ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΓΟΡΑΣ
& ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΕΙΣΗΓΜΕΝΩΝ Α.Ε.

Αθήνα, 30-06-2025

Αριθ.Πρωτ.: 3658495

Ταχ. Δ/νση : Πλ. Κάνιγγος
Ταχ. Κώδικας : 106 77, Αθήνα
Πληροφορίες : Άγγελος Φίλης
Τηλέφωνο : 210 3893377
E-mail : agfilis@mindev.gov.gr

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ) και δημοσίευσης στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ στοιχείων της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «Aktor Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών, Τεχνικών και Ενεργειακών Έργων».

Την 30-06-2025 καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 5417110, το 27-06-2025 Σχέδιο Σύμβασης Διάσπασης με απόσχιση και εισφορά κλάδου της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «Aktor Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών, Τεχνικών και Ενεργειακών Έργων» και τον διακριτικό τίτλο «Aktor Όμιλος Εταιρειών», («Εισφέρουσα Εταιρεία»), που εδρεύει στο Δήμο Παιανίας Αττικής και είναι καταχωρισμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ 408501000, με απόσχιση του κλάδου Κατασκευών και την εισφορά του στην κατά 100% θυγατρική της εταιρείας με την επωνυμία «ΑΚΤΟΡ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΩΝ ΕΡΓΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «ΑΚΤΟΡ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ», («Επωφελούμενη Εταιρεία»), η οποία εδρεύει στο Δήμο Παιανίας Αττικής και είναι καταχωρισμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ 185305301000, κατ' εφαρμογή ιδίως των άρθρων 54, 57 παρ. 2, 59-73 και 83-88 Ν. 4601/2019, των άρθρων 47 έως 59 Ν. 5162/2024 και των σχετικών διατάξεων Ν. 4548/2018.

Το Σχέδιο Σύμβασης Διάσπασης αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσης.

Ο ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΦΙΛΔΙΣΑΚΟΣ (α.α)

«ΣΧΕΔΙΟ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΔΙΑΣΠΑΣΗΣ ΜΕ ΑΠΟΣΧΙΣΗ ΚΑΙ ΕΙΣΦΟΡΑ ΚΛΑΔΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ»

κατ' εφαρμογή ιδίως των άρθρων 54, 57 παρ. 2, 59-73 και 83-88 Ν. 4601/2019, των άρθρων 47 έως 59 Ν. 5162/2024 και των σχετικών διατάξεων Ν. 4548/2018.

ΜΕΤΑΞΥ

Α. της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία **«Aktor Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών, Τεχνικών και Ενεργειακών Έργων»** και διακριτικό τίτλο «**Aktor Όμιλος Εταιρειών**», εισηγμένη στην κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών, η οποία εδρεύει στο 19ο χλμ. Λεωφ. Παιανίας-Μαρκόπουλου, Παιανία Αττικής, ΤΚ 19002, με Α.Φ.Μ. 094207780 - Δ.Ο.Υ. ΚΕ.ΦΟ.Δ.Ε. Αττικής και αριθμ. Γ.Ε.ΜΗ. 000408501000,της Δ.Ο.Υ. ΚΕ.ΦΟ.Δ.Ε. Αττικής και εκπροσωπείται νόμιμα στο παρόν από τον κ. Αλέξανδρο Εξάρχου, Πρόεδρο και Διευθύνοντα Σύμβουλο, δυνάμει της από 18.06.2025 απόφασης του διοικητικού συμβουλίου της (εφεξής η **«Εισφέρουσα Εταιρεία» ή «Διασπώμενη Εταιρεία»)**

ΚΑΙ

Β. της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία **«ΑΚΤΟR ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΩΝ ΕΡΓΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»** και το διακριτικό τίτλο «**ΑΚΤΟR ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ**», η οποία εδρεύει στο 19ο χλμ. Λεωφ. Παιανίας-Μαρκόπουλου, Παιανία Αττικής, ΤΚ 19002, με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 185305301000 και ΑΦΜ 802918297 της Δ.Ο.Υ. ΚΕ.ΦΟ.Δ.Ε. Αττικής και εκπροσωπείται νόμιμα στο παρόν από τον κ. Κωνσταντίνο – Βασίλειο Αδαμόπουλο δυνάμει της από 18.06.2025 απόφασης του διοικητικού συμβουλίου της (εφεξής η **«Επωφελούμενη Εταιρεία»)**

Τα ανωτέρω μέρη από κοινού θα αποκαλούνται εφεξής οι **«Μετασχηματιζόμενες Εταιρείες».**

Οι Μετασχηματιζόμενες Εταιρείες, αφού έλαβαν υπόψη τους τις από 18.06.2025 αποφάσεις των διοικητικών συμβουλίων τους, δυνάμει των οποίων αποφασίστηκαν, μεταξύ άλλων, και τα εξής:

1.Η έναρξη της διαδικασίας διάσπασης δια αποσχίσεως του Κλάδου Κατασκευών (εφεξής ο **«Κλάδος»**) της Εισφέρουσας Εταιρείας με εισφορά αυτού στην Επωφελούμενη Εταιρεία (εφεξής η **«Απόσχιση»**), σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 4601/2019, ιδίως τα άρθρα 54, 57 παρ. 2 (απόσχιση κλάδου με απορρόφηση), 59-73 και 83-88 του ν. 4601/2019 *«Εταιρικοί μετασχηματισμοί και εναρμόνιση του νομοθετικού πλαισίου με τις διατάξεις της Οδηγίας 2014/55/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 16ης Απριλίου 2014 για την έκδοση ηλεκτρονικών τιμολογίων στο πλαίσιο δημόσιων συμβάσεων και λοιπές διατάξεις*», το Μέρος Δ (άρθρα 47-59) του ν. 5162/2024 *«Μέτρα για την ενίσχυση του εισοδήματος, φορολογικά κίνητρα για την καινοτομία και τους μετασχηματισμούς επιχειρήσεων και άλλες διατάξεις*» και τις σχετικές διατάξεις του ν. 4548/2018 «*Αναμόρφωση του δικαίου των ΑΝΩΝΥΜΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ*», έναντι της διάθεσης στην Εισφέρουσα Εταιρεία εταιρικής συμμετοχής στην Επωφελούμενη Εταιρεία.

Η Επωφελούμενη Εταιρεία ήδη τυγχάνει 100% θυγατρική της Εισφέρουσας Εταιρείας, καθώς η Εισφέρουσα Εταιρεία κατέχει το σύνολο των μετοχών της Επωφελούμενης Εταιρείας.

2. Ο ορισμός της 31ης Δεκεμβρίου 2024 (η «**Ημερομηνία Αποτίμησης**») ως ημερομηνίας

σύνταξης της λογιστικής κατάστασης μετασχηματισμού του Κλάδου Κατασκευών (η «**Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού Κλάδου**»).

3. Η ανάθεση στην εταιρεία «PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε.», η οποία εδρεύει στην Αθήνα, Λεωφόρος Κηφισίας αρ. 124, Τ.Κ. 11526, με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 001893601000 και Α.Φ.Μ. 094434361, και είναι εγγεγραμμένη στο Ειδικό Μητρώο της παρ. 5 του άρθρου 13 του Π.Δ.226/1992 με Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 132 και συγκεκριμένα στους ορκωτούς ελεγκτές λογιστές κ.κ. Αντώνιο Α. Προκοπίδη με Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 14511 και Αθανάσιο Προκοπίδη, με Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 66281, α) αφενός της αποτίμησης της αξίας των περιουσιακών στοιχείων του εισφερόμενου Κλάδου και της σύνταξης της σχετικής έκθεσης αποτίμησης, σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4548/2018 και β) αφετέρου της εξέτασης του Σχεδίου Σύμβασης Διάσπασης με Απόσχιση και Εισφορά Κλάδου και της σύνταξης γραπτής έκθεσης, δηλώνοντας εάν κατά τη γνώμη τους, η προτεινόμενη σχέση ανταλλαγής μεταξύ των Μετασχηματιζόμενων Εταιρειών είναι δίκαιη και εύλογη, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 10 και 62 του Ν. 4601/2019.

Συντάσσουν σύμφωνα με το άρθρο 59 του Ν. 4601/2019 και τις λοιπές συναφείς διατάξεις του Ν. 4601/2019 (ιδίως τα άρθρα 54, 57 παρ. 2, 59-73 και 83-88) το παρόν Σχέδιο Σύμβασης Διάσπασης, με το οποίο συμφωνούνται και γίνονται αμοιβαία αποδεκτά τα ακόλουθα:

Ι. Ο Κλάδος της Εισφέρουσας Εταιρείας που αποσχίζεται και εισφέρεται στην Επωφελούμενη Εταιρεία είναι, όπως απεικονίζεται στη Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού Κλάδου της 31.12.2024 και έχει αποτιμηθεί με την σχετική από 25.06.2025 Έκθεση Αποτίμησης της Εισφέρουσας Εταιρείας, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 της Ελεγκτικής Εταιρείας «PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε.» (εφεξής η **«Αποτίμηση»**).

ΙΙ. Στον Κλάδο περιλαμβάνονται το σύνολο των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού που περιέχονται στη Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού Κλάδου και έχουν αποτιμηθεί στην Αποτίμηση, όπως αυτά θα διαμορφωθούν μέχρι τη νόμιμη ολοκλήρωση της Απόσχισης.

Πιο συγκεκριμένα, ο Κλάδος περιλαμβάνει, ενδεικτικά, και τα εξής:

(i) το σύνολο των δραστηριοτήτων του Κλάδου και ενδεικτικά το σύνολο των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων της Εισφέρουσας Εταιρείας που σχετίζονται με ή απορρέουν από συμβάσεις με πελάτες και προμηθευτές (περιλαμβανομένων των υπεργολάβων), και εν γένει συμβατικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις, όπως περιλαμβάνονται στη Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού Κλάδου και έχουν αποτιμηθεί στην Αποτίμηση,

(ii) ενσώματα πάγια (ενδεικτικά ακίνητα, μηχανήματα, μεταφορικά μέσα και λοιπό εξοπλισμό), του Κλάδου, που περιλαμβάνονται στη Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού Κλάδου και έχουν αποτιμηθεί στην Αποτίμηση,

(iii) επενδύσεις σε ακίνητα, καθώς και επενδύσεις σε θυγατρικές και κοινοπραξίες («**Συμμετοχές**») – πλην της ήδη υπάρχουσας συμμετοχής της Διασπώμενης στην Επωφελούμενη, η οποία δεν εντάσσεται στον Κλάδο - όπως περιγράφονται στη Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού Κλάδου και έχουν αποτιμηθεί στην

Αποτίμηση,

(iv) δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων τρίτων, που σχετίζονται με τις εργασίες ή είναι για άλλο λόγο απαραίτητα για την εξυπηρέτηση του Κλάδου και αναφέρονται στη Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού Κλάδου και έχουν αποτιμηθεί στην Αποτίμηση,

(v) το σύνολο των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων και εν γένει οι έννομες σχέσεις της Εισφέρουσας Εταιρείας που σχετίζονται με ή απορρέουν από συμβάσεις εξαρτημένης εργασίας ή/και συμβάσεις παροχής υπηρεσιών με φυσικά και νομικά πρόσωπα, που παρέχουν υπηρεσίες για τους σκοπούς του Κλάδου και αναφέρονται στη Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού Κλάδου και έχουν αποτιμηθεί στην Αποτίμηση,

(vi) τα υπόλοιπα στοιχεία, ενσώματα και άυλα, ενεργητικού και παθητικού που περιέχονται στη Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού Κλάδου και έχουν αποτιμηθεί στην Αποτίμηση ως περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις του Κλάδου.

III. Σημειώνεται ότι για την εν λόγω Απόσχιση δεν απαιτείται η έκδοση πληροφοριακού σημειώματος σύμφωνα με την ισχύουσα έκδοση του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών («Χ.Α.»), απαιτείται μόνο η αποστολή στο Χ.Α. σχετικής ανακοίνωσης που θα περιλαμβάνει αναλυτικές πληροφορίες, σύμφωνα με το σημείο 12.1.2. της με αριθ. Απόφασης 25 της Διοικούσας Επιτροπής των χρηματιστηριακών αγορών του Χ.Α.

IV. Ο σκοπός της Επωφελούμενης Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 3 του καταστατικού αυτής, η οποία συστάθηκε δυνάμει της από 18.06.2025 και με Κωδικό Εγγράφου: 185305301000/Α Ανακοίνωσης – Βεβαίωσης Σύστασης Εταιρείας της Υπηρεσίας μιας στάσης για τη σύσταση επιχειρήσεων (e-ΥΜΣ) του Γ.Ε.ΜΗ., είναι:

«Άρθρο 3

Σκοπός

Σκοπός της εταιρείας είναι: 41200000 - Κατασκευαστικές εργασίες κτιρίων για κατοικίες και μη, 42110000 - Κατασκευή δρόμων και αυτοκινητοδρόμων, 42112000 – Κατασκευαστικές εργασίες για αυτοκινητοδρόμους, εθνικές, επαρχιακές ή διαδημοτικές οδούς, δρόμους εντός οικισμών και άλλες αμαξιτές οδούς ή πεζοδρόμους και διάδρομους αεροδρομίων,(περιλαμβανεται στον 42110000) 42122002 - Κατασκευαστικές εργασίες εγκατάστασης συστημάτων ελέγχου και ασφάλειας για σιδηροδρομικές γραμμές, 42130000 - Κατασκευή γεφυρών και σηράγγων, 42220000 - Κατασκευή κοινωφελών έργων ηλεκτρικής ενέργειας και τηλεπικοινωνιών, 42910000 - Κατασκευή υδραυλικών και λιμενικών έργων, 42912000 - Κατασκευαστικές εργασίες για παράκτιες και λιμενικές κατασκευές, φράγματα, υδατοφράκτες (κλεισιάδες) και συναφείς υδρομηχανικές κατασκευές,(περιλαμβανεται στον 42910000), 25119900 - Εργασίες υπεργολαβίας στο πλαίσιο της διαδικασίας κατασκευής μεταλλικών σκελετών και μερών μεταλλικών σκελετών, 35110000 - Παραγωγή ηλεκτρικού ρεύματος, 38110000 - Συλλογή μη επικίνδυνων απορριμμάτων, 38211000 - Υπηρεσίες επεξεργασίας μη επικίνδυνων απορριμμάτων για τελική διάθεση, 38212100 – Υπηρεσίες υγειονομικής ταφής απορριμμάτων, 39000000 - Δραστηριότητες εξυγίανσης και άλλες υπηρεσίες για τη διαχείριση αποβλήτων, 41100000 - Ανάπτυξη οικοδομικών σχεδίων, 43110000 -

Κατεδαφίσεις, 43210000 - Ηλεκτρικές εγκαταστάσεις, 43220000 - Υδραυλικές και κλιματιστικές εγκαταστάσεις θέρμανσης και ψύξης, 43310000 – Επιχρίσεις κονιαμάτων, 43320000 - Ξυλουργικές εργασίες, 43330000 - Επενδύσεις δαπέδων και τοίχων, 43340000 - Χρωματισμοί και τοποθέτηση υαλοπινάκων, 43390000 - Άλλες κατασκευαστικές εργασίες ολοκλήρωσης και τελειώματος, 43990000 - Άλλες εξειδικευμένες κατασκευαστικές δραστηριότητες Π.Δ.Κ.Α., 46521100 - Χονδρικό εμπόριο τηλεπικοινωνιακού εξοπλισμού και εξαρτημάτων, 46731605 - Χονδρικό εμπόριο άλλων κατασκευών και μερών κατασκευών, λαμαρινών, ράβδων, καθορισμένων μορφών (profiles) και παρομοίων ειδών, από σίδηρο, χάλυβα ή αλουμίνιο, 46731613 - Χονδρικό εμπόριο γεφυρών και στοιχείων γεφυρών από σίδηρο ή χάλυβα, 46731641 - Χονδρικό εμπόριο προκατασκευασμένων κτιρίων από μέταλλο, 64200000 - Δραστηριότητες εταιρειών χαρτοφυλακίου (holding), 64201000 - Υπηρεσίες εταιρειών χαρτοφυλακίου (holding), 52212400 - Υπηρεσίες χώρων στάθμευσης, 52221501 - Υπηρεσίες ανέλκυσης ναυαγίων, 63111300 - Παροχή υπηρεσιών εφαρμογών πληροφορικής, 68101100 - Αγοραπωλησία κτιρίων κατοικιών και οικοπέδων για κτίρια κατοικιών, 68101200 - Αγοραπωλησία ιδιοκτησιών χρονομεριστικής μίσθωσης, 68101300 - Αγοραπωλησία ελεύθερων (μη οικοδομημένων) οικοπέδων για κτίρια κατοικιών, 68101400 - Αγοραπωλησία μη οικιστικών κτιρίων και οικοπέδων για την ανέγερση τέτοιων κτιρίων, 68101500 - Αγοραπωλησία ελεύθερων (μη οικοδομημένων) οικοπέδων που δεν προορίζονται για την ανέγερση κτιρίων κατοικιών, 71110000 - Δραστηριότητες αρχιτεκτόνων, 71120000 - Δραστηριότητες μηχανικών και συναφείς δραστηριότητες παροχής τεχνικών συμβουλών, 71122000 - Υπηρεσίες διαχείρισης έργων για κατασκευαστικά έργα, 71121100 - Υπηρεσίες παροχής συμβούλων μηχανικού, 71121200 - Υπηρεσίες Μηχανικών για οικοδομικά έργα, 71121300 - Υπηρεσίες Μηχανικών για ενεργειακά έργα, 71121400 - Υπηρεσίες μηχανικών για έργα μεταφορών, 70222000 - Υπηρεσίες διαχείρισης έργων εκτός των κατασκευαστικών, 70220000 - Δραστηριότητες παροχής επιχειρηματικών συμβουλών και άλλων συμβουλών διαχείρισης, 70221101 - Υπηρεσίες διαδικασιών ίδρυσης επιχείρησης, 37000000 - Επεξεργασία λυμάτων, 38210000 - Επεξεργασία και Διάθεση μη επικίνδυνων απορριμμάτων, 46771000 - Χονδρικό εμπόριο απορριμμάτων και υπολειμμάτων, 46901008 - Χονδρικό εμπόριο προμήθειας διάφορων ειδών γενικά προς το Δημόσιο, Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δίκαιου, οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης, νοσοκομεία, Δημοτικά κλπ. κοινωφελή ή όχι ιδρύματα και καταστήματα, 33121400 - Υπηρεσίες επισκευής και συντήρησης φούρνων, κλίβανων και καυστήρων, 35140000 - Εμπόριο ηλεκτρικού ρεύματος, 46471200 - Χονδρικό εμπόριο φωτιστικού εξοπλισμού, 46631010 - Χονδρικό εμπόριο μεταχειρισμένων μηχανήματων εξόρυξης, για κατασκευαστικά έργα και για έργα πολιτικού μηχανικού, 46690000 - Χονδρικό εμπόριο άλλων μηχανήματων και εξοπλισμού, 46721100 - Χονδρικό εμπόριο σιδηρούχων μεταλλευμάτων, 46731646 - Χονδρικό εμπόριο πύργων και πυλώνων από σίδηρο ή χάλυβα».

Μέσω της προτεινόμενης Απόσχισης του Κλάδου επιδιώκεται ο οργανωτικός διαχωρισμός των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων του ομίλου AKTOR ως μέρος της ευρύτερης στρατηγικής του Ομίλου για απλοποίηση της δομής του, ώστε η Εισφέρουσα Εταιρεία να καταστεί κυρίως εταιρεία συμμετοχών, παρέχουσα επιπρόσθετα διοικητικές και υποστηρικτικές υπηρεσίες στις επιμέρους εταιρείες του Ομίλου (ενδεικτικά στους τομείς της γενικής διοίκησης, χρηματοοικονομικής διαχείρισης, marketing, πληροφορικής, έρευνας, στρατηγικής και ανάπτυξης, και γενικότερα για την κάθε είδους

παροχή υπηρεσιών που θα ενισχύει την τεχνογνωσία των θυγατρικών εταιρειών και θα εξασφαλίζει την ομαλή και εύρυθμη λειτουργία τους), ενώ κάθε αυτοτελής δραστηριότητα του Ομίλου να ασκείται από την αντίστοιχη εταιρεία και τις θυγατρικές αυτής. Ειδικότερα, με την Απόσχιση του Κλάδου θα επιτευχθεί περαιτέρω απλοποίηση της δομής του Ομίλου με τη δημιουργία αυτοτελούς επιχειρησιακής μονάδας για τον Κλάδο, που θα επιχειρεί αποκλειστικά στο συγκεκριμένο αντικείμενο δραστηριότητάς του, γεγονός που θα προσφέρει σημαντικές οικονομίες κλίμακας και πλήρη αξιοποίηση της λειτουργικής αυτοτέλειας του Κλάδου, βέλτιστη αξιοποίηση ανθρώπινου δυναμικού, τεχνογνωσίας και κεφαλαίων, ενισχύοντας περαιτέρω τη διεθνή αναγνώριση και ανταγωνιστικότητα του Κλάδου, εξελίσσοντας την Επωφελούμενη Εταιρεία. Το νέο σχήμα, ενδεικτικά, θα ενισχύσει την ευθυγράμμιση των επιχειρησιακών και χρηματοδοτικών ταμειακών ροών και την επιχειρησιακή και χρηματοοικονομική ευελιξία, με σημαντικά οφέλη ως προς τη διοίκηση των υποθέσεων της Εισφέρουσας και Επωφελούμενης Εταιρείας και τη διαχείριση της ρευστότητας, επιτρέποντας ταυτόχρονα την βέλτιστη κατανομή κεφαλαίων σε επενδύσεις υψηλών αποδόσεων.

Η Απόσχιση του Κλάδου δεν θα επηρεάσει τα ενοποιημένα οικονομικά στοιχεία της Εισφέρουσας Εταιρείας, δεδομένου ότι η Επωφελούμενη Εταιρεία, ως θυγατρική κατά ποσοστό 100%, ενοποιείται πλήρως.

V. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΧΕΔΙΟΥ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΔΙΑΣΠΑΣΗΣ ΜΕ ΑΠΟΣΧΙΣΗ ΚΑΙ ΕΙΣΦΟΡΑ ΚΛΑΔΟΥ (άρθρο 59 Ν.4601/2019):

(α) Νομική μορφή, επωνυμία, έδρα, αριθμός Γ.Ε.ΜΗ. και ΑΦΜ των εταιρειών.

Α. Εισφέρουσα Εταιρεία:

Εταιρική μορφή: Ανώνυμη Εταιρεία που έχει συσταθεί και διέπεται από τις διατάξεις των άρθρων του Νόμου περί ανωνύμων εταιρειών (Ν. 4548/2018), εισηγμένη στην κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Επωνυμία: «**Aktor Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών, Τεχνικών και Ενεργειακών Έργων»** και διακριτικό τίτλο «**Aktor Όμιλος Εταιρειών**»,

Έδρα: 19^{ο} χλμ. Λεωφ. Παιανίας-Μαρκόπουλου, Παιανία Αττικής, ΤΚ 19002

Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.: 000408501000

Α.Φ.Μ.: 094207780 Δ.Ο.Υ.: ΚΕ.ΦΟ.Δ.Ε. Αττικής

Μετοχικό Κεφάλαιο: Εξήντα ένα εκατομμύρια διακόσιες χιλιάδες επτακόσια τριάντα οκτώ Ευρώ και ενενήντα λεπτά (€ 61.200.738,90)

Μετοχές: Διακόσια τέσσερα εκατομμύρια δύο χιλιάδες τετρακόσιες εξήντα τρεις (204.002.463) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας τριάντα λεπτών του Ευρώ (€0,30) εκάστη.

Β. Επωφελούμενη Εταιρεία:

Εταιρική μορφή: Ανώνυμη Εταιρεία που έχει συσταθεί και διέπεται από τις διατάξεις των άρθρων του Νόμου περί ανωνύμων εταιρειών (Ν. 4548/2018).

Επωνυμία: «**AKTOR ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΩΝ ΕΡΓΩΝ ΚΑΙ**

ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «ΑΚΤΟR ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ».

Έδρα: 19ο χλμ. Λεωφ. Παιανίας-Μαρκόπουλου, Παιανία Αττικής, ΤΚ 19002

Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.: 185305301000

Α.Φ.Μ.: 802918297 Δ.Ο.Υ.: ΚΕ.ΦΟ.Δ.Ε. Αττικής

Μετοχικό Κεφάλαιο: Δέκα εκατομμύρια ευρώ (10.000.000,00 €)

Μετοχές: Δέκα εκατομμύρια κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός Ευρώ (€ 1) εκάστη.

(β) Εισφορά Κλάδου - Σχέση ανταλλαγής

Η Εισφέρουσα Εταιρεία θα εισφέρει το σύνολο της περιουσίας του Κλάδου Κατασκευών (ενεργητικό και παθητικό) στην Επωφελούμενη Εταιρεία, όπως απεικονίζεται στη Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού Κλάδου και έχει αποτιμηθεί στην Αποτίμηση και όπως η εν λόγω περιουσία θα διαμορφωθεί μέχρι τη νόμιμη ολοκλήρωση της Απόσχισης του Κλάδου Κατασκευών. Συνεπώς, η Επωφελούμενη Εταιρεία θα καταστεί δια καθολικής διαδοχής αποκλειστική κυρία, νομέας, κάτοχος και δικαιούχος κάθε περιουσιακού στοιχείου και φορέας κάθε υποχρέωσης του Κλάδου Κατασκευών της Εισφέρουσας Εταιρείας.

Τα περιουσιακά στοιχεία του Κλάδου Κατασκευών που θα εισφερθούν στην Επωφελούμενη Εταιρεία είναι αυτά που απεικονίζονται στη Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού του Κλάδου και έχουν αποτιμηθεί βάσει της Αποτίμησης , οι οποίες αμφότερες επισυνάπτονται στο παρόν ως Παραρτήματα Ι και ΙΙ αντίστοιχα και αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα του, όπου περιλαμβάνονται οι απαραίτητες πληροφορίες, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις.

Ειδικότερα, η Διασπώμενη Εταιρεία εισφέρει στην Επωφελούμενη Εταιρεία το σύνολο του ενεργητικού και του παθητικού του Κλάδου Κατασκευών, ώστε με τη συντέλεση της διάσπασης σύμφωνα με το άρθρο 70 Ν. 4601/2019 – και την ολοκλήρωση των τυχόν διατυπώσεων ειδικού τύπου, όπου απαιτείται, για τη μεταβίβαση κάθε επιμέρους περιουσιακού στοιχείου του Κλάδου – να επέρχονται αυτοδίκαια και ταυτόχρονα τόσο μεταξύ της Διασπώμενης και της Επωφελούμενης, όσο και έναντι τρίτων, μεταξύ άλλων, και τα ακόλουθα αποτελέσματα:

-η Επωφελούμενη Εταιρεία υποκαθίσταται αυτοδίκαια και χωρίς καμία άλλη διατύπωση σύμφωνα με το νόμο, και καθίσταται καθολική διάδοχος στο σύνολο του μεταβιβαζόμενου σε αυτήν Κλάδου, ήτοι στο σύνολο των δικαιωμάτων, κινητών, ακινήτων, απαιτήσεων, Συμμετοχών, άυλων αγαθών, αξιώσεων, επίδικων και μη, των υποχρεώσεων και εν γένει έννομων σχέσεων του Κλάδου, περιλαμβανομένων των διοικητικών ή άλλων αδειών και εγκρίσεων του Κλάδου που έχουν εκδοθεί υπέρ της Διασπώμενης, καθώς και κάθε άλλου περιουσιακού στοιχείου του Κλάδου Κατασκευών.

- Οι δίκες της Διασπώμενης Εταιρείας, στην έκταση που αφορούν στον μεταβιβαζόμενο Κλάδο Κατασκευών, συνεχίζονται αυτοδίκαια από την Επωφελούμενη Εταιρεία, χωρίς καμία άλλη διατύπωση, μη επερχόμενης βίαιης διακοπής αυτών λόγω της Απόσχισης.

- Η Διασπώμενη Εταιρεία δεν λύεται ούτε εκκαθαρίζεται και συνεχίζει τη λειτουργία της αποκλειστικά με τα άλλα τμήματά της (κυρίως εταιρεία συμμετοχών, παρέχουσα επιπρόσθετα διοικητικές και υποστηρικτικές υπηρεσίες στις επιμέρους εταιρείες του

Ομίλου).

-Τυχόν δικαιώματα μετόχων ή πιστωτών της Διασπώμενης Εταιρείας, ασκούνται κατά τις κείμενες διατάξεις.

- Οι Μετασχηματιζόμενες Εταιρείες αναλαμβάνουν την υποχρέωση να προβούν σε όλες τις νομικές ενέργειες και πράξεις, πλέον του παρόντος Σχεδίου Σύμβασης Διάσπασης με Απόσχιση και Εισφορά Κλάδου, στην Ελλάδα ή το εξωτερικό, οι οποίες ενδέχεται να είναι αναγκαίες ή χρήσιμες για την δέουσα μεταβίβαση των περιουσιακών στοιχείων, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά των δικαιωμάτων επί ακινήτων, των εννόμων σχέσεων, των υποχρεώσεων και των ευθυνών του Κλάδου στην Επωφελούμενη Εταιρεία.

- Στην περίπτωση που υπάρχουν τυχόν στοιχεία του ενεργητικού ή παθητικού του Κλάδου που διέπονται από αλλοδαπό δίκαιο, το οποίο δεν αναγνωρίζει τον τρόπο επέλευσης των αποτελεσμάτων της Απόσχισης κατά τα ανωτέρω προβλεπόμενα στο ελληνικό δίκαιο που διέπει την Απόσχιση, οι Μετασχηματιζόμενες Εταιρίες θα προβαίνουν σε κάθε αναγκαία νόμιμη ενέργεια προκειμένου να επιτύχουν ισοδύναμο οικονομικό αποτέλεσμα. Αντίστοιχα ισχύουν σε περίπτωση δικών που αφορούν στον Κλάδο και την περιουσία του, που τυχόν διεξάγονται στην αλλοδαπή.

Η μέθοδος που επιλέχθηκε για τη σχέση ανταλλαγής του Κλάδου Κατασκευών που εισφέρεται από την Εισφέρουσα Εταιρεία προς τις μετοχές που θα λάβει από την Επωφελούμενη Εταιρεία έναντι της εισφοράς του Κλάδου Κατασκευών είναι αυτή της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης («**ΑΚΘ**»).

Σύμφωνα με τη μέθοδο της 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. Ως ΑΚΘ ορίζεται, σύμφωνα με την Αποτίμηση, 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.

Ειδικότερα, σύμφωνα με την Αποτίμηση, για την εκτίμηση της εύλογης αξίας των

στοιχείων του ενεργητικού και υποχρεώσεων του Κλάδου 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 αποτιμήσεως 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 αξιολογηθεί 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 ΠροεξοφλημένωνΤαμειακών 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 της Αποτίμησης.

Η αποτίμηση των οικοπέδων, κτηρίων και επενδυτικών ακινήτων του Κλάδου πραγματοποιήθηκε από πιστοποιημένο κατά RICS εκτιμητή ακινήτων, και δη από την εταιρεία GEOAXIS property & valuation services ΕΠΕ. Για την εκτίμηση ακολουθήθηκε η Συγκριτική Μέθοδος. Αντίστοιχα η αποτίμηση για την εύλογη αξία των λοιπών ακινήτων πραγματοποιήθηκε από τον ίδιο ως άνω πιστοποιημένο κατά RICS εκτιμητή ακινήτων με την ίδια μέθοδο.

Επιπλέον, η εκτίμηση της εύλογης αξίας των μηχανημάτων και μεταφορικών μέσων του Κλάδου πραγματοποιήθηκε από τον ίδιο ως άνω ανεξάρτητο εκτιμητή, σύμφωνα με τη μέθοδο του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (ΑΚΑ).

Σημειώνεται πως η επισκόπηση και αναπροσαρμογή των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων βασίστηκε στη Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού του Κλάδου κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης (31/12/2024).

Σύμφωνα με την Αποτίμηση, η αξία του Κλάδου Κατασκευών, ο οποίος αποσχίζεται από την Εισφέρουσα Εταιρεία και μεταβιβάζεται στην Επωφελούμενη Εταιρεία ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ εξήντα επτά εκατομμύρια εκατόν πέντε χιλιάδες τετρακόσια ενενηντα πέντε και σαράντα δύο λεπτά (€ 67.105.495,42). Το ποσό αυτό επιμερίζεται σε: (α) Ευρώ εξήντα έξι εκατομμύρια οκτακόσιες εξήντα επτά χιλιάδες οκτακόσια είκοσι τρία (€ 66.867.823) που αντιστοιχεί στην αναπροσαρμοσμένη καθαρή θέση των

μεταβιβαζόμενων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του Κλάδου, και (β) Ευρώ διακόσιες τριάντα επτά χιλιάδες εξακόσια εβδομήντα δύο ευρώ και σαράντα δύο λεπτά του ευρώ (€ 237.672,42) που αντιστοιχεί σε Αποθεματικό αναπροσαρμογής αξίας γηπέδων, το οποίο δεν κεφαλαιοποιείται και θα μεταφερθεί αυτούσιο στην Επωφελούμενη.

Συνεπώς, η Καθαρή Θέση του Κλάδου κατά την 31.12.2024, που θα αχθεί προς κεφαλαιοποίηση στην Επωφελούμενη τον Κλάδο εταιρεία, ανέρχεται σε Ευρώ εξήντα έξι εκατομμύρια οκτακόσιες εξήντα επτά χιλιάδες οκτακόσια είκοσι τρία (€ 66.867.823).

Επομένως, το μετοχικό κεφάλαιο της Επωφελούμενης Εταιρείας, το οποίο ανέρχεται σήμερα στο ποσό των Ευρώ δέκα εκατομμυρίων (€10.000.000) διαιρούμενο σε δέκα εκατομμύρια (10.000.000) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ ενός (1) εκάστη, θα αυξηθεί κατά την ολοκλήρωση της Απόσχισης κατά το ποσό των Ευρώ εξήντα έξι εκατομμύρια οκτακόσιες εξήντα επτά χιλιάδες οκτακόσια είκοσι τρία (€ 66.867.823) - που θα καλυφθεί εξολοκλήρου με εισφορά σε είδος της εύλογης αξίας του Κλάδου ποσού € 66.867.823 - με την έκδοση εξήντα έξι εκατομμυρίων οκτακοσίων εξήντα επτά χιλιάδων οκτακοσίων είκοσι τριών (66.867.823) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας Ευρώ ενός (1) εκάστης, που θα αναληφθούν στο σύνολό τους από την Εισφέρουσα Εταιρεία.

Μετά την ολοκλήρωση της Απόσχισης του Κλάδου Κατασκευών, το μετοχικό κεφάλαιο της Επωφελούμενης Εταιρείας θα ανέλθει στο συνολικό ποσό των Ευρώ εβδομήντα έξι εκατομμυρίων οκτακοσίων εξήντα επτά χιλιάδων οκτακοσίων είκοσι τριών (€ 76.867.823), διαιρούμενο σε εβδομήντα έξι εκατομμύρια οκτακόσιες εξήντα επτά χιλιάδες οκτακοσιες είκοσι τρεις (76.867.823), κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ ενός (1) εκάστης και η Εισφέρουσα Εταιρεία θα συνεχίσει να κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Επωφελούμενης Εταιρείας.

Για την εν λόγω αύξηση κεφαλαίου, θα λάβει χώρα τροποποίηση του καταστατικού της Επωφελούμενης, η τελευταία δε υποχρεούται με την ολοκλήρωση της εισφοράς του Κλάδου να παραδώσει άμεσα στην Διασπώμενη εξήντα έξι εκατομμύρια οκτακόσιες εξήντα επτά χιλιάδες οκτακόσιες είκοσι τρεις (66.867.823) νέες κοινές μετοχές εκδόσεώς της, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1,00) ευρώ εκάστη, επί των οποίων η Διασπώμενη θα αποκτήσει πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, παραμένοντας κατ' αυτόν τον τρόπο μοναδική κατά 100% μέτοχος της Επωφελούμενης και έμμεσα η μοναδική δικαιούχος των περιουσιακών στοιχείων του αποσχιζόμενου Κλάδου. Η Επωφελούμενη στα πλαίσια του παρόντος Σχεδίου Διάσπασης θα προβεί στις απαραίτητες ενέργειες προκειμένου η Διασπώμενη να καταχωρηθεί ως μοναδικός μέτοχος στο βιβλίο μετόχων που τηρεί η Επωφελούμενη, σύμφωνα με το άρθρο 40 παρ. 2 Ν. 4548/2018. Οι Μετασχηματιζόμενες Εταιρείες αναλαμβάνουν να διεκπεραιώσουν κάθε άλλη απαραίτητη διαδικασία για την ολοκλήρωση της έκδοσης των ως άνω νέων μετοχών και τυχόν ακύρωσης των παλαιών/ παράδοσης νέων τίτλων στη Διασπώμενη.

Ενόψει των ανωτέρω, ως αντάλλαγμα για την εισφορά του Κλάδου η Διασπώμενη θα λάβει αποκλειστικά το σύνολο των νέων εκδοθησόμενων μετοχών της Επωφελούμενης, η οποία ήδη αποτελεί 100% θυγατρική της Διασπώμενης – σημειώνεται ότι δεν θα καταβληθεί κανένα ποσό σε μετρητά - και, ως εκ τούτου, η Διασπώμενη θα παραμείνει έμμεσα ο δικαιούχος των μεταβιβαζόμενων περιουσιακών στοιχείων του Κλάδου. Στο

πλαίσιο αυτό, σύμφωνα με την Αποτίμηση, η σχέση ανταλλαγής δεν έχει πρακτική σημασία και είναι άνευ αντικειμένου εν προκειμένω, οι δε όροι της Απόσχισης δεν μπορεί παρά να θεωρούνται δίκαιοι και λογικοί.

Οι Μετασχηματιζόμενες Εταιρείες σε κάθε περίπτωση έχουν με την από 18.06.2025 απόφασή τους διορίσει την ελεγκτική εταιρεία «PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.» να εξετάσει το παρόν Σχέδιο Σύμβασης Διάσπασης με Απόσχιση και Εισφορά Κλάδου και να συντάξουν γραπτή έκθεση απευθυνόμενη προς τις Γενικές Συνελεύσεις των Μετασχηματιζόμενων Εταιρειών, δηλώνοντας εάν κατά τη γνώμη τους, η προτεινόμενη σχέση ανταλλαγής είναι δίκαιη και εύλογη, σύμφωνα με το άρθρο 10 και 62 Ν. 4601/2019.

(γ) Ημερομηνία από την οποία οι εταιρικές συμμετοχές που αποκτά η Εισφέρουσα Εταιρεία παρέχει δικαίωμα στα κέρδη της Επωφελούμενης Εταιρείας καθώς και ειδικές συνθήκες σχετικά με αυτό το δικαίωμα.

Επειδή η Εισφέρουσα Εταιρεία κατέχει ήδη το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Επωφελούμενης Εταιρείας, μετά την ημερομηνία ολοκλήρωσης της Απόσχισης και απορρόφησης του Κλάδου Κατασκευών από την Επωφελούμενη Εταιρεία, ήτοι την ημερομηνία καταχώρισης στο Γ.Ε.ΜΗ. της τελικής Σύμβασης Διάσπασης με Απόσχιση και Εισφορά Κλάδου, σύμφωνα με το άρθρο 70 Ν. 4601/2019 («**Ημερομηνία Ολοκλήρωσης Διάσπασης**»), που θα περιβληθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου (εφεξής η **«Σύμβαση Διάσπασης»),** η Εισφέρουσα Εταιρεία θα συνεχίσει να έχει τα ίδια δικαιώματα συμμετοχής στα κέρδη της Επωφελούμενης.

Δεν προβλέπονται άλλες ειδικές συνθήκες σχετικές με το δικαίωμα αυτό.

(δ) Ημερομηνία από την οποία οι πράξεις που αφορούν στον Κλάδο Κατασκευών της Διασπώμενης θεωρείται από λογιστική άποψη ότι έχουν διενεργηθεί για λογαριασμό της Επωφελούμενης Εταιρείας.

Όλες οι πράξεις και συναλλαγές της Διασπώμενης που αφορούν στον Κλάδο και διενεργούνται από την επόμενη της ημερομηνίας της Λογιστικής Κατάστασης Μετασχηματισμού Κλάδου (ήτοι από την 01.01.2025) μέχρι την ημερομηνία Ολοκλήρωσης της Διάσπασης με απόσχιση κλάδου, θεωρούνται από λογιστική και φορολογική άποψη ότι γίνονται για λογαριασμό της και όχι για την Επωφελούμενη, τα δε οικονομικά αποτελέσματα που θα προκύψουν κατά το μεσοδιάστημα, ήτοι από 01.01.2025 έως την ημερομηνία ολοκλήρωσης της Διάσπασης με απόσχιση κλάδου, αυτά θα ωφελούν ή θα βαρύνουν αποκλειστικά και μόνο τη Διασπώμενη. Εάν κατά το άνω μεσοδιάστημα, η Διασπώμενη πραγματοποιήσει κέρδη, αυτά θα ανήκουν στην ίδια, σε περίπτωση δε κατά την οποία θα εμφανίσει στο διάστημα αυτό ζημία, αυτή θα καλυφθεί από την Διασπώμενη.

(ε) Ιδιαίτερα πλεονεκτήματα που παρέχονται στους εμπειρογνώμονες και στα μέλη του διοικητικού συμβουλίου ή στους εσωτερικούς ελεγκτές της Εισφέρουσας Εταιρείας και της Επωφελούμενης Εταιρείας.

Δεν υπάρχουν και δεν παρέχονται ιδιαίτερα ή άλλα πλεονεκτήματα.

(στ) Ακριβής καταγραφή και κατανομή των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της Εισφέρουσας Εταιρείας που μεταβιβάζονται στην Επωφελούμενη Εταιρεία.

Η περιουσία (ενεργητικό και παθητικό) του Κλάδου Κατασκευών είναι αυτή που αναγράφεται στη Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού Κλάδου και έχει αποτιμηθεί στην Αποτίμηση, που επισυνάπτονται στο παρόν, ως Παραρτήματα Ι και ΙΙ αντίστοιχα και αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα του, στην οποία αναγράφονται τα εισφερόμενα, μεταβιβαζόμενα και παραδιδόμενα στην Επωφελούμενη Εταιρεία περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις του Κλάδου.

(ζ) Δημοσίευση του Σχεδίου Σύμβασης Διάσπασης.

Το παρόν Σχέδιο Σύμβασης Διάσπασης με Απόσχιση και Εισφορά Κλάδου θα δημοσιευθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις προς ενημέρωση μετόχων, επενδυτών και κάθε τρίτου.

(η) Προστασία των δικαιωμάτων των εργαζομένων.

Με την ολοκλήρωση της Απόσχισης, κάθε ένας εκ των εργαζομένων που απασχολείται στον Κλάδο Κατασκευών θα μεταφέρεται αυτοδίκαια στην Επωφελούμενη Εταιρεία, η οποία υπεισέρχεται αυτοδικαίως στη θέση της Εισφέρουσας Εταιρείας, ως εργοδότης. Οι εν λόγω εργαζόμενοι θα έχουν ενημερωθεί εγκαίρως και προσηκόντως για την Απόσχιση, όπως προβλέπεται από τη σχετική νομοθεσία (π.δ. 178/2002, όπως κωδικοποιήθηκε από τον Κώδικα Ατομικού Εργατικού Δικαίου, π.δ. 80/2022 και κάθε συναφή νομοθεσία), η οποία εφαρμόζεται στην παρούσα Απόσχιση.

(θ) Προστασία των πιστωτών

Η προστασία των πιστωτών υπόκειται στις διατάξεις του Αστικού Κώδικα σε συνδυασμό με τις σχετικές ρυθμίσεις του Ν. 4601/2019.

(ι) Συμβάσεις με τρίτα μέρη

Σε κάθε μία εκ των συμβάσεων των τρίτων μερών με την Εισφέρουσα Εταιρεία, το αντικείμενο των οποίων αφορά στον Κλάδο Κατασκευών με την ολοκλήρωση της Απόσχισης υποκαθίσταται ως καθολικός διάδοχος η Επωφελούμενη Εταιρεία.

(ια) Φορολογικό καθεστώς.

Η Απόσχιση διέπεται ως προς την φορολογική αντιμετώπιση από τις διατάξεις του Μέρους Δ (άρθρα 47-59) του ν. 5162/2024 *«Μέτρα για την ενίσχυση του εισοδήματος, φορολογικά κίνητρα για την καινοτομία και τους μετασχηματισμούς επιχειρήσεων και άλλες διατάξεις»* που αφορούν την Απόσχιση, όπως περιγράφεται στο παρόν.

(ιβ) Εγγυοδοτικές δηλώσεις Εισφέρουσας Εταιρείας προς την Επωφελούμενη Εταιρεία.

Η Εισφέρουσα Εταιρεία εγγυάται και υπόσχεται στην Επωφελούμενη Εταιρεία τα ακόλουθα:

1. Τα στοιχεία του ενεργητικού του Κλάδου Κατασκευών τυγχάνουν της αποκλειστικής κυριότητάς της και είναι απαλλαγμένα παντός εν γένει πραγματικού ή νομικού ελαττώματος, τα δε στοιχεία του παθητικού ανέρχονται στα ποσά που αναγράφονται στην Αποτίμηση,
2. Με την επιφύλαξη δικαιωμάτων τρίτων, η Εισφέρουσα Εταιρεία εγγυάται στην Επωφελούμενη Εταιρεία ότι έχει την πλήρη, απόλυτη και αδιαφιλονίκητη κυριότητα του Κλάδου Κατασκευών και με την ολοκλήρωση της Απόσχισης, η Επωφελούμενη Εταιρεία θα δύναται να λειτουργεί τον Κλάδο Κατασκευών κατά την απόλυτη

διακριτική της ευχέρεια.

VI. Τελικές διατάξεις

1. Οι Μετασχηματιζόμενες Εταιρείες θα συμμορφωθούν με το σύνολο των διατάξεων της εφαρμοζόμενης νομοθεσίας και θα τηρήσουν όλες τις διατυπώσεις που προβλέπει η κείμενη νομοθεσία.
2. Δεν υπάρχουν περισσότερες κατηγορίες μετοχών στις Μετασχηματιζόμενες Εταιρείες των οποίων η έγκριση να είναι απαραίτητη για την Απόσχιση.
3. Η Επωφελούμενη Εταιρεία δηλώνει ότι αποδέχεται την εισφορά των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού του Κλάδου Κατασκευών της Εισφέρουσας Εταιρείας, όπως αναφέρονται στην από 31.12.2024 Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού Κλάδου, καθώς και όπως αυτά θα έχουν διαμορφωθεί μέχρι την ημερομηνία ολοκλήρωσης της Απόσχισης.
4. Η από 31.12.2024 Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού Κλάδου και η Αποτίμηση προσαρτώνται ως Παραρτήματα Ι και ΙΙ αντίστοιχα και αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του παρόντος Σχεδίου Σύμβασης Διάσπασης με Απόσχιση και Εισφορά Κλάδου.
5. Στην Επωφελούμενη Εταιρεία μεταβιβάζεται και κάθε κινητό, ακίνητο, δικαίωμα, συμμετοχή, απαίτηση, άυλο αγαθό, αξίωση, έννομη σχέση ή άλλο περιουσιακό στοιχείο που αφορά στον Κλάδο, ακόμα και εάν δεν κατονομάζεται ειδικά ή δεν περιγράφεται στο παρόν, με τη συντέλεση της Απόσχισης σύμφωνα με τον νόμο και την ολοκλήρωση τυχόν ειδικότερων διατυπώσεων και όρων που απαιτούνται για τη μεταβίβαση καθενός από τα περιουσιακά στοιχεία του Κλάδου με βάση τις κείμενες διατάξεις.
6. Η Διασπώμενη Εταιρεία και η Επωφελούμενη Εταιρεία, τόσο πριν, αλλά και μετά την ολοκλήρωση της Απόσχισης του Κλάδου, αναλαμβάνουν την υποχρέωση να προβούν αμελλητί σε κάθε ειδικότερη ενέργεια και πράξη, γνωστοποίηση, σύναψη σύμβασης, τροποποίηση σύμβασης, καταχώριση, αίτηση, και εν γένει κάθε ιδιαίτερη διατύπωση ή ειδικό τύπο που τυχόν απαιτείται από την κείμενη νομοθεσία για τη μεταβίβαση περιουσιακών στοιχείων, δικαιωμάτων και υποχρεώσεων, προκειμένου να έχουν ισχύ έναντι τρίτων.
7. Η Διασπώμενη Εταιρεία εξουσιοδοτεί ήδη με το παρόν τον Πρόεδρο και Διευθύνοντα Σύμβουλο, κ. Αλέξανδρο Εξάρχου, και παρέχει την εντολή, την πληρεξουσιότητα και το δικαίωμα να υπογράφει εξ ονόματος και για λογαριασμό της οποιαδήποτε έγγραφα, συμβάσεις, πράξεις, εκχωρήσεις, αιτήσεις, συμβολαιογραφικές πράξεις και τροποποιήσεις αυτών, αξιώσεις, καταχωρίσεις, υποβολές, ή δηλώσεις/υπεύθυνες δηλώσεις, μεταξύ άλλων, ενώπιον οποιουδήποτε συμβολαιογράφου στην Ελλάδα και το εξωτερικό και οποιασδήποτε ελληνικής ή αλλοδαπής δημόσιας υπηρεσίας ή άλλης αρχής, ή τρίτου μέρους (συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά και χωρίς περιορισμό του Γ.Ε.ΜΗ., των υπουργείων, κτηματολογικών γραφείων, φορολογικών και πολεοδομικών Αρχών) και να εκδίδει και να υπογράφει όλες τις συμπληρωματικές δηλώσεις και λοιπές δηλώσεις σε οποιαδήποτε μορφή (συμπεριλαμβανομένου του συμβολαιογραφικού τύπου), καθώς και να προβαίνει σε κάθε άλλη υλική πράξη ή νομικά αναγνωριζόμενη ενέργεια που τυχόν είναι αναγκαία ή σκόπιμη για την υλοποίηση, καταχώριση και ολοκλήρωση της Σύμβασης Διάσπασης και τη μεταβίβαση των περιουσιακών στοιχείων του Κλάδου στην Επωφελούμενη. Ο ως άνω

εξουσιοδοτείται περαιτέρω να καταθέτει αιτήσεις εξ ονόματος της Διασπώμενης Εταιρείας, να συντάσσει έγγραφα με οποιονδήποτε τύπο, να δέχεται επιδόσεις εγγράφων και να προβαίνει σε κάθε άλλη ενέργεια που τυχόν είναι αναγκαία ή σκόπιμη για την υλοποίηση, καταχώριση και ολοκλήρωση της Απόσχισης και τη μεταβίβαση των περιουσιακών στοιχείων του Κλάδου. Ταυτόχρονα, ο ως άνω εξουσιοδοτείται περαιτέρω να ορίσει κατά την κρίση του, αναπληρωτή ή υποκατάστατο ή περαιτέρω υποπληρεξούσιο για την υλοποίηση των ανωτέρω ενεργειών.

8. Η Επωφελούμενη Εταιρεία εξουσιοδοτεί ήδη με το παρόν το Μέλος Δ.Σ. Κωνσταντίνο – Βασίλειο Αδαμόπουλο και παρέχει την εντολή, την πληρεξουσιότητα και το δικαίωμα να υπογράφει εξ ονόματος και για λογαριασμό της οποιαδήποτε έγγραφα, συμβάσεις, πράξεις, εκχωρήσεις, αιτήσεις, συμβολαιογραφικές πράξεις και τροποποιήσεις αυτών, αξιώσεις, καταχωρίσεις, υποβολές, ή δηλώσεις/υπεύθυνες δηλώσεις, μεταξύ άλλων, ενώπιον οποιουδήποτε Έλληνα ή αλλοδαπού συμβολαιογράφου και οποιασδήποτε ελληνικής ή αλλοδαπής δημόσιας υπηρεσίας ή άλλης αρχής, ή τρίτου μέρους (συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά και χωρίς περιορισμό του Γ.Ε.ΜΗ., των ελληνικών ή αλλοδαπών υπουργείων, κτηματολογικών γραφείων, φορολογικών και πολεοδομικών Αρχών) και να εκδίδει και να υπογράφει όλες τις συμπληρωματικές δηλώσεις και λοιπές δηλώσεις σε οποιαδήποτε μορφή (συμπεριλαμβανομένου του συμβολαιογραφικού τύπου), καθώς και να προβαίνει σε κάθε άλλη υλική πράξη ή νομικά αναγνωριζόμενη ενέργεια που τυχόν είναι αναγκαία ή σκόπιμη για την υλοποίηση, καταχώριση και ολοκλήρωση της Σύμβασης Διάσπασης και τη μεταβίβαση των περιουσιακών στοιχείων του Κλάδου στην Επωφελούμενη. Ο ως άνω εξουσιοδοτείται περαιτέρω να καταθέτει αιτήσεις εξ ονόματος της Επωφελούμενης Εταιρείας, να συντάσσει έγγραφα με οποιονδήποτε τύπο, να δέχεται επιδόσεις εγγράφων και να προβαίνει σε κάθε άλλη ενέργεια που τυχόν είναι αναγκαία ή σκόπιμη για την υλοποίηση, καταχώριση και ολοκλήρωση της Απόσχισης και τη μεταβίβαση των περιουσιακών στοιχείων του Κλάδου. Ταυτόχρονα, ο ως άνω εξουσιοδοτείται περαιτέρω να ορίσει κατά την κρίση του, αναπληρωτή ή υποκατάστατο ή περαιτέρω υποπληρεξούσιο για την υλοποίηση των ανωτέρω ενεργειών.
9. Εάν οποιαδήποτε διάταξη του παρόντος Κοινού Σχεδίου Διάσπασης με Απόσχιση και Εισφορά Κλάδου είναι ή καταστεί άκυρη ή μη εφαρμόσιμη, τούτο δεν θα ασκεί επιρροή στις λοιπές διατάξεις του. Στην περίπτωση αυτή, η άκυρη ή μη εφαρμόσιμη διάταξη αντικαθίσταται από έγκυρη και εφαρμόσιμη διάταξη που κείται όσο το δυνατόν εγγύτερα στον σκοπό της άκυρης ή μη εφαρμόσιμης διάταξης. Το ίδιο ισχύει και για τα ακούσια κενά στους όρους του Κοινού Σχεδίου Διάσπασης με Απόσχιση και Εισφορά Κλάδου.

Το παρόν Σχέδιο Σύμβασης Διάσπασης με Απόσχιση και Εισφορά Κλάδου συντάχθηκε από τα Διοικητικά Συμβούλια των Μετασχηματιζόμενων Εταιριών και θα δημοσιευθεί, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και ενδεικτικά:

- θα καταχωριστεί στο Γ.Ε.ΜΗ. για κάθε μία από τις Μετασχηματιζόμενες Εταιρείες και θα δημοσιευθεί στον διαδικτυακό του τόπου σύμφωνα με όσα ορίζονται στο ν. 4919/2022.

-θα δημοσιευθεί στις ιστοσελίδες των Μετασχηματιζόμενων Εταιρειών και θα καταστεί διαθέσιμο στους μετόχους τους και προς κάθε τρίτο έναν (1) μήνα τουλάχιστον πριν από την

ημερομηνία συνεδρίασης της Γενικής Συνέλευσης για τη λήψη απόφασης για το Σχέδιο Σύμβασης Διάσπασης με Απόσχιση και Εισφορά Κλάδου.

-θα υποβληθεί για τελική έγκριση από τις αντίστοιχες Γενικές Συνελεύσεις κάθε μίας από τις Μετασχηματιζόμενες Εταιρείες.

-μετά τη λήψη των σχετικών αποφάσεων των Γενικών Συνελεύσεων για την έγκριση της Απόσχισης, θα περιβληθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου, ώστε η Σύμβαση Διάσπασης να δημοσιευθεί σύμφωνα με το Ν. 4601/2019, μετά την ολοκλήρωση του προληπτικού ελέγχου νομιμότητας του άρθρου 69 Ν 4601/2019, προκειμένου να συντελεστεί η Απόσχιση του Κλάδου.

Παιανία, 27 Ιουνίου 2025

Για την **«Aktor Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών, Τεχνικών και Ενεργειακών Έργων»**

_____

Αλέξανδρος Εξάρχου, Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος

Για την **«ΑΚΤΟR ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΩΝ ΕΡΓΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**

_____

Κωνσταντίνος – Βασίλειος Αδαμόπουλος, μέλος Δ.Σ.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ

Ποσά σε €	Σημ.	Λογιστική Αξία
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Ενσώματα πάγια	1	12,552,933.92
Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	2	16,203,299.81
Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία	3	4,099,975.90
Επενδύσεις σε ακίνητα	4	8,523,720.46
Επενδύσεις σε θυγατρικές	5	181,578,198.00
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	6	2,742,288.43
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		**225,700,416.52**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Αποθέματα	7	5,988,309.06
Συμβατικά περιουσιακά στοιχεία	8	130,608,250.78
Δεσμευμένοι λογαριασμοί καταθέσεων	9	3,282,005.41
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις	10	7,711,121.12
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	11	173,810,907.62
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	4,543,041.94
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		**325,943,635.93**
Σύνολο Περιουσιακών Στοιχείων		**551,644,052.45**
Υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμο μέρος τραπεζικών και ομολογιακών δανείων	13	4,048,000.00
Υποχρεώσεις μισθώσεων	14	16,550,362.27
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις προς προμηθευτές	15	13,020,238.00
Συμβατικές υποχρεώσεις	16	116,908,828.24
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	17	4,600.00
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	18	1,614,210.07
Μακροχρόνιες προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις και έξοδα	19	4,820,090.71
Βραχυπρόθεσμο μέρος τραπεζικών και ομολογιακών δανείων	20	109,432,230.43
Λοιπές βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις προς τρίτους	21	6,000,000.00
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	22	249,402,202.95
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	23	3,399.83
Σύνολο Υποχρεώσεων		**521,804,162.50**
Καθαρή Θέση		
Καθαρή Θέση προς κεφαλαιοποίηση		29,602,217.53
Αποθεματικό αναπροσαρμογής αξίας γηπέδων		237,672.42
Σύνολο Καθαρής Θέσης		**29,839,889.95**
Σύνολο Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων		**551,644,052.45**

-

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 ΑΚΤΟR 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.

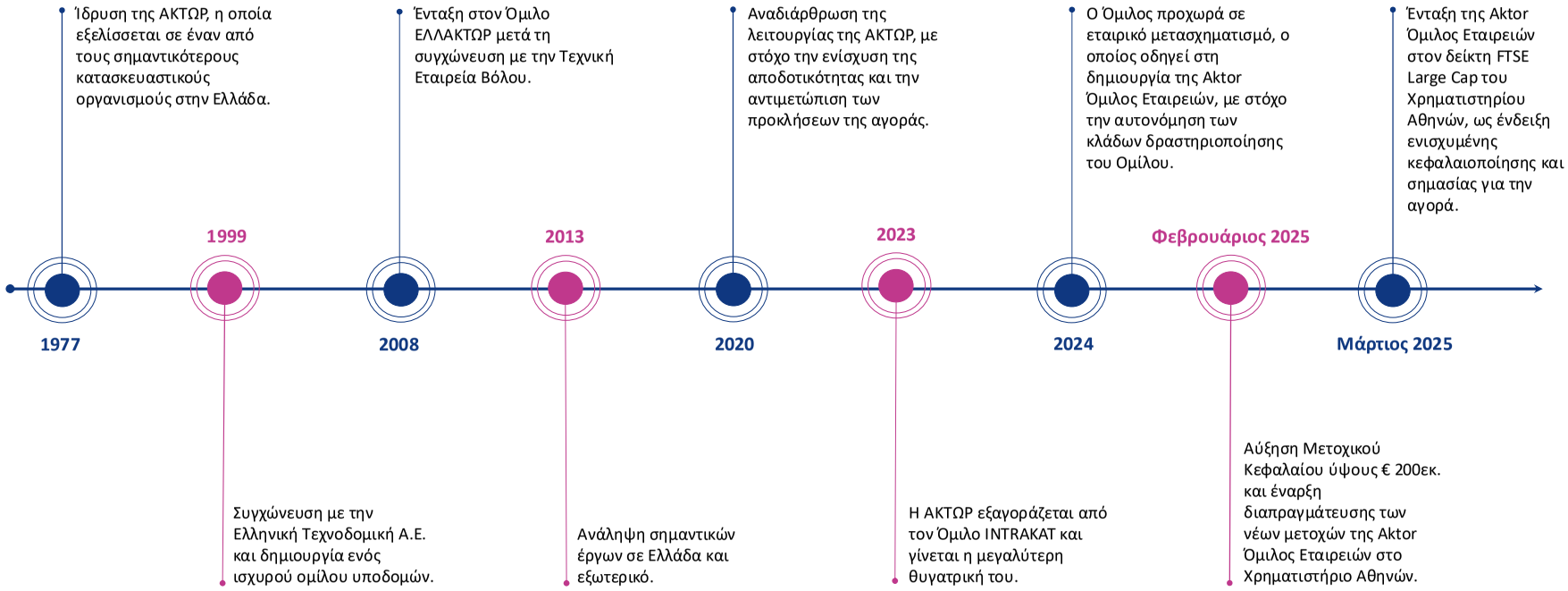
Διοικητικό συμβούλιο

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

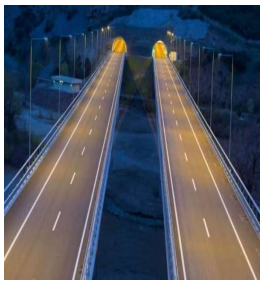
Εκτίμηση στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων

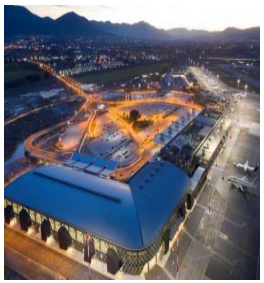
Παρουσίαση Κλάδου

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.

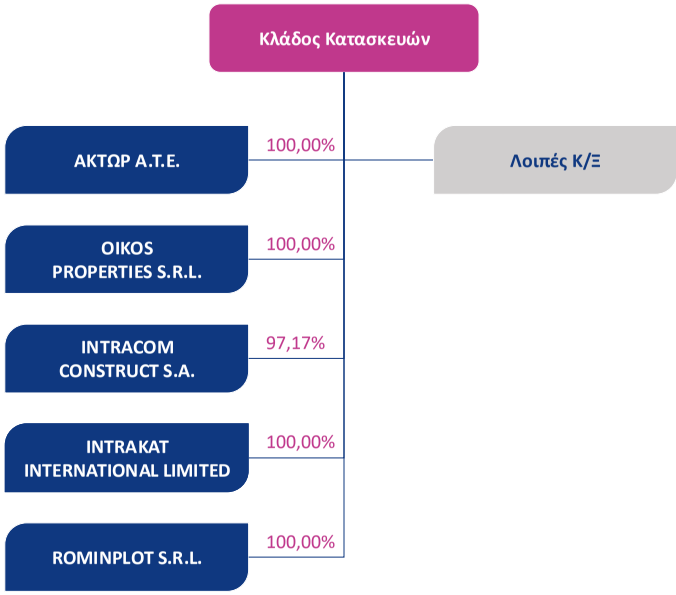






Πηγή: Διοίκηση

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. ΠΑΝΑΠΩΤΙΔΗΣ & 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 A.E. (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 AE - 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**

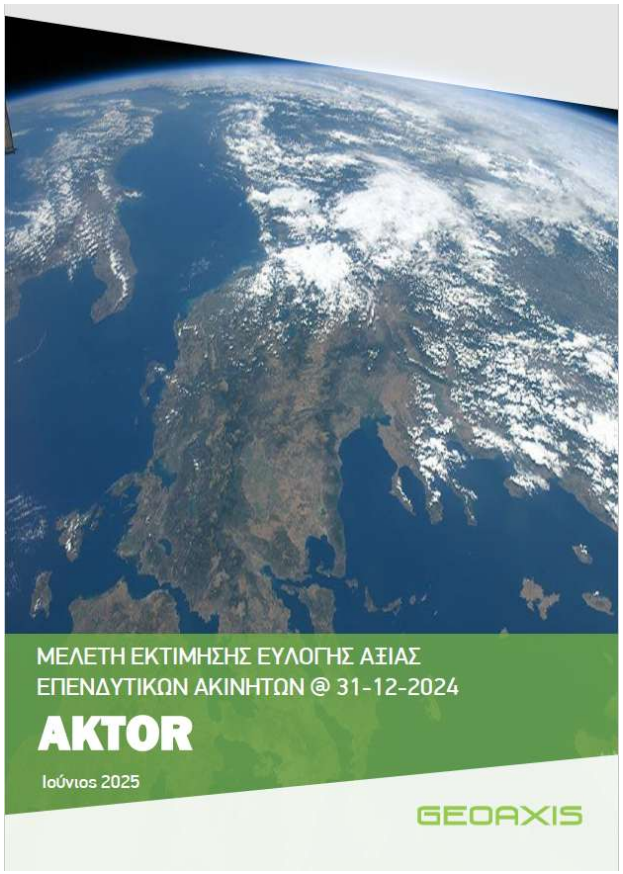
Παράρτημα IV. Μητρώο Παγίων | Οικόπεδα και Κτήρια

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





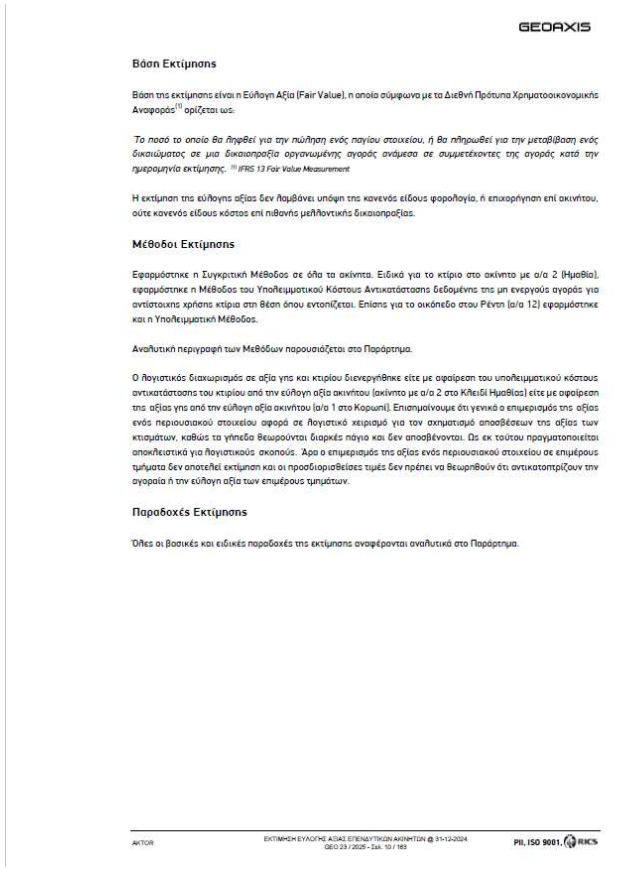
GEOAXIS

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

GEOAXIS IOANNIS XYLAS 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

Το περιεχόμενο 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 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, Γέρυρα - 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%) κυριότητος 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, διαχείριση 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 - Πάϊοι 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 οργκωτών 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