάδου βασίστηκε στην αντικειμενική αλλά και την ποιοτική αξιολόγηση των μεγεθών, τα οποία αξιολογήθηκαν με βάση την εμπειρία και τη γνώση μας.

Η έκφραση γνώμης βασίζεται επίσης στις επιχειρηματικές, οικονομικές και άλλες συνθήκες της αγοράς που επικρατούν κατά την ημερομηνία της παρούσας Έκθεσης, στις τρέχουσες συνθήκες αλλά και σε μακροοικονομικά στοιχεία.

Δεν έχουμε οποιαδήποτε υποχρέωση αναθεώρησης της γνώμης μας σε περίπτωση αλλαγής των συνθηκών σε μεταγενέστερο στάδιο, εκτός αν μας ζητηθεί γραπτώς να το κάνουμε από τον Εντολέα.

Σημειώνεται ότι οι εκτιμήσεις για τη μελλοντική εξέλιξη διαφόρων μεγεθών ενδέχεται να μεταβληθούν στο μέλλον λόγω αλλαγών των οικονομικών, επιχειρηματικών και άλλων συνθηκών της αγοράς εν γένει, με συνέπεια τη μεταβολή των σχετικών αποτελεσμάτων της Έκθεσής μας, μεταβολή η οποία μπορεί να είναι σημαντική και ουσιώδης.

Εμπιστευτικότητα

Η παρούσα Έκθεση είναι εμπιστευτική και απευθύνεται αποκλειστικά στον Εντολέα, με κοινοποίηση στις αρμόδιες αρχές, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο Ν.4601/2019, στο Ν.4548/2018 και στο Ν.5162/2024. Σημειώνεται ότι οποιοσδήποτε, εκτός από τον Εντολέα και την PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε., έχει στη διάθεσή του την παρούσα, δεν μπορεί να τη δώσει σε τρίτους ή να κρατήσει αντίγραφά της. Γενικότερα, απαγορεύεται η χρήση, αναπαραγωγή ή κυκλοφορία ολόκληρης της Έκθεσης, ή αποσπασμάτων αυτής, χωρίς την έγγραφη άδειά μας, την οποία θα δώσουμε αφού λάβουμε υπόψη μας τις περιστάσεις.

Περιορισμός ευθύνης

Παρότι μπορεί να υπάρχουν μέρη πλην του Εντολέα που να ενδιαφέρονται να λάβουν αντίγραφο της Έκθεσής μας, τονίζουμε ότι, στον μέγιστο βαθμό που επιτρέπεται από το νόμο, δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη σε σχέση με οποιαδήποτε απόφαση που μπορεί να πάρουν τα μέρη αυτά βασιζόμενα στην εργασία μας. Δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη ή υποχρέωση για ενδεχόμενη απώλεια ή ζημιά που προκύπτει από χρήση της παρούσας Έκθεσης από τον αποδέκτη για σκοπό διαφορετικό από αυτόν που αναφέρεται στην παρούσα.

Προβλέψεις

Η ευθύνη της ανάλυσης των προβλεπόμενων οικονομικών καταστάσεων του Κλάδου, καθώς και των παραδοχών στις οποίες αυτές βασίζονται, ανήκει αποκλειστικά στον Εντολέα. Επισημαίνεται ότι οι προβλέψεις βασίζονται σε υποκειμενικές κρίσεις, οι οποίες σε μεγαλύτερο ή μικρότερο βαθμό, ανάλογα με τη φύση της επιχείρησης και την περίοδο που καλύπτεται από τις προβλέψεις, υπόκεινται σε σημαντικές εγγενείς αβεβαιότητες. Κατά συνέπεια, δεν δύναται να τεκμηριωθούν ή να ελεγχθούν με τον ίδιο τρόπο όπως οι οικονομικές καταστάσεις που παρουσιάζουν τα αποτελέσματα ολοκληρωμένων λογιστικών περιόδων.

Τύποι έκθεσης

Για δική σας διευκόλυνση, η παρούσα Έκθεση ενδεχομένως να σας διατέθηκε σε ηλεκτρονική ή/και σε έντυπη μορφή. Για το λόγο αυτό, μπορεί να υπάρχουν διάφορες εκδόσεις ή αντίγραφα της παρούσας. Σε οποιαδήποτε περίπτωση ασυμφωνίας, αναφέρεται ότι η έκθεση που πρέπει να θεωρείται ως τελική και οριστική, είναι το σχετικό υπογεγραμμένο αντίτυπο αυτής με την πιο πρόσφατη ημερομηνία.

Γενικά

Προτείνεται πως ο οποιοσδήποτε ενδιαφερόμενος για την παρούσα Έκθεση θα πρέπει να εκτιμήσει, στηριζόμενος στην κρίση του, τα σχετικά οικονομικά στοιχεία και δεδομένα. Συνίσταται η περαιτέρω ανάλυση από ειδικούς, οικονομικούς, νομικούς ή χρηματοοικονομικούς αναλυτές έτσι ώστε η λήψη οποιασδήποτε επιχειρηματικής απόφασης να μη βασίζεται μόνο στην παρούσα Έκθεση.

Η παρούσα Έκθεση έχει προετοιμαστεί βασισμένη στο ότι έχουν τεθεί υπόψη μας όλα τα θέματα, οικονομικής φύσης ή άλλης, που ήταν έως την ημερομηνία της Έκθεσής μας εν γνώσει του Εντολέα και τα οποία ενδέχεται να έχουν επίδραση στα όσα αναφέρονται σε αυτήν. Επίσης δεν έχουμε υποχρέωση να επικαιροποιήσουμε την Έκθεση αυτή για γεγονότα ή καταστάσεις που συνέβησαν μετά από την ημερομηνία έκδοσης της παρούσας.

Με εκτίμηση για την

PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε



Αντώνιος Προκοπίδης
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 14511

Αθανάσιος Προκοπίδης
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 66281

Πηγές πληροφόρησης

Κατά την εργασία μας, εξετάσθηκαν όλα τα δεδομένα που απαιτούνται από τη διεθνή πρακτική αποτιμήσεων, στο βαθμό που αυτό ήταν εφικτό, και τα οποία μεταξύ άλλων περιλαμβάνουν:

- Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της Aktor Όμιλος Εταιρειών για τις χρήσεις 2022, 2023 και 2024.
- Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού του Κλάδου με ημερομηνία 31/12/2024, που έχει συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και μας παρασχέθηκε από τη Διοίκηση.
- Ισοζύγιο γενικής λογιστικής και Μητρώο Παγίου του Κλάδου για την περίοδο 01/01-31/12/2024, το οποίο μας παρασχέθηκε από τη Διοίκηση.
- Προσωρινές και ανέλεγκτες οικονομικές καταστάσεις και ισοζύγια των θυγατρικών του Κλάδου για τη περίοδο 01/01-31/12/2024.
- Επιχειρηματικά Σχέδια των θυγατρικών του Κλάδου (ΑΚΤΩΡ Α.Τ.Ε., INTRACOM CONSTRUCT S.A., INTRAKAT INTERNATIONAL LIMITED, OIKOS PROPERTIES S.R.L. και ROMINPLOT S.R.L.), τα οποία μας παρασχέθηκαν από τη Διοίκηση και ενσωματώνουν τις παραδοχές της.
- Μελέτη Εκτίμησης Εύλογης Αξίας Επενδυτικών Ακινήτων Aktor - 31-12-2024, GEOAXIS property & valuation services ΕΠΕ, Ιούνιος 2025
- Μελέτη Εκτίμησης Εύλογης Αξίας Ακινήτων ΔΛΠ 16 Aktor Group - 31-12-2024, GEOAXIS property & valuation services ΕΠΕ, Μάιος 2025
- Μελέτη Εκτίμησης Εύλογης Αξίας Πάγιων Μηχανολογικού Και Λοιπού Εξοπλισμού Aktor Group - 31-12-2024, GEOAXIS property & valuation services ΕΠΕ, Ιούνιος 2025
- Οικονομικά στοιχεία, μακροοικονομικά μεγέθη και πληροφορίες από ιστοσελίδες και βάσεις δεδομένων που χρησιμοποιούνται ευρέως για σκοπούς αποτίμησης.
- Ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον και τις προοπτικές της ελληνικής οικονομίας, όπως αυτές αποτυπώνονται σε σχετικές εκθέσεις και μακροοικονομικές προβλέψεις για τη χώρα, από διεθνώς αποδεκτές βάσεις δεδομένων και οργανισμούς.
- Δημοσιευμένα στοιχεία και εμπειρία της PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε., αναφορικά με το τομέα δραστηριοποίησης του Κλάδου.
- Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.)
- Λοιπές αναλύσεις και επεξηγήσεις οι οποίες μας παρασχέθηκαν από τη Διοίκηση.

Περιεχόμενα

Κεφάλαια	Σελίδα
1. Σύνοψη	6
2. Παρουσίαση Διασπώμενης	9
4. Εκτίμηση στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων	12

Παραρτήματα	Σελίδα
I. Ευρετήριο όρων	25
II. Μεθοδολογίες αποτίμησης Συμμετοχών	26
III. Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες (Κ/Ξ)	28
IV. Μητρώο Παγίων | Οικόπεδα και Κτήρια	29
V. Έκθεση εκτίμησης επενδυτικών ακινήτων	31
VI. Έκθεση εκτίμησης ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων	33

Σύνοψη

Σύνοψη

Σκοπός και πλαίσιο εργασίας

- Στο πλαίσιο της επικείμενης διάσπασης και εισφοράς του αυτοτελή Κλάδου Κατασκευών (ο «**Κλάδος**») της εταιρείας Aktor Όμιλος Εταιρειών (η «**Διασπώμενη**» ή η «**Εταιρεία**») σε υφιστάμενη, 100% θυγατρική ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία AKTOR ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΩΝ ΕΡΓΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Μ.Α.Ε. (η «**Επωφελούμενη**»), το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας με την επωνυμία Aktor Όμιλος Εταιρειών (η «**Διοίκηση**» ή ο «**Εντολέας**») ανέθεσε στην PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε. τη σύνταξη ανεξάρτητης έκθεσης αποτίμησης (η «**Έκθεση**») των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων του Κλάδου, σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν.4548/2018.
- Η παρούσα απόσχιση και εισφορά του Κλάδου θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τις οικίες διατάξεις του Ν.4601/2019 περί εταιρικών μετασχηματισμών, το Μέρος Δ (άρθρα 47-59) του Ν.5162/2024 περί φορολογικών κινήτρων μετασχηματισμών, καθώς και τις διατάξεις του Ν.4548/2018 περί ανώνυμων εταιρειών, όπως ισχύουν (η «**Διάσπαση**»).
- Ως ημερομηνία σύνταξης της Λογιστικής Κατάστασης Μετασχηματισμού (η «**Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού**») ορίστηκε η **31/12/2024** (η «**Ημερομηνία Αποτίμησης**»).

Μεθοδολογία αποτίμησης

- Για την εκτίμηση της εύλογης αξίας των στοιχείων του ενεργητικού και υποχρεώσεων του Κλάδου ακολουθήθηκε η προσέγγιση της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης (ΑΚΘ). Συγκεκριμένα, πραγματοποιήθηκε επισκόπηση και αναπροσαρμογή επί της λογιστικής αξίας των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων του Κλάδου, όπου αυτό κρίθηκε απαραίτητο, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ).
- Με βάση την ανωτέρω μεθοδολογία, η αξία των υπό εκτίμηση στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων του Κλάδου αναπροσαρμόζεται, κατόπιν αποτιμήσεώς τους σύμφωνα με διεθνώς αποδεκτές μεθόδους, αν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία αυτών δεν ανταποκρίνεται στην τρέχουσα εμπορική τους αξία κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης.
- Για τον προσδιορισμό των αναγκαίων αναπροσαρμογών της λογιστικής αξίας των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων διενεργήθηκαν τα εξής:
  - Επισκόπηση των οικονομικών μεγεθών του Κλάδου κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης, με σκοπό να αξιολογήσουμε εάν τα στοιχεία εισφοράς είναι σε εύλογες αξίες.
  - Αποτίμηση με βάση διεθνώς αποδεκτές μεθόδους, για τα περιουσιακά στοιχεία των οποίων η λογιστική επιμέτρηση βάσει ΔΠΧΑ δεν πραγματοποιείται στην τρέχουσα εμπορική αξία τους.
- Ειδικώς, στο πλαίσιο προσδιορισμού των αναπροσαρμογών της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, πραγματοποιήθηκε εκτίμηση της εύλογης αξίας των θυγατρικών του Κλάδου (οι «**Συμμετοχές**») με βάση τις κάτωθι αποδεκτές μεθόδους αποτίμησης.
  - **Μέθοδος των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flows - DCF)**
  - **Μέθοδος των Πολλαπλάσιων Χρηματιστηριακών Δεικτών (Comparable Companies' Multiples)**
- Οι εν λόγω μεθοδολογίες καθώς και τα αποτελέσματα της αποτίμησης παρουσιάζονται αναλυτικά στα Παραρτήματα II & III.
- Η αποτίμηση των οικοπέδων, κτηρίων και επενδυτικών ακινήτων του Κλάδου πραγματοποιήθηκε από πιστοποιημένο κατά RICS εκτιμητή ακινήτων. Για την εκτίμηση ακολουθήθηκε η Συγκριτική Μέθοδος.
- Επιπλέον, η εκτίμηση της εύλογης αξίας των μηχανημάτων και μεταφορικών μέσων του Κλάδου πραγματοποιήθηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή, σύμφωνα με τη μέθοδο του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (ΑΚΑ).
- Σημειώνεται πως η επισκόπηση και αναπροσαρμογή των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων βασίστηκε στην Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού του Κλάδου κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης (31/12/2024).

Σύνοψη

Προσδιορισμός Καθαρής Θέσης

- Τα αποτελέσματα εκτίμησης της εύλογης αξίας των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων του Κλάδου συνοψίζονται ακολούθως:

Ποσά σε €	Προσδιορισμός Καθαρής Θέσης
Εύλογη αξία στοιχείων ενεργητικού	589.749.470,14
(-) Εύλογη αξία στοιχείων παθητικού	(522.643.974,72)
Καθαρή Θέση Κλάδου	**67.105.495,42**
(-) Αποθεματικό αναπροσαρμογής αξίας γηπέδων	(237.672,42)
Καθαρή Θέση Κλάδου προς κεφαλαιοποίηση	**66.867.823,00**

- Σύμφωνα με τα ανωτέρω, η εύλογη αξία των μεταβιβαζόμενων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του Κλάδου κατά την 31/12/2024, όπως έχει προσδιοριστεί σύμφωνα με την μέθοδο της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης, ανέρχεται σε € 67.105.495,42. Στο ποσό αυτό περιλαμβάνεται αποθεματικό από αναπροσαρμογή παγίων ποσού € 237.672,42, το οποίο θα μεταφερθεί αυτούσιο ως αποθεματικό στα Ίδια Κεφάλαια της Επωφελούμενης και δε θα αχθεί προς κεφαλαιοποίηση στην Επωφελούμενη τον Κλάδο εταιρεία.
- Συνεπώς, η αποτιμημένη καθαρή θέση του Κλάδου (ήτοι η αξία των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του Κλάδου) κατά την 31/12/2024, που θα αχθεί προς κεφαλαιοποίηση στην Επωφελούμενη τον Κλάδο εταιρεία, ανέρχεται στο ποσό των € 66.867.823,00
- Σύμφωνα με τα ανωτέρω, κατά την ημερομηνία ολοκλήρωσης της Διάσπασης, η Επωφελούμενη θα προβεί σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού € 66.867.823,00, η οποία προέρχεται από το ποσό της μετά την αποτίμηση καθαρής θέσης του Κλάδου. Η ως άνω αύξηση θα πραγματοποιηθεί με την έκδοση 66.867.823 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός Ευρώ (€ 1,00) εκάστης, οι οποίες θα αναληφθούν στο σύνολό τους από την Διασπώμενη, έναντι της εισφοράς του Κλάδου.
- Δεδομένου πως, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο Σχέδιο Σύμβασης Διάσπασης («**ΣΣΔ**»), ως αντάλλαγμα για την εισφορά του Κλάδου η Διασπώμενη θα λάβει το σύνολο των νέων εκδοθέντων μετοχών της Επωφελούμενης, η οποία αποτελεί 100% θυγατρική της Διασπώμενης, και, ως εκ τούτου, η Διασπώμενη θα παραμείνει έμμεσα ο δικαιούχος των μεταβιβαζόμενων περιουσιακών στοιχείων του Κλάδου, η σχέση ανταλλαγής δεν έχει πρακτική σημασία, οι δε όροι της Διάσπασης δεν μπορεί παρά να θεωρούνται δίκαιοι και λογικοί.
- Θεωρούμε ότι οι ανωτέρω τιμές αντικατοπτρίζουν την εύλογη αξία του Κλάδου, με βάση τις προβλέψεις και παραδοχές που τέθηκαν υπόψη μας από τη Διοίκηση της Aktor Όμιλος Εταιρειών, καθώς και τις παρατηρήσεις που περιλαμβάνονται στις εισαγωγικές σελίδες της παρούσας Έκθεσης.
- Σημειώνεται πως στο πρόσωπο των ορκωτών ελεγκτών που συντάσσουν την παρούσα Έκθεση δεν συντρέχουν κωλύματα ή ασυμβίβαστα, που θα απέκλειαν τη διενέργεια τακτικού ελέγχου, ούτε έχουν αναλάβει τον τακτικό έλεγχο της Διασπώμενης ή/και συνδεδεμένης με αυτήν εταιρείας κατά την έννοια του άρθρου 32 του Ν. 4308/2014 κατά την τελευταία τριετία.

Παρουσίαση Διασπώμενης

Παρουσίαση Διασπώμενης

Σύντομη περιγραφή

- Η εταιρεία με την επωνυμία Aktor Όμιλος Εταιρειών, με ημερομηνία σύστασης 18/12/1987 και Α.Φ.Μ. 094207780, είναι ένας από τους μεγαλύτερους κατασκευαστικούς ομίλους στην Ελλάδα, με σημαντική διεθνή παρουσία. Η σημερινή μορφή της Εταιρείας προέκυψε κατά το 2024, έπειτα από τη στρατηγική εξαγορά του Ομίλου ΑΚΤΩΡ από τον Όμιλο INTRAKAT και τη μετονομασία του σε Aktor Όμιλος Εταιρειών.
- Η Εταιρεία υλοποιεί μεγάλης κλίμακας έργα υποδομών, ενέργειας, ανάπτυξης ακινήτων και διαχείρισης εγκαταστάσεων, με ενεργή παρουσία σε παραχωρήσεις και Συμπράξεις Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ).
- Οι εταιρείες της Aktor Όμιλος Εταιρειών έχουν υλοποιήσει μερικά από τα σημαντικότερα έργα στην Ελλάδα, όπως κατασκευαστικά έργα σε 14 περιφερειακά αεροδρόμια της χώρας, την κατασκευή της Γέφυρας Ρίου-Αντιρρίου και την κατασκευή της Αττικής Οδού.

Συνοπτικά Στοιχεία

6
χώρες

5.800
εργαζόμενοι

€ 4,62δις.
κατασκευαστικά έργα υπό εκτέλεση

€ 1,25δις.
κύκλος εργασιών (2024)

Μετοχικό κεφάλαιο

€ 61,2εκ.

- Το μετοχικό κεφάλαιο της Aktor Όμιλος Εταιρειών ανέρχεται σε ποσό € 61.200.738,90 και διαιρείται σε 204.002.463 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,30 εκάστη.

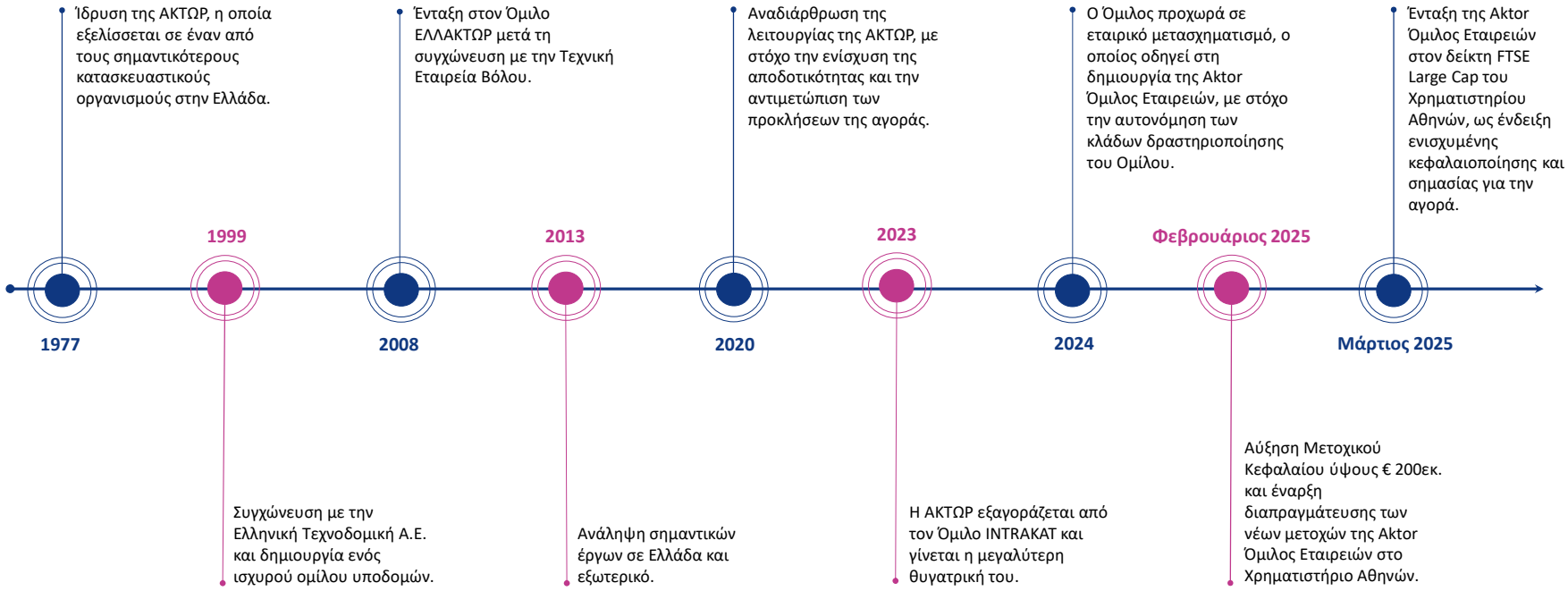
Διοικητικό συμβούλιο

Ονοματεπώνυμο	Θέση
Αλέξανδρος Εξάρχου	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
Φερονίκη Τζαβέλα	Αντιπρόεδρος
Χαράλαμπος Παμπούκης	Μέλος
Αντιγόνη Γιόκαρη	Μέλος
Κωνσταντίνος Χατζηπαναγιώτης	Μέλος
Νικόλαος Βουγιούκας	Μέλος
Ευστάθιος Τσοτσορός	Μέλος
Παναγιώτης Αντιβαλίδης	Μέλος
Αθανάσιος Σχίζας	Μέλος

Σημείωση: Η διάρκεια της θητείας του Διοικητικού Συμβουλίου ορίζεται από τις 15/07/2022 έως τις 15/07/2027.

Πηγή: Γ.Ε.ΜΗ., Διοίκηση, Ιστοσελίδα Εταιρείας

Ιστορική αναδρομή



Πηγή: Ιστοσελίδα Εταιρείας

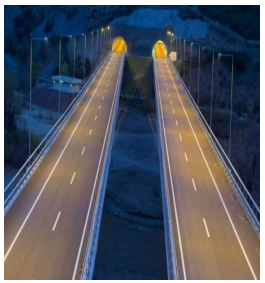
Εκτίμηση στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων

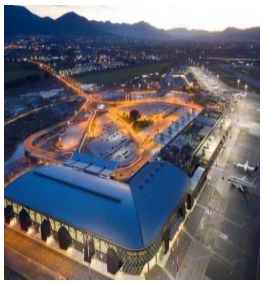
Παρουσίαση Κλάδου

Παρουσίαση

- Ο Κλάδος Κατασκευών αποτελεί στρατηγικό πυλώνα της Aktor Όμιλος Εταιρειών, περιλαμβάνοντας την υλοποίηση σύνθετων έργων υποδομής και κτιριακών εγκαταστάσεων, με σταθερό προσανατολισμό στη διατήρηση της ηγετικής του θέσης στην ελληνική και ρουμανική αγορά.
- Οι κατασκευαστικές εταιρείες της Aktor Όμιλος Εταιρειών έχουν διαδραματίσει καθοριστικό ρόλο στην υλοποίηση εμβληματικών έργων στην Ελλάδα και το εξωτερικό, μεταξύ των οποίων συγκαταλέγονται η Γέφυρα Ρίου–Αντιρρίου, ο αυτοκινητόδρομος Ντεμίρ Καπίγια–Σμοκβίτσα, καθώς και εκτεταμένες κατασκευαστικές παρεμβάσεις στα 14 περιφερειακά αεροδρόμια της χώρας.

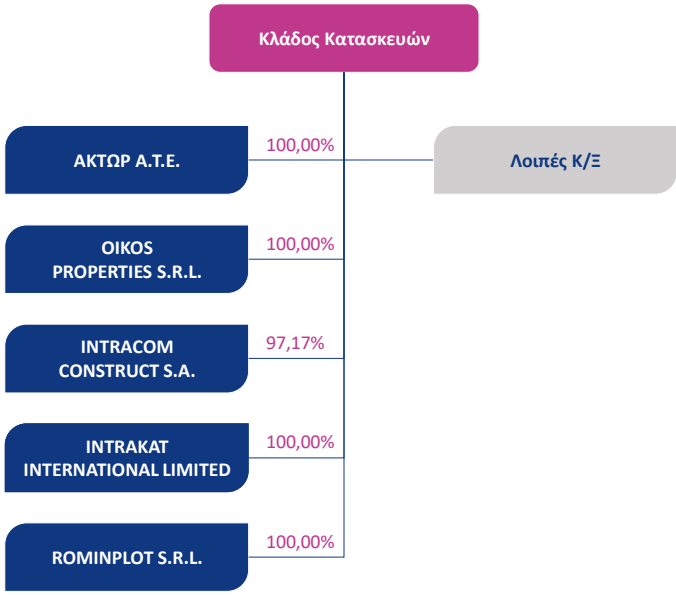






Πηγή: Διοίκηση

Δομή Κλάδου



Ιστορικό Διάσπασης

Περιγραφή

- Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας Aktor Όμιλος Εταιρειών με αριθ. Γ.Ε.ΜΗ. 000408501000 και Α.Φ.Μ. 094207780 (η «**Εταιρεία**» ή η «**Διασπώμενη**»), αποφάσισε την έναρξη διαδικασίας διάσπασης του αυτοτελή Κλάδου Κατασκευών (ο «**Κλάδος**») και εισφορά του σε υφιστάμενη, 100% θυγατρική ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία AKTOR ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΩΝ ΕΡΓΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Μ.Α.Ε. (η «**Επωφελούμενη**»), σύμφωνα με τις οικίες διατάξεις του Ν.4601/2019 περί εταιρικών μετασχηματισμών, το Μέρος Δ (άρθρα 47-59) του Ν.5162/2024 περί φορολογικών κινήτρων μετασχηματισμών, καθώς και τις διατάξεις του Ν.4548/2018 περί ανώνυμων εταιρειών, ως ισχύουν σήμερα (η «**Διάσπαση**»), καθώς και εν γένει της ελληνικής νομοθεσίας, στους όρους και διατυπώσεις των οποίων υποβάλλεται, με μεταβίβαση προς την Επωφελούμενη του συνόλου της περιουσίας (ενεργητικό και υποχρεώσεις) του Κλάδου με βάση την περιουσιακή του κατάσταση, όπως εμφανίζεται στην Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού της 31ης Δεκεμβρίου 2024, και όπως αυτή θα διαμορφωθεί μέχρι την ολοκλήρωση της Διάσπασης.
- Ειδικώς όσον αφορά τη μεταβίβαση των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων του Κλάδου προς την Επωφελούμενη με εισφορά σε είδος της Καθαρής Θέσης του Κλάδου, και δεδομένου ότι τυγχάνουν εφαρμογής οι διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, απαιτείται η διενέργεια αποτίμησης του Κλάδου από δύο (2) ορκωτούς ελεγκτές σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει σήμερα.
- Ως εκ τούτου, το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας με την επωνυμία Aktor Όμιλος Εταιρειών (η «**Διοίκηση**» ή ο «**Εντολέας**») ανέθεσε στην PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε. τη σύνταξη ανεξάρτητης έκθεσης αποτίμησης (η «**Έκθεση**») των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων του Κλάδου, σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν.4548/2018.

Πηγή: Διοίκηση

Μεθοδολογία αποτίμησης

Αποτίμηση των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων του Κλάδου

- Με βάση την Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού του Κλάδου κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης, ήτοι 31/12/2024, η αξία καθενός από τα υπό εκτίμηση στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων αναπροσαρμόστηκε εφόσον υπήρχαν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία αυτού δεν ανταποκρίνεται στην εκτιμώμενη αξία κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης.
- Για τον προσδιορισμό των αναγκαίων αναπροσαρμογών της λογιστικής αξίας των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων του Κλάδου διενεργήθηκαν τα εξής:
  - Επισκόπηση των λογιστικών αξιών, βάσει των σχετικών λογιστικών αρχών.
  - Αποτίμηση με βάση διεθνώς αποδεκτές μεθόδους, για τα περιουσιακά στοιχεία των οποίων η λογιστική επιμέτρηση βάσει ΔΠΧΑ δεν πραγματοποιείται στην τρέχουσα εμπορική αξία τους.
- Ειδικώς, στο πλαίσιο προσδιορισμού των αναπροσαρμογών της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, πραγματοποιήθηκε εκτίμηση της εύλογης αξίας των θυγατρικών του Κλάδου (οι «**Συμμετοχές**») με βάση τις κάτωθι αποδεκτές μεθόδους αποτίμησης.
  - **Μέθοδος των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flows - DCF)**
  - **Μέθοδος των Πολλαπλάσιων Χρηματιστηριακών Δεικτών (Comparable Companies' Multiples)**
- Οι εν λόγω μεθοδολογίες καθώς και τα αποτελέσματα της αποτίμησης παρουσιάζονται αναλυτικά στα Παραρτήματα II & III.
- Η αποτίμηση των οικοπέδων, κτηρίων και επενδυτικών ακινήτων του Κλάδου πραγματοποιήθηκε από πιστοποιημένο κατά RICS εκτιμητή ακινήτων. Για την εκτίμηση ακολουθήθηκε η Συγκριτική Μέθοδος.
- Επιπλέον, η εκτίμηση της εύλογης αξίας των μηχανημάτων και μεταφορικών μέσων του Κλάδου πραγματοποιήθηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή, σύμφωνα με τη μέθοδο του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (ΑΚΑ).
- Σημειώνεται πως η επισκόπηση και αναπροσαρμογή των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων βασίστηκε στην Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού του Κλάδου κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης (31/12/2024).

Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση (ΑΚΘ)

- Σύμφωνα με τη μέθοδο της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης (ΑΚΘ), η αξία μιας εταιρείας είναι ίση με τη καθαρή θέση της, όπως αυτή εμφανίζεται στις οικονομικές καταστάσεις, αφού προηγουμένως γίνουν οι απαραίτητες προσαρμογές στα στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων, σύμφωνα με τα στοιχεία που τέθηκαν στη διάθεσή μας.
- Ως ΑΚΘ ορίζεται η διαφορά μεταξύ του αναπροσαρμοσμένου ενεργητικού και των αναπροσαρμοσμένων υποχρεώσεων της εταιρείας ή του κλάδου υπό εξέταση.
- Η ΑΚΘ περιλαμβάνει την αξιολόγηση της λογιστικής αξίας περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων αναφορικά με το κατά πόσον συνάδουν με τρέχουσες αγοραίες αξίες. Η εν λόγω μέθοδος (με τις αντίστοιχες παραμετροποιήσεις) ενδείκνυται σε περιπτώσεις:
  - συγκεκριμένων τύπων εταιρειών όπως ιδιοκτησίας και αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας ή/και διαχείρισης επενδύσεων.
  - όπου η αξία ρευστοποίησης της εταιρείας υπερβαίνει την αξία που προκύπτει από τη συνέχιση της λειτουργίας (π.χ. εταιρείες άνευ δραστηριότητας).
- Η ΑΚΘ ενσωματώνει την αξία των περιουσιακών στοιχείων (μετά την αποπληρωμή των υποχρεώσεων) όχι απλώς σε αγοραίες τιμές αλλά στο πλαίσιο συνεισφοράς τους στη συνέχιση της δραστηριότητας μιας εταιρείας.
- Ως εκ τούτου, η προσέγγιση της ΑΚΘ για την εκτίμηση της εύλογης αξίας των ιδίων κεφαλαίων μιας εταιρείας απεικονίζει τη δυνατότητα αξιοποίησης των υφιστάμενων πόρων.
- Στην αποτίμηση θα πρέπει να συμπεριλαμβάνονται στοιχεία εντός και εκτός ισολογισμού (π.χ. ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις) όπου υπάρχουν.
- Η ανωτέρω μεθοδολογία θεωρήθηκε κατάλληλη για την αποτίμηση της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του Κλάδου.

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού του Κλάδου (31/12/2024)

Ποσά σε €	Σημ.	Λογιστική Αξία	Αναπροσαρμογές	Αναπροσαρμοσμένη Λογιστική Αξία
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Ενσώματα πάγια	1	12.552.933,92	3.046.385,73	15.599.319,65
Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	2	16.203.299,81	-	16.203.299,81
Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία	3	4.099.975,90	-	4.099.975,90
Επενδύσεις σε ακίνητα	4	8.523.720,46	770.942,54	9.294.663,00
Επενδύσεις σε θυγατρικές	5	181.578.198,00	34.288.089,42	215.866.287,42
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	6	2.742.288,43	-	2.742.288,43
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		**225.700.416,52**	**38.105.417,69**	**263.805.834,21**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Αποθέματα	7	5.988.309,06	-	5.988.309,06
Συμβατικά περιουσιακά στοιχεία	8	130.608.250,78	-	130.608.250,78
Δεσμευμένοι λογαριασμοί καταθέσεων	9	3.282.005,41	-	3.282.005,41
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις	10	7.711.121,12	-	7.711.121,12
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	11	173.810.907,62	-	173.810.907,62
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	4.543.041,94	-	4.543.041,94
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		**325.943.635,93**	**-**	**325.943.635,93**
Σύνολο Περιουσιακών Στοιχείων		**551.644.052,45**	**38.105.417,69**	**589.749.470,14**
Υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμο μέρος τραπεζικών και ομολογιακών δανείων	13	4.048.000,00	-	4.048.000,00
Υποχρεώσεις μισθώσεων	14	16.550.362,27	-	16.550.362,27
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις προς προμηθευτές	15	13.020.238,00	-	13.020.238,00
Συμβατικές υποχρεώσεις	16	116.908.828,24	-	116.908.828,24
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	17	4.600,00	-	4.600,00
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	18	1.614.210,07	839.812,22	2.454.022,29
Μακροχρόνιες προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις και έξοδα	19	4.820.090,71	-	4.820.090,71
Βραχυπρόθεσμο μέρος τραπεζικών και ομολογιακών δανείων	20	109.432.230,43	-	109.432.230,43
Λοιπές βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις προς τρίτους	21	6.000.000,00	-	6.000.000,00
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	22	249.402.202,95	-	249.402.202,95
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	23	3.399,83	-	3.399,83
Σύνολο Υποχρεώσεων		**521.804.162,50**	**839.812,22**	**522.643.974,72**
Καθαρή Θέση				
Καθαρή Θέση προς κεφαλαιοποίηση		29.602.217,53	37.265.605,47	66.867.823,00
Αποθεματικό αναπροσαρμογής αξίας γηπέδων		237.672,42	-	237.672,42
Σύνολο Καθαρής Θέσης		**29.839.889,95**	**37.265.605,47**	**67.105.495,42**

Παρατηρήσεις

- Στον διπλανό πίνακα παρουσιάζεται η Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού του Κλάδου κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης (31/12/2024), συμπεριλαμβανομένων των αναπροσαρμογών της εύλογης αξίας των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων, όπως αυτές προέκυψαν από την εργασία μας.
- Επισημαίνεται ότι η Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού έχει καταρτιστεί βάσει των προβλέψεων των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και μας παρασχέθηκε από τη Διοίκηση.

Εκτίμηση στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων

1 Ενσώματα πάγια

Ποσά σε €	Λογιστική Αξία	Αναπροσαρμογές	Αναπροσαρμοσμένη Λογιστική Αξία
Οικόπεδα	685.346,60	(7.580,60)	677.766,00
Κτήρια	1.344.366,80	958.699,60	2.303.066,40
Μηχανήματα	5.602.169,56	1.883.984,97	7.486.154,53
Μεταφορικά μέσα	1.147.108,24	211.281,75	1.358.389,99
Ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση	788.677,45	-	788.677,45
Λοιπός εξοπλισμός	2.985.265,27	-	2.985.265,27
Σύνολο	**12.552.933,92**	**3.046.385,73**	**15.599.319,65**

- Στον ανωτέρω πίνακα παρουσιάζονται αναλυτικά τα ενσώματα πάγια του Κλάδου κατά την 31/12/2024, συμπεριλαμβανομένων των αναπροσαρμογών της εύλογης αξίας τους.
- Η εκτίμηση της εύλογης αξίας των οικοπέδων και κτηρίων του Κλάδου διενεργήθηκε από πιστοποιημένο κατά RICS εκτιμητή ακινήτων. Για την εκτίμηση ακολουθήθηκε η Συγκριτική Μέθοδος. Η εύλογη αξία των οικοπέδων εκτιμήθηκε σε € 677.766,00, ενώ η εύλογη αξία των κτηρίων υπολογίστηκε σε € 2.303.066,40.
- Επιπλέον, η εκτίμηση της εύλογης αξίας των μηχανημάτων και μεταφορικών μέσων πραγματοποιήθηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή, σύμφωνα με τη μέθοδο του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (ΑΚΑ). Η εύλογη αξία των μηχανημάτων εκτιμήθηκε σε € 7.486.154,53, ενώ η εύλογη αξία των μεταφορικών μέσων εκτιμήθηκε σε € 1.358.389,99.
- Σημειώνεται δε, πως στα ενσώματα πάγια του Κλάδου συμπεριλαμβάνονται επιπλέον ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση λογιστικής αξίας € 788.677,45 και λοιπός εξοπλισμός λογιστικής αξίας € 2.985.265,27. Η εύλογη αξία των εν λόγω ενσώματων παγίων συμπίπτει με τη λογιστική τους αξία.
- Η εύλογη αξία του συνόλου των ενσώματων παγίων εκτιμήθηκε σε € 15.599.319,65, και, συνεπώς, προκύπτει αναπροσαρμογή της λογιστικής αξίας ύψους € 3.046.385,73.
- Οι λεπτομερείς αναπροσαρμογές των ενσώματων παγίων, όπως αποτυπώνονται στο Μητρώο Παγίων του Κλάδου, παρατίθενται αναλυτικά στα Παραρτήματα IV έως VI.

2 Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

Ποσά σε €	Λογιστική Αξία	Αναπροσαρμογές	Αναπροσαρμοσμένη Λογιστική Αξία
Μισθωμένα γήπεδα - οικόπεδα	67.933,32	-	67.933,32
Μισθωμένα κτήρια	10.600.671,64	-	10.600.671,64
Μισθωμένος μηχανολογικός εξοπλισμός	1.317.837,62	-	1.317.837,62
Μισθωμένα μεταφορικά μέσα	4.216.857,23	-	4.216.857,23
Σύνολο	**16.203.299,81**	**-**	**16.203.299,81**

- Τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων αφορούν τη δυνατότητα εκμετάλλευσης περιουσίας τρίτων μερών με τα οποία ο Κλάδος έχει συνάψει συμφωνίες μίσθωσης.
- Η λογιστική αξία ανέρχεται σε € 16.203.299,81 και εκτιμήθηκε ίση με την εύλογη αξία.

3 Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε €	Λογιστική Αξία	Αναπροσαρμογές	Αναπροσαρμοσμένη Λογιστική Αξία
Δικαιώματα παραχώρησης	2.672.817,36	-	2.672.817,36
Λογισμικό	1.427.158,54	-	1.427.158,54
Σύνολο	**4.099.975,90**	**-**	**4.099.975,90**

- Το κονδύλι λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνει δικαιώματα παραχώρησης ύψους € 2.672.817,36 και λογισμικό αξίας € 1.427.158,54.
- Η λογιστική αξία των άυλων περιουσιακών στοιχείων ανέρχεται σε € 4.099.975,90 και εκτιμήθηκε ίση με την εύλογη αξία.

Εκτίμηση στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων

4 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ποσά σε €	Λογιστική Αξία	Αναπροσαρμογές	Αναπροσαρμοσμένη Λογιστική Αξία
ΟΙΚ/ΔΟ 12.665,08 τ.μ Λ.ΕΙΡΗΝΗΣ-ΑΓ.Ι.ΡΕΝΤΗ	6.349.209,19	500.932,81	6.850.142,00
ΓΗΠΕΔΟ 950,80 τ.μ ΔΡΟΜΕΖΙ-ΠΑΙΑΝΙΑ	147.709,00	4.495,00	152.204,00
ΓΗΠΕΔΟ 7.100,33 τ.μ ΧΑΛΕΠΑ-ΑΡΓΟΣ	56.577,00	5.762,00	62.339,00
ΓΗΠΕΔΟ 7172,25 τ.μ 2η Χ.Θ Λ.ΚΟΡΩΠΙΟΥ-ΜΑΡΚ/ΛΟΥ	227.795,00	1.270,00	229.065,00
ΚΤΙΡΙΟ ΑΠΟΘΗΚΗ 880 τ.μ2η Χ.Θ Λ.ΚΟΡΩΠΙΟΥ-ΜΑΡΚ/ΛΟΥ	76.320,31	66.068,61	142.388,92
ΚΤΙΡΙΟ ΦΥΛΑΚΕΙΟ 40 τ.μ2η Χ.Θ Λ.ΚΟΡΩΠΙΟΥ-ΜΑΡΚ/ΛΟΥ	-	2.258,08	2.258,08
ΟΙΚ/ΔΟ 2.991,36 τ.μ ΚΑΜΠΟΥΡΟΓΛΟΥ Δ.ΠΑΤΡΩΝ	1.099.151,00	118.330,00	1.217.481,00
ΓΗΠΕΔΟ 7.310,04τ.μ ΧΑΛΚΟ Δ.ΘΗΒΑΙΩΝ	24.854,14	11.665,86	36.520,00
ΓΗΠΕΔΟ 7.453,07τ.μ ΧΑΛΚΟ Δ.ΘΗΒΑΙΩΝ	25.340,44	11.894,56	37.235,00
ΓΗΠΕΔΟ 13.418,90τ.μ ΧΑΛΚΟ Δ.ΘΗΒΑΙΩΝ	45.624,26	25.693,74	71.318,00
ΓΗΠΕΔΟ 4.746,34τ.μ ΧΑΛΚΟ Δ.ΘΗΒΑΙΩΝ	16.137,56	7.070,44	23.208,00
ΓΗΠΕΔΟ 4.746,34τ.μ ΧΑΛΚΟ Δ.ΘΗΒΑΙΩΝ	16.137,56	7.070,44	23.208,00
ΓΗΠΕΔΟ 15.644,65τ.μ ΑΧΛΑΔΑ Δ.ΘΗΒΑΙΩΝ ΒΟΙΩΤΙΑΣ	394.585,00	7.271,00	401.856,00
ΓΗΠΕΔΟ 6.865,42 τ.μ ΛΑΚΚΑ Δ.ΘΗΒΑΙΩΝ ΒΟΙΩΤΙΑΣ	44.280,00	1.160,00	45.440,00
Σύνολο	**8.523.720,46**	**770.942,54**	**9.294.663,00**

- Στον ανωτέρω πίνακα παρουσιάζονται αναλυτικά οι επενδύσεις του Κλάδου σε ακίνητα κατά την 31/12/2024.
- Οι επενδύσεις του Κλάδου σε ακίνητα περιλαμβάνουν συνολικά 14 ιδιοκτησίες, με 12 εξ αυτών να αφορούν γήπεδα ή/και οικόπεδα, καθώς και 2 κτηριακές εγκαταστάσεις στην Αττική.
- Η εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων του Κλάδου διενεργήθηκε από πιστοποιημένο κατά RICS εκτιμητή ακινήτων. Για την εκτίμηση ακολουθήθηκε η Συγκριτική Μέθοδος.
- Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων υπολογίστηκε σε € 9.294.663,00 και, συνεπώς, προκύπτει αναπροσαρμογή της λογιστικής αξίας ύψους € 770.942,54.

5 Επενδύσεις σε θυγατρικές

Ποσά σε €	Λογιστική Αξία	Αναπροσαρμογές	Αναπροσαρμοσμένη Λογιστική Αξία
ΑΚΤΩΡ Α.Τ.Ε.	177.513.000,00	34.288.089,42	211.801.089,42
INTRACOM CONSTRUCT S.A.	1.753.732,00	-	1.753.732,00
ROMIN PLOT S.R.L.	1.337.050,00	-	1.337.050,00
OIKOS PROPERTIES S.R.L.	339.556,00	-	339.556,00
INTRAKAT INTERNATIONAL LIMITED	198.200,00	-	198.200,00
Συμμετοχή σε Κ/Ξ	436.660,00	-	436.660,00
Σύνολο	**181.578.198,00**	**34.288.089,42**	**215.866.287,42**

- Στον ανωτέρω πίνακα παρουσιάζονται αναλυτικά οι επενδύσεις του Κλάδου σε θυγατρικές και κοινοπραξίες (Κ/Ξ), των οποίων η λογιστική αξία, κατά την 31/12/2024, ανέρχεται σε € 181.578.198,00.
- Η συνολική εύλογη αξία των επενδύσεων σε θυγατρικών του Κλάδου υπολογίστηκε, βάσει διεθνώς αναγνωρισμένων μεθόδων αποτίμησης, σε € 215.866.287,42 και, συνεπώς, προκύπτει αναπροσαρμογή της λογιστικής αξίας ύψους € 34.288.089,42.
- Οι μεθοδολογίες που χρησιμοποιήθηκαν για την αποτίμηση των Συμμετοχών, καθώς και τα αποτελέσματα της αποτίμησης, παρουσιάζονται αναλυτικά στα Παραρτήματα II & III.
- Η αναλυτική λίστα των συμμετοχών του Κλάδου σε κοινοπραξίες παρουσιάζεται στο Παράρτημα VII.

Εκτίμηση στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων

6 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Ποσά σε €	Λογιστική Αξία	Αναπροσαρμογές	Αναπροσαρμοσμένη Λογιστική Αξία
Μακροπρόθεσμο μέρος εμπορικών απαιτήσεων	2.456.772,62	-	2.456.772,62
Δάνεια προς συνδεδεμένα μέρη	285.515,81	-	285.515,81
Σύνολο	**2.742.288,43**	**-**	**2.742.288,43**

- Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις αφορούν μακροπρόθεσμο μέρος εμπορικών απαιτήσεων ύψους € 2.456.772,62 και δάνεια προς συνδεδεμένα μέρη ύψους € 285.515,81.
- Η λογιστική αξία των λοιπών μακροπρόθεσμων απαιτήσεων ανέρχεται σε € 2.742.288,43 και εκτιμήθηκε ίση με την εύλογη αξία.

7 Αποθέματα

Ποσά σε €	Λογιστική Αξία	Αναπροσαρμογές	Αναπροσαρμοσμένη Λογιστική Αξία
Λοιπά αποθέματα	31.357,06	-	31.357,06
Παραγωγή σε εξέλιξη	168.932,92	-	168.932,92
Πρώτες & βοηθητικές ύλες	5.933.732,10	-	5.933.732,10
Προβλέψεις απομείωσης πρώτων υλών	(145.713,02)	-	(145.713,02)
Σύνολο	**5.988.309,06**	**-**	**5.988.309,06**

- Ο λογαριασμός των αποθεμάτων περιλαμβάνει πρώτες και βοηθητικές ύλες ύψους € 5.933.732,10, παραγωγή σε εξέλιξη ύψους € 168.932,92, λοιπά αποθέματα ύψους € 31.357,06, καθώς και προβλέψεις απομείωσης πρώτων υλών ύψους € (145.713,02).
- Η συνολική λογιστική αξία των αποθεμάτων ανέρχεται σε € 5.988.309,06 και εκτιμήθηκε ίση με την εύλογη αξία.

8 Συμβατικά περιουσιακά στοιχεία

- Τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν απαιτήσεις από εκτέλεση συμβάσεων έργων ύψους € 130.608.250,78.
- Η εύλογη αξία του εν λόγω κονδυλίου εκτιμήθηκε ίση με την λογιστική του αξία.

9 Δεσμευμένοι λογαριασμοί καταθέσεων

- Ο Κλάδος διαθέτει δεσμευμένες καταθέσεις ύψους € 3.282.005,41.
- Η εύλογη αξία των δεσμευμένων καταθέσεων συμπίπτει με την λογιστική τους αξία.

10 Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις

- Το εν λόγω κονδύλι αφορά τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις ύψους € 7.711.121,12.
- Η εύλογη αξία του εν λόγω κονδυλίου συμπίπτει με την λογιστική του αξία.

11 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε €	Λογιστική Αξία	Αναπροσαρμογές	Αναπροσαρμοσμένη Λογιστική Αξία
Πελάτες	122.783.941,93	-	122.783.941,93
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	1.309.391,50	-	1.309.391,50
Προκαταβολές σε προμηθευτές	30.747.619,74	-	30.747.619,74
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	4.715.081,05	-	4.715.081,05
Έξοδα επόμενων χρήσεων	11.079.208,13	-	11.079.208,13
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	3.175.665,27	-	3.175.665,27
Σύνολο	**173.810.907,62**	**-**	**173.810.907,62**

- Ο ανωτέρω πίνακας παρουσιάζει αναλυτικά τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις του Κλάδου κατά την 31/12/2024.
- Οι απαιτήσεις από πελάτες αποτελούν το μεγαλύτερο μέρος του κονδυλίου, με το ύψος τους να ανέρχεται σε € 122.783.941,93. Επιπλέον, στο κονδύλι συμπεριλαμβάνονται απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη ύψους € 1.309.391,50, προκαταβολές σε προμηθευτές ύψους € 30.747.619,74, λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις ύψους € 4.715.081,05, έξοδα επόμενων χρήσεων ύψους € 11.079.208,13 και έσοδα χρήσεως εισπρακτέα ύψους € 3.175.665,27.
- Η συνολική λογιστική αξία των πελατών και λοιπών απαιτήσεων ανέρχεται σε € 173.810.907,62 και εκτιμήθηκε ίση με την εύλογη αξία.

Εκτίμηση στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων

12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Ποσά σε €	Λογιστική Αξία	Αναπροσαρμογές	Αναπροσαρμοσμένη Λογιστική Αξία
Ταμειακά διαθέσιμα	476.236,03	-	476.236,03
Τραπεζικές καταθέσεις	4.066.805,91	-	4.066.805,91
Σύνολο	**4.543.041,94**	**-**	**4.543.041,94**

- Ο Κλάδος διαθέτει ταμειακά διαθέσιμα ύψους € 476.236,03 και τραπεζικές καταθέσεις ύψους € 4.066.805,91.
- Η λογιστική αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων ανέρχεται σε € 4.543.041,94 και εκτιμήθηκε ίση με την εύλογη αξία.

13 Μακροπρόθεσμο μέρος τραπεζικών και ομολογιακών δανείων

Ποσά σε €	Λογιστική Αξία	Αναπροσαρμογές	Αναπροσαρμοσμένη Λογιστική Αξία
Μακροπρόθεσμο μέρος τραπεζικών δανείων	2.778.000,00	-	2.778.000,00
Μακροπρόθεσμο μέρος ομολογιακού δανείου	1.270.000,00	-	1.270.000,00
Σύνολο	**4.048.000,00**	**-**	**4.048.000,00**

- Το εν λόγω κονδύλι περιλαμβάνει μακροπρόθεσμο μέρος τραπεζικών δανείων ύψους € 2.778.000,00 και μακροπρόθεσμο μέρος ομολογιακού δανείου ύψους € 1.270.000,00.
- Η λογιστική αξία του μακροπρόθεσμου μέρους τραπεζικών και ομολογιακών δανείων ανέρχεται σε € 4.048.000,00 και εκτιμήθηκε ίση με την εύλογη αξία.

14 Υποχρεώσεις μισθώσεων

Ποσά σε €	Λογιστική Αξία	Αναπροσαρμογές	Αναπροσαρμοσμένη Λογιστική Αξία
Μακρ/σμο μέρος χρημ/τικών υποχρεώσεων μίσθωσης	13.721.233,97	-	13.721.233,97
Βραχ/σμο μέρος χρημ/κών υποχρεώσεων μίσθωσης	2.829.128,30	-	2.829.128,30
Σύνολο	**16.550.362,27**	**-**	**16.550.362,27**

- Το κονδύλι υποχρεώσεις μισθώσεων αφορά υποχρεώσεις από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, με το μακροπρόθεσμο μέρος να ανέρχεται σε € 13.721.233,97 και το βραχυπρόθεσμο μέρος σε € 2.829.128,30.
- Η λογιστική αξία των υποχρεώσεων μίσθωσης ανέρχεται σε € 16.550.362,27 και εκτιμήθηκε ίση με την εύλογη αξία.

15 Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις προς προμηθευτές

- Το εν λόγω κονδύλι περιλαμβάνει το μακροπρόθεσμο μέρος υποχρεώσεων προς προμηθευτές, ύψους € 13.020.238,00.
- Η εύλογη αξία του εν λόγω κονδυλίου συμπίπτει με την λογιστική του αξία.

Εκτίμηση στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων

16 Συμβατικές υποχρεώσεις

Ποσά σε €	Λογιστική Αξία	Αναπροσαρμογές	Αναπροσαρμοσμένη Λογιστική Αξία
Μακροπρόθεσμο μέρος συμβατικών υποχρεώσεων	56.148.290,99	-	56.148.290,99
Βραχυπρόθεσμο μέρος συμβατικών υποχρεώσεων	60.760.537,25	-	60.760.537,25
Σύνολο	**116.908.828,24**	**-**	**116.908.828,24**

- Στο κονδύλι συμπεριλαμβάνονται βραχυπρόθεσμες συμβατικές υποχρεώσεις ύψους € 60.760.537,25 και μακροπρόθεσμες συμβατικές υποχρεώσεις ύψους € 56.148.290,99.
- Η λογιστική αξία των συμβατικών υποχρεώσεων ανέρχεται σε € 116.908.828,24 και εκτιμήθηκε ίση με την εύλογη αξία.

17 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

- Το κονδύλι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορά κρατικές ενισχύσεις από το Ελληνικό Δημόσιο ύψους € 4.600,00.
- Η εύλογη αξία του εν λόγω κονδυλίου συμπίπτει με την λογιστική του αξία.

18 Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

- Το εν λόγω κονδύλι αφορά αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ύψους € 1.614.210,07.
- Στο πλαίσιο της αναπροσαρμογής της εύλογης αξίας των ενσώματων παγίων και των επενδυτικών ακινήτων του Κλάδου, διενεργήθηκε αναπροσαρμογή των σχετικών αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων, ύψους € 839.812,22, σύμφωνα με τις ισχύουσες λογιστικές αρχές.
- Η εύλογη αξία του συνόλου των αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων εκτιμήθηκε σε € 2.454.022,29.

19 Μακροχρόνιες προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις και έξοδα

Ποσά σε €	Λογιστική Αξία	Αναπροσαρμογές	Αναπροσαρμοσμένη Λογιστική Αξία
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους	718.031,32	-	718.031,32
Πρόβλεψη για ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις	600.000,00	-	600.000,00
Προβλέψεις ζημιών κατασκευαστικών έργων	3.502.059,39	-	3.502.059,39
Σύνολο	**4.820.090,71**	**-**	**4.820.090,71**

- Το κονδύλι μακροχρόνιες προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις και έξοδα, περιλαμβάνει προβλέψεις για παροχές προς εργαζομένους ύψους € 718.031,32, προβλέψεις για ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις ύψους € 600.000,00 και προβλέψεις για ζημιές κατασκευαστικών έργων ύψους € 3.502.059,39.
- Η λογιστική αξία του εν λόγω κονδυλίου ανέρχεται σε € 4.820.090,71 και εκτιμήθηκε ίση με την εύλογη αξία.

20 Βραχυπρόθεσμο μέρος τραπεζικών και ομολογιακών δανείων

Ποσά σε €	Λογιστική Αξία	Αναπροσαρμογές	Αναπροσαρμοσμένη Λογιστική Αξία
Βραχυπρόθεσμο μέρος τραπεζικών δανείων	99.185.356,25	-	99.185.356,25
Βραχυπρόθεσμο μέρος ομολογιακού δανείου	6.125.000,00	-	6.125.000,00
Υποχρεώσεις από πρακτόρευση απαιτήσεων	4.121.874,18	-	4.121.874,18
Σύνολο	**109.432.230,43**	**-**	**109.432.230,43**

- Ο ανωτέρω πίνακας παρουσιάζει αναλυτικά το βραχυπρόθεσμο μέρος των δανειακών υποχρεώσεων του Κλάδου κατά την 31/12/2024.
- Το βραχυπρόθεσμο μέρος τραπεζικών δανείων αποτελεί το μεγαλύτερο μέρος του εν λόγω κονδυλίου, με το ύψος του να ανέρχεται σε € 99.185.356,25. Επιπλέον, στο κονδύλι συμπεριλαμβάνεται το βραχυπρόθεσμο μέρος ομολογιακού δανείου ύψους € 6.125.000,00 καθώς και υποχρεώσεις από πρακτόρευση απαιτήσεων ύψους € 4.121.874,18.
- Η συνολική λογιστική αξία του βραχυπρόθεσμου μέρους τραπεζικών και ομολογιακών δανείων ανέρχεται σε € 109.432.230,43 και εκτιμήθηκε ίση με την εύλογη αξία.

Εκτίμηση στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων

21 Λοιπές βραχυπρόθεσμές δανειακές υποχρεώσεις προς τρίτους

- Το εν λόγω κονδύλι αφορά βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις προς τρίτους ύψους € 6.000.000,00.
- Η εύλογη αξία του εν λόγω κονδυλίου συμπίπτει με την λογιστική του αξία.

22 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά σε €	Λογιστική Αξία	Αναπροσαρμογές	Αναπροσαρμοσμένη Λογιστική Αξία
Προμηθευτές	210.046.645,88	-	210.046.645,88
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	269.778,74	-	269.778,74
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	18.747.349,77	-	18.747.349,77
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	1.078.379,34	-	1.078.379,34
Δεδουλευμένα έξοδα	19.260.049,22	-	19.260.049,22
Σύνολο	**249.402.202,95**	-	**249.402.202,95**

- Ο ανωτέρω πίνακας παρουσιάζει αναλυτικά τις υποχρεώσεις προς προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις του Κλάδου κατά την 31/12/2024.
- Οι υποχρεώσεις προς προμηθευτές αποτελούν το μεγαλύτερο μέρος του κονδυλίου, με το ύψος τους να ανέρχεται σε € 210.046.645,88.
- Επιπλέον, στο κονδύλι συμπεριλαμβάνονται υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη ύψους € 269.778,74, λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ύψους € 18.747.349,77, υποχρεώσεις προς ασφαλιστικούς οργανισμούς ύψους € 1.078.379,34 και δεδουλευμένα έξοδα ύψους € 19.260.049,22.
- Η λογιστική αξία των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων ανέρχεται σε € 249.402.202,95 και εκτιμήθηκε ίση με την εύλογη αξία.

23 Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις

- Η λογιστική αξία των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων ανέρχεται σε € 3.399,83 και εκτιμήθηκε ίση με την εύλογη αξία.

Συμπέρασμα

Προσδιορισμός Καθαρής Θέσης

- Τα αποτελέσματα εκτίμησης της εύλογης αξίας των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων του Κλάδου συνοψίζονται ακολούθως:

Ποσά σε €	Προσδιορισμός Καθαρής Θέσης
Εύλογη αξία στοιχείων ενεργητικού	589.749.470,14
(-) Εύλογη αξία στοιχείων παθητικού	(522.643.974,72)
Καθαρή Θέση Κλάδου	**67.105.495,42**
(-) Αποθεματικό αναπροσαρμογής αξίας γηπέδων	(237.672,42)
Καθαρή Θέση Κλάδου προς κεφαλαιοποίηση	**66.867.823,00**

- Σύμφωνα με τα ανωτέρω, η εύλογη αξία των μεταβιβαζόμενων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του Κλάδου κατά την 31/12/2024, όπως έχει προσδιοριστεί σύμφωνα με την μέθοδο της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης, ανέρχεται σε € 67.105.495,42. Στο ποσό αυτό περιλαμβάνεται αποθεματικό από αναπροσαρμογή παγίων ποσού € 237.672,42, το οποίο θα μεταφερθεί αυτούσιο ως αποθεματικό στα Ίδια Κεφάλαια της Επωφελούμενης και δε θα αχθεί προς κεφαλαιοποίηση στην Επωφελούμενη τον Κλάδο εταιρεία.
- Συνεπώς, η αποτιμημένη καθαρή θέση του Κλάδου (ήτοι η αξία των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του Κλάδου) κατά την 31/12/2024, που θα αχθεί προς κεφαλαιοποίηση στην Επωφελούμενη τον Κλάδο εταιρεία, ανέρχεται στο ποσό των € 66.867.823,00
- Σύμφωνα με τα ανωτέρω, κατά την ημερομηνία ολοκλήρωσης της Διάσπασης, η Επωφελούμενη θα προβεί σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού € 66.867.823,00, η οποία προέρχεται από το ποσό της μετά την αποτίμηση καθαρής θέσης του Κλάδου. Η ως άνω αύξηση θα πραγματοποιηθεί με την έκδοση 66.867.823 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός Ευρώ (€ 1,00) εκάστης, οι οποίες θα αναληφθούν στο σύνολό τους από την Διασπώμενη, έναντι της εισφοράς του Κλάδου.
- Δεδομένου πως, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο Σχέδιο Σύμβασης Διάσπασης («**ΣΣΔ**»), ως αντάλλαγμα για την εισφορά του Κλάδου η Διασπώμενη θα λάβει το σύνολο των νέων εκδοθέντων μετοχών της Επωφελούμενης, η οποία αποτελεί 100% θυγατρική της Διασπώμενης, και, ως εκ τούτου, η Διασπώμενη θα παραμείνει έμμεσα ο δικαιούχος των μεταβιβαζόμενων περιουσιακών στοιχείων του Κλάδου, η σχέση ανταλλαγής δεν έχει πρακτική σημασία, οι δε όροι της Διάσπασης δεν μπορεί παρά να θεωρούνται δίκαιοι και λογικοί.
- Θεωρούμε ότι οι ανωτέρω τιμές αντικατοπτρίζουν την εύλογη αξία του Κλάδου, με βάση τις προβλέψεις και παραδοχές που τέθηκαν υπόψη μας από τη Διοίκηση της Aktor Όμιλος Εταιρειών, καθώς και τις παρατηρήσεις που περιλαμβάνονται στις εισαγωγικές σελίδες της παρούσας Έκθεσης.
- Σημειώνεται πως στο πρόσωπο των ορκωτών ελεγκτών που συντάσσουν την παρούσα Έκθεση δεν συντρέχουν κωλύματα ή ασυμβίβαστα, που θα απέκλειαν τη διενέργεια τακτικού ελέγχου, ούτε έχουν αναλάβει τον τακτικό έλεγχο της Διασπώμενης ή/και συνδεδεμένης με αυτήν εταιρείας κατά την έννοια του άρθρου 32 του Ν. 4308/2014 κατά την τελευταία τριετία.

Παραρτήματα

Παράρτημα Ι. Ευρετήριο όρων

Ελληνικοί όροι	Περιγραφή
Α.Ε.	Ανώνυμη Εταιρεία
ΑΚΘ	Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση
Α.Τ.Ε.	Ανώνυμη Τεχνική Εταιρεία
ΑΚΑ	Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης
Α.Φ.Μ.	Αριθμός Φορολογικού Μητρώου
Διάσπαση	Η διάσπαση δια απόσχισης και εισφοράς του Κλάδου
δις.	Δισεκατομμύρια
ΔΠΧΑ	Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
εκ.	Εκατομμύρια
Εντολέας / Διοίκηση	Διοίκηση της Aktor Όμιλος Εταιρειών
Επωφελούμενη	Η 100% θυγατρική ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία ΑΚΤΟR ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΩΝ ΕΡΓΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Μ.Α.Ε.
Εταιρεία / Διασπώμενη	Aktor Όμιλος Εταιρειών
Ημερομηνία Αποτίμησης	31η Δεκεμβρίου 2024
Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Λογιστική κατάσταση μετασχηματισμού του Κλάδου κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης
Μ.Α.Ε.	Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία
Ν.	Νόμος
Κ/Ξ	Κοινοπραξίες
Κλάδος	Κλάδος Κατασκευών
ΣΔΙΤ	Συμπράξεις Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα
ΣΣΔ	Σχέδιο Σύμβασης Διάσπασης
Συμμετοχές	Οι θυγατρικές του Κλάδου
τ.μ.	Τετραγωνικά Μέτρα

Αγγλικοί όροι	Περιγραφή
CAPEX	Capital Expenditures
DCF	Discounted Cash Flows
EBIT	Earnings Before Interest and Taxes
FCFF	Free Cash Flows to the Firm
PV	Present Value
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
S.A.	Société Anonyme
S.R.L.	Limited Liability Company
WACC	Weighted Average Cost of Capital
“,”	Διαχωριστικό δεκάδων
“.”	Διαχωριστικό χιλιάδων

Παράρτημα ΙΙ. Μεθοδολογίες αποτίμησης Συμμετοχών

Προεξοφλημένες Ταμειακές Ροές

- Η μέθοδος DFCF αποτελεί την πιο διαδεδομένη μέθοδο εκτίμησης αξίας εταιρειών παγκοσμίως. Το μοντέλο εξετάζει την επιχείρηση «δυναμικά» και όχι «στατικά», αναλύοντας την απόδοσή της κατά τη διάρκεια των χρόνων και εξετάζοντας τη δυνατότητά της να δημιουργεί «ταμειακά πλεονάσματα».
- Η μέθοδος DCF αποτιμά μια εταιρεία υπολογίζοντας την παρούσα αξία (Present Value - PV) των μελλοντικών Ελεύθερων Ταμειακών Ροών προς την Επιχείρηση (Free Cash Flows to the Firm - FCFF), οι οποίες μπορούν να αξιοποιηθούν για την αποπληρωμή χρέους και τη δημιουργία αποδόσεων για τους μετόχους. Οι ταμειακές ροές προβλέπονται για μια προκαθορισμένη χρονική περίοδο, ενώ η μελλοντική αξία της εταιρείας μετά το τέλος αυτής της περιόδου εκτιμάται στο διηνεκές.
- Η καθαρή παρούσα αξία των ελεύθερων ταμειακών ροών περιλαμβάνει:
  - την παρούσα αξία που αντιστοιχεί σε μία χρονική περίοδο για την οποία είναι δυνατόν να σχηματιστούν προβλέψεις και η οποία προσδιορίζεται από τον χρόνο που χρειάζεται για να επιτευχθεί το επιχειρηματικό σχέδιο της εταιρείας, και
  - την αξία της εταιρείας στο διηνεκές.
- Για να ληφθεί υπόψη η χρονική αξία του χρήματος, η μέθοδος DCF εφαρμόζει ένα προεξοφλητικό επιτόκιο προσαρμοσμένο στον κίνδυνο, το οποίο συνήθως είναι το Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου (Weighted Average Cost of Capital - WACC), προκειμένου να προεξοφλήσει τις προβλεπόμενες ταμειακές ροές, αντικατοπτρίζοντας τόσο τη χρονική αξία του χρήματος όσο και τον κίνδυνο που σχετίζεται με αυτές τις ταμειακές ροές.
- Τέλος, η συνολική αξία της επιχείρησης (Enterprise Value - EV) που προκύπτει από την προεξόφληση των ταμειακών ροών της επιχείρησης μειώνεται κατά το Καθαρό Χρέος (Net Debt) της εταιρείας, ώστε να προσδιοριστεί η αξία των Ιδίων Κεφαλαίων (Equity Value), που αντιπροσωπεύει την αξία που ανήκει στους μετόχους.

Εφαρμογή

Ο υπολογισμός της παρούσας αξίας (PV) των μελλοντικών ταμειακών ροών συνοψίζεται ως εξής:

$$PV = \sum_{i=1}^{n} \frac{FCFF_i}{(1+r)^i} + \frac{FCFF_{n+1}}{(1+r)^n * (r-g)}$$

όπου:

- **PV** = παρούσα αξία μελλοντικών ταμειακών ροών
- **FCFFi** = ταμειακή ροή κατά το i-οστό έτος της προβλεπόμενης περιόδου
- **r** = προεξοφλητικό επιτόκιο
- **n** = περίοδος πρόβλεψης
- **g** = συντελεστής ανάπτυξης στο διηνεκές

Ο παρακάτω τύπος συνοψίζει τον υπολογισμό των Ελεύθερων Ταμειακών Ροών προς την Επιχείρηση (FCFF):

FCFF = EBIT – Φόρος επί του EBIT + Αποσβέσεις
– Κεφ. Επενδύσεις (CAPEX) +/- Μεταβολή Κεφαλαίου Κίνησης

Παράρτημα ΙΙ. Μεθοδολογίες αποτίμησης Συμμετοχών

Πολλαπλάσια Χρηματιστηριακών Δεικτών

- Η μέθοδος των Πολλαπλάσιων Χρηματιστηριακών Δεικτών βασίζεται στην παραδοχή ότι η αξία μιας εταιρείας θα πρέπει να ισούται με το ποσό που θα ήταν διατεθειμένοι να πληρώσουν για το μετοχικό της κεφάλαιο καλώς πληροφορημένοι και ορθολογικοί επενδυτές. Αυτή η μεθοδολογία ευθυγραμμίζει την αξία της εταιρείας με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς, αποτυπώνοντας το επενδυτικό κλίμα, τις προσδοκίες των επενδυτών και τις γενικότερες τάσεις που επικρατούν στον κλάδο.
- Στο πλαίσιο αυτής της προσέγγισης, η αποτίμηση πραγματοποιείται μέσω της εφαρμογής πολλαπλασιαστών που προκύπτουν από τις κεφαλαιοποιήσεις εισηγμένων εταιρειών που είναι συγκρίσιμες με την υπό αποτίμηση εταιρεία. Αυτοί οι πολλαπλασιαστές βασίζονται συνήθως σε χρηματοοικονομικούς δείκτες, όπως EBITDA, EBIT ή τον κύκλο εργασιών. Συγκρίνοντας τους πολλαπλασιαστές με τα αντίστοιχα χρηματοοικονομικά στοιχεία της υπό αποτίμηση εταιρείας, προκύπτει η αξία της εταιρείας, η οποία αντικατοπτρίζει τον τρόπο με τον οποίο η αγορά αποτιμά συγκρίσιμες επιχειρήσεις στον κλάδο.
- Η μέθοδος απαιτεί τον εντοπισμό ενός επαρκούς δείγματος ομοειδών εταιρειών. Οι εταιρείες αυτές πρέπει να διαθέτουν παρόμοια χαρακτηριστικά με την υπό αποτίμηση εταιρεία, όπως ο κλάδος, η αγορά δραστηριοποίησης, το μέγεθος και οι προοπτικές ανάπτυξης.
- Για να προσαρμοστούν οι διαφορές μεταξύ των εταιρειών και των επιλεγμένων συγκρίσιμων εταιρειών, εφαρμόζονται, όπου ενδείκνυται, τα παρακάτω:
  - Έκπτωση λόγω Έλλειψης Διαπραγματευσιμότητας (DLOM): Εφαρμόζεται κατά την αποτίμηση μη εισηγμένων εταιρειών, αναγνωρίζοντας τη μειωμένη ρευστότητα και τις περιορισμένες ευκαιρίες εξόδου που συνήθως χαρακτηρίζουν τις ιδιωτικές εταιρείες σε σχέση με τις εισηγμένες στο χρηματιστήριο εταιρείες.
  - Ασφάλιστρο Ελέγχου (Control Premium): Εφαρμόζεται κατά την αποτίμηση πλειοψηφικών συμμετοχών, λαμβάνοντας υπόψη τη προστιθέμενη αξία από την απόκτηση πλειοψηφικού ποσοστού το οποίο παρέχει έλεγχο στις στρατηγικές και λειτουργικές αποφάσεις της εταιρείας.

Εφαρμογή

1. Εκτίμηση της διάμεσης τιμής των πολλαπλάσιων χρηματιστηριακών δεικτών ομοειδών εταιρειών κατά την ημερομηνία αναφοράς (Ημερομηνία Αποτίμησης) καθώς και για περίοδο 3, 6, 9 και 12 μηνών προ της Ημερομηνίας Αποτίμησης (Πηγή: Διεθνής βάσεις δεδομένων).
2. Τα ανωτέρω πολλαπλάσια εφαρμόζονται στη συνέχεια στα οικονομικά στοιχεία της εταιρείας, ενώ το καθαρό χρέος της εταιρείας αφαιρείται, προκειμένου να προσδιοριστεί η αξία Ιδίων Κεφαλαίων της υπό εξέταση εταιρείας.
3. Ένα Ασφάλιστρο Ελέγχου ενσωματώνεται, όπου απαιτείται, για να ληφθεί υπόψη η προστιθέμενη αξία από την απόκτηση πλειοψηφικού ποσοστού το οποίο παρέχει έλεγχο στις στρατηγικές και λειτουργικές αποφάσεις του Κλάδου.
4. Παράλληλα, εφαρμόζεται Μείωση λόγω Έλλειψης Διαπραγματευσιμότητας (DLOM), αναγνωρίζοντας τη μειωμένη ρευστότητα και τις περιορισμένες ευκαιρίες εξόδου που συνήθως χαρακτηρίζουν τις ιδιωτικές εταιρείες.
5. Με βάση τα ανωτέρω εκτιμάται ένα εύρος τιμών (ανάλυση ευαισθησίας) βασισμένο στη μεταβολή των πολλαπλασίων κατά την προηγούμενη 12μηνη περίοδο, περιλαμβάνοντας την τρέχουσα ημερομηνία (spot) και τους 3, 6, 9 και 12 μήνες πριν την Ημερομηνία Αποτίμησης.

Παράρτημα ΙΙΙ. Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες (Κ/Ξ)

Α/Α	Συμμετοχή	ΑΦΜ	Λογιστική Αξία
1	Κ/Ξ ΑΚΤΩΡ ΑΤΕ - J&P ΑΒΑΞ - INTRAKAT (Κ/Ξ ΜΩΡΕΑΣ)	998684924	66.650,00
2	Κ/Ξ INTRAKAT - ΕΛΤΕΡ (ΔΙΚΤΥΟ ΔΙΑΝΟΜΗΣ & ΠΑΡΟΧΗΣ ΑΓΩΓΩΝ ΦΥΣΙΚΟΥ ΑΕΡΙΟΥ ΣΤΗΝ ΑΤΤΙΚΗ	998317743	-
3	Κ/Ξ ΑΝΑΣΤΗΛΩΤΙΚΗ - INTRAKAT - ΓΕΤΕΜ - ΕΤΕΘ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ & Η/Μ ΕΡΓ. ΑΝΕΓΕΡΣΗΣ	999291641	2.500,00
4	Κ/Ξ ΑΝΑΣΤΗΛΩΤΙΚΗ - INTRAKAT (ΚΑΤΑΣΚ.ΔΙΥΛΙΣΤΗΡΙΟΥ & ΑΓΩΓΩΝ ΥΔΡΟΔ. ΠΑΤΡΑΣ ΚΑΙ ΒΙΠΕ	998684069	3.330,00
5	Κ/Ξ INTRAKAT - Κ. ΠΑΝΑΓΙΩΤΙΔΗΣ & ΣΙΑ Ε.Ε. (ΕΡΓΟ ΓΡΑΜΜΩΝ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ ΈΝΑ)	998045898	-
6	Κ/Ξ INTRAKAT -Γ.Δ.Κ. ΤΕΧΝΙΚΗ Ε.Π.Ε. "Κ/ΞΙΑ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ ΕΡΓΟΥ ΦΡΑΓΜΑΤΟΣ ΦΙΛΙΑΤΡΙΝΟΥ"	800305960	-
7	Κ/Ξ J&P ΑΒΑΞ-ΑΕΓΕΚ-INTRAKAT ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΥΠΟΔΟΜΗΣ ΔΙΠΛΗΣ ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΗΣ ΓΡΑΜΜΗΣ	997459700	-
8	Κ/Ξ ΑΚΤΩΡ ΑΤΕ - INTRAKAT (ΔΙΕΥΘΕΤΗΣΗ ΡΕΜΑΤΟΣ ΕΣΧΑΤΙΑΣ)	997432888	2.500,00
9	Κ/Ξ ΑΚΤΩΡ ΑΤΕ - J&P ΑΒΑΞ - INTRAKAT (ΣΗΡΑΓΓΑ ΠΑΝΑΓΟΠΟΥΛΑΣ)	997433941	-
10	Κ/Ξ ΑΤΕΡΜΩΝ ΑΤΕ-INTPAKAT (ΠΡΟΜΗΘΕΙΑ ΥΛΙΚΩΝ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΤΗΣ Γ.Μ 400 ΚV ΚΥΤ	997252841	-
11	Κ/Ξ INTPAKAT-ΕΡΓΩ ΑΤΕ (ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΔΙΚΤΥΟΥ ΔΙΑΝΟΜΗΣ & ΠΑΡΟΧΕΤΕΥΤΙΚΩΝ ΑΓΩΓΩΝ)	997388861	-
12	Κ/Ξ INTRAKAT - "Κ/ΞΙΑ ΑΡΧΙΡΟΔΟΝ ΕΛΛΑΣ ΑΤΕ-INTRAKAT" (ΓΕΝΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΚΡΑΤΗΣΗΣ)	999436510	600,00
13	Κ/Ξ J&P ΑΒΑΞ -ΤΕΡΝΑ-ΑΚΤΩΡ-INTRAKAT (ΤΕΜΕΝΟΣ ΒΟΤΑΝΙΚΟΥ)	997051232	-
14	Κ/Ξ INTPAKAT - EURARCO S.A. - ENVITEC (ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΑΣΤΙΚΩΝ	997003234	22.500,00
15	Κ/Ξ INTPAKAT - WATT Α.Ε. (ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΑΠΟΡΡΙΜΑΤΩΝ 2ης	997051778	25.000,00
16	Κ/Ξ ΑΤΕΡΜΩΝ- INTRAKAT ΑΔΜΗΕ 2018	997031640	-
17	Κ/Ξ INTPAKAT-ΜΕΣΟΓΕΙΟΣ Α.Ε.- WATT ΑΕ ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ ΧΥΤΑ ΔΥΤ.	997052529	2.500,00
18	Κ/Ξ: Κ/Ξ INTPAKAT/ΜΕΣΟΓΕΙΟΣ-WATT ΑΕ, WATT ΑΕ ΕΠΕΚΤΑΣΗ, ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ, ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ ΧΥΤΑ	997052580	-
19	Κ/Ξ INTPAKAT - ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΑ ΕΡΓΑ ΑΤΕ	997052660	-
20	Κ/Ξ ΑΤΕΡΜΩΝ- INTRAKAT ΑΔΜΗΕ 2019	997032740	-
21	Κ/Ξ ΑΙΟΛΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΤΟΠΛΟΥ ΚΡΗΤΗΣ NOSTIRA - INTPAKAT	996907053	-
22	Κ/Ξ INTPAKAT - ΠΡΩΤΕΑΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ Ι	997053679	3.000,00
23	Κ/Ξ INTPAKAT - ΑΝΑΣΤΗΛΩΤΙΚΗ ΑΤΕ, ΕΡΓΟ ΔΙΥΛΙΣΤΗΡΙΟΥ ΠΕΙΡΟΥ ΠΑΡΑΠΕΙΡΟΥ	997053839	-
24	Κ/Ξ ΑΒΑΞ ΑΕ - INTPAKAT - ΜΥΤΙΛΗΝΑΙΟΣ ΑΕ - ΤΕΡΝΑ ΑΕ, ΤΕΧΝΗΤΟΥ ΕΜΠΟΔΙΟΥ ΕΛΛΗΝΟΤ.	996772074	-
25	Κ/Ξ INTRAKAT - ΑΚΡΟΣ - ΠΛΑΤΑΝΙΑΣ "ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΗΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΛΥΜ.	996772953	-
26	Κ/Ξ INTRAKAT - ΓΚΟΛΙΟΠΟΥΛΟΣ - ΠΕΙΡΟΣ ΠΑΡΑΠΕΙΡΟΣ "ΕΡΓΟ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗΣ ΥΠΟΛΕΙΠ.	996772977	-
27	Κ/Ξ INTRAKAT - ΜΕΓΙΣΤΟΣ ΕΡΓΟ "ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΑΡΔΕΥΤΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ ΠΡΕΣΠΩΝ Ν. ΦΛΩΡΙΝΑΣ"	996772897	-
28	Κ/Ξ INTRAKAT-ΕΡΓΩ ΑΤΕ "ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΧΑΛΥΒΔΙΝΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ (19BAR), ΔΙΚΤΥΟΥ ΠΟΛΥ.	996772793	1.000,00
29	Κ/Ξ INTRAKAT - ΠΡΩΤΕΥΣ "ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΖΗΜΙΩΝ ΤΩΝ ΟΔΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΣΥΝ.	996772719	-
30	Κ/Ξ BBI INTRAKAT RT "RIVIERA TOWER"	996773476	2.000,00
31	Κ/Ξ INTPAKAT - ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΑ ΕΡΓΑ ΑΤΕ - ΣΤΑΘΜΟΣ ΑΘΗΝΩΝ	996773464	-
32	Κ/Ξ INTRAKAT - ΜΕΤΚΑ ΑΤΕ	996774264	110.000,00
33	Κ/Ξ INTRAKAT - ΑΚΤΩΡ ΑΤΕ ΒΟΑΚ ΣΔΙΤ ΝΕΑΠΟΛΗ	996774541	5.550,00
34	Κ/Ξ INTRAKAT - RES INVEST A.E. - GLOBILED M. ΕΠΕ	996773937	-
35	Κ/Ξ INTRAKAT - ΤΕΚΑΛ ΑΕ ΡΕΜΑ ΕΡΑΣΙΝΟΥ	996774123	-
36	Κ/Ξ RES INVEST ΑΕ - INTRAKAT	996774147	10.000,00
37	Κ/Ξ ΑΚΤΩΡ ΑΤΕ-INTRAKAT Δ.Τ ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ ΡΙΖΟΜΥΛΟΣ (ΠΥΛΙΑ ΟΔΟΣ ΙΦΣ)	996574451	40.000,00
38	Κ/Ξ ΤΕΡΝΑ Α.Ε. – INTRAKAT ΕΓΝΑΤΙΑ ΟΔΟΣ: ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΚΑΙ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ ΤΟΥ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΔΡ.	996608249	-
39	Κ/Ξ INTRAKAT - ΤΕΡΝΑ Α.Ε. - ΕΓΝΑΤΙΑ ΟΔΟΣ: ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΚΑΙ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ ΤΟΥ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΔΡ.	996774798	99.000,00
40	Κ/Ξ ΤΕΡΝΑ Α.Ε. – INTRAKAT ΕΓΝΑΤΙΑ ΟΔΟΣ: ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΚΑΙ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ ΤΟΥ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΔΡ.	996608237	-
41	Κ/Ξ ΤΕΡΝΑ Α.Ε. – INTRAKAT», δ.τ. Κ/Ξ ΦΡΑΚΤΗΣ ΕΒΡΟΥ	996607634	3.500,00
42	Κ/Ξ ΤΕΡΝΑ Α.Ε. – ΑΚΤΩΡ ΑΤΕ – INTPAKAT ΒΟΑΚ ΣΔΙΤ	996607775	25.000,00
43	Κ/Ξ INTRAKAT-AMERESCO-RES INVEST PV 171MV	996774910	-
44	Κ/Ξ INTRAKAT - KAFSIS M.A.E.	802587861	12.000,00
45	Κ/Ξ INTRAKAT-ΑΚΤΩΡ Α.Τ.Ε. ΔΙΕΥΘΕΤΗΣΗ ΠΟΤΑΜΟΥ ΙΛΙΣΣΟΥ ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ	802679429	15,00
46	Κ/Ξ INTRAKAT - TERNA A.E. ΚΑΜΕΡΕΣ ΚΟΚ ΚΞ	802648350	15,00
	Σύνολο		**436.660,00**

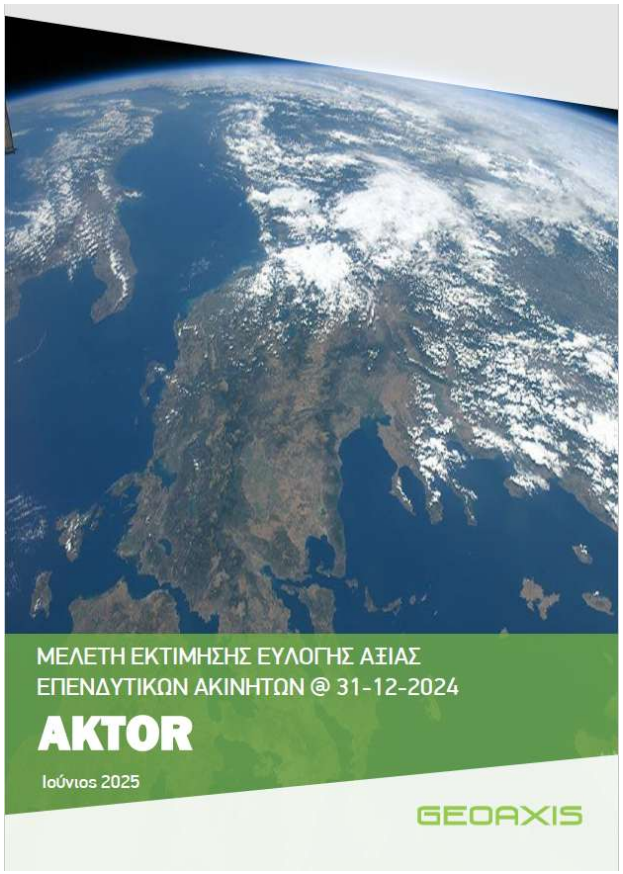
Παράρτημα IV. Μητρώο Παγίων | Οικόπεδα και Κτήρια

Α/Α	Λογαριασμός	Περιγραφή	ΑΤΑΚ Ε9	Αξία Κτήσης	Προβλέψεις απομείωσης	Σύνολο Αξίας Κτήσης	Συσ. Αποσβέσεις έως 31/12/2024	Λογιστική Αξία	Αναπροσαρμογές	Αναπροσαρμοσμένη Λογιστική Αξία
1	100000000000	ΓΗΠΕΔΟ 1518,4 τ.μ 21η ΧΘ ΜΑΡΚ/ΛΟΥ-ΚΟΡΩΠΙ	00857866268 01230741239	510.452,46	-	510.452,46	-	510.452,46	11.385,54	521.838,00
2	110000000000	ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ 1.316,71 τ.μ 21η ΧΘ Λ.ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ-ΚΟΡΩΠΙ	00858504293 00858504322 00858504306 00858504314 01097014429 01129582800 01230741220	777.617,10	-	777.617,10	(451.754,30)	325.862,80	799.452,20	1.125.315,00
3	110200000000	ΣΤΕΓΑΣΤΡΟ ΑΥΤ/ΤΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ 21η Χ.Θ ΜΑΡΚ/ΛΟΥ	-	63.400,00	-	63.400,00	(13.736,67)	49.663,33	(19.290,33)	30.373,00
4	110300000001	ΠΕΖΟΔΡΟΜΙΟ-ΑΓΡ/ΧΙΟ 21η Χ.Θ.Λ.ΜΑΡΚ/ΛΟΥ	-	2.383,40	-	2.383,40	(2.383,40)	-	-	-
5	110300000005	ΔΙΑΜ/ΦΩΣΗ ΑΓΡ/ΧΙΟ 1518,4 τ.μ. 21η ΧΘ ΜΑΡΚ/ΛΟΥ	-	15.700,00	-	15.700,00	(15.700,00)	-	-	-
6	100000000002	ΓΗΠΕΔΟ 502,75 τ.μ 2ο χλμ Λ.ΜΑΡΚ/ΛΟΥ-ΠΑΙΑΝΙΑ	01017505270	174.894,14	-	174.894,14	-	174.894,14	(18.966,14)	155.928,00
7	110000000003	ΚΤΙΡΙΟ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ 627,22 τ.μ 2ο χλμ Λ.ΜΑΡΚ/ΛΟΥ-ΠΑΙΑΝΙΑ	01017505237	314.366,63	-	314.366,63	(198.863,36)	115.503,27	178.537,73	294.041,00
8	101000000004	ΟΙΚ/ΔΟ 12.665,08 τ.μ Λ.ΕΙΡΗΝΗΣ-ΑΓ.Ι.ΡΕΝΤΗ	01017505210	6.349.209,19	-	6.349.209,19	-	6.349.209,19	500.932,81	6.850.142,00
9	101000000005	ΓΗΠΕΔΟ 950,80 τ.μ ΔΡΟΜΕΖΙ-ΠΑΙΑΝΙΑ	01017505245	147.709,00	-	147.709,00	-	147.709,00	4.495,00	152.204,00
10	101000000008	ΓΗΠΕΔΟ 7.100,33 τ.μ ΧΑΛΕΠΑ-ΑΡΓΟΣ	01017505261	56.577,00	-	56.577,00	-	56.577,00	5.762,00	62.339,00
11	101000000009	ΓΗΠΕΔΟ 7172,25 τ.μ 2η Χ.Θ Λ.ΚΟΡΩΠΙΟΥ-ΜΑΡΚ/ΛΟΥ-ΚΟΡΩΠΙ	01017505253	227.795,00	-	227.795,00	-	227.795,00	1.270,00	229.065,00
12	111400000001	ΚΤΙΡΙΟ ΑΠΟΘΗΚΗ 880 τ.μ2η Χ.Θ Λ.ΚΟΡΩΠΙΟΥ-ΜΑΡΚ/ΛΟΥ-ΚΟΡΩΠΙ	01017505229 01097014410	165.088,68	-	165.088,68	(88.768,37)	76.320,31	66.068,61	142.388,92
13	-	ΚΤΙΡΙΟ ΦΥΛΑΚΕΙΟ 40 τ.μ2η Χ.Θ Λ.ΚΟΡΩΠΙΟΥ-ΜΑΡΚ/ΛΟΥ-ΚΟΡΩΠΙ	-	-	-	-	-	-	2.258,08	2.258,08
14	101000000011	ΟΙΚ/ΔΟ 2.991,36 τ.μ ΚΑΜΠΟΥΡΟΓΛΟΥ Δ.ΠΑΤΡΩΝ	01102552265	1.099.151,00	-	1.099.151,00	-	1.099.151,00	118.330,00	1.217.481,00
15	101000000012	ΓΗΠΕΔΟ 7.310,04τ.μ ΧΑΛΚΟ Δ.ΘΗΒΑΙΩΝ	01102552273	24.854,14	-	24.854,14	-	24.854,14	11.665,86	36.520,00

Παράρτημα IV. Μητρώο Παγίων | Οικόπεδα και Κτήρια

Α/Α	Λογαριασμός	Περιγραφή	ΑΤΑΚ Ε9	Αξία Κτήσης	Προβλέψεις απομείωσης	Σύνολο Αξίας Κτήσης	Συσ. Αποσβέσεις έως 31/12/2024	Λογιστική Αξία	Αναπροσαρμογές	Αναπροσαρμοσμένη Λογιστική Αξία
16	101000000013	ΓΗΠΕΔΟ 7.453,07τ.μ ΧΑΛΚΟ Δ.ΘΗΒΑΙΩΝ	01102552329	25.340,44	-	25.340,44	-	25.340,44	11.894,56	37.235,00
17	101000000014	ΓΗΠΕΔΟ 13.418,90τ.μ ΧΑΛΚΟ Δ.ΘΗΒΑΙΩΝ	01102552290	45.624,26	-	45.624,26	-	45.624,26	25.693,74	71.318,00
18	101000000015	ΓΗΠΕΔΟ 4.746,34τ.μ ΧΑΛΚΟ Δ.ΘΗΒΑΙΩΝ	01102552302	16.137,56	-	16.137,56	-	16.137,56	7.070,44	23.208,00
19	101000000016	ΓΗΠΕΔΟ 4.746,34τ.μ ΧΑΛΚΟ Δ.ΘΗΒΑΙΩΝ	01102552310	16.137,56	-	16.137,56	-	16.137,56	7.070,44	23.208,00
20	101000000020	ΓΗΠΕΔΟ 15.644,65τ.μ ΑΧΛΑΔΑ Δ.ΘΗΒΑΙΩΝ ΒΟΙΩΤΙΑΣ	01181949374	435.154,68	(40.569,68)	394.585,00	-	394.585,00	7.271,00	401.856,00
21	101000000021	ΓΗΠΕΔΟ 6.865,42 τ.μ ΛΑΚΚΑ Δ.ΘΗΒΑΙΩΝ ΒΟΙΩΤΙΑΣ	01181949884	52.311,88	(8.031,88)	44.280,00	-	44.280,00	1.160,00	45.440,00
22	110700000002	ΚΤ.19 χλμ.Λ.ΜΑΡ/ΛΟΥ-Δ/ΦΩΣΗ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΤΕΧΝ.Δ/ΝΣΕΩΝ	-	977.252,95	-	977.252,95	(673.009,69)	304.243,26	-	304.243,26
23	110700000006	ΚΤ.ΑΥΡΑΣ ΔΗΜΟΥ ΡΑΦΗΝΑΣ - ΠΙΚΕΡΜΙΟΥ 10.906,15 τμ	-	144.168,85	-	144.168,85	(42.778,62)	101.390,23	-	101.390,23
24	110700000007	ΚΤ.ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΟΥ ΣΜΥΡΝΗΣ ΔΗΜΟΥ ΡΑΦΗΝΑΣ 2.540τμ	-	3.534,51	-	3.534,51	(3.029,58)	504,93	-	504,93
25	110700000008	ΜΕΤΑΛΛΙΚΟ ΣΤΕΓΑΣΤΡΟ ΑΥΤ/ΤΩΝ 19ο ΧΛΜ Λ.ΠΑΙΑΝΙΑΣ	-	45.000,00	-	45.000,00	(4.626,17)	40.373,83	-	40.373,83
26	110700000010	ΟΜΗΡΟΥ 12 - ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΕΣ ΑΥΤ/ΤΩΝ ΤΜΧ 2	-	327.036,00	-	327.036,00	(11.212,66)	315.823,34	-	315.823,34
27	110700000011	ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΠΕΡΙΦΡΑΞΗΣ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ ΒΑΡΥΠΟΜΠΗΣ	-	6.893,64	-	6.893,64	-	6.893,64	-	6.893,64
28	ΓΛ 11 ΥΠΟΚ.	ΚΤΙΡΙΑ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ	-	108.200,80	-	108.200,80	(24.092,63)	84.108,17	-	84.108,17
	Σύνολο			**12.131.990,87**	**(48.601,56)**	**12.083.389,31**	**(1.529.955,45)**	**10.553.433,86**	**1.722.061,54**	**12.275.495,40**

Παράρτημα V. Έκθεση εκτίμησης επενδυτικών ακινήτων





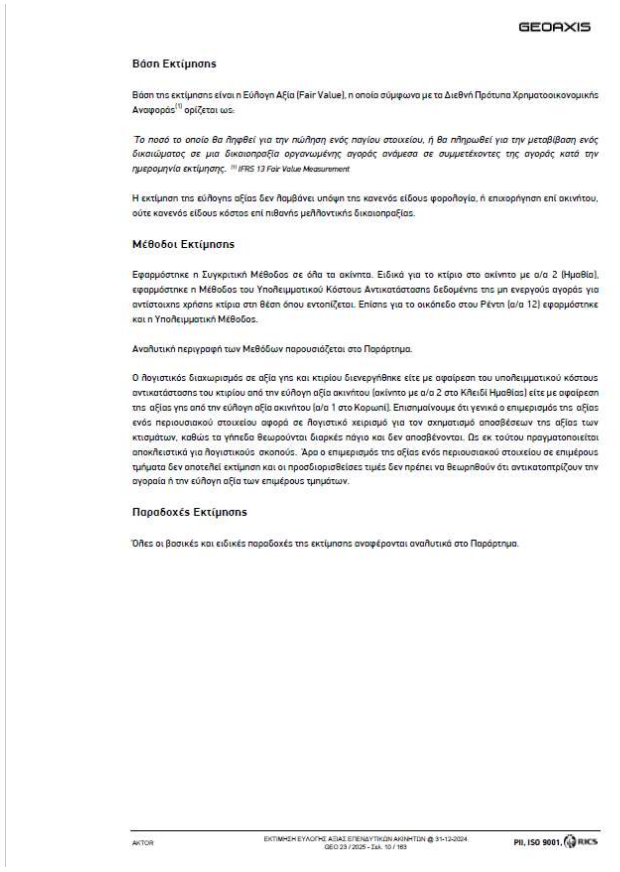
GEOAXIS

Η αυθεντικότητα της εκτίμησης αποδεικνύεται βάσει της παρακάτω ψηφιακής υπογραφής που φέρει. Με την ψηφιακή υπογραφή αποκλείεται ταυτόχρονα κάθε κακόβουλη επέμβαση στην εκτίμηση από τρίτο πλην της GEOAXIS, εξασφαλίζοντας μέγιστο βαθμό ασφάλειας στο εξαγόμενο αποτέλεσμα.

Μόνο το παρόν ψηφιακά υπογεγραμμένο τεύχος αποτελεί την τελική και αυθεντική έκθεση εκτίμησης.

Copyright © 2025 GEOAXIS. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος.
Κωδικός Εκτίμησης: GEO 23 / 2025

IOANNIS XYLAS
GEOAXIS 2025.06.24
17:41:20 +03'00'



GEOAXIS

Βάση Εκτίμησης

Βάση της εκτίμησης είναι η Εύλογη Αξία (Fair Value), η οποία σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς[1] ορίζεται ως:

Το ποσό το οποίο θα ληφθεί για την πώληση ενός παγίου στοιχείου, ή θα πληρωθεί για την μεταβίβαση ενός δικαιώματος σε μια δικαιοπραξία οργανωμένης αγοράς ανάμεσα σε συμμετέχοντες της αγοράς κατά την ημερομηνία εκτίμησης. [1] *IFRS 13 Fair Value Measurement*

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας δεν λαμβάνει υπόψη της κανενός είδους φορολογία, ή επιχορήγηση επί ακινήτου, ούτε κανενός είδους κόστος επί πιθανής μελλοντικής δικαιοπραξίας.

Μέθοδοι Εκτίμησης

Εφαρμόστηκε η Συγκριτική Μέθοδος σε όλα τα ακίνητα. Ειδικά για το κτίριο στο ακίνητο με α/α 2 (Ημαθία), εφαρμόστηκε η Μέθοδος του Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης δεδομένης της μη ενεργούς αγοράς για αντίστοιχης χρήσης κτίρια στη θέση όπου εντοπίζεται. Επίσης για το οικόπεδο στου Ρέντη (α/α 12) εφαρμόστηκε και η Υπολειμματική Μέθοδος.

Αναλυτική περιγραφή των Μεθόδων παρουσιάζεται στο Παράρτημα.

Ο λογιστικός διακωρισμός σε αξία γης και κτιρίου διενεργήθηκε είτε με αφαίρεση του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης του κτιρίου από την εύλογη αξία ακινήτου (ακίνητο με α/α 2 στο Κιλελί (Ημαθίας) είτε με αφαίρεση της αξίας γης από την εύλογη αξία ακινήτου (α/α 1 στο Κορωπί). Επισημαίνουμε ότι γενικά ο επιμερισμός της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου αφορά σε λογιστικό χειρισμό για τον σχηματισμό αποσβέσεων της αξίας των κτισμάτων, καθώς τα γήπεδα θεωρούνται διαρκές πάγιο και δεν αποσβένονται. Ως εκ τούτου πραγματοποιείται αποκλειστικά για λογιστικούς σκοπούς. Άρα ο επιμερισμός της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε επιμέρους τμήματα δεν αποτελεί εκτίμηση και οι προσδιορισθείσες τιμές δεν πρέπει να θεωρηθούν ότι αντικατοπτρίζουν την αγοραία ή την εύλογη αξία των επιμέρους τμημάτων.

Παραδοχές Εκτίμησης

Όλες οι βασικές και ειδικές παραδοχές της εκτίμησης αναφέρονται αναλυτικά στο Παράρτημα.

Παράρτημα V. Έκθεση εκτίμησης επενδυτικών ακινήτων

AKTOR

ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΥΛΟΓΩΝ ΑΞΙΩΝ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Κρίσιμη ημερομηνία Εκτίμησης: 31-12-2024

Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ (τμ)	ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΞΙΑ ΓΗΣ (euro)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ (euro)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro)
1	ΚΟΡΩΠΙ / 2ο χλμ Λ. ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ - ΚΟΡΩΠΙΟΥ	ΚΕΝΗ ΑΠΟΘΗΚΗ	7.172,25	920,00	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ	**229.065**	**144.647**	**373.712**
2	ΗΜΑΘΙΑ / ΚΟΜΒΟΣ ΚΛΕΙΔΙ	ΗΜΙΤΕΛΕΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ	14.443,00	2.983,53	ΥΠΟΛΕΙΜ-ΜΑΤΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑ-ΣΤΑΣΗΣ	**214.769**	**569.111**	**783.880**
		ΑΔΟΜΗΤΟ ΓΗΠΕΔΟ	4.663,41	-	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ	**18.491**	**-**	**18.491**
3	ΠΑΙΑΝΙΑ / ΔΡΟΜΕΖΙ / Λ. ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ	ΓΗΠΕΔΟ ΜΗ ΑΡΤΙΟ ΚΑΙ ΜΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ	950,80	-	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ	**152.204**	**-**	**152.204**
4	ΑΡΓΟΣ / ΧΑΛΕΠΑ	ΓΗΠΕΔΟ ΑΡΤΙΟ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ	7.100,33	-	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ	**62.339**	**-**	**62.339**
5	ΘΗΒΑ / ΧΑΛΚΟ	ΓΗΠΕΔΑ ΑΡΤΙΑ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΑ	7.310,04	-	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ	**36.520**	**-**	**36.520**
6	ΘΗΒΑ / ΧΑΛΚΟ		7.453,07	-		**37.235**	**-**	**37.235**
7	ΘΗΒΑ / ΧΑΛΚΟ		4.746,34	-		**23.208**	**-**	**23.208**
8	ΘΗΒΑ / ΧΑΛΚΟ		4.746,34	-		**23.208**	**-**	**23.208**
9	ΘΗΒΑ / ΧΑΛΚΟ		13.418,90	-		**71.318**	**-**	**71.318**
10	ΘΗΒΑ / ΑΧΛΑΔΑ	ΓΗΠΕΔΟ ΑΡΤΙΟ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ	15.644,65	-	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ	**401.856**	**-**	**401.856**
11	ΘΗΒΑ / ΛΑΚΚΑ	ΓΗΠΕΔΟ ΑΡΤΙΟ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ	6.865,42	-	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ	**45.440**	**-**	**45.440**
12	ΑΓ. Ι. ΡΕΝΤΗΣ / ΟΔΟΣ ΑΓ. ΑΝΝΗΣ	ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΜΕ ΠΟΔΟΣΦΑΙΡΙΚΟ ΓΗΠΕΔΟ	12.665,08	-	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ & ΥΠΟΛΕΙΜ-ΜΑΤΙΚΗ	**6.850.142**	**-**	**6.850.142**
13	ΠΑΤΡΑ / ΚΟΤΡΩΝΙ	ΟΙΚΟΠΕΔΟ	2.991,36	-	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ	**1.217.481**	**-**	**1.217.481**

Το υπ' αριθμόν 2 ακίνητο δεν αποτελεί περιουσία του Κλάδου Κατασκευών, αλλά της Διασπώμενης στην οποία και θα παραμείνει μετά την απόσχιση.

GEOAXIS

Δήλωση Αποποίησης Ευθυνών

Τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης καθώς και των παραρτημάτων της, είναι εμπιστευτικά, απευθύνονται στον παραλήπτη και μόνον για δική του αποκλειστική χρήση. Κατά συνέπεια, και σύμφωνα με την ισχύουσα πρακτική, καμία ευθύνη δεν απορρέει για τους συντάκτες της έκθεσης απέναντι σε τρίτους σε σχέση με το σύνολο ή τμήμα των περιεχομένων της. Απαγορεύεται η με κάθε μέσο η αντιγραφή, αναπαραγωγή, ανατύπωση, μετάφραση, διασκευή, τροποποίηση ή δημοσίευση ολόκληρης ή αποσπάσματος δίχως την έγγραφη συναίνεση των δημιουργών της. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος, η πιστοποιημένη εκτίμησή μας μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τον συγκεκριμένο σκοπό που πραγματοποιήθηκε προς οποιοδήποτε δικαστήριο, τράπεζα, ασφαλιστική εταιρία, εταιρία ορκωτών ελεγκτών λογιστών, ιδιώτη ή φορέα στην Ελλάδα και στο εξωτερικό.

Η παρούσα μελέτη εκτίμησης δεν αποτελεί σε καμία περίπτωση επιχειρηματικό σχέδιο (Business Plan), μελέτη σκοπιμότητας (feasibility study), μελέτη αποτίμησης της αξίας επιχείρησης, ούτε μπορεί να υποκαταστήσει παρόμοιες ανάγκες αφού περιορίζεται καθαρά στο εκτιμητικό αντικείμενο. Η μελέτη βασίζεται σε στοιχεία της κτηματαγοράς που προέκυψαν μέσω έρευνας κατά την περίοδο σύνταξής της.

Βασική παραδοχή της μελέτης είναι ότι όλα τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν ή/και συλλέχθηκαν από την έρευνα αγοράς είναι αληθινά, πλήρη και ακριβή, δίχως να έχουμε προβεί σε ανεξάρτητη επιβεβαίωση τους. Ενδεχόμενη τροποποίηση των στοιχείων είναι πιθανό να μεταβάλλει τις εκτιμώμενες αξίες.

Οι εκτιμώμενες αξίες ισχύουν για τον κρίσιμο χρόνο της μελέτης και σύμφωνα με την Βάση Εκτίμησης που υιοθετήθηκε.

Η GEOAXIS δεν αποτελεί ελεγκτική εταιρία και δεν έχει την δυνατότητα να εφαρμόσει ελεγκτικές διαδικασίες για τον εντοπίσμο της μελέτης αναφορικά με τα στοιχεία που της παρασχέθηκαν, αφού επιπρόσθετα κάτι τέτοιο θα ήταν εκτός του αντικειμένου των εργασιών της. Η GEOAXIS δεν αποτελεί δικηγορική εταιρία και δεν έχει προβεί σε νομικό έλεγχο τίτλων. Κατά συνέπεια η μελέτη εκτίμησης δεν αποτελεί πιστοποιητικό ή αναφορά για την πληρότητα των στοιχείων που της παρασχέθηκαν.

Η μελέτη βασίζεται στις οικονομικές, κοινωνικές, πολιτικές και λοιπές συνθήκες που επικρατούν στην χώρα γενικότερα και στην αγορά των ακινήτων ειδικότερα, όπως αυτές μπορούν να εκτιμηθούν κατά την στιγμή της εκτίμησης και δεν εκφράζει γνώμη ή πρόβλεψη για το εάν οι συνθήκες αυτές θα συνεχίσουν να υφίστανται ή για το ποια επίδραση θα είχε τυχόν αλλαγή τους στις απόψεις που εκφράζονται. Σε κάθε περίπτωση, οι απόψεις που εκφράζονται τελούν επίσης υπό την επιφύλαξη διαφόρων παραγόντων που μπορεί να σχετίζονται και με το νομικό, εμπορικό και θεσμικό πλαίσιο τόσο σε Εθνικό όσο και σε Παγκόσμιο επίπεδο.

Η εκτίμηση της αξίας αναφέρεται αποκλειστικά και μόνο στην κρίσιμη ημερομηνία που αναφέρει. Δεν υπάρχει καμία υποχρέωση της GEOAXIS για επικαιροποίησή της, δίχως να δοθεί σχετική εντολή.

Παράρτημα VI. Έκθεση εκτίμησης ιδιοχ/νων ακινήτων



GEOAXIS

Η αυθεντικότητα της εκτίμησης αποδεικνύεται βάσει της παρακάτω ψηφιακής υπογραφής που φέρει. Με την ψηφιακή υπογραφή αποκλείεται ταυτόχρονα κάθε κακόβουλη επέμβαση στην εκτίμηση από τρίτο πλην της GEOAXIS, εξασφαλίζοντας μέγιστο βαθμό ασφάλειας στο εξαγόμενο αποτέλεσμα.

Μόνο το παρόν ψηφιακά υπογεγραμμένο τεύχος αποτελεί την τελική και αυθεντική έκθεση εκτίμησης.

Copyright © 2025 GEOAXIS. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος.
Κωδικός Εκτίμησης: GEO 52 / 2025

GEOAXIS IOANNIS XYLAS
2025.05.21
14:03:47 +03'00'

GEOAXIS

Ανάθεση

Κατόπιν της πρότασης μας για το παραπάνω έργο με ημερομηνία 25 Απριλίου 2025, της σχετικής εντολής ανάθεσης που λάβαμε από εσάς αυθημερόν και των αρχικών αριθμητικών αποτελεσμάτων που σας κοινοποιήθηκαν στις 09 Μαΐου 2025, βρισκόμαστε στην ευχάριστη θέση να σας παραδώσουμε το πλήρες τεύχος της εκτίμησης.

Αντικείμενο Εκτίμησης

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελούν τα κάτωθι ακίνητα της εταιρείας:

Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ (τμ)
1	21ο χλμ Λεωφ. Παιανίας - Μαρκοπούλου, Κορωπί	Κενό Κτίριο Γραφείων (Telecom)	1.518,40	1.446,71
2	2ο χλμ Λεωφ. Παιανίας - Μαρκοπούλου, Γέρμα - Πύλη Χάτζη, Παιανία	Διώροφο Κτίριο (Αποθήκες Telecom)	502,75	627,22

Στο ακίνητο με α/α 1 η συνολική επιφάνεια κτιρίων (1.446,71τμ) αφορά στα γραφεία 1.316,71τμ + ένα μεταλλικό στέγαστρο 130τμ που εμβαδομετρήθηκε προσεγγιστικά από εμάς μέσω του προγράμματος Google Earth.

Εκτιμώμενο Δικαίωμα

Η εκτίμηση αναφέρεται στο δικαίωμα της πλήρους (100%) κυριότητας του κάθε ακινήτου.

Τύπος Ακινήτων

Ελεύθερα ακίνητα σε κατάσταση ευχερούς διάθεσης (freehold).

Βάση Εκτίμησης

Βάση της εκτίμησης είναι η Εύλογη Αξία (Fair Value), η οποία σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς[1] ορίζεται ως:

Το ποσό το οποίο θα ήταν δυνατό να ληφθεί για την πώληση ενός παγίου στοιχείου, ή θα πληρωθεί για την μεταβίβαση ενός δικαιώματος σε μια δικαιοπραξία οργανωμένης αγοράς ανάμεσα σε συμμετέχοντες της αγοράς κατά την ημερομηνία εκτίμησης. [1] *IFRS 13 Fair Value Measurement*

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας δεν λαμβάνει υπόψη της κανενός είδους φορολογία, ή επιχορήγηση επί ακινήτου, ούτε κανενός είδους κόστος επί πιθανής μελλοντικής δικαιοπραξίας.

Μέθοδοι Εκτίμησης

Εφαρμόστηκε η Συγκριτική Μέθοδος. Αναλυτική περιγραφή της παρουσιάζεται στο Παράρτημα.

Ο λογιστικός διακωρισμός σε αξία γης και κτιρίου διενεργήθηκε είτε με αφαίρεση του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης του κτιρίου από την εύλογη αξία ακινήτου (ακίνητο με α/α 2) είτε με αφαίρεση της αξίας γης από την εύλογη αξία ακινήτου (α/α 1).

Παράρτημα VI. Έκθεση εκτίμησης ιδιοχ/νων ακινήτων

Επισημαίνουμε ότι γενικά ο επιμερισμός της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου αφορά σε λογιστικό χειρισμό για τον σκηματισμό αποσβέσεων της αξίας των κτισμάτων, καθώς τα γήπεδα θεωρούνται διαρκές πάγιο και δεν αποσβένονται. Ως εκ τούτου πραγματοποιείται αποκλειστικά για λογιστικούς σκοπούς. Άρα ο επιμερισμός της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε επιμέρους τμήματα δεν αποτελεί εκτίμηση και οι προσδιορισθείσες τιμές δεν πρέπει να θεωρηθούν ότι αντικατοπτρίζουν την αγοραία ή την εύλογη αξία των επιμέρους τμημάτων.

Παραδοχές Εκτίμησης

Όλες οι παραδοχές της εκτίμησης αναφέρονται αναλυτικά στο Παράρτημα.

ESG

Οι παράγοντες που σχετίζονται με το Περιβάλλον, την Κοινωνία και την Εταιρική Διακυβέρνηση (ESG) παίζουν όλο και σημαντικότερο ρόλο στην εκτίμηση των ακινήτων εξαιτίας α) των συνεχών κανονιστικών διατάξεων, β) των προσδοκιών όλων των ενδιαφερόμενων μερών (ιδιοκτήτες, μισθωτές, τράπεζες, ασφαλιστικές, χρήστες κλπ) και γ) των αναγκών για τον προσδιορισμό κάθε είδους ρίσκου.
Ανάλογα το είδος του ακινήτου, τον σκοπό της ανάθεσης και την οπτική γωνία των ενδιαφερόμενων μερών, η εκτίμηση ενός ακινήτου εξαρτάται από παράγοντες που διαμορφώνουν άμεσα την αξία του. Στην βιβλιογραφία του RICS οι παράγοντες αυτοί ορίζονται ως Value Drivers, Risk Drivers και Cash Flow Drivers.

- Value Drivers (πχ. Τοποθεσία, Πιστοποίηση/σχεδιασμός κτιρίου, διακείριση ενέργειας),
- Risk Drivers (πχ. Κλιματική αλλαγή, αλλαγή νομικού πλαισίου),
- Cash Flow Drivers (αποτύπωση του εσόδου της χρηματορροής του ακινήτου π.χ. μίσθωμα, απόδοση).

Η εδώ εκτίμηση προσεγγίζει αρκετούς από τους παραπάνω επί μέρους παράγοντες. Παρόλα αυτά, σημειώνουμε ότι στην παρούσα φάση δεν υπάρχουν απτά επιμετρημένα στοιχεία ώστε να είμαστε σε θέση να ποσοτικοποιήσουμε την επίδραση τους στο αποτέλεσμα της εκτίμησης. Είμαστε βέβαιοι ότι στο άμεσο μέλλον θα υπάρξουν περισσότερα δεδομένα που θα μπορούν να ληφθούν υπόψη και τα οποία και θα καταστήσουν πιο ασφαλή την ποσοτικοποίηση της επίδρασης των ESG κριτηρίων στην εκτιμώμενη αξία του κάθε ακινήτου.

Πηγές Πληροφοριών

Βασιστήκαμε αποκλειστικά και μόνο στα στοιχεία που παραλάβαμε από εσάς. Δεν μπορούμε να αποδεχθούμε ευθύνη για τυχόν λάθη ή παραλείψεις σε πληροφορίες ή στοιχεία που μας παραχωρήθηκαν. Αναλυτικός Πίνακας με τις πηγές πληροφοριών υπάρχει στο Παράρτημα.

Συγκεντρωτικός Πίνακας

Είμαστε της άποψης ότι η συνολική εκτιμώμενη Εύλογη Αξία των ακινήτων, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31η Δεκεμβρίου 2024 ανέρχεται σε **2.127.495 €** (Δύο Εκατομμύρια Εκατόν Είκοσι Επτά Χιλιάδες Τετρακόσια Ενενήντα Πέντε €).

Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ (τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΓΗΠΕΔΟΥ (euro)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΚΤΙΡΙΟΥ (euro)	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (euro)
1	21ο χλμ Λεωφ. Παιανίας - Μαρκοπούλου, Κορωπί	Κενό Κτίριο Γραφείων (Telecom)	1.518,40	1.446,71	521.838	1.155.689	**1.677.526**
2	2ο χλμ Λεωφ. Παιανίας - Μαρκοπούλου, Γέφυρα - Πάϊσι Χάτζη, Παιανία	Διώροφο Κτίριο (Αποθήκες Telecom)	502,75	627,22	155.928	294.041	**449.969**
					ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ (euro):		**2.127.495**

α/α 1. Κτίριο Γραφείων (Telecom), 21ο χλμ Λεωφ. Παιανίας - Μαρκοπούλου, Κορωπί
Σχολιασμός σε σχέση με την εκτίμηση της 31-12-2023 (1.604.485€)

Προστέθηκε μεταλλικό στέγαστρο επιφάνειας (προσεγγιστικά) 130τμ, για το οποίο μας ζητήσατε να εμφανίζεται ξεχωριστά. Δεν καταγράφηκαν άλλες αλλαγές ως προς τα τεχνικά χαρακτηριστικά ούτε άλλαξε κάτι στο πολεοδομικό καθεστώς.

Η εκτιμώμενη εύλογη αξία κατέγραψε αύξηση +4,6% (+ 73.042€) σε σχέση με ένα χρόνο πριν. Τα 30.373€ αφορούν στην προσθήκη του μεταλλικού στεγάστρου των 130τμ. Γενικά παρότι συνεχίζεται να καταγράφεται έστω και με χαμηλότερους ρυθμούς, άνοδος της κτηματαγοράς και πιο ειδικά σε συγκεκριμένες κατηγορίες ακινήτων όπως οι κατοικίες, τα οικόπεδα και τα κτίρια γραφείων εντούτοις από την έρευνα καταγράφηκε ότι αρκετά κτίρια στην ευρύτερη θέση είναι ακόμα προς διάθεση όπως και ένα χρόνο πριν, σημάδι ότι η δραστηριότητα στην τοπική κτηματαγορά είναι αναιμική.

α/α 2. Διώροφο Κτίριο (Κτίριο ΠΑΙΑΝ - Αποθήκες Telecom)
Σχολιασμός σε σχέση με την εκτίμηση της 31-12-2017 (350.124€)

Δεν καταγράφηκαν αλλαγές ως προς τα τεχνικά χαρακτηριστικά ούτε άλλαξε κάτι στο πολεοδομικό καθεστώς.

Η εκτιμώμενη εύλογη αξία, κατέγραψε ποσοστιαία άνοδο της τάξης του 29% που σε απόλυτο νούμερο είναι 99.845€ σε σχέση με την προ 7 ετών εκτίμηση.

Η εν λόγω αύξηση, ήταν αναμενόμενη λόγω της σημαντικής ανόδου της κτηματαγοράς τα τελευταία χρόνια. Επιπλέον στην τοπική κτηματαγορά η έρευνα κατέδειξε ιδιαίτερα αυξημένες διάμεσες ζητούμενες τιμές πώλησης επαγγελματικών κτιρίων αποθηκών σε σχέση με την προ 7ετίας αντίστοιχη έρευνα αγοράς.

Δήλωση Αποποίησης Ευθυνών

Τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης καθώς και των παραρτημάτων της, είναι εμπιστευτικά, απευθύνονται στον παραλήπτη και μόνον για δική του αποκλειστική χρήση. Κατά συνέπεια, και σύμφωνα με την ισχύουσα πρακτική, καμία ευθύνη δεν απορρέει για τους συντάκτες της έκθεσης απέναντι σε τρίτους σε σχέση με το σύνολο ή τμήμα των περιεχομένων της. Απαγορεύεται η με κάθε μέσο η αντιγραφή, αναπαραγωγή, ανατύπωση, μετάφραση, διασκευή, τροποποίηση ή δημοσίευση ολόκληρης ή αποσπάσματος δίχως την έγγραφη συναίνεση των δημιουργών της. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος, η πιστοποιημένη εκτίμησή μας μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τον συγκεκριμένο σκοπό που πραγματοποιήθηκε προς οποιοδήποτε δικαστήριο, τράπεζα, ασφαλιστική εταιρία, εταιρία ορκωτών ελεγκτών λογιστών, ιδιώτη ή φορέα στην Ελλάδα και στο εξωτερικό.

Η παρούσα μελέτη εκτίμησης δεν αποτελεί σε καμία περίπτωση επιχειρηματικό σχέδιο (Business Plan), μελέτη σκοπιμότητας (feasibility study), μελέτη αποτίμησης της αξίας επιχείρησης, ούτε μπορεί να υποκαταστήσει παρόμοιες ανάγκες αφού περιορίζεται καθαρά στο εκτιμητικό αντικείμενο. Η μελέτη βασίζεται σε στοιχεία της κτηματαγοράς που προέκυψαν μέσω έρευνας κατά την περίοδο σύνταξής της.

Βασική παραδοχή της μελέτης είναι ότι όλα τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν ή/και συλλέχθηκαν από την έρευνα αγοράς είναι αληθινά, πλήρη και ακριβή, δίχως να έχουμε προβεί σε ανεξάρτητη επιβεβαίωσή τους. Ενδεχόμενη τροποποίηση των στοιχείων είναι πιθανό να μεταβάλλει τις εκτιμώμενες αξίες.

Οι εκτιμώμενες αξίες ισχύουν για τον κρίσιμο χρόνο της μελέτης και σύμφωνα με την Βάση Εκτίμησης που υιοθετήθηκε.

Η GEOAXIS δεν αποτελεί ελεγκτική εταιρία και δεν έχει την δυνατότητα να εφαρμόσει ελεγκτικές διαδικασίες για τον εντοπίζει της μελέτης αναφορικά με τα στοιχεία που της παρασχέθηκαν, αφού επιπρόσθετα κάτι τέτοιο θα ήταν εκτός του αντικειμένου των εργασιών της. Η GEOAXIS δεν αποτελεί δικηγορική εταιρία και δεν έχει προβεί σε νομικό έλεγχο τίτλων. Κατά συνέπεια η μελέτη εκτίμησης δεν αποτελεί πιστοποιητικό ή αναφορά για την πληρότητα των στοιχείων που της παρασχέθηκαν.

Η μελέτη βασίζεται στις οικονομικές, κοινωνικές, πολιτικές και λοιπές συνθήκες που επικρατούν στην χώρα γενικότερα και στην αγορά των ακινήτων ειδικότερα, όπως αυτές μπορούν να εκτιμηθούν κατά την στιγμή της εκτίμησης και δεν εκφράζει γνώμη ή πρόβλεψη για το εάν οι συνθήκες αυτές θα συνεχίσουν να υφίστανται ή για το ποια επίδραση θα είχε τυχόν αλλαγή τους στις απόψεις που εκφράζονται. Σε κάθε περίπτωση, οι απόψεις που εκφράζονται τελούν επίσης υπό την επιφύλαξη διαφόρων παραγόντων που μπορεί να σχετίζονται και με το νομικό, εμπορικό και θεσμικό πλαίσιο τόσο σε Εθνικό όσο και σε Παγκόσμιο επίπεδο.

Η εκτίμηση της αξίας αναφέρεται αποκλειστικά και μόνο στην κρίσιμη ημερομηνία που αναφέρει. Δεν υπάρχει καμία υποχρέωση της GEOAXIS για επικαιροποίησή της, δίχως να δοθεί σχετική εντολή.

PKF Hellas
Athens
124 Kifisias Av.,
115 26 - Athens

+30 210 7480 600
pkf. gr

PKF EUROAUDITING S.A. is a member of PKF Global, the network of member firms of PKF International Limited, each of which is a separate and independent legal entity and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member or correspondent firm(s).

© PKF Hellas 2025