Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2025.12.03 14:39:51 EET
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ

Τηλέφωνο: 2721062200

E-mail: info@messinianchamber.gr

Καλαμάτα,03/12/2025

Αριθ. Πρωτ.:3882054

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Εταιρείας με την επωνυμία **ΑΦΟΙ Ι. ΚΑΤΣΙΡΟΥ ΚΑΙ ΣΙΑ Ο.Ε.**, το διακριτικό τίτλο _____ και αριθμό ΓΕΜΗ **014802945000**.

Την **03/12/2025** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **5678014**, η από 28/11/2025 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Μετατροπή εταιρείας ».

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

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity

Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ: **ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ν. ΓΚΙΠΑΛΗΣ**

ΓΕΩΡΓΙΑ Π. ΡΟΥΧΑ

ΕΚΘΕΣΗ

Για την εκτίμηση της αξίας

των περιουσιακών στοιχείων της

Ομόρρυθμου Εταιρείας

«ΑΦΟΙ Ι. ΚΑΤΣΙΡΟΥ ΚΑΙ ΣΙΑ Ο.Ε.»

Α.Φ.Μ. 800170015

ΚΑΤΑ ΤΗΝ 30-09-2025

ΑΘΗΝΑ
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2025

ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ: **ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ν. ΓΚΙΠΑΛΗΣ**
ΓΕΩΡΓΙΑ Π. ΡΟΥΧΑ

Αθήνα, 28 Νοεμβρίου 2025

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
«ΑΦΟΙ Ι. ΚΑΤΣΙΡΟΥ ΚΑΙ ΣΙΑ Ο.Ε.»
Α.Φ.Μ. 800172346
ΤΡΙΦΥΛΙΑΣ
ΘΕΣΗ ΚΑΤΕΛΑΣ Ή ΑΤΣΑΛΙ
ΚΥΠΑΡΙΣΣΙΑ

ΕΚΘΕΣΗ

Για την εκτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων της ΟΜΟΡΡΥΘΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΑΦΟΙ Ι. ΚΑΤΣΙΡΟΥ ΚΑΙ ΣΙΑ Ο.Ε.» με Α.Φ.Μ. 800172346 ΚΑΤΑ ΤΗΝ 30.09.2025 σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 3 του Ν. 4548/2018 και τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 καθώς και με τα άρθρα 47 – 59 του Νόμου 5162/24 κωδικοποιημένος με τον Νόμο 5193/2025.

Ι. ΕΝΤΟΛΗ - ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΛΕΓΧΟΥ

Με Πρακτικό Συνέλευσης των εταίρων της Ομόρρυθμου Εταιρείας «**ΑΦΟΙ Ι. ΚΑΤΣΙΡΟΥ ΚΑΙ ΣΙΑ Ο.Ε.**» **με Α.Φ.Μ. 800172346 ΚΑΤΑ ΤΗΝ 30.09.2025 σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 3 του Ν. 4548/2018 και τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 καθώς και με τα άρθρα 47 – 59 του Νόμου 5162/24 κωδικοποιημένος με τον Νόμο 5193/2025**, προς εμάς την 01.09.2025, μας ανατέθηκε ο έλεγχος των λογαριασμών του Ισολογισμού

μετασχηματισμού της 30.09.2025 της εταιρείας αυτής, με σκοπό τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της κατά την 30.09.2025 προκειμένου να μετασχηματισθεί (μετατραπεί) σε Ανώνυμη Εταιρεία, σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 3 του Ν. 4548/2018 και τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 καθώς και με τα άρθρα 47 – 59 του Νόμου 5162/24 κωδικοποιημένος με τον Νόμο 5193/2025.

Η εκτίμηση των ακινήτων που πρόκειται να εισφερθούν στην μετατρεπόμενη εταιρεία, ο έλεγχος επί του Ισολογισμού μετασχηματισμού της 30-09-2025 και η εκτίμηση των περιουσιακών στοιχείων της ανωτέρω εταιρείας, μας ανατέθηκε μετά τη σχετική επιστολή - αίτηση της εταιρείας σας.

Ο έλεγχός μας αφορά στην εκτίμηση της Αξίας των εισφερόμενων ακινήτων και την εκτίμηση της αξίας της εταιρείας, με σκοπό τη μετατροπή της σε Ανώνυμη Εταιρεία (Α.Ε.) σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 3 του Ν. 4548/2018 και τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 καθώς και με τα άρθρα 47 – 59 του Νόμου 5162/24 κωδικοποιημένος με τον Νόμο 5193/2025.

Η παρούσα έκθεση έχει όλα εκείνα τα στοιχεία, τις πληροφορίες, τις αναλύσεις των κονδυλίων του Ισολογισμού μετασχηματισμού και τις παρατηρήσεις που συνθέτουν την εκτίμηση, με βάση τα τηρούμενα βιβλία, της οικονομικής καταστάσεως της εταιρείας κατά την 30.09.2025 και αποτελεί συνέχεια του συνημμένου Πιστοποιητικού Ειδικού Ελέγχου μας.

II. ΓΕΝΙΚΑ ΠΕΡΙ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

ΕΠΩΝΥΜΙΑ – ΕΔΡΑ - ΔΙΑΡΚΕΙΑ – ΣΚΟΠΟΣ

Με το από 19 Νοεμβρίου 2007 ιδιωτικό συμφωνητικό καθώς και με τα μεταγενέστερα ιδιωτικά συμφωνητικά των 08.12.2014, 26.09.2022 και 22.08.2023 που τροποποίησαν το αρχικό συμφωνητικό συντάχθηκε το σε ισχύ Καταστατικό Σύστασης Ομόρρυθμης Βιοτεχνικής Εταιρείας όπου οι

υπογράφοντες 1)Σωτήριος Κατσίρος του Ιωάννη, 2) Αθανάσιος Κατσίρος του Ιωάννη και 3)Χαραλαμπία Πατσά του Αντωνίου σύζυγος Σωτηρίου Κατσίρου, συμφώνησαν και αποδέχθηκαν τα παρακάτω:

‘Άρθρο 1ο

Ιδρύεται δια του παρόντος ομόρρυθμοι εμπορική εταιρεία με την επωνυμία Ιδρύεται δια του παρόντος ομόρρυθμοι εμπορική εταιρεία με την επωνυμία «**ΑΦΟΙ Ι. ΚΑΤΣΙΡΟΥ & Σια Ο.Ε.»** και αντίστοιχα με λατινικούς χαρακτήρες η επωνυμία είναι: «AFOI I. KATSIROU KAI SIA O.E.».

‘Άρθρο 2ο

Έδρα της εταιρείας ορίζεται η Δ.Ε. Κυπαρισσίας του Δήμου Τριφυλίας σε μισθωμένο από την εταιρεία ακίνητο. Η εταιρεία διατηρεί το δικαίωμα να εγκαθιστά υποκαταστήματα, γραφεία, αποθήκες ή άλλες εγκαταστάσεις οπουδήποτε αλλού μέσα στα όρια της ελληνικής επικράτειας, χωρίς τούτο να χρειάζεται ρητή αναφορά στο καταστατικό της, πέραν της παρούσας.

‘Άρθρο 3ο

Σκοπός της εταιρείας είναι:

1. Η κατασκευή χαρτοκιβωτίων, κουτιών και κιβωτίων από χαρτί ή χαρτόνι.

2. Η κατασκευή πλαστικών πλακών, φύλλων, σωλήνων και ειδών καθορισμένης μορφής.

3. Η εμπορία αγροτικών μηχανημάτων, εξαρτημάτων, εξοπλισμού και προμηθειών.

4. Η εμπορία χαρτιού και χαρτονιού.

5. Η κατασκευή πλαστικών ειδών συσκευασίας.

Άρθρο 4ο

Την διάρκεια της εταιρείας ορίζεται για δέκα επτά (17) έτη αρχόμενη από σήμερα και λήγουσα την αντίστοιχη ημερομηνία του έτους 2039. Η διάρκεια της εταιρείας μπορεί να παραταθεί για όσο χρονικό διάστημα επιθυμούν οι εταίροι με κοινή τους συμφωνία, εγγραφή που θα γίνει με την ίδια διαδικασία όπως και η σύσταση της εταιρείας. Αν μετά τη λήξη του συμβατικού χρόνου διάρκειας της η εταιρεία συνεχίσει τη λειτουργία της, αυτόματα μετατρέπεται σε αορίστου χρόνου.

‘Άρθρο 5ο

Το κεφάλαιο της εταιρείας ορίζεται στο ποσό των διακοσίων χιλιάδων (200.000) ευρώ.

Από το κεφάλαιο αυτό ποσό εξήντα χιλιάδων (60.000) ευρώ έχει ήδη καταβληθεί από τους εταίρους σε μετρητά κατά το ποσοστό συμμετοχής τους στην εταιρεία ενώ το υπόλοιπο ποσό των εκατόν σαράντα χιλιάδων

(140.000) ευρώ θα καταβληθεί εντός μηνός από την καταχώρηση στο Γ.Ε.ΜΗ. του παρόντος σε τραπεζικό λογαριασμό της εταιρείας σε μετρητά κατά το ίδιο ποσοστό συμμετοχής των εταίρων στην εταιρεία δηλ.: α) Σωτήριος Κατσίρος έχει καταβάλει ποσό 30.000,00 € και θα καταβάλει ποσό 70.000,00 € ήτοι συνολικά 100.000,00 € συμμετέχοντας στο κεφάλαιο της εταιρείας με ποσοστό 50%, β) Ο Αθανάσιος Κατσίρος έχει καταβάλει ποσό 24.000,00 € και θα καταβάλει ποσό 56.000,00 € ήτοι συνολικά 80.000,00 € συμμετέχοντας στο κεφάλαιο της εταιρείας με ποσοστό 40% και γ) η Χαραλαμπία Πατσά έχει καταβάλει ποσό 6.000,00 € και θα καταβάλει ποσό 14.000,00 € ήτοι συνολικά 20.000,00 € συμμετέχοντας στην εταιρεία με ποσοστό 10%. Κατά τα ποσοστά αυτά οι εταίροι θα συμμετέχουν και στα κέρδη και στις ζημίες της εταιρείας. Τα ανωτέρω ποσά έχουν ήδη καταβληθεί.

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΠΡΟΣΩΠΗΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

‘Άρθρο 6ο

Εκπροσώπηση της εταιρείας

Εκπρόσωποι της εταιρείας θα είναι ο Σωτήριος Κατσίρος του Ιωάννη και ο Αθανάσιος Κατσίρος του Ιωάννη, οι οποίοι μεμονωμένα και όχι από κοινού εκπροσωπούν την εταιρεία ενώπιον κάθε αρχής, κάθε τρίτου, νομικού ή φυσικού προσώπου και γενικά με την υπογραφή τους μεμονωμένα και όχι από κοινού κάτω από την εταιρική επωνυμία και σφραγίδα δεσμεύουν την εταιρεία.

Ειδικότερα μεμονωμένα και όχι από κοινού, μπορούν να υπογράφουν συμβάσεις για δάνεια προς την εταιρεία με οποιοδήποτε τράπεζα οποιασδήποτε μορφής και με οποιουσδήποτε όρους, σχετικά με τον τρόπο, χρόνο, τόκο, επιτόκιο, να υπογραφούν οποιασδήποτε μορφής συμβάσεις

πίστωσης ανοιχτού λογαριασμού, και να κάνουν αύξηση των ποσών, να ανοίγουν ενέγγυες πιστώσεις και να τροποποιούν τους όρους για πιστώσεις που έχουν γίνει, να λαμβάνουν χρήματα των δανείων και να κάνουν χρήση των πιστώσεων κατά την κρίση τους.

Να εκδίδουν, αποδέχονται, οπισθογραφούν, τριτεγγυούνται και εξοφλούν συναλλαγματικές, γραμματεία και επιταγές.

Να υπογραφούν εντάλματα πληρωμής χορήγησης, να υπογραφούν επιταγές και να οπισθογραφούν επιταγές πελατών της εταιρείας, να υπογραφούν πινάκια για επιταγές και συναλλαγματικές.

Να υπογραφούν και να εκτελούν συμβάσεις και γενικά να υπογραφούν οποιοδήποτε έγγραφο χρειαστεί για την εξυπηρέτηση του σκοπού της εταιρείας. Ρητά συμφωνείται ότι σε περίπτωση πάντως είδους συμβάσεων (δανειακές, αλληλόχρεοί κ.λπ.) από τις οποίες θα επιβαρύνεται η εταιρεία με πόσο άνω των 80.000 €, ως και για σύσταση εμπράγματης ασφάλειας οποιουδήποτε ποσού σε βάρος περιουσιακού στοιχείου της εταιρείας να υπογράφουν και οι δύο διαχειριστές.

‘Άρθρο 7ο

Λύση της εταιρείας.

Η εταιρία λύεται με κοινή συμφωνία των εταίρων. Επίσης και στις περιπτώσεις εκείνες που ρητά προβλέπονται από το νόμο. Σε περίπτωση θανάτου εταίρου η εταιρεία συνεχίζει την λειτουργία της με μέλη πλέον τους λοιπούς επιζώντες εταίρους. Οι κληρονόμοι του αποθανόντος εταίρου έχουν αξιώσεις στην καταβολή της πλήρους αξίας της εταιρικής συμμετοχής τους σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Με την λύση της εταιρείας ακολουθεί υποχρεωτικά η εκκαθάριση της. Εκκαθαριστές

ορίζονται για την περίπτωση αυτή οι διαχειριστές και εκπρόσωποι της Σωτήριος Κατσίρος του Ιωάννη και Αθανάσιος Κατσίρος του Ιωάννη οι οποίοι θα ενεργούν από κοινού.

‘Άρθρο 8ο

Είσοδος νέων εταιρειών.

Είσοδος νέων εταιρειών, μπορεί να γίνει μόνο με κοινή συμφωνία των εταίρων, που γίνεται υποχρεωτικά έγγραφη. Καθένας από τους εταίρους μπορεί να αποχωρήσει από την εταιρεία πριν τη λήξη του χρόνου διάρκειας της ή την διάλυση της μόνο με την ρητή και γραπτή συγκατάθεση του άλλου ή των άλλων εταίρων. Κατά τον ίδιο τρόπο μπορεί να μεταβιβάσει στους άλλους εταίρους ή σε τρίτους μέρος ή το σύνολο της εταιρικής του μερίδας.

‘Άρθρο 9ο

Τα κέρδη διανέμονται μετά από ομόφωνη απόφαση κατά το λόγο της συμμετοχής καθενός από τους εταίρους στο κεφάλαιο της εταιρίας, μετά τη σύνταξη του ετήσιου ισολογισμού και του λογαριασμού αποτελεσμάτων χρήσεως. Απόληψης έναντι κερδών μπορούν να γίνουν με εκείνη άτυπη συμφωνία των εταίρων οποτεδήποτε.

‘Άρθρο 10ο

Οι εταίροι δύνανται να ασκούν αμέσως ή εμμέσως, ατομικώς ή ως μέλη παντός είδους εταιρειών το ίδιο ή άλλο αντικείμενο εργασιών, οπουδήποτε στην Ελλάδα.

‘Άρθρο 11ο

Κάθε διαφορά των εταιρειών μεταξύ τους, που αφορά την διοίκηση την εκπροσώπηση, την πρόωρη τυχόν λύση της εταιρείας και οποιονδήποτε άλλο λόγω αναφερόμενο στην σχέσεις των εταίρων μεταξύ τους ή με την εταιρεία, αλλά όχι και στη σχέση της εταιρίας προς τρίτους θα επιλύεται από το Μονομελές Πρωτοδικείο Κυπαρισσίας, το οποίο ρητά ορίζεται δια του παρόντος αρμόδιο.

III. ΠΙΘΑΝΑ ΝΕΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Τέλος βάσει του τελευταίου πρόσφατου Γενικού Πιστοποιητικού της 26/11/2025 βεβαιώνεται ότι:

α) Η εταιρεία δεν έχει λυθεί λόγω παρόδου διάρκειας που ορίζεται στο καταστατικό της,

β) Δεν έχει καταχωρηθεί στη μερίδα της εταιρείας απόφαση των εταίρων της για λύση ή θέση σε εκκαθάριση αυτής,

γ) Δεν έχει καταχωρηθεί στη μερίδα της εταιρείας οποιαδήποτε πράξη ή στοιχείο απ’ όπου να προκύπτει λύση της εταιρείας και θέση αυτής σε εκκαθάριση για άλλο λόγο προβλεπόμενο στο καταστατικό πέραν της απόφασης των εταίρων.

δ) Δεν έχει καταχωρηθεί στη μερίδα της εταιρείας στο έξοδος εταίρου που να καθιστά την εταιρεία μονοπρόσωπη για διάστημα 4 μηνών από την έξοδο αυτή (σύμφωνα με τα άρθρα 261 και 167 του Ν. 4072/2012 και 27 του Ν. 4403/2016),

ε) Δεν έχει καταχωρηθεί στη μερίδα της εταιρείας αίτηση, αγωγή ή δικαστική απόφαση για λύση της εταιρείας και διορισμό ή αντικατάσταση εκκαθαριστή ή συνεκκαθαριστή, ούτε απόφαση που να τη θέτει υπό αναγκαστική διαχείριση ή ειδική εκκαθάριση, και

Στ) Μέχρι την ημερομηνία της παρούσης δεν είχε περιέλθει στην υπηρεσία προκειμένου να σημειωθεί (σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 2 και άρθρο 11 παρ. 5 του Νόμου 3419/2005 και το άρθρο 8 του νόμου 3588/2007, όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν), απόφαση που να κηρύσσει την εταιρεία σε κατάσταση πτώχευσης ή σε διαδικασία συνδιαλλαγής/εξυγίανσης ούτε αίτηση προς το αρμόδιο Δικαστήριο για να κηρυχθεί σε κατάσταση πτώχευσης ή διαδικασίας συνδιαλλαγής/εξυγίανσης.

IV. ΤΗΡΟΥΜΕΝΑ ΒΙΒΛΙΑ

Η εταιρεία τηρεί Βιβλία Γ΄ Κατηγορίας του Κ.Φ.Σ..

V. ΑΝΑΛΥΣΕΙΣ ΤΩΝ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ ΤΗΣ 30.09.2025

Οι πληροφορίες και οι υπολογισμοί κατά τον προσδιορισμό της αξίας συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα μελέτη, όπως επίσης αναπόσπαστο μέρος αυτής αποτελούν και οι υποθέσεις και οι περιοριστικοί όροι. Οποιεσδήποτε άλλες ειδικές υποθέσεις και περιοριστικοί όροι, αναφέρονται ρητά στην παρούσα έκθεση. Επισημαίνουμε την αμέριστη προσοχή και μελέτη όλων των υποθέσεων, καθώς η μελέτη εκτίμησης έχει βασισθεί σε αυτές.

Η έκθεση εκτίμησης που ακολουθεί έχει βασισθεί στις πλέον πρόσφατες πληροφορίες που συλλέχθηκαν, τις μεθόδους εκτίμησης που εφαρμόσθηκαν, και στα πορίσματα που εξήχθησαν καθώς και κυρίως στην εξαιρετική από κάθε άποψη και ταυτόχρονα πληρέστατη Έκθεση Εκτίμησης του ακινήτου που συνέταξε για την εισφέρουσα το ακίνητο εταιρεία ο Διπλωματούχος Πολιτικός Μηχανικός Κος Καραγιάννης Γεώργιος.

Για την ορθότερη και αποτελεσματικότερη εκτίμηση της αξίας χρησιμοποιήθηκε βοηθητικά και η έκθεση και τα στοιχεία που περιείχε αυτή.

Βασικές υποθέσεις και παραδοχές

1. Υποθέτουμε ότι η ιδιοκτησία που διερευνήθηκε ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της σχετικής νομοθεσίας και στο θεσμικό πλαίσιο που διέπει τα ακίνητα και τις χρήσεις. Επίσης, υποθέτουμε ότι το ακίνητο ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις του νομικού ελέγχου ιδιοκτησιακού καθεστώτος καθώς επίσης και στο πλαίσιο εκμισθώσεων και μεταβιβάσεων.

2. Κατά την έρευνα δεν υπολογίσθηκαν τυχόν φορολογικά έξοδα ή και φόροι, καθώς η συγκεκριμένη εργασία θα αφορούσε ειδικούς αναλυτές, όπως άλλωστε γίνεται βάσει πρακτικής της αγοράς για λόγους συγκρισιμότητας επενδύσεων, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

3. Υποθέτουμε ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από βάρη και περιοριστικά μέτρα, τα οποία δε θα επέτρεπαν τις χρήσεις και δραστηριότητες που διερευνώνται στη μελέτη, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά. Θεωρούμε ότι το ακίνητο ανταποκρίνεται στα περί τακτοποίησης αυθαίρετων τμημάτων και εν γένει επιφανειών που δεν

συνάδουν με τη νομοθεσία, σύμφωνα με τα οριζόμενα από το Ν. 4014/2011 & Ν. 4178/2013 και τις τροποποιήσεις αυτών.

4. Εμβαδομέτρηση των επιφανειών των οικοπεδικών εγκαταστάσεων, καθώς και διερεύνηση των καθεστώτων και νομικών παραμέτρων της ιδιοκτησίας, δεν πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο της παρούσας διερεύνησης από εμάς. Οι επιφάνεια όλων του ακινήτου που αναγράφεται στην παρούσα έκθεση δεν έχει ταυτοποιηθεί από εμάς και βασίζεται στις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν χωρίς να είμαστε σε θέση να τις εγγυηθούμε.

5. Η εκτίμηση, βασίζεται σε παραδοχές από συγκριτικά στοιχεία έχει γίνει χωρίς αναλυτικές κοστολογικές επιμετρήσεις για τυχόν επιπλέον επενδύσεις. Η ανάλυση/αξιολόγηση μιας επένδυσης βασίζεται σε αξία που προκύπτει βάσει συγκεκριμένων παραδοχών που αφορούν στη βέλτιστη χρήση ενός ακινήτου καθώς επίσης και σε συγκεκριμένες επενδυτικές δυνατότητες και ευκαιρίες που διαθέτει ή/και αντιλαμβάνεται η αγορά.

6. Οι πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτικές, ενώ έχουν συλλεχθεί από πηγές που θεωρούνται αντιπροσωπευτικές και αντικειμενικές. Καθώς έχει γίνει προσπάθεια για την διαπίστωση της ακρίβειάς τους, εμείς δεν δύναται να την εγγυηθούμε. Επιπλέον, δεν αναλαμβάνουμε ουδεμία ευθύνη για οιαδήποτε μελλοντική αλλαγή στις αγοραίες αξίες ή τα γεγονότα και εξωτερικούς παράγοντες που τις προσδιορίζουν.

7. Η έκθεση έχει εκπονηθεί και συνταχθεί με βάση συγκεκριμένες οδηγίες, κώδικες και κανόνες που έχουν θεσπισθεί από το Royal Institution of Chartered Surveyors (Ινστιτούτο Ορκωτών Εκτιμητών και Πραγματογνωμόνων) (R.I.C.S.) σχετικά με την αξιολόγηση - εκτίμηση

ακινήτων στην Ευρώπη. Η βάση των αναφερόμενων αξιών της παρούσας έκθεσης είναι η Αγοραία Αξία.

Πρότυπα Εκτίμησης

Η έκθεση εκτίμησης πληροί τις προϋποθέσεις της Εκτίμησης Εύλογης Αξίας, με αναφορά στον τύπο και στα χαρακτηριστικά του ακινήτου, σύμφωνα με:

- τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS)

- τα πλαίσια των οδηγιών και κανόνων δεοντολογίας του Royal Institute of Chartered Surveyors - RICS.

- Τις απαιτήσεις και οδηγίες του RICS όπως αναλυτικά παρουσιάζονται στο Red Book (the "Royal Institution of Chartered Surveyors") Valuation - Global Standards (2017).

Με εξαίρεση τα μέρη που σχετίζονται άμεσα με τις σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες για το σκοπό της εκτίμησης, τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης είναι εμπιστευτικά.

Βάση Εκτίμησης

Η εκπόνηση της παρούσας έκθεσης βασίζεται στην Αγοραία Αξία που με βάση το RICS και τα εκτιμητικά πρότυπα ορίζεται ως:

"Το ποσό για το οποίο μια ιδιοκτησία ή υποχρέωση (asset or liability) θα μπορούσε να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με όρους αγοράς και κατόπιν κατάλληλης προώθησης, όπου τα συμβαλλόμενα

μέρη θα είχαν το καθένα ενεργήσει με επίγνωση, σωφροσύνη και χωρίς εξαναγκασμό."

Σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα, η Εύλογη Αξία είναι γενικώς ταυτόσημη με την έννοια της Αγοραίας Αξίας (IVS 300, Application Guidance G2).

Οι αναλύσεις για την εύλογη αξία του ακινήτου και η σύνταξη της έκθεσης εκτίμησης έγιναν με αναφορά σε τρέχουσες αγοραίες αξίες κατόπιν κατάλληλων προσαρμογών και σταθμίσεων οι οποίες αναλύονται και παρουσιάζονται.

Σύμφωνα με το Red Book του RICS, η αξία του χαρτοφυλακίου ως σύνολο θα μπορούσε να υπερβεί το άθροισμα της αξίας των μεμονωμένων ακινήτων και το αντίστροφο. (RICS - Valuation - Global Standards 2017, VPGA 9: 3.4 & 3.5). Αν ένα χαρτοφυλάκιο, ως σύνολο ή ένας σημαντικός αριθμός περιουσιακών στοιχείων ως υποσύνολο του χαρτοφυλακίου, θα διατίθεντο ταυτόχρονα στην αγορά, θα μπορούσε να έχει ως αποτέλεσμα την υπερπροσφορά (flooding the market), με αποτέλεσμα τη μείωση των αξιών. Αντιστρόφως, η δυνατότητα αγοράς μιας συγκεκριμένης υποομάδας ακινήτων θα μπορούσε να δημιουργήσει υπεραξία. Στο συγκεκριμένο χαρτοφυλάκιο, η εύλογη αξία αφορά στα επί μέρους στοιχεία του συνόλου των ακινήτων, εφόσον δεν συντρέχει λειτουργικός ή τεχνικός λόγος ομαδοποίησης.

Όταν η Εύλογη Αξία προσδιορίζεται για ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (ΔΛΠ 16), τότε αυτά θεωρούνται ότι βρίσκονται σε Συνεχιζόμενη Χρήση - in use και ότι ο εκάστοτε ιδιοκτήτης, προτίθεται να διατηρήσει τα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία για συνέχιση

της τρέχουσας χρήσης τους και δε θα τα διαθέσουν στην αγορά προς πώληση για εναλλακτική χρήση ή μεμονωμένα.

Η Εύλογη Αξία, δεν περιλαμβάνει το καθ' οιονδήποτε τρόπο κόστος προετοιμασίας και προώθησης του διακεκριμένου παγίου στην ελεύθερη αγορά, ούτε τις δαπάνες μεταβίβασής του, ούτε και τους αναλογούντες στην ενδεχόμενη μεταβίβαση φόρους και τέλη.

Μεθοδολογία

Για την εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας ακινήτων προτεραιότητα δίνεται στη Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων. Ωστόσο σε περιπτώσεις που η αγορά δεν είναι αρκετά διαφανής και γενικώς όταν υπάρχει περιορισμός στην ποσότητα και ποιότητα της πληροφορίας και των στοιχείων της αγοράς τότε η ανάλυση επικεντρώνεται και σε άλλες μεθόδους.

Ακίνητα που μπορούν να αποτελέσουν επενδυτικό προϊόν και που μπορούν να αποφέρουν πρόσοδο (ενοίκιο) με αποδόσεις, δύναται να εκτιμηθούν με τη μέθοδο εισοδήματος όπως αναλύεται διεξοδικά σε παρακάτω παράγραφο. Η μέθοδος αυτή βασίζεται σε στοιχεία της αγοράς (αγοραία μισθώματα και συντελεστές αποδόσεων) συγκρίσιμων ακινήτων και χρήσεων.

Για ακίνητα που δεν έχουν τη βέλτιστη χρήση και δύναται να αλλάξουν χρήση ή να μετατραπούν σε πιο χρήσιμη τυπολογία με κάποιο κόστος δύναται να εφαρμοστεί η μέθοδος αξιοποίησης. Η ίδια μέθοδος μπορεί να εφαρμοστεί και για οικόπεδα για τα οποία δεν υπάρχει επαρκής πληροφόρηση στην αγορά (π.χ. αστικά οικόπεδα) αλλά και για διατηρητέα κτίρια.

Για τις ανάγκες της εκτίμησης, στα πλαίσια της προσέγγισης της Αγοράς, του Κόστους και του Εισοδήματος και λαμβάνοντας υπόψη την τοποθεσία, τη χρήση, τον τύπο και τα ειδικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, εφαρμόστηκε η Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (Income Capitalization Method - Income Approach)

Μέθοδος Εισοδήματος

Η μεθοδολογική προσέγγιση που εφαρμόζεται για να προσδιορίσει την αξία ενός περιουσιακού στοιχείου είναι η Μέθοδος της Εισοδήματος ή "Income Approach". Τυπικά αυτή η προσέγγιση εφαρμόζεται σε περιουσιακά στοιχεία που αποφέρουν πρόσοδο, όπως εμπορικά ακίνητα, κτίρια γραφείων κλπ.

Κατά την εφαρμογή της Μεθόδου, γίνεται εκτίμηση των μελλοντικών προσόδων που απορρέουν από την εκμετάλλευση της ιδιοκτησίας. Τα ποσά αυτά προ εξοφλούνται ή κεφαλαιοποιούνται σύμφωνα με αποδεκτούς συντελεστές απόδοσης ώστε να προσδιορίσουν μια ένδειξη της αξίας.

Ο προσδιορισμός της αξίας κατά την Μέθοδο της Εισοδήματος επιτυγχάνεται με την κεφαλαιοποίηση των προβλεπόμενων καθαρών εσόδων με ένα συντελεστή κεφαλαιοποίησης που αντικατοπτρίζει τον επενδυτικό κίνδυνο στο περιουσιακό στοιχείο.

Οι κυριότεροι παράγοντες που συνυπολογίζονται κατά την εφαρμογή της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων για την εκτίμηση της αγοραίας μισθωτικής αξίας ενός ακινήτου, είναι κατ' αρχήν:

- η τοποθεσία,
- η δυνατότητα προβολής,
- η ακριβής θέση,
- οι δυνατότητες πρόσβασης.
- το μήκος πρόσοψης

Με την εφαρμογή της Μεθόδου Εισοδήματος με Ανάλυση προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Μέθοδος Κερδών) γίνεται εκτίμηση των μελλοντικών προσόδων που απορρέουν από την εκμετάλλευση της ιδιοκτησίας ή και των δικαιωμάτων της. Τα ποσά αυτά προεξοφλούνται ή κεφαλαιοποιούνται σύμφωνα με αποδεκτούς συντελεστές απόδοσης, που απορρέουν από την κατάσταση της αγοράς, ώστε να προσδιορίσουν την ένδειξη της αξίας.

Έρευνα

Κατά την διάρκεια της παρούσας εκτίμησης οι εκτιμητές:

- Στηρίχθηκαν σε πληροφορίες και στοιχεία που ελήφθησαν από την πλευρά του Πελάτη.
- Εκπόνησαν έρευνα αγοράς για αγοραίες αξίες σχετικές με ακίνητα γραφείων/καταστημάτων αλλά στην περιοχή εξέτασης και στην ευρύτερη περιοχή.
- Ανάλυσαν τις συνθήκες της αγοράς και τους παράγοντες που ενδέχεται να επηρεάσουν τις αξίες των ακινήτων.
- Προχώρησαν σε σταθμίσεις και κατάλληλες αναγωγές αξιών μεταξύ των συγκριτικών στοιχείων για την εκτίμηση των εύλογων αξιών.

Συνθήκες Αβεβαιότητας

Τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν στην παρούσα έκθεση, προέρχονται από πρόσφατα δεδομένα της αγοράς και βασίζονται σε πληροφορίες. Παρά το ότι τα στοιχεία είναι κατάλληλα προσαρμοσμένα ώστε να αντικατοπτρίζουν τα χαρακτηριστικά των υπό αξιολόγηση περιουσιακών στοιχείων κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, έχει γίνει κάθε δυνατή προσπάθεια για την διαπίστωση της ακρίβειάς τους.

Το τρέχον ασταθές και ευάλωτο οικονομικό πλαίσιο σε συνδυασμό με τα θεσμικά χαρακτηριστικά της κτηματαγοράς (ήτοι περιορισμένη δραστηριότητα με εξαιρετικά χαμηλό αριθμό πράξεων, μειωμένη πληροφόρηση/διαφάνεια και χαμηλή ανταπόκριση) δημιουργούν συνθήκες βάσει των οποίων, υπάρχουν πιθανότητες αλλαγής των δεδομένων που δεν δύνανται να προσδιοριστούν στην Εκτίμηση. Σε κάθε περίπτωση διατηρείται το δικαίωμα επαναπροσδιορισμού και διαφοροποίησης των αποτελεσμάτων, αν προκύψουν επιπλέον πληροφορίες και δεδομένα που μπορεί να έχουν ουσιώδη επίδραση στις εκτιμήσεις.

Συλλογή Δεδομένων

Οι εκτιμητές προέβησαν στις ακόλουθες ενέργειες:

1. Συλλογή σχετικών στοιχείων αναφορικά με τα χαρακτηριστικά της περιοχής.

2. Αυτοψία, ανάλυση και περιγραφή των ακινήτων.

3. Συνοπτικός έλεγχος των παρεχόμενων από τον Πελάτη πληροφοριών και δεδομένων.

4. Ανάλυση της τοπικής αγοράς ακινήτων και των αλλαγών που έχουν προκόψει στις αξίες τα τελευταία χρόνια.

5. Συλλογή και ανάλυση στοιχείων με την κατάλληλη στάθμιση και προσαρμογή τους για την ορθή εφαρμογή της επιλεγμένης μεθοδολογίας

6. Συλλογή και ανάλυση συγκριτικών στοιχείων που σχετίζονται με χρήσεις και τύπους ακινήτων που συνάδουν με την ύψιστη και βέλτιστη χρήση των ακινήτων της περιοχής.

Από την αυτοψία και τον έλεγχο μας επί των ακινήτων που πρόκειται να εισφερθούν, εκτιμήσαμε τα εξής:

Πόρισμα εκτίμησης ακινήτων

Πρόκειται για δύο ακίνητα που ανήκουν εις ολόκληρον στην εταιρεία «ΑΦΟΙ Ι. ΚΑΤΣΙΡΟΥ & ΣΙΑ Ο.Ε.» και αναλύονται ως κατωτέρω:

Η εκτίμηση της αξίας του έγινε από εμάς βάση αυτοψίας, καθώς και με συλλογή και διασταύρωση στοιχείων και εκτιμήσεις αξίας των ακινήτων από Διπλωματούχο Πολιτικό Μηχανικό που ειδικεύεται σε αυτές τις περιπτώσεις και είναι γνώστης της περιοχής αλλά και βάση των αντικειμενικών τιμών που ισχύουν από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού ακινήτων για την περιοχή που βρίσκεται τα εν λόγω ακίνητα.

Τα εκτιμώμενα ακίνητα έχουν ως κατωτέρω:

1. **ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ: ΑΦΟΙ Ι. ΚΑΤΣΙΡΟΥ και ΣΙΑ Ο.Ε.**

ΘΕΣΗ: «Δροσελή» εντός αναδασμού του αγροκτήματος Λεχαινών Ηλείας της Δημοτικής Κοινότητας Λεχαινών της Δημοτικής Ενότητας Λεχαινών του Δήμου Ανδραβίδας – Κυλλήνης της Περιφερειακής Ενότητας Ηλείας της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας

Για την εκτίμησή μας χρησιμοποιήσαμε:
1. Το συμβόλαιο του ακινήτου υπ. αριθμόν 14.671/19-08-2022 του ης συμβολαιογράφου Αμαλιάδας Δημητρίου Μαρίνου.

2. Το από Ιουνίου 2022 τοπογραφικό διάγραμμα συνταχθέν από τον πολιτικό μηχανικό Παναγιώτη Κατσάπη με ΚΗΔ 1597291 υποβληθέν στις 16-08-2022.

3. Την επιτόπια αυτοψία μας.

4. Το από 15/10/2025 Έντυπο υπολογισμού αντικειμενικής αξίας συνταχθέν από την συμβολαιογράφο Αναστασία Καρτσομιχελάκη

Το παρόν γεωτεμάχιο ευρίσκεται στη θέση «Δροσελή» εντός αναδασμού του αγροκτήματος Λεχαινών Ηλείας της Δημοτικής Κοινότητας Λεχαινών της Δημοτικής Ενότητας Λεχαινών του Δήμου Ανδραβίδας –Κυλλήνης της Περιφερειακής Ενότητας Ηλείας της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας. Αποτελεί το υπ' αριθμόν 676 τεμάχιο αναδασμού του ρηθέντος αγροκτήματος , με Κ.Α.Ε. Κ. 15 123 17 03 001/0/0.

Έχει εμβαδόν Ε=31.552,14 τ.μ..

Δεν εμπίπτει στις δασικές εκτάσεις και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

Εντός αυτού βάσει της Οικοδομικής Αδείας με Α/Α Πράξης 768034/03-08-2023 έχει ανεγερθεί «βιοτεχνικό κτίριο πλαστικών και χαρτοκιβωτίων» εμβαδού Ε=2.400 τ.μ..

ΑΞΙΕΣ:

Η Αντικειμενική αξία του γεωτεμαχίου είναι 78.313,24 ευρώ ήτοι με στρογγυλοποίηση € 80.000,00.

Η Αντικειμενική αξία του κτιρίου είναι 879.671,12 ευρώ ήτοι με στρογγυλοποίηση € 880.000,00.

Οι εμπορικές αξίες στην περιοχή είναι πλησίον των αντικειμενικών

Η συνολική εμπορική αξία του ακινήτου εκτιμάται στο ποσόν 960.000 ευρώ (Εννιακόσιες εξήντα χιλιάδες ευρώ).

2. ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ: ΑΦΟΙ Ι. ΚΑΤΣΙΡΟΥ και ΣΙΑ Ο.Ε.

ΘΕΣΗ: «Γλάστρα ή Ατσάλι ή Καρτελάς» εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού Μεμί της Δημοτικής Κοινότητας, Δημοτικής Ενότητας Κυπαρισσίας, Δήμου Τριφυλίας

Για την εκτίμησή μας χρησιμοποιήσαμε:

1.Το συμβόλαιο του ακινήτου υπ. αριθμόν 5850/30-09-2022 της συμβολαιογράφου Κυπαρισσίας Αναστασίας Καρτσομιχελάκη.

2. Το από 16-08-2022 τοπογραφικό διάγραμμα συνταχθέν από τον αγρονόμο τοπογράφο μηχανικό Δημήτριο Κανελλόπουλο.

3. Την επιτόπια αυτοψία μας.

4.Το από 15/10/2025 έντυπο προσδιορισμού της αντικειμενικής αξίας γης συνταχθέν από την συμβολαιογράφο Αναστασία Καρτσομιχελάκη.

Το παρόν γεωτεμάχιο ευρίσκεται στη θέση «Γλάστρα ή Ατσάλι ή Καρτελάς» εκτός σχεδίου, εκτός ορίων και εντός ζώνης ακτίνας 500 μ από το όριο του προϋφισταμένου του 1923 οικισμού Μεμί της Δημοτικής Κοινότητας Κυπαρισσίας, Δημοτικής Ενότητας Κυπαρισσίας, Δήμου Τριφυλίας .Σύμφωνα με το συμβόλαιο κτήσης του ακινήτου, το γεωτεμάχιο αυτό έχει εμβαδόν Ε=4.140,39 τ.μ. και είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο.

Δεν εμπίπτει στις δασικές εκτάσεις. Περιέχει 50 ελαιόδεντρα.

Το γεωτεμάχιο δεν έχει ανεξάρτητη είσοδο Η πρόσβαση σε αυτό γίνεται μέσα από το γειτονικό ακίνητο.

Η απόσταση από την Κυπαρισσία, πρωτεύουσα του Δήμου Τριφυλίας, είναι 4.0 χλμ. και από την διασταύρωση με την Εθνική οδό προς Καλαμάτα 3,5 χλμ..

ΑΞΙΕΣ:

Η Αντικειμενική Αξία του γεωτεμαχίου είναι 13.332,06 ευρώ.

Το ακίνητο έχει την δυνατότητα να συνενωθεί με γειτονικό ακίνητο με εμπορική χρήση. Σε αυτήν την δυνατότητά του συνίσταται η εμπορική του αξία.

Η εμπορική αξία του ακινήτου εκτιμάται στο ποσόν 75.000,00 ευρώ (Εβδομήντα πέντε χιλιάδες ευρώ).

Δεδομένου ότι η εταιρεία δραστηριοποιείται επί σειρά πολλών ετών (περισσότερα των 5) με χρήση και δύο επιπλέον ακίνητων που ανήκουν όμως στους δύο εταίρους της εταιρείας Σωτήριο και Αθανάσιο Κατσίρο και εισφέρονται και αυτά στο κεφάλαιο της Α.Ε. με την παρούσα έκθεση μετατροπής, προβήκαμε σε εκτίμηση της αξίας και αυτών όπως προβλέπεται από τα σχετικά άρθρα του Νόμου 5162/2024.

Συγκεκριμένα πρόκειται για δύο ακίνητα. Το πρώτο ακίνητο αποτελείται από γήπεδο και κτήριο και το δεύτερο αφορά μόνο σε γήπεδο - οικόπεδο. Το κτήριο του πρώτου οικοπέδου έχει κτιστεί εξ ολοκλήρου από την εταιρεία «ΑΦΟΙ Ι. ΚΑΤΣΙΡΟΥ & ΣΙΑ Ο.Ε.» και εμφανίζεται ορθά στα βιβλία της ως κτήρια και εγκαταστάσεις κτηρίων σε ακίνητα τρίτων. Το κτήριο αυτό βάση του συμβολαίου μίσθωσης με το πέρας αυτής θα ανήκε εξολοκλήρου στα φυσικά πρόσωπα. Συνεπώς από την εκτίμηση του κτηρίου στην εύλογη αξία η υπεραξία που προκύπτει σε σχέση με το αναπόσβεστο υπόλοιπο που εμφανίζει η εταιρεία στα βιβλία της θα αποτελέσει εισφορά στο κεφάλαιο της Ανώνυμης Εταιρείας. Όσον αφορά στις αξίες των δύο γηπέδων αυτές θα αναλυθούν κατωτέρω σε ειδική κατηγορία αφού αφορούν εξολοκλήρου σε εισφορά των εταίρων στο κεφάλαιο της ανώνυμης εταιρείας. Η εκτίμησή των ανωτέρω έχει ως εξής:

1. **ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ: ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗ ΚΑΤΣΙΡΟΣ ΚΑΙ ΣΩΤΗΡΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗ ΚΑΤΣΙΡΟΣ**

ΘΕΣΗ: «Γλάστρα ή Ατσάλι ή Καρτελάς » εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού Μεμί της Δημοτικής Κοινότητας, Δημοτικής Ενότητας Κυπαρισσίας, Δήμου Τριφυλίας.

Για την εκτίμησή μας χρησιμοποιήσαμε:
1.Το συμβόλαιο του ακινήτου υπ. αριθμόν 2653 /12-10-2006 της συμβολαιογράφου Κυπαρισσίας Αναστασίας Καρτσομιχελάκη.

2. Το από 24-06-2025 τοπογραφικό διάγραμμα συνταχθέν από τον αγρονόμο τοπογράφο μηχανικό Δημήτριο Κανελλόπουλο.

3. Την επιτόπια αυτοψία μας.

4.Το από 15/10/2025 έντυπο προσδιορισμού της αντικειμενικής αξίας γης και κτισμάτων συνταχθέν από την συμβολαιογράφο Αναστασία Καρτσομιχελάκη.

Το παρόν γεωτεμάχιο ευρίσκεται στη θέση «Γλάστρα ή Ατσάλι ή Καρτελάς» εκτός σχεδίου, εκτός ορίων και εντός ζώνης ακτίνας 500 μ. από το όριο του προϋφισταμένου του 1923 οικισμού Μεμί της Δημοτικής Κοινότητας Κυπαρισσίας, Δημοτικής Ενότητας Κυπαρισσίας, Δήμου Τριφυλίας.

Σύμφωνα με το συμβόλαιο κτήσης του ακινήτου, αυτό έχει εμβαδόν Ε=8.463,07 τ.μ. και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο. Σύμφωνα με το νεότερο προαναφερόμενο τοπογραφικό διάγραμμα του Δημητρίου Κανελλόπουλου

το γεωτεμάχιο (Γεωτεμάχιο Α)έχει εμβαδόν 8.486,49 τ.μ. και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά κανόνα.

Έχει πρόσωπο στην Εθνική οδό Πύργου Κυπαρισσίας. Έχει κατασκευαστεί κυκλοφοριακός κόμβος σύνδεσης του γεωτεμαχίου με την Εθνική οδό, γεγονός που αξιοποιεί την συγκεκριμένη ιδιοκτησία.

Ο γενικός συντελεστής δόμησης είναι 0,20.

Στο γεωτεμάχιο Α υπάρχει κτίριο ανεγερθέν με την υπ' αριθμόν 80/2008 Άδεια Οικοδομής της Πολεοδομίας Κυπαρισσίας με χρήση ειδικού κτιρίου (Μονάδα διαμόρφωσης ειδών συσκευασίας και πλαστικών εξαρτημάτων) και ολική επιφάνεια ορόφων 1391,54 τ.μ..

Το κτίριο είναι κατασκευασμένο με μεταλλικό σκελετό και τοίχους πλήρωσης με πάνελ και είναι κατασκευασμένο από την εταιρεία «ΑΦΟΙ Ι. ΚΑΤΣΙΡΟΥ & ΣΙΑ Ο.Ε.», έχει κατασκευαστεί από την εταιρεία και χρησιμοποιείται για τις δραστηριότητές της και έχει καταχωρηθεί στα βιβλία της στον αντίστοιχο λογαριασμό «κτήρια σε ακίνητα τρίτων»

Είναι σε λειτουργία.

Έχει καλό βαθμό συντήρησης.

Η απόσταση από την Κυπαρισσία, πρωτεύουσα του Δήμου Τριφυλίας, είναι 4.0 χλμ. και από την διασταύρωση με την Εθνική οδό προς Καλαμάτα 3,5 χλμ.

Αξίες:

Η Αντικειμενική Αξία του γεωτεμαχίου είναι € 81.803,89 ευρώ και του κτιρίου € 529.777,95.

Σήμερα, μετά από την παρατεταμένη οικονομική κρίση και μετά από την περίοδο της πανδημίας, οι οποίες επέδρασσαν αρνητικά στην εμπορική ζήτηση των ακινήτων παρατηρείται και στην περιοχή ισχνή ανάκαμψη.
Τα ακίνητα επι δημοσίας οδού εκτιμώνται σε 35.000 - 40.000 ευρώ το στρέμμα.

Η εμπορική αξία του συγκεκριμένου γεωτεμαχίου εκτιμάται στο ποσόν € 320.000,00 (τριακόσιες είκοσι χιλιάδες ευρώ).

Η υλική αξία του επαγγελματικού κτιρίου εκτιμάται γύρω στα 550 ευρώ ανά τ.μ.

Επομένως το κτίριο έχει εμπορική αξία 750.000 ευρώ. Από την αξία αυτή ποσό € 400.857,87 αφορά στο αναπόσβεστο την 30.09.2025 ποσό που έχει δαπανηθεί από την εταιρεία για την κατασκευή του κτηρίου και ποσό υπεραξίας € 349.142,13 (750.000,00 – 400.857,87) θα αποτελέσει ποσό που θα είναι εισφορά των εταίρων στο κεφάλαιο της εταιρείας.

Η συνολική εμπορική αξία του ακινήτου εκτιμάται στο ποσόν 1.070.000 ευρώ (Ένα εκατομμύριο εβδομήντα χιλιάδες ευρώ).

2. ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ: ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗ ΚΑΤΣΙΡΟΣ και ΣΩΤΗΡΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗ ΚΑΤΣΙΡΟΣ

ΘΕΣΗ: «Γλάστρα ή Ατσάλι ή Καρτελάς » εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού Μεμί της Δημοτικής Κοινότητας ,Δημοτικής Ενότητας Κυπαρισσίας, Δήμου Τριφυλίας.

Για την εκτίμησή προς χρησιμοποιήσαμε:
1.το συμβόλαιο του ακινήτου υπ. Αριθμόν 5284/27-07-2019 της συμβολαιογράφου Κυπαρισσίας Αναστασίας Καρτσομιχελάκη.

2. Το από 11-07-2019 τοπογραφικό διάγραμμα συνταχθέν από τον αγρονόμο τοπογράφο μηχανικό Δημήτριο Κανελλόπουλο.

3. Την επιτόπια αυτοψία προς.

4.Το από 15/10/2025 έντυπο προσδιορισμού προς αντικειμενικής αξίας γης συνταχθέν από την συμβολαιογράφο Αναστασία Καρτσομιχελάκη.

Το παρόν γεωτεμάχιο ευρίσκεται στη θέση «Γλάστρα ή Ατσάλι ή Καρτελάς» εκτός σχεδίου, εκτός ορίων και εντός ζώνης ακτίνας 500 μ. από το όριο του προϋφισταμένου του 1923 οικισμού Μεμί προς Δημοτικής Κοινότητας Κυπαρισσίας, Δημοτικής Ενότητας Κυπαρισσίας, Δήμου Τριφυλίας.

Σύμφωνα με το συμβόλαιο κτήσης του ακινήτου, αυτό έχει εμβαδόν Ε=993,234 τ.μ. και είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο.

Δεν εμπίπτει προς δασικές εν γένει εκτάσεις.

Το γεωτεμάχιο δεν έχει ανεξάρτητη είσοδο.

Η πρόσβαση σε αυτό γίνεται μέσα από το γειτονικό ακίνητο.

Η απόσταση από την Κυπαρισσία, πρωτεύουσα του Δήμου Τριφυλίας, είναι 4.0 χλμ. και από την διασταύρωση με την Εθνική οδό προς Καλαμάτα 3,5 χλμ.

ΑΞΙΕΣ:

Η Αντικειμενική Αξία του γεωτεμαχίου είναι 2.878,39 ευρώ.

Στο ακίνητο δεν υπάρχει αγροτική καλλιέργεια.

Το ακίνητο έχει την δυνατότητα να συνενωθεί με γειτονικό ακίνητο με εμπορική χρήση.

Σε αυτήν την δυνατότητά του συνίσταται η εμπορική του αξία.

Η εμπορική αξία του ακινήτου εκτιμάται στο ποσόν 45.000 ευρώ (Σαράντα χιλιάδες ευρώ).

Η αξία αυτή θα επιμετρηθεί ως εισφορά στο κεφάλαιο της ανώνυμης εταιρείας και θα προστεθεί σε ειδικό σημείο της έκθεσής μας στο τέλος αυτής.

Επίσης αντικείμενο του ελέγχου μας υπήρξαν τα κονδύλια της Λογιστικής κατάστασης όπως προέκυψε από τα Βιβλία της εταιρείας την 30.09.2025 της εν λόγω Ομόρρυθμης Εταιρείας που προορίζονται να μεταφερθούν για τη μετατροπή της σε Ανώνυμη Εταιρεία σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 3 του Ν. 4548/2018 και τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 καθώς και με τα άρθρα 47 – 59 του Νόμου 5162/24 κωδικοποιημένος με τον Νόμο 5193/2025.

Από τον έλεγχο των κονδυλίων της Λογιστικής Κατάστασης μετασχηματισμού της 30.09.2025 δεν διαπιστώσαμε διαφορές, που να διαφοροποιούν το Ενεργητικό και το Παθητικό της εταιρείας, που προκύπτει από τη λογιστική κατάσταση μετασχηματισμού της 30.09.2025.

Κατωτέρω προβαίνουμε σε ανάλυση των κονδυλίων της Λογιστικής Κατάστασης της 30.09.2025 και τις αναλύσεις του που προκύπτουν από τα βιβλία της εταιρείας.

Α. ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ

1. Γήπεδα - Οικόπεδα € 154.635,00

Ως εμφάνισή του στα Βιβλία και με την κατωτέρω ανάλυση την 30.09.2025:

Αφορά στα ανωτέρω περιγραφόμενα αγροτεμάχια.

Για τα ανωτέρω αγροτεμάχια έχουμε διενεργήσει Εκτίμηση και η νέα τους αξία ανέρχεται σε € 155.000,00. (Επισυναπτόμενα 1 και 2).
Μετά την εκτίμησή μας ο λογαριασμός αυτός εμφανίζεται ως εξής:

Γήπεδα - Οικόπεδα	**€**	**155.000,00**
Η υπεραξία της εκτίμησης ποσού € 365,00 θα εμφανιστεί στον αντίστοιχο λογαριασμό των ιδίων κεφαλαίων ως υπεραξία από εκτίμηση παγίου βάση διατάξεων Ν. 5162/2024.		

2. <u>Κτήρια – εγκαταστάσεις κτηρίων</u> € <u>793.051,11</u>

Αφορά στην αναπόσβεστη αξία των κτιρίων και εγκαταστάσεις την 30.09.2025 (αξία κτήσης 1.144.749,97 – αποσβέσεις 351.698,86).

Για τα ανωτέρω κτήρια έχουμε διενεργήσει Εκτίμηση και η νέα τους αξία ανέρχεται σε € 1.630.000,00. (Επισυναπτόμενα 3 και 4). Από το ποσό αυτό των € 1.630.000,00 στα πάγια της εταιρείας θα εμφανίζεται το ποσό των € 1.280.857,87 ενώ το υπόλοιπο ποσό των € 349.142,13 θα αφορά σε εισφορά των εταίρων στο κεφάλαιο της ανώνυμης εταιρείας.
Μετά την εκτίμησή μας ο λογαριασμός αυτός εμφανίζεται ως εξής:

<u>Κτήρια – εγκαταστάσεις κτηρίων</u> **€** **<u>1.311.207,87</u>**
Η υπεραξία της εκτίμησης ποσού € 518.156,76 (1.311.207,87 – 793.051,11) θα εμφανιστεί στον αντίστοιχο λογαριασμό των ιδίων κεφαλαίων ως υπεραξία από εκτίμηση παγίου βάση διατάξεων Ν. 5162/2024.

3. <u>Μηχανήματα – μηχανολογικός εξοπλισμός</u> € <u>505.237,16</u>

Ως ανάλυση ισοζυγίου και μητρώου παγίων την 30.09.2025.

Αφορά στην αναπόσβεστη αξία των ανωτέρω μηχανημάτων την 30.09.2025 (αξία κτήσης € 1.027.140,76 – αποσβέσεις € 521.903,60).

Διενεργήθηκε από εμάς εκτίμηση των μηχανημάτων στην αγοραία τους αξία και για την εργασία μας αυτή χρησιμοποιήσαμε και έκθεση εκτίμησης τους από τον Διπλωματούχο Ηλεκτρολόγο Μηχανικό Κο Σπυρίδωνα Σινάνη. (Επισυναπτόμενο 5).

Από την εκτίμησή μας αυτή προέκυψε υπεραξία συνολικού ποσού € 223.262,84 η οποία θα εμφανιστεί σε ειδικό λογαριασμό των ιδίων κεφαλαίων.

Έτσι η αξία των μηχανημάτων για μετατροπή ανέρχεται στο ποσό των € **728.500,00**

4. Λοιπός εξοπλισμός € 413.416,75

Ως ανάλυση ισοζυγίου και μητρώου παγίων 30.09.2025.

Αφορά στην αναπόσβεστη αξία των ανωτέρω μεταφορικών μέσων την 30.09.2025 καθώς και την αναπόσβεστη αξία των επίπλων και λοιπού εξοπλισμού κατά την ίδια ημερομηνία.

Διενεργήθηκε από εμάς εκτίμηση των μεταφορικών μέσων και του λοιπού εξοπλισμού στην αγοραία τους αξία και για την εργασία μας αυτή χρησιμοποιήσαμε και έκθεση εκτίμησης των μεταφορικών μέσων από την εταιρεία Ν. ΤΣΙΜΠΛΗΣ & ΣΙΑ Ο.Ε. ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΟΔΙΚΩΝ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ – ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ Διπλωματούχο Ηλεκτρολόγο Μηχανικό Κο Σπυρίδωνα Σινάνη. (Επισυναπτόμενο 6) και από τον Διπλωματούχο Ηλεκτρολόγο Μηχανικό Κο Σπυρίδωνα Σινάνη (Επισυναπτόμενο 7) για τον λοιπό μηχανολογικό εξοπλισμό.

Από την εκτίμησή μας αυτή προέκυψε υπεραξία συνολικού ποσού € 207.083,25 η οποία θα εμφανιστεί σε ειδικό λογαριασμό των ιδίων κεφαλαίων.

Έτσι η αξία των μεταφορικών μέσων και του λοιπού εξοπλισμού για μετατροπή ανέρχεται στο ποσό των € **620.500,00**

5. <u>Λοιπά άυλα</u> **€** **<u>1.128,09</u>**

Ως ανάλυση ισοζυγίου την 30.09.2025.

Αφορά στην αναπόσβεστη αξία των εξόδων αναδιοργάνωσης.

8. <u>Α΄ ύλες – εμπορεύματα – προκαταβολές για αποθέματα</u> **€** **<u>715.417,79</u>**

Αφορά στη συνολική αξία την 30.09.2025 αποτιμήσεως των:

- Έτοιμα και ημιτελή προϊόντα € 30.450,20
- Εμπορεύματα € 386.539,00
- Πρώτες ύλες και διάφορα υλικά € 43.760,00
- Προκαταβολές για αποθέματα € 254.667,79.

Αναλυτικά για τον έλεγχο της απογραφής και αποτιμήσεως του αποθέματος εμπορευμάτων της 30-09-2025 σημειώνουμε τα εξής:

Α. <u>Ποσοτική Επαλήθευση</u>

Την 11-11-2025 το πρωί μεταβήκαμε στις τοποθεσίες όπου πραγματοποιούνται οι εργασίες, φυσική καταμέτρηση μέρους αυτών σύμφωνα με το αντίστοιχο υπόλοιπο της 30-09-2025 των μερίδων του Βιβλίου Απογραφών.

Κατά τον έλεγχο μας λάβαμε υπόψη μας και εκτιμήσαμε την ύπαρξη:

1) Τυχόν παλαιών ακινήτων αποθεμάτων.

2) Τυχόν ακατάλληλων και σκάρτων.

3) Τυχόν ελλειμμάτων και πλεονασμάτων.

Σε όσες περιπτώσεις χρειάστηκε λάβαμε και ελέγξαμε τα σχετικά δελτία εξαγωγής – αποστολής για τα πωληθέντα

Από την εν γένει απογραφή που διενεργήσαμε δεν προέκυψαν διαφορές.

Β. <u>Επαλήθευση – έλεγχος της αξίας αποτίμησης</u>
Για την αποτίμηση των αποθεμάτων η εταιρεία εφάρμοσε την μέθοδο του Σταθμικού Μέσου Κόστους. Οι αξίες κτήσεως αυτές, επαληθεύτηκαν δειγματοληπτικά από εμάς.

Επίσης διενεργήσαμε δειγματοληπτικά έλεγχο των αξιών κτήσεως προς τις αντίστοιχες τρέχουσες αξίες και προέκυψε ότι οι τιμές κτήσεως ήταν κατώτερες των τρεχουσών, άρα η αποτίμηση γενικά ήταν σύμφωνη με τις αρχές αποτιμήσεως του Κ.Β.Σ. και του Ν. 4548/2018.

Ως προς τα ακίνητα αποθέματα, από διευκρινήσεις που λάβαμε, μορφώσαμε την γνώμη ότι είναι εμπορεύσιμα και θα διατεθούν προσεχώς χωρίς ζημία.

7. <u>Εμπορικές Απαιτήσεις</u> € <u>3.581.303,33</u>

Πρόκειται για το καθαρό υπόλοιπο απαιτήσεων κατά την 30-09-2025.

Εμπορικές απαιτήσεις	**30/9/25**
Πελάτες	2.335.474,60
Γραμματια Εισπρακτέα	6.182,31
Επιταγές Εισπρακτέες	1.239.646,42
Σύνολο	**3.581.303,33**

Ανάλυση των πελατών - χρεωστών υπάρχει στο εμπορικό πρόγραμμα παρακολούθησης πελατών και συμφωνεί με το αντίστοιχο πρόγραμμα της λογιστικής.

Επίσης διαπιστώσαμε ότι υπάρχουν επισφάλειες ποσού € 104.240,61 για τις οποίες έχουν σχηματιστεί ισόποσες προβλέψεις.

8. <u>Λοιπές απαιτήσεις</u> € <u>223.691,70</u>

Πρόκειται για το καθαρό υπόλοιπο λοιπών χρεωστών διάφορων την 30.09.2025.

Λοιπές απαιτήσεις	30/9/25
Διάφορες απαιτήσεις	3.669,78
Ελληνικό Δημόσιο	222.021,92
Προκαταβολές προσωπικού	0,00
Χρεόγραφα	0,00
Σύνολο	**223.691,70**

9. Χρηματικά διαθέσιμα € **245.091,19**

Πρόκειται για τα κατωτέρω υπόλοιπα της 30.09.2025:

Α. Ταμείο € 88.672,26

Πρόκειται για το υπόλοιπο του Ταμείου την 30.09.2025.
Το υπόλοιπο αυτό δεν επιβεβαιώνεται από εμάς λόγω
Ετεροχρονισμού του ελέγχου μας.

Β. Καταθέσεις όψεως € 91.147,27

Πρόκειται για:
Καταθ. όψεως - ALPHA - 774 € 319,57
Καταθ. όψεως - ΠΕΙΡΑΙΩΣ – 60.386,42
Καταθ. όψεως - ΕΤΕ - 696 € 44,88
Καταθ. όψεως - EUROBANK–572 € 30.762,61
Καταθ. όψεως – Ε.Τ.Ε. – 342 € 3,40
Ενδιάμεσος χρεωστικών καρτών (Αγορές) € 369,61.

Γ. Καταθέσεις προθεσμίας € 65.271,66

Πρόκειται εξ ολοκλήρου για κατάθεση
Προθεσμίας στην Τράπεζα EUROBANK.

Τα ανωτέρω υπόλοιπα συμφωνήθηκαν από
εμάς με extrait της 30-09-2025.

ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ ΒΑΣΗ ΒΙΒΛΙΩΝ (Α) € **6.632.972,12**

ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ (Β) € **7.581.839,97**

Β. ΠΑΘΗΤΙΚΟ

ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

1. Λοιπές προβλέψεις **€ 104.240,61**

Αφορούν σε προβλέψεις που έχουν σχηματιστεί από την εταιρεία για επισφαλείς απαιτήσεις την 30/09/25.

ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

1. Τράπεζες – λογ. Μακρ. Δανείων **€ 584.652,86**

Πρόκειται για το πιστωτικό υπόλοιπο που προκύπτει από το σύνολο των πιστωτικών υπολοίπων του λογαριασμού ¨Τράπεζες λογ. Μακροπρόθεσμων Δανείων¨ κατά την 30 - 09 - 2025.

Αφορά σε:

- Δάνειο από ALPHA (ΤΕΠΙΧ ΙΙ)	€	51.637,55
- Δάνειο από ALPHA (COVID)	€	14.316,92
- Δάνειο από EUROBANK	€	148.631,39
- Δάνειο από EUROBANK	€	6.666,52
- Δάνειο από ΠΕΙΡΑΙΩΣ	€	116.866,68
- Δάνειο από ΠΕΙΡΑΙΩΣ	€	246.533,80

Το υπόλοιπο 30.09.2025 επιβεβαιώθηκε από εμάς με extrait.

ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

1. Τράπεζες – λογ. Βραχ. Δανείων **€ 587.260,32**

Πρόκειται για το πιστωτικό υπόλοιπο που προκύπτει από το σύνολο των πιστωτικών υπολοίπων του

λογαριασμού ¨Τράπεζες λογ. Βραχυπρόθεσμων Δανείων¨ κατά την 30 - 09 - 2025.

Αφορά σε:

-	Δάνειο από Ε.Τ.Ε. 178	€	337.403,91
-	Δάνειο από EUROBANK 719	€	162.781,46
-	Δάνειο από ΠΕΙΡΑΙΩΣ 557	€	(2.918,26)
-	Δάνειο από ALPHA 387	€	(78,11)
-	Δάνειο από EUROBANK 323	€	90.071,32

Το υπόλοιπο 30.09.2025 επιβεβαιώθηκε από εμάς με extrait.

2. <u>Εμπορικές υποχρεώσεις</u> **€** **<u>3.188.021,74</u>**

Πρόκειται για το πιστωτικό υπόλοιπο που προκύπτει από το σύνολο των πιστωτικών υπολοίπων του λογαριασμού ¨Προμηθευτές¨ κατά την 30-09-2025. καθώς και από το λογ. 53 ¨Πιστωτές Διάφοροι¨.

Εμπορικές υποχρεώσεις	**30/9/25**
Προμηθευτές	2.010.190,69
Προκαταβολές Πελατών	244.218,04
Επιταγές Μεταχρον.Πληρωτέες	933.613,01
Σύνολο	**3.188.021,74**

Ανάλυσή τους υπάρχει στο ισοζύγιο που μας παραδόθηκε και στο εμπορικό πρόγραμμα που τηρεί η εταιρεία.

3. Υποχρεώσεις από φόρους – τέλη **€ 197.710,92**

Αφορά σε:

- Φ.Π.Α. € 22.460,73
- ΦΟΡΟΙ ΤΕΛΗ ΑΜ. ΠΡΟ. € 4.318,42
- ΦΟΡΟΙ ΤΕΛΗ ΑΜ. ΤΡΙΤ. € 130.604,30
- ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ € 42.261,03
- ΛΟΙΠΟΙ ΦΟΡΟΙ ΤΕΛΗ € 26.002,90
- ΦΟΡΟΙ – ΤΕΛΗ ΠΡΟΗΓ. € 12.990,61

4. Ασφαλιστικοί Οργανισμοί **€ 11.079,08**

Αφορά εξολοκλήρου σε οφειλή την 30.09.2025 σε Ε.Φ.Κ.Α.

5. Λοιπές υποχρεώσεις **€ 863.688,13**

Αφορά σε:

Λοιπές υποχρεώσεις	**30/9/25**
Αποδοχές Προσωπικού Πληρωτέες	8.072,15
Μερίσματα εταίρων	855.615,98
Λοιπές βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	0,00
Σύνολο	**863.688,13**

ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (Β) **€ 5.536.653,66**

V. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 1/1 – 30/09/2025

Τα αποτελέσματα της περιόδου 1/1 – 30/09/2025 ελέγχθηκαν δειγματοληπτικά και δεν προέκυψε διαφορά.

Ο έλεγχός μας γενικά, έγινε σύμφωνα με τις ελεγκτικές διαδικασίες που κρίναμε κατάλληλες, βάσει των αρχών και κανόνων ελεγκτικής που ακολουθεί το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών και είναι εναρμονισμένες με τα Διεθνή Ελεγκτικά πρότυπα.

VI. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Μετά τα όσα εκθέσαμε ανωτέρω, σχετικά με τα κονδύλια των λογαριασμών της Λογιστικής Κατάστασης μετασχηματισμού 30-09-2025, τα οποία αναλύονται λεπτομερώς στα Βιβλία Γ΄ κατηγορίας της εταιρείας, προκύπτει ότι η Ομόρρυθμη Εταιρεία **«ΑΦΟΙ Ι. ΚΑΤΣΙΡΟΥ ΚΑΙ ΣΙΑ Ο.Ε.»** έχει όλες τις προϋποθέσεις, που προβλέπονται σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 3 του Ν. 4548/2018 και τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 καθώς και με τα άρθρα 47 – 59 του Νόμου 5162/24 κωδικοποιημένος με τον Νόμο 5193/2025 για την μετατροπή της σε ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (Α.Ε.) ήτοι:

α) Τηρεί βιβλία Γ' Κατηγορίας του Κ.Β.Σ. (Π.Δ. 186/1992).

β) Έχει συντάξει Λογιστική Κατάσταση μετασχηματισμού με ημερομηνία 30-09-2025.

γ) Η διαφορά που προκύπτει από τη διαφορά του Ενεργητικού της € 7.581.839,97 μείον τις υποχρεώσεις της συνολικού ποσού € 5.536.653,66 ήτοι € 2.045.186,31 θα είναι το νέο σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων της ανώνυμης εταιρείας. Το σύνολο των Ιδίων τα οποία αναλύονται ως κατωτέρω:

ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

1.	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α.Ε.	€	1.148.867,85
2.	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	€	124.589,79
3.	ΚΕΡΔΗ ΕΙΣ ΝΕΟ	€	771.728,67
	ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ 30.09.2025	**€**	**2.045.186,31**

Τα εισφερόμενα περιουσιακά στοιχεία του Ενεργητικού και του Παθητικού της 30-09-2025, για την υπό σύσταση Ανώνυμη Εταιρεία καθώς και η καθαρή θέση της εταιρείας, όπως επιβεβαιώθηκαν από τον έλεγχό μας, εμφανίζονται στον ακόλουθο πίνακα:

ΤΕΛΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΣ ΜΑΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΝΕΡΓ. – ΠΑΘΗΤ. ΤΗΣ 30.09.2025 ΚΑΙ ΤΗΣ ΠΡΟΚΥΠΤΟΥΣΑΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ

ΜΕ ΕΚΤΙΜΗΘΕΙΣΑ ΑΞΙΑ

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

ΚΩΔ. ΛΟΓΑΡΙΑΣΜ.	ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΑ ΛΟΓ.	ΠΟΣΑ ΣΕ ΕΥΡΩ
10	ΓΗΠΕΔΑ – ΟΙΚΟΠΕΔΑ	155.000,00
11	ΚΤΗΡΙΑ – ΤΕΧΝ. ΕΓΚΑΤ.	1.311.207,87
12	ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ	728.500,00
13 + 14	ΜΕΤΑΦ. ΜΕΣΑ & ΛΟΙΠ. ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	620.500,00
16	ΑΥΛΑ	1.128,09
20 – 28	ΕΜΠΟΡ. – Α ΥΛΕΣ-ΛΟΙΠΑ	715.417,79
30	ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	3.581.303,33
33	ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	223.691,70
38	ΧΡΗΜΑΤΙΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ	245.091,19
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		**7.581.839,97**

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

ΚΩΔ. ΛΟΓΑΡΙΑΣΜ.	ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΑ ΛΟΓ.	ΠΟΣΑ ΣΕ ΕΥΡΩ
44	ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΕΠΙΣΦ. ΑΠ.	104.240,61
45	ΜΑΚΡΟΠΡΟΘ. ΔΑΝΕΙΑ	584.652,86
50	ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡ.	3.188.021,74
52	ΒΡΑΧ. ΔΑΝΕΙΑ	587.260,32
53	ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	863.688,13
54	ΦΟΡΟΙ - ΤΕΛΗ	197.710,92
55	ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΟΙ ΟΡΓΑΝ.	11.079,08
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ		**5.536.653,66**

Τα ανωτέρω κονδύλια Ενεργητικού - Παθητικού αναλύονται στις προηγούμενες σελίδες της παρούσης Έκθεσης.

Η Καθαρή Θέση αναλύεται ως εξής:

ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ- ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ		
1. Κεφάλαιο Εταιρικό	**€**	**1.148.867,85**
2. Αποθεματικά	**€**	**124.589,79**
3. Κέρδη εις νέον	**€**	**771.728,67**
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ	**€**	**2.045.186,31**

Στο ανωτέρω Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας των € 1.148.867,85, δεδομένου ότι η εταιρεία δραστηριοποιείται επί σειρά πολλών ετών (περισσότερα των 5) με χρήση και δύο επιπλέον ακίνητων που ανήκουν όμως στους δύο εταίρους της εταιρείας Σωτήριο και Αθανάσιο Κατσίρο, θα προστεθούν δια της εισφοράς τους και εκτίμησής τους από εμάς, και αυτά στο κεφάλαιο της Α.Ε..

Με την παρούσα έκθεση μετατροπής, προβήκαμε σε εκτίμηση της αξίας και αυτών όπως προβλέπεται από το άρθρο 90 του Νόμου 5162/2024.

Πρόκειται για δύο ακίνητα τα οποία όσον αφορά στο κτήριο ήταν ήδη καταχωρημένα στα βιβλία της εταιρείας και η εκτίμησή τους έλαβε μέρος ανωτέρω, όσον αφορά στα γήπεδα η εκτίμηση έχει ως κατωτέρω και θα αποτελέσει εισφορά των εταίρων στην εταιρεία βάση των διατάξεων του Ν. 5162/2024 και έχει ως εξής:

1. **ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ: ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗ ΚΑΤΣΙΡΟΣ ΚΑΙ ΣΩΤΗΡΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗ ΚΑΤΣΙΡΟΣ**

ΘΕΣΗ: «Γλάστρα ή Ατσάλι ή Καρτελάς » εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού Μεμί της Δημοτικής Κοινότητας, Δημοτικής Ενότητας Κυπαρισσίας, Δήμου Τριφυλίας.

Για την εκτίμησή μας χρησιμοποιήσαμε:

1.Το συμβόλαιο του ακινήτου υπ. αριθμόν 2653 /12-10-2006 της συμβολαιογράφου Κυπαρισσίας Αναστασίας Καρτσομιχελάκη.

2. Το από 24-06-2025 τοπογραφικό διάγραμμα συνταχθέν από τον αγρονόμο τοπογράφο μηχανικό Δημήτριο Κανελλόπουλο.

3. Την επιτόπια αυτοψία μας.

4.Το από 15/10/2025 έντυπο προσδιορισμού της αντικειμενικής αξίας γης και κτισμάτων συνταχθέν από την συμβολαιογράφο Αναστασία Καρτσομιχελάκη.

Το παρόν γεωτεμάχιο ευρίσκεται στη θέση «Γλάστρα ή Ατσάλι ή Καρτελάς» εκτός σχεδίου, εκτός ορίων και εντός ζώνης ακτίνας 500 μ. από το όριο του προϋφισταμένου του 1923 οικισμού Μεμί της Δημοτικής Κοινότητας Κυπαρισσίας, Δημοτικής Ενότητας Κυπαρισσίας, Δήμου Τριφυλίας.

Σύμφωνα με το συμβόλαιο κτήσης του ακινήτου ,αυτό έχει εμβαδόν Ε=8.463,07 τ.μ. και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο. Σύμφωνα με το νεότερο προαναφερόμενο τοπογραφικό διάγραμμα του Δημητρίου Κανελλόπουλου το γεωτεμάχιο (Γεωτεμάχιο Α) έχει εμβαδόν 8.486,49 τ.μ. και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά κανόνα.

Έχει πρόσωπο στην Εθνική οδό Πύργου Κυπαρισσίας. Έχει κατασκευαστεί κυκλοφοριακός κόμβος σύνδεσης του γεωτεμαχίου με την Εθνική οδό, γεγονός που αξιοποιεί την συγκεκριμένη ιδιοκτησία.

Ο γενικός συντελεστής δόμησης είναι 0,20.

Στο γεωτεμάχιο Α υπάρχει κτίριο ανεγερθέν με την υπ' αριθμόν 80/2008 Άδεια Οικοδομής της Πολεοδομίας Κυπαρισσίας με χρήση ειδικού κτιρίου (Μονάδα διαμόρφωσης ειδών συσκευασίας και πλαστικών εξαρτημάτων) και ολική επιφάνεια ορόφων 1391,54 τ.μ..

Το κτίριο είναι κατασκευασμένο με μεταλλικό σκελετό και τοίχους πλήρωσης με πάνελ.

Είναι σε λειτουργία.

Έχει καλό βαθμό συντήρησης.

Η απόσταση από την Κυπαρισσία, πρωτεύουσα του Δήμου Τριφυλίας, είναι 4.0 χλμ. και από την διασταύρωση με την Εθνική οδό προς Καλαμάτα 3,5 χλμ.

Αξίες:

Η Αντικειμενική Αξία του γεωτεμαχίου είναι € 81.803,89 ευρώ και του κτιρίου € 529.777,95.

Σήμερα, μετά από την παρατεταμένη οικονομική κρίση και μετά από την περίοδο της πανδημίας, οι οποίες επέδρασσαν αρνητικά στην εμπορική ζήτηση των ακινήτων παρατηρείται και στην περιοχή ισχνή ανάκαμψη.
Τα ακίνητα επι δημοσίας οδού εκτιμώνται σε 35.000 - 40.000 ευρώ το στρέμμα.

Η εμπορική αξία του συγκεκριμένου γεωτεμαχίου εκτιμάται στο ποσόν € 320.000,00 (τριακόσιες είκοσι χιλιάδες ευρώ).

Η υλική αξία του επαγγελματικού κτιρίου εκτιμάται γύρω στα 550 ευρώ ανά τ.μ.

Επομένως το κτίριο έχει εμπορική αξία 750.000 ευρώ.

Η συνολική εμπορική αξία του ακινήτου εκτιμάται στο ποσόν 1.070.000 ευρώ (Ένα εκατομμύριο εβδομήντα χιλιάδες ευρώ).

Από την ανωτέρω εκτιμώμενη αξία του ακινήτου συνόλου € 1.070.000,00, ποσό **€ 320.000,00** που αφορά στο γεωτεμάχιο εισφέρεται από τους εταίρους στην ανώνυμη εταιρεία και το ποσό αυτό θα αυξήσει ισόποσα τα πάγια της ανώνυμης εταιρείας (Γήπεδα – οικόπεδα), το κεφάλαιο της ανώνυμης εταιρείας και ως επακολούθως το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων αυτής.

Επίσης από το ποσό των € 750.000,00 (1.070.000,00 – 320.000,00), που αφορά στο κτήριο επί του ανωτέρω γεωτεμαχίου, ποσό € 400.857,87 αφορά σε ακινητοποιήσεις που έγιναν από την εταιρεία «ΑΦΟΙ Ι. ΚΑΤΣΙΡΟΥ & ΣΙΑ Ο.Ε.» και συνεπώς ορθά εμφανίζονται στα βιβλία αυτής ως ακινητοποιήσεις σε ακίνητα τρίτων και ποσό **€ 349.142,13** αφορά σε υπεραξία η οποία αποτελεί στην ουσία εισφορά των εταίρων - μετόχων στην ανώνυμη εταιρεία και θα αυξήσει ισόποσα τα πάγια της ανώνυμης εταιρείας (Γήπεδα – οικόπεδα), το κεφάλαιο της ανώνυμης εταιρείας και ως επακολούθως το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων αυτής.

2. ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ: ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗ ΚΑΤΣΙΡΟΣ και ΣΩΤΗΡΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗ ΚΑΤΣΙΡΟΣ

ΘΕΣΗ: «Γλάστρα ή Ατσάλι ή Καρτελάς » εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού Μεμί της Δημοτικής Κοινότητας, Δημοτικής Ενότητας Κυπαρισσίας, Δήμου Τριφυλίας.

Για την εκτίμησή μας χρησιμοποιήσαμε:

1.Το συμβόλαιο του ακινήτου υπ. αριθμόν 5284/27-07-2019 της συμβολαιογράφου Κυπαρισσίας Αναστασίας Καρτσομιχελάκη.

2. Το από 11-07-2019 τοπογραφικό διάγραμμα συνταχθέν από τον αγρονόμο τοπογράφο μηχανικό Δημήτριο Κανελλόπουλο.

3. Την επιτόπια αυτοψία μας.

4.Το από 15/10/2025 έντυπο προσδιορισμού της αντικειμενικής αξίας γης συνταχθέν από την συμβολαιογράφο Αναστασία Καρτσομιχελάκη.

Το παρόν γεωτεμάχιο ευρίσκεται στη θέση «Γλάστρα ή Ατσάλι ή Καρτελάς» εκτός σχεδίου, εκτός ορίων και εντός ζώνης ακτίνας 500 μ. από το όριο του προϋφισταμένου του 1923 οικισμού Μεμί της Δημοτικής Κοινότητας Κυπαρισσίας, Δημοτικής Ενότητας Κυπαρισσίας, Δήμου Τριφυλίας.

Σύμφωνα με το συμβόλαιο κτήσης του ακινήτου, αυτό έχει εμβαδόν Ε=993,234 τ.μ. και είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο.

Δεν εμπίπτει στις δασικές εν γένει εκτάσεις

Το γεωτεμάχιο δεν έχει ανεξάρτητη είσοδο.

Η πρόσβαση σε αυτό γίνεται μέσα από το γειτονικό ακίνητο.
Η απόσταση από την Κυπαρισσία, πρωτεύουσα του Δήμου Τριφυλίας, είναι 4.0 χλμ. και από την διασταύρωση με την Εθνική οδό προς Καλαμάτα 3,5 χλμ.

ΑΞΙΕΣ:
Η Αντικειμενική Αξία του γεωτεμαχίου είναι 2.878,39 ευρώ.

Στο ακίνητο δεν υπάρχει αγροτική καλλιέργεια.

Το ακίνητο έχει την δυνατότητα να συνενωθεί με γειτονικό ακίνητο με εμπορική χρήση.

Σε αυτήν την δυνατότητά του συνίσταται η εμπορική του αξία.

Η εμπορική αξία του ακινήτου εκτιμάται στο ποσόν 45.000,00 ευρώ (Σαράντα χιλιάδες ευρώ).

Το ποσό αυτό των € 45.000,00 αποτελεί εισφορά των εταίρων – μετόχων στο κεφάλαιο της ανώνυμης εταιρείας και θα αυξήσει ισόποσα τα πάγια της ανώνυμης εταιρείας (Γήπεδα – οικόπεδα), το κεφάλαιο της ανώνυμης εταιρείας και ως επακολούθως το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων αυτής.

Συνεπώς το Μετοχικό Κεφάλαιο της ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ που θα προκύψει κατά την μετατροπή της Ο.Ε. σε Α.Ε. την 30.09.2025 μετά και την εισφορά των εταίρων – μετόχων της διαμορφώνεται ως εξής:

-	**ΚΕΦΑΛΑΙΟ**	**€**	**1.148.867,85**
-	**ΕΙΣΦΟΡΑ ΕΚΤΙΜ. ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ**	**€**	**365.000,00**
-	**ΕΙΣΦΟΡΑ ΕΚΤΙΜ. ΚΤΗΡΙΟΥ**	**€**	**349.142,13**
	ΣΥΝΟΛΟ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦ. Α.Ε.	**€**	**1.863.009,98**

Κατόπιν των ανωτέρω ο ισολογισμός έναρξης της Ανώνυμης Εταιρείας θα έχει ως κατωτέρω:

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

ΚΩΔ. ΛΟΓΑΡΙΑΣΜ.	**ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΑ ΛΟΓ.**	**ΠΟΣΑ ΣΕ ΕΥΡΩ**
10	ΓΗΠΕΔΑ – ΟΙΚΟΠΕΔΑ	520.000,00
11	ΚΤΗΡΙΑ – ΤΕΧΝ. ΕΓΚΑΤ.	1.660.350,00
12	ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ	728.500,00
13 + 14	ΜΕΤΑΦ. ΜΕΣΑ & ΛΟΙΠ. ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	620.500,00
16	ΑΥΛΑ	1.128,09
20 – 28	ΕΜΠΟΡ. – Α ΥΛΕΣ-ΛΟΙΠΑ	715.417,79
30	ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	3.581.303,33
33	ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	223.691,70
38	ΧΡΗΜΑΤΙΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ	245.091,19
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		**8.295.982,10**

ΠΑΘΗΤΙΚΟ

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

ΚΩΔ. ΛΟΓΑΡΙΑΣΜ.	**ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΑ ΛΟΓ.**	**ΠΟΣΑ ΣΕ ΕΥΡΩ**
44	ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΕΠΙΣΦ. ΑΠ.	104.240,61
45	ΜΑΚΡΟΠΡΟΘ. ΔΑΝΕΙΑ	584.652,86
50	ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡ.	3.188.021,74
52	ΒΡΑΧ. ΔΑΝΕΙΑ	587.260,32
53	ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	863.688,13
54	ΦΟΡΟΙ - ΤΕΛΗ	197.710,92
55	ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΟΙ ΟΡΓΑΝ.	11.079,08
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		**5.536.653,66**

ΠΛΕΟΝ:

ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ - ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ

1. Κεφάλαιο Εταιρικό	**€**	**1.863.009,98**
2. Αποθεματικά	**€**	**124.589,79**
3. Κέρδη εις νέον	**€**	**771.728,67**
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ	**€**	**2.759.328,44**

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ **€** **8.295.982,10**

Αντικείμενο του ελέγχου μας υπήρξαν τα κονδύλια της Λογιστικής κατάστασης όπως προέκυψε από τα Βιβλία της εταιρείας την 30.09.2025 της εν λόγω Ομόρρυθμης Εταιρείας που προορίζονται να μεταφερθούν για τη μετατροπή της σε Ανώνυμη Εταιρεία σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 3 του Ν. 4548/2018 και τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 καθώς και με τα άρθρα 47 – 59 του Νόμου 5162/24 κωδικοποιημένος με τον Νόμο 5193/2025.

Από τον έλεγχο των κονδυλίων της Λογιστικής Κατάστασης μετασχηματισμού της 30.09.2025 δεν διαπιστώσαμε διαφορές, που να διαφοροποιούν το Ενεργητικό και το Παθητικό της εταιρείας, που προκύπτει από τη λογιστική κατάσταση μετασχηματισμού της 30.09.2025.

Επιθυμούμε να σας γνωρίσουμε ότι είμαστε πρόθυμοι να παράσχουμε προς τις Δημόσιες Αρχές, που θα δοθεί η παρούσα Έκθεση, κάθε πρόσθετη διευκρίνιση σχετικά με τα στοιχεία του Ισολογισμού 31-07-2023 της εταιρείας που ελέγξαμε και σχολιάσαμε σ' αυτή.

Με τιμή
ΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ν. ΓΚΙΠΑΛΗΣ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 20341

ΓΕΩΡΓΙΑ Π. ΡΟΥΧΑ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 27471

<u>Συνημμένα</u>:

α) Πιστοποιητικό ειδικού ελέγχου Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών.
β) Λογιστική Κατάσταση μετασχηματισμού 30-09-2025 προ εισφοράς.
γ) Λογιστική Κατάσταση μετασχηματισμού 30-09-2025 μετά την εισφορά.
δ) Έκθεση εκτίμησης Ακινήτων - Μηχανημάτων και Μεταφορικών Μέσων από Πολιτικό Μηχανική και από Μηχανολόγο Μηχανικό.

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΙΔΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ

Διενεργήσαμε ειδικό έλεγχο στη Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού της 31.07.2023 της Ομόρρυθμης Εταιρείας **«ΑΦΟΙ Ι. ΚΑΤΣΙΡΟΥ ΚΑΙ ΣΙΑ Ο.Ε.»** με σκοπό τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της κατά την 30 Νοεμβρίου 2025, προκειμένου να μετατραπεί σε Ανώνυμη Εταιρεία (Α.Ε.) σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 3 του Ν. 4548/2018 και τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 καθώς και με τα άρθρα 47 – 59 του Νόμου 5162/24 κωδικοποιημένος με τον Νόμο 5193/2025.

Ο Ειδικός αυτός έλεγχος έγινε σύμφωνα με τις ελεγκτικές διαδικασίες του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών και τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα. Τέθηκαν στη διάθεσή μας τα βιβλία και στοιχεία που τήρησε η εταιρεία και μας δόθηκαν οι αναγκαίες για τον έλεγχο πληροφορίες και επεξηγήσεις που ζητήσαμε.

Η ανωτέρω Λογιστική Κατάσταση μετασχηματισμού της περιόδου 01.01 - 30.09.2025, που προκύπτει από τα βιβλία της εταιρείας, απεικονίζει τη λογιστική αξία των περιουσιακών της στοιχείων κατά την 30.09.2025 και το κεφάλαιό της που θα μεταφερθούν για την μετατροπή της σε Ανώνυμη Εταιρεία (Α.Ε.). Επίσης στο Μετοχικό Κεφάλαιο της Ανώνυμης Εταιρείας έχει προστεθεί και η αξία από την εκτίμηση των δύο εισφερόμενων ακινήτων που ανήκουν στους δύο από τους τρείς εταίρους - μετόχους της εταιρείας.

Αθήνα, 28 Νοεμβρίου 2025
ΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ν. ΓΚΙΠΑΛΗΣ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 20341

ΓΕΩΡΓΙΑ Π. ΡΟΥΧΑ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 27471