Charalampos Simopoulos
06.02.2026 13:16:17

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

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

Αθήνα, 06-02-2026

Αριθ.Πρωτ.: 4013776

Ταχ. Δ/νση : Πλ. Κάνιγγος
Ταχ. Κώδικας : 106 77, Αθήνα
Πληροφορίες : Β. Αναστασοπούλου
Τηλέφωνο : 210 3893347
Email : anastasopoulou@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 **«PERFORMANCE TECHNOLOGIES ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ».**

Την 06-02-2026 καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **5948301**, η από 29-01-2026 Ανακοίνωση του Διοικητικού Συμβουλίου της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία **«PERFORMANCE TECHNOLOGIES ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ»** και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. **123782001000**, η οποία συντάχθηκε δυνάμει της από 27-01-2026 απόφασης του Δ.Σ. της εταιρείας, σύμφωνα με την οποία ενέκρινε την παροχή ειδικής άδειας για την σύναψη συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη με τις διατάξεις των άρθρων 99-101 του Ν.4548/2018, το περιεχόμενο της οποίας έχει ως ακολούθως:

«Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία **«Performance Technologies Ανώνυμος Εταιρία Πληροφορικής»** (εφεξής «Εταιρεία»), ενημερώνει το επενδυτικό κοινό, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 101 του Ν. 4548/2018, του Κανονισμού (ΕΕ) 596/2014 (MAR) και του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, ότι το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, κατά τη συνεδρίασή του στις 27.1.2026, ενέκρινε την παροχή άδειας για τη **σύναψη σύμβασης εξαγοράς κατά 100%** των εταιρικών μεριδίων της εταιρείας περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία **«Ascentum Κτηματική Και Τουριστική Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης»** (εφεξής «Ascentum»), έναντι ενός εκατομμυρίου πεντακοσίων χιλιάδων ευρώ **(€ 1.500.000,00)**.

Πιο συγκεκριμένα:

- Η Ascentum αποτελεί συνδεδεμένο μέρος της Εταιρείας, κατά την έννοια του άρθρου 99 του Ν. 4548/2018, καθόσον οι κ.κ. Δημήτριος Παπαντωνίου και Χρήστος Σκλαβούνης, βασικοί μέτοχοι της Εταιρείας συμμετέχουν και στην υπό εξαγορά Ascentum σύμφωνα με τα κάτωθι ποσοστά:

| ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ | ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΤΗΝ PERFORMANCE TECHNOLOGIES | ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΤΗΝ ASCENTUM ΕΠΕ - ΑΜΕΣΗ | ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΤΗΝ ASCENTUM LTD - ΑΜΕΣΗ | ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΤΗΝ ASCENTUM ΕΠΕ - ΑΜΕΣΗ & ΕΜΜΕΣΗ |
|---|---|---|---|---|
| ΠΑΠΑΝΤΩΝΙΟΥ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ (1) + (2) | 35,0% | 0,5% | 37,5% | 37,6% |
| ΣΚΛΑΒΟΥΝΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ (3) | 8,0% | 0,5% | 55,5% | 55,4% |
| ASCENTUM LTD | 0,0% | 99,0% | 0,0% | 0,0% |
| **ΣΥΝΟΛΑ** | **43,0%** | **100,0%** | **93,0%** | **93,1%** |
| ΜΗ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΟΙ ΕΤΑΙΡΟΙ | 0,0% | 0,0% | 7,0% | 6,9% |
| **ΣΥΝΟΛΑ** | **43,0%** | **100,0%** | **100,0%** | **100,0%** |

(1) Σημαντική επιρροή στην Performance Technologies Α.Ε. δεδομένου ότι κατέχει ποσοστό άμεσης συμμετοχής 18,32% και έμμεσης 16,68% μέσω της εταιρείας Duratech Limited.
(2) Σημαντική επιρροή στην Ascentum δεδομένου ότι κατέχει ποσοστό άμεσης συμμετοχής 0,5% και έμμεσης 37,50% μέσω της εταιρείας Ascentum LTD.
(3) Σημαντική επιρροή στην Ascentum δεδομένου ότι κατέχει ποσοστό άμεσης συμμετοχής 0,5% και έμμεσης 55,50% μέσω της εταιρείας Ascentum LTD.

- Η συναλλαγή αφορά στην εξαγορά του συνόλου των εταιρικών μεριδίων της Ascentum, η οποία δραστηριοποιείται στις αγοραπωλησίες και χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων. Η Ascentum έχει στην πλήρη και αποκλειστική κυριότητα, νομή και κατοχή της τις κατωτέρω τέσσερις (4) αυτοτελείς και ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες επί πολυώροφης οικοδομής ευρισκόμενης επί της οδού Ευρυμέδοντος, αριθμός 4, στην Αθήνα (περιοχή Κεραμεικός) όπου στεγάζονται κα τα γραφεία της Εταιρείας: α) οριζόντια ιδιοκτησία του υπογείου επιφάνειας 162,02 τ.μ., β) οριζόντια ιδιοκτησία του υπογείου επιφάνειας 203,28 τ.μ., γ) οριζόντια ιδιοκτησία του ισογείου επιφάνειας 415,74 τ.μ., και δ) οριζόντια ιδιοκτησία του πρώτου ορόφου επιφάνειας 415,74 τ.μ. Οι ανωτέρω οριζόντιες ιδιοκτησίες είναι ελεύθερες βαρών, διεκδικήσεων και λοιπών νομικών ελαττωμάτων.
- Όλες οι ανωτέρω ιδιοκτησίες συνολικής επιφανείας 1.196,78 τ.μ. είναι μισθωμένες από την Εταιρεία και από την θυγατρική της, «Adaptera Τεχνολογικές Λύσεις Βελτιστοποίησης Εφαρμογών, Υποδομών Πληροφορικής και Τηλεπικοινωνιών Ι.Κ.Ε.», και έχουν ενταχθεί στην λειτουργία της Εταιρείας και της θυγατρικής στεγάζοντας τα γραφεία τους και εξυπηρετώντας την συγκέντρωση των δραστηριοτήτων τους σε ενιαίο χώρο, μετά από ανακαινίσεις που έχει πραγματοποιήσει η Εταιρεία.
- Το συνολικό τίμημα της συναλλαγής ανέρχεται σε ένα εκατομμύριο πεντακόσιες χιλιάδες ευρώ (€ 1.500.000,00), το οποίο θα καταβληθεί εφάπαξ, σύμφωνα με τους όρους του προσυμφώνου της σύμβασης μεταβίβασης μεριδίων χωρίς να επιφέρει ουσιώδεις επιπτώσεις στα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας και του Ομίλου.
- Επίσης, έχει πραγματοποιηθεί οικονομικός έλεγχος της Ascentum για τις περιόδους 1.1.2024 – 31.12.2024 και 1.1.2025 – 31.10.2025 και δεν έχουν

προκύψει επιβαρυντικά στοιχεία από πλευράς υποχρεώσεων ή παρατηρήσεις αναφορικά με τα οικονομικά της μεγέθη, όπως αυτά προκύπτουν και απεικονίζονται στις λογιστικές εγγραφές και στις οικονομικές καταστάσεις της.

- Η συναλλαγή αξιολογείται ως δίκαιη και εύλογη για την Εταιρεία και τους μετόχους που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, βάσει της έκθεσης ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με το άρθρο 101 παράγραφος 1 του Ν. 4548/2018 και επισυνάπτεται στην παρούσα ανακοίνωση (Παράρτημα).
- Η Διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί ότι το ποσό αυτό ανταποκρίνεται στην αξία της Ascentum, όπως αυτή προκύπτει από την τρέχουσα αγοραία αξία των ακινήτων της, στην οποία ενσωματώνεται κα η προσδοθείσα σε αυτές υπεραξία. Με βάση τα ανωτέρω, το τίμημα της εξαγοράς της Ascentum κρίνεται ότι ανταποκρίνεται στη εσωτερική αξία της, ενώ η απόκτηση μεμονωμένων των οριζοντίων ιδιοκτησιών θα εξακόντιζε το κόστος αγοράς τους.
- Η εν λόγω συναλλαγή δεν θα επιφέρει αλλαγές στη μετοχική σύνθεση ή στη Διοίκηση της Εταιρείας, και αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του επόμενου μήνα.
- Επιπρόσθετα, η εξαγορά εντάσσεται στη στρατηγική ανάπτυξης της Εταιρείας, η οποία θα παύσει να εξαρτάται από την αβεβαιότητα των μισθώσεων και θα διασφαλίσει τους ενιαίους ζωτικούς χώρους για την ανάπτυξη ων δραστηριοτήτων της σε οικείο κτιριακό περιβάλλον, στο οποίο ως ιδιοκτήτρια θα μπορεί περαιτέρω να επενδύσει.

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με το άρθρο 100 παράγραφος 3 του Ν. 4548/2018: *«Εντός 10 ημερών από τη δημοσίευση της ανακοίνωσης της χορήγησης άδειας από το Διοικητικό Συμβούλιο κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 101, μέτοχοι που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του κεφαλαίου, μπορούν να ζητήσουν τη σύγκληση Γενικής Συνέλευσης για να αποφασίσει αυτή για το ζήτημα της παροχής της άδειας. Το καταστατικό μπορεί να μειώσει το ποσοστό αυτό μέχρι το ένα τοις εκατό (1%) του κεφαλαίου. Η σύμβαση της παραγράφου 1 του άρθρου 99 ή η παροχή εγγύησης ή ασφάλειας, για την οποία χορηγήθηκε άδεια από το ΔΣ θεωρείται οριστικά έγκυρη μόνο μετά την άπρακτη παρέλευση της προθεσμίας των 10 ημερών ή τη λήψη της άδειας από τη Γενική Συνέλευση ή την έγγραφη δήλωση του συνόλου των μετόχων προς την εταιρεία ότι δεν προτίθενται να ζητήσουν τη σύγκληση της Γενικής Συνέλευσης.»*

Η Έκθεση Αξιολόγησης της ελεγκτικής εταιρείας επισυνάπτεται στην παρούσα ανακοίνωση και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της .

Ο ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ

ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ ΣΙΜΟΠΟΥΛΟΣ

Russell Bedford
taking you further

ACTION AUDITING
*Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών*

*Μιχαλακοπούλου 45,*
*Αθήνα, 115 28*

Τ: +30 210 72 17 915 / 72 35 720
**Φ:** +30 210 72 17 925
**Ε:** action@rba.gr
**www.russellbedford.gr**

# ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ

# ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

# " ASCENTUM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ "

# κατά την 31/12/2024

ΑΘΗΝΑ 202025

Περιεχόμενα

**I. ΓΕΝΙΚΑ ..... 3**

**1. ΕΝΤΟΛΗ – ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ..... 3**

**2. ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ " *ASCENTUM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ* " ..... 3**

**II. ΠΟΥ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΠΑΡΟΥΣΑ ΕΚΘΕΣΗ ..... 7**

**III. ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΣ ΚΑΙ ΜΕΘΟΔΟΙ ΓΙΑ ΤΟΝ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟ ΤΗΣ ..... 8**

***1.* ΕΝΝΟΙΑ ΑΞΙΑΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΣ ..... 8**

**2. ΜΕΘΟΔΟΙ ΑΠΟΤΙΜΗΣΕΩΣ ..... 9**

**IV. ΠΟΙΑ ΜΕΘΟΔΟ ΕΦΑΡΜΟΣΑΜΕ ΚΑΙ ΓΙΑΤΙ ..... 13**

**V. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΣ «*ASCENTUM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ*» ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31.12.2024 ..... 14**

**1. ΜΕΘΟΔΟΣ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ..... 14**

**VI. ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ-ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ..... 26**

***ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΗ***

Προς την εταιρεία

**PERFORMANCE TECHNOLOGIES Α.Ε. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ**

Αθήνα, 30 Δεκεμβρίου 2025

## I. ΓΕΝΙΚΑ

### 1. ΕΝΤΟΛΗ – ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ

Με την από 25/11/2025 εντολή σας, μας αναθέσατε την εκτίμηση της αξίας της επιχειρήσεως " **ASCENTUM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ** " βάσει των λογιστικών αρχείων, οικονομικών καταστάσεων, πληροφοριών και επεξηγήσεων που μας παρασχέθηκαν από τις οικονομικές υπηρεσίες της εταιρείας με ημερομηνία αναφοράς την 31/12/2024 χρήση 1/1/2024 – 31/12/2024.

Η εκτίμηση έγινε με επιλογή από διεθνώς παραδεκτές μεθόδους που αναλύονται κάτωθι στην παράγραφο ΙΙ.2 βάσει των οποίων καταλήξαμε στην εκτίμηση της πραγματικής αξίας της επιχειρήσεως ως συνόλου της υλικής και άϋλης περιουσίας της, συνεκτιμώντας τους χρηματοοικονομικούς παράγοντες του ευρύτερου οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται.

### 2. ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ " *ASCENTUM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ* "

#### 2.1 ΙΔΡΥΣΗ - ΕΔΡΑ - ΔΙΑΡΚΕΙΑ - ΣΚΟΠΟΣ

Την 11/12/2002 η εταιρεία καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕ.Μ.Η.), με αριθμό ΓΕΜΗ 005217301000 και επωνυμία «ASCENTUM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ.» , με διακριτικό τίτλο «ASCENTUM».

Η έδρα της εταιρείας έχει οριστεί ο Αθηναίων και συγκεκριμένα η διεύθυνση Μεγάλου Αλεξάνδρου 125, Τ.Κ. 10435.

Η διάρκεια της εταιρείας ορίσθηκε στα πενήντα (50) χρόνια από την ημέρα καταχώρησης στην αρμόδια υπηρεσία του ΓΕΜΗ του καταστατικού της και λήγει 11/12/2052.

Σκοπός της Εταιρείας είναι :

1) Η αγορά, η ανταλλαγή και η πώληση ακινήτων είτε για ίδιο λογαριασμό είτε για λογαριασμό τρίτων. Η αξιοποίηση, εκμετάλλευση, διαχείριση ιδιοκτήτων ή αλλοτρίων ακινήτων. Ο δανεισμός ή η χρηματοδοτική μίσθωση για την αγορά ακινήτων. Η παραχώρηση της χρήσεως ακινήτων, η εκμίσθωση ιδίων ή αλλοτρίων ακινήτων και η μίσθωση ακινήτων είτε για ίδιο λογαριασμό είτε για λογαριασμό τρίτων.

2) Η αγορά, η μίσθωση, η χρηματοδοτική μίσθωση, η αξιοποίηση τουριστικών μονάδων και εγκαταστάσεων και η ίδρυση, η λειτουργία και η εκ-μετάλλευση τέτοιων μονάδων, καθώς και καταστημάτων τουριστικής φύσεως ή υγειονομικού ενδιαφέροντος.

3) Η ανάληψη μελετών, επίβλεψη, εκτέλεση και συντήρηση πάσης φύσεως τεχνικών έργων και οικοδομικών εργασιών.

4) Η ανέγερση πάσης φύσεως οικοδομών και η επίβλεψη και εκτέλεση κάθε είδους εργασίας κατασκευής τους είτε σε ακίνητα της ίδιας της εταιρίας, είτε σε ακίνητα τρίτων εργολαβικά και κατά το σύστημα της αντιπαροχής, και η πώληση ή η εκμίσθωση των οικοδομών αυτών εν όλω ή εν μέρει ή διηρημένων ιδιοκτησιών των οικοδομών αυτών σε τρίτους, καθώς και η καθ' οιονδήποτε τρόπο εκμετάλλευση των ακινήτων αυτών από την εταιρία.

5) Η εκπόνηση μελετών, η επίβλεψη και η εκτέλεση έργων ανακαίνισης, επισκευής, συντήρησης και εξωραϊσμού παντός είδους κτιρίων, διατηρητέων ή μη, και των εγκαταστάσεων αυτών, καθώς και παραδοσιακών κατασκευών, τόσο για ίδιο λογαριασμό όσο και για λογαριασμό τρίτων.

6) Η εκπόνηση διακοσμητικών μελετών και η επίβλεψη και εκτέλεση έργων διακόσμησης εσωτερικών και εξωτερικών χώρων και όψεων κτιρίων, τόσο για ίδιο λογαριασμό όσο και για λογαριασμό τρίτων.

7) Η εκπόνηση μελετών κατασκευής κάθε είδους τεχνικών έργων και η εκτέλεση των έργων αυ-τών για ίδιο λογαριασμό ή για λογαριασμό τρίτων, επί ακινήτων ιδιοκτησίας της εταιρίας ή τρίτων.

8) Το χονδρικό εμπόριο ειδών που χρησιμοποιούνται στην εκτέλεση έργων διαμόρφωσης, διαρρύθμισης και διακόσμησης εσωτερικών και εξωτερικών χώρων και όψεων κτιρίων, όπως ενδεικτικά επενδύσεων και καλυμμάτων δαπέδων από διάφορες ύλες, επενδύσεις τοίχων ή οροφών, επίπλων, δια-χωριστικών στοιχείων, μεταλλικών κατασκευών, ειδών μπάνιου, εξοπλισμού καταστημάτων.

9) Η συμμετοχή, δια της επενδύσεως κεφαλαίων της εταιρίας, σε αμοιβαία κεφάλαια ακίνητης περιουσίας (real estate funds).

10) Η παροχή υπηρεσιών διαμεσολάβησης (μεσιτείας) στην αγορά και πώληση ακινήτων.

11) Η παροχή υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων, που ανήκουν σε τρίτους (επίβλεψη εργασιών συντήρησης ή αναμόρφωσης των ακινήτων, έκδοση ή και είσπραξη λογαριασμών κοινοχρήστων, εξεύρεση μισθωτών ή και είσπραξη μισθωμάτων για λογαριασμό τρίτων κλπ). 12) Η παροχή εγγυήσεων υπέρ οποιουδήποτε φυσικού ή νομικού προσώπου ή επιχειρήσεως, με την οποία συνεργάζεται η εταιρία ή συμμετέχει στο κεφάλαιό της, επιδιώκουσα την πραγματοποίηση του εταιρικού σκοπού.

13) Η παροχή διοικητικών υπηρεσιών, υπηρεσιών διαχείρισης και επιχειρηματικών συμβουλών σε οιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο. Οι υπηρεσίες και δραστηριότητες που περιγράφονται πιο κάτω λογίζονται ως διοικητικές υπηρεσίες: (α) Η διαχείριση ή διοίκηση εμπιστευμάτων συμπεριλαμβανομένων, χωρίς περιορισμό, της ανά-ληψης ή παροχής των καθηκόντων εμπιστευματοδόχου (επιτρόπου), οπουδήποτε και εάν αυτά έχουν δημιουργηθεί ή εγκαθιδρυθεί, ή της διαχείρισης ή επένδυσης ή διάθεσης των περιουσιακών στοιχείων του εμπιστεύματος. (β) Η ανάληψη ή παροχή υπηρεσιών διαχείρισης εταιρειών, που περιλαμβάνει, χωρίς περιορισμό, τη διαχείριση ή τη διοίκηση εταιρειών, ομόρρυθμων ή ετερόρρυθμων εταιρειών, εταιρειών περιορισμένης ευθύνης ή άλλων οργανισμών με ή χω-ρίς ξεχωριστή νομική οντότητα οπουδήποτε και εάν αυτά έχουν συσταθεί ή εγκαθιδρυθεί και η παροχή των υπηρεσιών που αναφέρονται πιο κάτω: (i) Παροχή συμβούλων νομικών προσώπων. (ii) Παροχή γραμματέα, ή βοηθού γραμματέα, νομικών προσώπων. (iii) Κατοχή μετοχικού κεφαλαίου νομικών προσώπων και εγγραφή του κατόχου στα αντίστοιχα μητρώα εγγεγραμμένων μετόχων εκ μέρους και για λογαριασμό τρίτων. (iv) Παροχή διεύθυνσης εγγεγραμμένου γραφείου και ή της επίσημης ταχυδρομικής και ή ηλεκτρονικής διεύθυνσης εταιρειών. (v) Παροχή ομόρρυθμων ή ετερόρρυθμων συνεταίρων σε συνεταιρισμούς. (vi) Παροχή άλλων υπηρεσιών, ανάλογων ή σε συνάρτηση με τις υπηρεσίες, που περιγράφονται στις πιο πάνω παραγράφους, σε σχέση με άλλα νομικά πρόσωπα ή οργανισμούς με ή χωρίς ξεχωριστή νομική οντότητα. (vii) Άνοιγμα ή διαχείριση τραπεζικών λογαριασμών. Β. Προς εκπλήρωση του σκοπού της, η εταιρία δύναται να συμμετέχει με οποιαδήποτε μορφή σε οποιεσδήποτε συναφείς επιχειρήσεις, κοινοπραξίες, εταιρίες, υφιστάμενες ή συσταθησόμενες, και να συνεργάζεται ή να συνεταιρίζεται με φυσικά ή νομικά πρόσωπα που επιδιώκουν σκοπούς όμοιους ή συναφείς με αυτούς που η ίδια επιδιώκει, καθώς και να ενεργεί εν γένει οτιδήποτε αναγκαίο ή χρήσιμο για τη πραγμάτωση του σκοπού της.

## 2.2 ΕΤΑΙΡΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Το κεφάλαιο της εταιρείας, σύμφωνα με το τελευταίο κωδικοποιημένο καταστατικό της εταιρείας το οποίο δημοσιεύτηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. στις 02/01/2019, ορίζεται σε εκατόν εξήντα οκτώ χιλιάδες ευρώ (168.000,00€) και διαιρείται σε πέντε χιλιάδες εξακόσια( 5.600) εταιρικά μερίδια, που το καθένα έχει ονομαστική αξία τρίαντα ευρώ (30€), καταβλημένο από τους εξής εταίρους:

| Α/Α | ΕΤΑΙΡΟΙ | ΜΕΡΙΔΙΑ | ΨΗΦΟΙ |
|---|---|---|---|
| 1 | ASCENTUM LIMITED | 5.544 | 5.544 |
| 2 | ΧΡΗΣΤΟΣ ΣΚΛΑΒΟΥΝΗΣ | 28 | 28 |
| 3 | ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΠΑΠΑΙΩΑΝΟΥ | 28 | 28 |

## 2.3 ΑΓΟΡΑ - ΚΛΑΔΟΣ

**Γενική Επισκόπηση Κλάδου**

Ο κλάδος των κτηματομεσιτικών υπηρεσιών περιλαμβάνει επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στη μεσολάβηση για την αγοραπωλησία, μίσθωση και αξιοποίηση ακινήτων, τόσο οικιστικών όσο και επαγγελματικών. Οι υπηρεσίες αυτές αφορούν ιδιώτες, επιχειρήσεις και επενδυτές και συχνά συνοδεύονται από συμπληρωματικές δραστηριότητες, όπως εκτιμήσεις ακινήτων, συμβουλευτικές υπηρεσίες, διαχείριση ακινήτων και υποστήριξη σε νομικά ή τεχνικά ζητήματα.

Ο κλάδος χαρακτηρίζεται από **χαμηλά εμπόδια εισόδου**, έντονο ανταγωνισμό και σημαντική εξάρτηση από τη γενικότερη πορεία της αγοράς ακινήτων και της οικονομικής δραστηριότητας.

**Μακροοικονομικοί και Θεσμικοί Παράγοντες**

Η απόδοση του κλάδου επηρεάζεται άμεσα από:

- τη γενικότερη οικονομική συγκυρία,
- το επίπεδο των επιτοκίων και τη διαθεσιμότητα τραπεζικής χρηματοδότησης,
- τη φορολογική πολιτική επί των ακινήτων,
- τη ζήτηση για ιδιοκατοίκηση, επενδυτικά ακίνητα και τουριστική αξιοποίηση.

Σε περιόδους οικονομικής ανάπτυξης, χαμηλών επιτοκίων και αυξημένων επενδύσεων σε ακίνητα, οι κτηματομεσιτικές επιχειρήσεις εμφανίζουν αυξημένο κύκλο εργασιών και βελτιωμένα περιθώρια κέρδους. Αντιθέτως, σε περιόδους ύφεσης ή αβεβαιότητας, η δραστηριότητα περιορίζεται αισθητά, καθώς οι συναλλαγές ακινήτων μειώνονται.

**Δομή και Ανταγωνισμός Κλάδου**

Ο κλάδος παρουσιάζει **κατακερματισμένη δομή**, με μεγάλο αριθμό μικρών και πολύ μικρών επιχειρήσεων, καθώς και αυτοαπασχολούμενων μεσιτών. Παράλληλα, δραστηριοποιούνται

οργανωμένα μεσιτικά γραφεία και αλυσίδες, τα οποία διαθέτουν ισχυρό brand name, οργανωμένες διαδικασίες και ευρύτερα δίκτυα συνεργατών.

Ο ανταγωνισμός βασίζεται κυρίως:

- στη φήμη και αξιοπιστία του μεσίτη ή του γραφείου,
- στο εύρος και την ποιότητα του χαρτοφυλακίου ακινήτων,
- στις προμήθειες και την εμπορική πολιτική,
- στην ταχύτητα ολοκλήρωσης συναλλαγών και στο επίπεδο εξυπηρέτησης πελατών.

**Τεχνολογικές Εξελίξεις και Τάσεις**

Η ψηφιοποίηση έχει επηρεάσει σημαντικά τον κλάδο. Η χρήση διαδικτυακών πλατφορμών αγγελιών, CRM συστημάτων, ψηφιακού marketing και εικονικών παρουσιάσεων ακινήτων (virtual tours) αποτελεί πλέον βασικό εργαλείο για την προσέλκυση πελατών.

Παράλληλα, η αυξημένη διαφάνεια στις τιμές και η ευκολία πρόσβασης σε πληροφορίες ακινήτων ενισχύουν τον ανταγωνισμό, αλλά δημιουργούν και ευκαιρίες για διαφοροποίηση μέσω ποιοτικών συμβουλευτικών υπηρεσιών.

**Παράγοντες Κινδύνου**

Οι βασικοί κίνδυνοι που αντιμετωπίζει ο κλάδος περιλαμβάνουν:

- τη μεταβλητότητα της αγοράς ακινήτων,
- την εξάρτηση από περιορισμένο αριθμό συναλλαγών,
- τις αλλαγές στο θεσμικό και φορολογικό πλαίσιο,
- την έντονη ανταγωνιστική πίεση στις προμήθειες,
- την εξάρτηση από συγκεκριμένες γεωγραφικές αγορές.

**Προοπτικές Κλάδου**

Οι μεσομακροπρόθεσμες προοπτικές του κλάδου συνδέονται άμεσα με την εξέλιξη της αγοράς ακινήτων και το επενδυτικό ενδιαφέρον, τόσο από εγχώριους όσο και από αλλοδαπούς επενδυτές. Επιχειρήσεις που διαθέτουν οργανωμένη δομή, ισχυρό δίκτυο συνεργασιών, τεχνογνωσία και προσανατολισμό στην παροχή ολοκληρωμένων υπηρεσιών αναμένεται να εμφανίσουν μεγαλύτερη ανθεκτικότητα και καλύτερες επιδόσεις σε σχέση με τον μέσο όρο του κλάδου.

## II. ΠΟΥ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΠΑΡΟΥΣΑ ΕΚΘΕΣΗ

Για να εκτιμήσουμε την αξία της Επιχειρήσεως " ASCENTUM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ " βασιστήκαμε:

1. Στον δημοσιευμένο Ισολογισμό της εταιρείας με ημερομηνία 31.12.2024 (χρήση 1.1.2024 – 31.12.2024) καθώς και τα αποτελέσματα της χρήσεως αυτής

2. Στη Λογιστική Κατάσταση (Πρόχειρος Ισολογισμός) της 31.10.2025 (χρήση 1.1.2025 – 31.10.2025) και τα αποτελέσματα της χρήσης αυτής που καταρτίσθηκε από την Εταιρεία.

3. Σε διάφορα στοιχεία, πληροφορίες και επεξηγήσεις που μας παρασχέθηκαν από την Εταιρεία, απαραίτητα για την εκτίμησή μας αυτή.

4. Σε εκθέσεις εμπειρογνωμόνων (διαπιστευμένοι εκτιμητές) που διενήργησαν εκτιμήσεις στα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας

Εκτός από τα ανωτέρω λάβαμε υπόψη και τις μεθόδους που έχουν αναπτυχθεί από την επιστήμη της Ιδιωτικής Οικονομικής για την εκτίμηση της αξίας των επιχειρήσεων, για τις οποίες αναφερόμαστε στο επόμενο κεφάλαιο της Εκθέσεώς μας.

Από την παρακάτω εκτίμηση θα προκύψει η αξία της Εταιρείας κατά την 31.12.2024.

## III. ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΣ ΚΑΙ ΜΕΘΟΔΟΙ ΓΙΑ ΤΟΝ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟ ΤΗΣ

### *1.* ΕΝΝΟΙΑ ΑΞΙΑΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΣ

Η επιχείρηση, η δραστηριότητα της οποίας θεωρείται συνεχιζόμενη, αποτιμάται συνολικά ως ενιαίο σύνολο και όχι ως άθροισμα της τρέχουσας αξίας των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων. Έτσι λοιπόν, όταν τα στοιχεία είναι οργανωμένα σε σύνολο, αποκτούν νέα συνολική αξία. Οι διαδικασίες για τη αποτίμηση της επιχειρήσεως με συνεχιζόμενη δραστηριότητα ως ενιαίο σύνολο, πηγάζουν από τη θεωρία των επενδύσεων κεφαλαίου.

Τούτο διότι σε ευημερούσες επιχειρήσεις, η απόδοση του απασχολούμενου κεφαλαίου είναι μεγαλύτερη από τη συνήθη, όπως αντίθετα συμβαίνει με τις λιγότερο ευημερούσες ή ζημιογόνες επιχειρήσεις. Έτσι δημιουργείται η έννοια της υπεραξίας (GOODWILL), που είναι το πλεόνασμα της συνολικής πραγματικής αξίας της επιχείρησης, ή, με άλλα λόγια, είναι η παρούσα αξία της μελλοντικής υπερπροσόδου της επιχείρησης.

Η ύπαρξη υπεραξίας οφείλεται σε μία σειρά παράγοντες, οι οποίοι αποτελούν τη βάση μιας ανώτερης, από τη συνήθη, αποδοτικότητας των απασχολούμενων κεφαλαίων, όπως υψηλός βαθμός της διοικητικής ή τεχνικής διαχειρίσεως, η αποκτηθείσα σταθερή πελατεία, το ανθρώπινο δυναμικό, η οργάνωση του δικτύου διανομής ή στερεώς εδραιωμένη φήμη, η τυχόν μονοπωλιακή θέση στην αγορά και άλλα.

Συνεπώς, η συνολική αξία μιας επιχειρήσεως, αποτελείται αφενός από την αξία των επί μέρους περιουσιακών στοιχείων και, αφετέρου, από την υπεραξία της (GOODWILL), εφ' όσον βεβαίως υπάρχει. Υπεραξία υπάρχει όταν πρόκειται περί επιχειρήσεως που λειτουργεί ευδοκίμως και η μελλοντική της αποδοτικότητα προδιαγράφεται ανοδική ή τουλάχιστον σταθερή. Προκειμένου περί ζημιογόνου επιχειρήσεως με αβέβαιο μέλλον δεν υπολογίζεται υπεραξία, όταν και το μέλλον προβλέπεται ζημιογόνο, αν όμως υπολογισθεί αρνητική υπεραξία, μειώνει την πραγματική καθαρή θέση της επιχείρησης.

Από την θεωρία και την πρακτική προτείνονται διάφορες μέθοδοι προσδιορισμού της συνολικής αξίας μιας επιχείρησης.

Απαραίτητη προϋπόθεση για την εφαρμογή των μεθόδων αυτών, είναι η παραδοχή ότι η εταιρεία θα συνεχίζει τη δραστηριότητα της στο μέλλον. Σημειώνουμε ότι, κάθε μία από τις μεθόδους παρουσιάζει πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα. Καμία απ' αυτές δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι είναι ορθολογικότερη, το δε αποτέλεσμα κάθε μεθόδου δεν είναι λογικό να ληφθεί ότι έχει απόλυτη, αλλά ενδεικτική μόνο έννοια. Για το λόγο αυτό, οι απόψεις και τα συμπεράσματα που διατυπώνονται στην παρούσα έκθεση υπόκεινται οπωσδήποτε στην εκτίμηση των ενδιαφερομένων.

## 2. ΜΕΘΟΔΟΙ ΑΠΟΤΙΜΗΣΕΩΣ

Κάτωθι παρατίθενται ορισμένες από τις συνηθέστερες μεθόδους εκτίμησης της αξίας μιας επιχείρησης.

### Α'. Μέθοδος της Πραγματικής Καθαρής Θέσης

Με τη μέθοδο αυτή αποτιμώνται σε τρέχουσες τιμές, τα στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων. Η διαφορά προστίθεται στη λογιστική Καθαρή Θέση και μας δίνει την αξία της επιχειρήσεως.

### Β'. Μέθοδος της προεξόφλησης των αποτελεσμάτων της προσεχούς 5ετίας πλέον της υπολειμματικής αξίας

Με τη μέθοδο αυτή, η αξία της επιχειρήσεως προκύπτει από το άθροισμα των προεξοφλημένων, με κατάλληλο συντελεστή μελλοντικών αποτελεσμάτων της επιχειρήσεως, 5ετούς περιόδου πλέον της υπολειμματικής αξίας που προκύπτει από την κεφαλαιοποίηση του κέρδους του 5ου έτους και προεξόφληση του σε παρούσα αξία.

### Γ'. Μέθοδος συνδυασμού Πραγματικής Καθαρής Θέσης και απόδοσης (υπεραξίας) της επιχειρήσεως

Η μέθοδος αυτή συνδυάζει τη μέθοδο της Πραγματικής Καθαρής Θέσης και τη μέθοδο της Αποδόσεως ή της Κεφαλαιοποιήσεως του Μέσου Κέρδους (είτε της τελευταίας 5ετίας είτε της προσεχούς 5ετίας) και θεωρείται ότι βρίσκεται πιο κοντά στην πραγματικότητα, για επιχειρήσεις που θα συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους (Going concern basis).

Χαρακτηριστικό της είναι ότι λαμβάνει υπόψη, εκτός από την αξία της Πραγματικής Καθαρής Θέσης, και την αξία που προκύπτει από την κεφαλαιοποίηση της προσόδου της υπεραξίας ή της υπερπροσόδου (Goodwill). Η πρόσοδος της υπεραξίας είναι το ποσό που απομένει, αν από τα οργανικά κέρδη της επιχειρήσεως αφαιρεθεί η αμοιβή του απασχολούμενου κεφαλαίου. Εμφανίζεται στην πράξη με αρκετές παραλλαγές, οι οποίες οφείλονται στο διαφορετικό τρόπο υπολογισμού της υπεραξίας, οι κυριότερες των οποίων απαριθμούνται πιο κάτω. Πρέπει ακόμα να σημειωθεί, ότι κατά την εκτίμηση της αξίας της Πραγματικής Καθαρής Θέσης, λαμβάνονται υπόψη τόσο τα υλικά όσο και τα άϋλα περιουσιακά στοιχεία.

Κατά τη μέθοδο αυτή, η αξία της επιχειρήσεως προκύπτει σαν άθροισμα της Πραγματικής Καθαρής Θέσης και της αξίας που προκύπτει από την κεφαλαιοποίηση της προσόδου της υπεραξίας εμφανίζεται με δύο μορφές:

i. Μέθοδος Πραγματικής Καθαρής Θέσης και Υπεραξίας που προσδιορίζεται με Κεφαλαιοποίηση της μέσης ετήσιας υπερπροσόδου της τελευταίας πενταετίας

ii. Μέθοδος: Πραγματική Καθαρή Θέση και Υπεραξία που προσδιορίζεται με Κεφαλαιοποίηση της πιθανολογούμενης μέσης ετήσιας υπερπροσόδου της προσεχούς πενταετίας.

**Δ'. Μέθοδος πολλαπλασιαστή Κερδών προ Φόρων, Τόκων και Αποσβέσεων (EBITDA)**

Πολλαπλασιαστής αποτίμησης είναι μια έκφραση της αγοραίας αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε σχέση με ένα βασικό οικονομικό μέγεθος που υποτίθεται ότι σχετίζεται με αυτήν την αξία. Για να είναι χρήσιμο, το μέγεθος αυτό - είτε κέρδη, είτε ταμειακές ροές είτε κάποιο άλλο - πρέπει να έχει λογική σχέση με την αγοραία αξία του περιουσιακού στοιχείου που εκτιμάται, δηλαδή να θεωρηθεί, στην πραγματικότητα, ως ο κινητήριος μοχλός αυτής της αγοραίας αξίας.

Οι πολλαπλασιαστές αυτοί βασίζονται στην εταιρική αξία μιας εταιρείας, όπως (EV/EBITDA). Αυτά τα πολλαπλάσια αποκαλύπτουν τη βαθμολογία μιας επιχείρησης ανεξάρτητα από τη δομή κεφαλαίου της και έχουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον για συγχωνεύσεις, εξαγορές και συναλλαγές σε ιδιωτικές εταιρείες.

Οι πολλαπλασιαστές προκύπτουν από την επεξεργασία οικονομικών στοιχείων ή μεγεθών ομοειδών επιχειρήσεων με την υπό εξέταση επιχείρηση.

Από την επεξεργασία των οικονομικών στοιχείων εξάγεται ο μέσος όρος που θεωρείται ως πλέον αντικειμενικός και εφαρμόζεται στην υπό εξέταση επιχείρηση πολλαπλασιάζοντας το σχετιζόμενο μέγεθος (EBITDA, πωλήσεις κλπ) ώστε να προκύψει η αξία της επιχείρησης.

- Ο πολλαπλασιαστής EV/EBITDA (Enterprise multiple) προκύπτει από τη διαίρεση των μεγεθών EV (Enterprise Value) που ορίζεται ως το άθροισμα των Ιδίων Κεφαλαίων και του δανεισμού μείον τα διαθέσιμα προς τα Κέρδη προ Φόρων, Τόκων και Αποσβέσεων (EBITDA)

Ομάδα ομοειδών

Ομάδα ομοειδών είναι ένα σύνολο εταιρειών ή περιουσιακών στοιχείων που επιλέγονται ως αρκετά συγκρίσιμα με την εταιρεία ή τα περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται (συνήθως λόγω του ότι βρίσκονται στον ίδιο κλάδο ή έχουν παρόμοια χαρακτηριστικά όσον αφορά την αύξηση των κερδών και/ή την απόδοση της επένδυσης ).

**Ε'. <u>Μέθοδος των Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών (DFCF)</u>**

Η μέθοδος αυτή υπολογίζει την αξία της εταιρείας προεξοφλώντας το σύνολο των εκτιμώμενων μελλοντικών ελεύθερων ταμειακών ροών της επιχείρησης σε παρούσες τιμές, με προεξοφλητικό επιτόκιο που ισούται με το μέσο σταθμικό όρο του κόστους μετοχικού κεφαλαίου και του κόστους δανεισμού, αφού ληφθεί υπ' όψιν η επίδραση της φορολογίας. Η μέθοδος αυτή στηρίζεται σε εκτιμήσεις αναφορικά με το ύψος των μελλοντικών κερδών, των μελλοντικών επενδυτικών αναγκών και άλλων σημαντικών οικονομικών μεγεθών των εταιρειών.

Η μέθοδος αυτή υπολογίζει την αξία της εταιρείας προεξοφλώντας το σύνολο των εκτιμώμενων μελλοντικών ελεύθερων ταμειακών ροών της επιχείρησης σε παρούσες τιμές, με προεξοφλητικό επιτόκιο που ισούται με το μέσο σταθμικό όρο του κόστους μετοχικού κεφαλαίου και του κόστους δανεισμού, αφού ληφθεί υπ' όψιν η επίδραση της φορολογίας. Η μέθοδος αυτή στηρίζεται σε εκτιμήσεις αναφορικά με το ύψος των μελλοντικών κερδών, των μελλοντικών επενδυτικών αναγκών και άλλων σημαντικών οικονομικών μεγεθών των εταιρειών.

Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή η αξία μίας επιχείρησης ισούται με την παρούσα αξία των ταμειακών ροών που αναμένεται να πραγματοποιηθούν σε ορισμένο αριθμό ετών, συν την παρούσα αξία της υπολειμματικής αξίας (Continuing value) της επιχείρησης στο τέλος του χρονικού ορίζοντα.

Πιο συγκεκριμένα η αξία της επιχείρησης, σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, προσδιορίζεται από την παρακάτω σχέση:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Αξία επιχειρήσεως = | Παρούσα αξία των ελεύθερων ταμειακών ροών της πρώτης περιόδου της πρόβλεψης | + | Παρούσα αξία των ελεύθερων ταμειακών ροών της εναπομεινάσης χρονικής περιόδου (υπολειμματική αξία) |

Εφόσον η επιχείρηση έχει στην κατοχή της περιουσιακά στοιχεία που δεν χρησιμοποιούνται στην συνήθη παραγωγική διαδικασία, η αξία των περιουσιακών αυτών στοιχείων προστίθεται στην αξία των προεξοφλημένων ταμειακών πλεονασμάτων. Αντίστοιχα, εφόσον έχουν χορηγηθεί δάνεια προς την επιχείρηση, η αξία αυτών αφαιρείται από την αξία των προεξοφλημένων ταμειακών πλεονασμάτων, προκειμένου να υπολογιστεί η συνολική αξία αυτής.

Τα ανωτέρω συνοψίζονται κάτωθι:

**Συνολική αξία επιχείρησης**

| | |
|---|---|
| | Άθροισμα προεξοφλημένων ταμειακών ροών πρώτης περιόδου της πρόβλεψης |
| + | Προεξοφλημένη υπολειμματική αξία επιχείρησης |
| + | Αξία μη λειτουργικών περιουσιακών στοιχείων |
| - | Αξία βραχυπροθέσμου και μακροπροθέσμου δανεισμού |
| = | Συνολική αξία επιχείρησης |

Η αναγωγή των μελλοντικών ελεύθερων ταμειακών ροών στο παρόν (προεξόφληση) γίνεται με έναν συντελεστή, το ύψος του οποίου εξαρτάται από το μέγεθος των κινδύνων που αναλαμβάνει η συγκεκριμένη επιχείρηση.

Τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα της μεθόδου αυτής, έναντι των άλλων μεθόδων, είναι τα εξής:

- Αξιολογεί την επιχείρηση σαν ζωντανό οργανισμό, ανεξάρτητα από τα περιουσιακά στοιχεία που την αποτελούν.
- Στηρίζεται στις αναμενόμενες αποδόσεις και όχι στις αποδόσεις των παρελθόντων ετών.
- Λαμβάνει υπόψη της τη φορολογία του εισοδήματος που αλλοιώνει σημαντικά την εικόνα της απόδοσης.
- Λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της αγοράς και την ενσωματώνει στο προεξοφλητικό επιτόκιο.

Τέλος απαραίτητη προϋπόθεση για την εφαρμογή της μεθόδου είναι η αναμενόμενη ύπαρξη κερδών της επιχείρησης. Αν, ωστόσο, τα κέρδη είναι πολύ μικρά, είναι ενδεχόμενο η αξία της επιχείρησης να εκτιμηθεί ότι είναι μικρότερη από την καθαρή περιουσιακή θέση αυτής.

**Ορισμός των ελεύθερων ταμειακών ροών (FCF)**

Σύμφωνα με τα όσα προαναφέρθηκαν, η μέθοδος της προεξόφλησης των ταμειακών ροών ορίζει ότι η αξία μίας επιχείρησης ισούται με το άθροισμα των προσδοκώμενων ταμειακών ροών που θα πραγματοποιήσει η επιχείρηση στο μέλλον, προεξοφλώντας το άθροισμα αυτό με ένα συντελεστή το ύψος του οποίου εξαρτάται από το μέγεθος των κινδύνων (riskiness) που αναλαμβάνει η συγκεκριμένη επιχείρηση.

Στη διεθνή πρακτική, ως πιο αντιπροσωπευτικό μέγεθος της ταμειακής ροής μίας επιχείρησης χρησιμοποιείται η έννοια της ελεύθερης ταμειακής ροής της μη-μοχλευομένης επιχείρησης (free cash flow of the unlevered firm), η οποία ορίζεται ως εξής:

Ορισμός της ελεύθερης ταμειακής ροής

| | |
|---|---|
| | Καθαρά λειτουργικά αποτελέσματα προ τόκων και μετά φόρων |
| + | αποσβέσεις χρήσεως |
| - | Ακαθάριστη επένδυση εντός της χρήσεως |
| = | Ελεύθερη ταμειακή ροή της μη- μοχλευομένης Επιχείρησης |

Όπως προκύπτει από τις παραπάνω περιγραφές, όλες οι μέθοδοι για τον προσδιορισμό της συνολικής αξίας της επιχείρησης βασίζονται στα παρακάτω στοιχεία:

α) Στην πραγματική αξία (βάσει τρέχουσας αποτίμησης) των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και

β) Στα πιθανολογούμενα μελλοντικά κέρδη της επιχείρησης που προσδιορίζονται είτε με βάση τα κέρδη που πραγματοποιήθηκαν στο παρελθόν, είτε κατόπιν αξιολόγησης των μελλοντικών προοπτικών της εταιρείας και εξαγωγής συμπερασμάτων για το μέλλον.

## IV. ΠΟΙΑ ΜΕΘΟΔΟ ΕΦΑΡΜΟΣΑΜΕ ΚΑΙ ΓΙΑΤΙ

Για την εκτίμηση της αξίας της επιχειρήσεως «ASCENTUM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» επιλέξαμε:

α. τη μέθοδο της Πραγματικής Καθαρής Θέσης λόγω του αντικειμένου που σχετίζεατι με την εκμετάλλευση και αγοραπωλησία ακινήτων των οποίων η εύλογη αξία επηρεάζει την αξία της επιχείρησης.

## V. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΣ «*ASCENTUM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ*» ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31.12.2024

### 1. ΜΕΘΟΔΟΣ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ

**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ**

Για το σκοπό του προσδιορισμού της πραγματικής καθαρής θέσεως της εταιρείας αποτιμώνται τα επί μέρους περιουσιακά στοιχεία της στην τρέχουσα τιμή τους.

Η εκτίμηση της πραγματικής καθαρής θέσεως της εταιρίας βασίσθηκε στα οικονομικά στοιχεία του Ισολογισμού της 31ης Δεκεμβρίου 2024, που προκύπτουν από τα βιβλία που τήρησε η εταιρεία και απεικονίζει την περιουσιακή διάθρωση και την οικονομική θέση αυτής. Η οικονομική κατάσταση της εταιρείας, όπως προκύπτει από τον συνταγμένο και εγκεκριμένο Ισολογισμό της με ημερομηνία 31.12.2024 είναι:

**ASCENTUM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΠΕ**

**ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024 (1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2024 - 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024) ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ 5217301000**

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Περιουσιακά στοιχεία** | | |
| Πάγια | 1.307.889,49 | 797.768,50 |
| Μείον: Αποσβεσμένα | 503.972,36 | 479.256,00 |
| Απομειωμένα | | |
| **Σύνολο Περιουσιακά στοιχεία** | **803.917,13** | **318.512,50** |
| Απαιτήσεις | 92.842,95 | 601.564,63 |
| Προκαταβολές και έσοδα εισπρακτέα | 0,00 | 2.072,75 |
| Λοιπά | 4.512,01 | 35.768,04 |
| | **97.354,96** | **639.405,42** |
| **Σύνολο Ενεργητικού** | **901.272,09** | **957.917,92** |

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Καθαρή θέση και υποχρεώσεις** | | |
| Κεφάλαια, αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέον | 541.251,00 | 522.350,26 |
| Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | 156.623,43 | 204.481,30 |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | 203.397,66 | 231.086,36 |
| **Σύνολο Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων** | **901.272,09** | **957.917,92** |

Στην συνέχεια παραθέτουμε τις απόψεις μας για την εκτίμηση της πραγματικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας κατά την 31.12.2024 με την σειρά που απεικονίζονται στον εγκεκριμένο Ισολογισμό της χρήσεως αυτής:

**ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ**

**Πάγια**

**Το κονδύλι του ισολογισμού Πάγια αναλύεται ως κάτωθι:**

| | | Αξία βιβλίων | Αξία εκτίμησης | Διαφορά |
|---|---|---|---|---|
| **Ι.1** | **Εδαφικές εκτάσεις** | 144.235,14 | 409.100,00 | 264.864,86 |
| **Ι.2** | **Κτίρια-Εγκαταστάσεις κτιρίων** | 149.559,33 | 1.291.900,00 | 1.142.340,67 |
| **Ι.3** | **Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός** | 1,63 | 1,63 | 0,00 |
| **Ι.4** | **Άυλα πάγια** | 0,04 | 0,04 | 0,00 |
| **Ι.5** | **Συμμετοχές σε Θυγατρικές** | 509.945,49 | 50.000,00 | -459.945,49 |
| **Ι.6** | **Δοσμένες εγγυήσεις** | 175,50 | 175,50 | 0,00 |
| | **Σύνολο** | **803.917,13** | **1.751.177,17** | **947.260,04** |

**Ι.1 Εδαφικές εκτάσεις**

-Τα οικόπεδα και οι λογιστικές τους αξίες προ εκτίμησης αναλύονται ως κάτωθι:

| Κωδικός | Περιγραφή | Παραστατικό | Αξία Κτήσης |
|---|---|---|---|
| 10-00-0101 | Ακίν Ευρυμέδοντος-Κτίριο Υ1 | ΣΥΜΒΟΛ-7488 | 13.112,29 € |
| 10-00-0102 | Ακίν Ευρυμέδοντος-Κτίριο Υ2 | ΣΥΜΒΟΛ-7488 | 13.112,29 € |
| 10-00-0103 | Ακίν Ευρυμέδοντος-Κτίριο Ι | ΣΥΜΒΟΛ-7488 | 59.005,28 € |
| 10-00-0104 | Ακίν Ευρυμέδοντος-Κτίριο Α | ΣΥΜΒΟΛ-7488 | 59.005,28 € |
| **Σύνολο** | | | **144.235,14 €** |

Για τις ανάγκες της μελέτης εκτιμήθηκαν σε τρέχουσες αξίες συνολικού ποσού € 409.100,00 (Έκθεση εκτίμησης ακινήτων 30.12.2025) από τον πιστοποιημένο εκτιμητή ν. 4152/2013 μηχανικό Φρίξο Σακελλάρη (Αρ. Μητ. 140).

### Ι.2 Κτίρια – Εγκαταστάσεις κτιρίων

-Οι κτιριακές εγκαταστάσεις και οι λογιστικές τους αξίες προ εκτίμησης αναλύονται ως κάτωθι:

| Κωδικός | Περιγραφή | Παραστατικό | Αξία Κτήσης |
|---|---|---|---|
| 11-00-0101 | Ακίν Ευρυμέδοντος-Κτίριο Υ1 | ΣΥΜΒΟΛ-7488 | 13.085,07 € |
| 11-00-0102 | Ακίν Ευρυμέδοντος-Κτίριο Υ2 | ΣΥΜΒΟΛ-7488 | 19.947,55 € |
| 11-00-0103 | Ακίν Ευρυμέδοντος-Κτίριο Ι | ΣΥΜΒΟΛ-7488 | 72.892,21 € |
| 11-00-0104 | Ακίν Ευρυμέδοντος-Κτίριο Α | ΣΥΜΒΟΛ-7488 | 43.634,50 € |
| **Σύνολο** | | | **149.559,33 €** |

Για τις ανάγκες της μελέτης εκτιμήθηκαν σε τρέχουσες αξίες συνολικού ποσού € 1.291.900,00 (Έκθεση εκτίμησης ακινήτων 30.12.2025) από τον πιστοποιημένο εκτιμητή ν. 4152/2013 μηχανικό Φρίξο Σακελλάρη (Αρ. Μητ. 140).

Η εταιρεία ASCENTUM ΕΠΕ έχει στην πλήρη και αποκλειστική κυριότητα, νομή και κατοχή της τέσσερες (4) αυτοτελείς και ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες επί πολυώροφης ευρισκόμενης επί της οδού Ευρυμέδοντος, αρ. 4, όπου στεγάζονται κα τα γραφεία της Εταιρείας. Συγκεκριμένα στην ASCENTUM ΕΠΕ ανήκουν: (i) η οριζόντια ιδιοκτησία υπό στοιχ. Υ-1 του υπογείου με ΚΑΕΚ 050096314006/0/1) και επιφάνεια 162,02 τ.μ., (ii) η οριζόντια ιδιοκτησία υπό στοιχ. Υ-2 του υπογείου με ΚΑΕΚ 050096314006/0/2, και επιφάνεια 203,28 τ.μ. , (iii) η οριζόντια ιδιοκτησία υπό στοιχ Ο-1 του ισογείου με ΚΑΕΚ 050096314006/0/3και επιφάνεια 415,74 τ.μ. , και (iv) η οριζόντια ιδιοκτησία υπό στοιχ. Α-1 του πρώτου ορόφου με ΚΑΕΚ 050096314006/0/4 και επιφάνεια 415,74 τ.μ. Οι ανωτέρω οριζόντιες ιδιοκτησίες είναι ελεύθερες βαρών, διεκδικήσεων κλπ. νομικών ελαττωμάτων

### Ι.3 Έπιπλα και Λοιπός Εξοπλισμός

Η ανάλυση του ανωτέρω λογαριασμού περιλαμβάνεται στο Μητρώο Παγίων που τηρεί η εταιρεία και μας κοινοποιήθηκε.

| | Αξία κτήσης | Σωρευμένες αποσβέσεις | Αξία βιβλίων | Αξία εκτίμησης | Διαφορά |
|---|---|---|---|---|---|
| Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός | 35.204,10 | 35.202,47 | 1,63 | 1,63 | 0,00 |
| **Σύνολο** | **35.204,10** | **35.202,47** | **1,63** | **1,63** | **0,00** |

Λαμβάνοντας υπόψη την αξία το έτος και την αξία κτήσεως των ανωτέρω εκτιμάται ότι η τρέχουσα αξία τους κατά την 31.12.2024 ισούται με το ανωτέρω αναπόσβεστο λογιστικό τους υπόλοιπο.

### Ι.4 Άυλα πάγια

Η ανάλυση του ανωτέρω λογαριασμού περιλαμβάνεται στο Μητρώο Παγίων που τηρεί η εταιρεία και μας κοινοποιήθηκε.

| | Αξία κτήσης | Σωρευμένες αποσβέσεις | Αξία βιβλίων | Αξία εκτίμησης | Διαφορά |
|---|---|---|---|---|---|
| Άυλος εξοπλισμός | 420,91 | 420,87 | 0,04 | 0,04 | 0,00 |
| **Σύνολο** | **420,91** | **420,87** | **0,04** | **0,04** | **0,00** |

Λαμβάνοντας υπόψη την αξία το έτος και την αξία κτήσεως των ανωτέρω εκτιμάται ότι η τρέχουσα αξία τους κατά την 31.12.2024 ισούται με το ανωτέρω αναπόσβεστο λογιστικό τους υπόλοιπο.

### Ι.5 Συμμετοχές και άλλες μακροπρ. Χρηματοοικονομικές απαιτήσεις

| | Αξία βιβλίων | Αξία εκτίμησης | Διαφορά |
|---|---|---|---|
| Συμμετοχές σε Θυγατρικές | 509.945,49 | 50.000,00 | -459.945,49 |
| **Σύνολο** | **509.945,49** | **50.000,00** | **-459.945,49** |

Οι συμμετοχές αφορούν σε 50% συμμετοχή στην εταιρεία ΙΑΚΧΟΣ ΕΠΕ. Λάβαμε τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις που δεν ελέγχονται από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές του έτους που έληξε την 31/12/2024, στις οποίες παρουσιάζεται αρνητική καθαρή θέση ύψους (88.163,90). Από προφορική πληροφόρηση που είχαμε από την εταιρεία η εν λόγω συμμετοχή πρόκειται να πωληθεί με ζημιά 460.000,00 ευρώ περίπου.

Για τις ανάγκες της παρούσης μελέτης η τρέχουσα αξία εκτιμάται σε 50.000,00 ευρώ.

### Ι.6 Δοσμένες εγγυήσεις

| | Αξία βιβλίων | Αξία εκτίμησης | Διαφορά |
|---|---|---|---|
| Δοσμένες εγγυήσεις | 175,50 | 175,50 | 0,00 |
| **Σύνολο** | **175,50** | **175,50** | **0,00** |

Η τρέχουσα αξία των εγγυήσεων κατά την 31.12.2024 εκτιμάται στο λογιστικό τους υπόλοιπο.

### Απαιτήσεις

### Το κονδύλι του Ισολογισμού απαιτήσεις αναλύεται ως κάτωθι:

| | | Αξία βιβλίων | Αξία εκτίμησης | Διαφορά |
|---|---|---|---|---|
| **II.1** | **Πελάτες** | 20.734,30 | 0,00 | -20.734,30 |
| **II.2** | **Γραμμάτια** | 1.000,00 | 0,00 | -1.000,00 |
| **II.3** | **Προκαταβολές σε προμηθευτές** | 3.843,56 | 125,00 | -3.718,56 |
| **II.4** | **Προκαταβολές προσωπικού** | 340,97 | 340,97 | 0,00 |
| **II.5** | **Προκαταβολή φόρου εισοδήματος** | 48.013,05 | 48.013,05 | 0,00 |
| **II.6** | **Λοιποί χρεώστες** | 11.503,80 | 10.232,30 | -1.271,50 |
| **II.7** | **Χρεωστικό υπόλοιπο ασφαλιστικών ταμείων** | 7.407,27 | 0,00 | -7.407,27 |
| | **Σύνολο** | **92.842,95** | **58.711,32** | **-34.131,63** |

## II.1 Πελάτες

| | Αξία βιβλίων | Αξία εκτίμησης | Διαφορά |
|---|---|---|---|
| **Πελάτες** | 20.734,30 | 0,00 | -20.734,30 |
| **Σύνολο** | **20.734,30** | **0,00** | **-20.734,30** |

Από την διερεύνηση των υπολοίπων των παραπάνω εμπορικών απαιτήσεων από εταιρείας θεωρούμε ότι η συνολική απαίτηση κατά την 31.12.2024 θα πρέπει να απομειωθεί ολοσχερώς.

Στον εν λόγω λογαριασμό περιλαμβάνονται οι απαιτήσεις της εταιρείας από πελάτες κατά την 31.12.2024 ως ανάλυση ανά κατηγορία κάτωθι:

| **Λογαριασμός Γ.Λ.** | **Περιγραφή** | **Υπ 31/12/24** |
|---|---|---|
| 30-00-00-0005 | ΔΗΜΗΤΡΑΚΟΠΟΥΛΟΥ ΑΥΓΕΡ-ΒΙΒΙΕΝ | 145,96 |
| 30-00-00-0006 | ΜΟΝΤΕΡΝΟΙ ΚΑΙΡΟΙ | 16.526,36 |
| 30-00-00-0007 | ΝΙΚΟΣ ΑΠΟΣΤΟΛΟΠΟΥΛΟΣ ΙΚΕ | 600,03 |
| 30-00-00-0008 | ΦΑΕΘΩΝ ΑΜΕ | 3.461,95 |
| **Σύνολο** | | **20.734,30** |

## II.2 Γραμμάτια εισπρακτέα

| | Αξία βιβλίων | Αξία εκτίμησης | Διαφορά |
|---|---|---|---|
| **Γραμμάτια** | 1.000,00 | 0,00 | -1.000,00 |
| **Σύνολο** | **1.000,00** | **0,00** | **-1.000,00** |

Από την διερεύνηση των υπολοίπων των παραπάνω απαιτήσεων θεωρούμε ότι η συνολική απαίτηση κατά την 31.12.2024 θα πρέπει να απομειωθεί ολοσχερώς.

## II.3 Προκαταβολές σε προμηθευτές

| | Αξία βιβλίων | Αξία εκτίμησης | Διαφορά |
|---|---|---|---|
| **Προκαταβολές σε προμηθευτές** | 3.843,56 | 125,00 | -3.718,56 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Σύνολο** | **3.843,56** | **125,00** | **-3.718,56** |

Από την διερεύνηση των υπολοίπων των παραπάνω προκαταβολών θεωρούμε ότι η συνολική απαίτηση κατά την 31.12.2024 θα πρέπει να μειωθεί κατά ποσό € 3.718,56 και να διαμορφωθεί στο ποσό των € 125,00.

Στον εν λόγω λογαριασμό περιλαμβάνονται οι προκαταβολές της εταιρείας κατά την 31.12.2024 ως ανάλυση ανά κατηγορία κάτωθι:

| **Λογαριασμός Γ.Λ.** | **Περιγραφή** | **Υπ 31/12/24** |
|---|---|---|
| 50-00-00-0001 | ERGO ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ | 74,00 |
| 50-00-00-0007 | ΠΕΡΣΟΝΑΛ ΣΕΚΙΟΥΡΙΤΥ Μ. ΕΠΕ | 153,18 |
| 50-00-00-0013 | ΟΝΕΤΑΧ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ | 116,64 |
| 50-00-00-0018 | ΕΦΟΔΙΑΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΙΚΗ ΑΓΑΘΩΝ ΕΠΕ | 72,47 |
| 50-00-00-0026 | SERJANIS SOTIR HASAN | 7,50 |
| 50-00-00-0028 | ΑΦΟΙ ΚΡΑΛΗ ΚΑΙ ΣΙΑ ΟΕ | 43,50 |
| 50-00-00-0030 | ΔΙΟΝΥΣΗΣ ΣΟΤΟΒΙΚΗΣ ΑΕ | 1.323,11 |
| 50-00-00-0031 | ΖΟΥΜΠΟΥΡΛΗΣ Γ. ΕΥΑΓΓ | 2.053,16 |
| **Σύνολο** | | **3.843,56** |

### II.4 Προκαταβολές προσωπικού

| | **Αξία βιβλίων** | **Αξία εκτίμησης** | **Διαφορά** |
|---|---|---|---|
| **Προκαταβολές προσωπικού** | 340,97 | 340,97 | 0,00 |
| **Σύνολο** | **340,97** | **340,97** | **0,00** |

Η τρέχουσα αξία των προκαταβολών προσωπικού κατά την 31.12.2024 εκτιμάται στο λογιστικό τους υπόλοιπο.

### II.5 Προκαταβολή φόρου εισοδήματος

| | **Αξία βιβλίων** | **Αξία εκτίμησης** | **Διαφορά** |
|---|---|---|---|
| **Προκαταβολή φόρου εισοδήματος** | 48.013,05 | 48.013,05 | 0,00 |
| **Σύνολο** | **48.013,05** | **48.013,05** | **0,00** |

Από την διερεύνηση του υπολοίπου της προκαταβολής φόρου εισοδήματος η αξία του εκτιμάται σε € 48.013,05.

## ΙΙ.6 Λοιποί χρεώστες

| | Αξία βιβλίων | Αξία εκτίμησης | Διαφορά |
|---|---|---|---|
| **Λοιποί χρεώστες** | 11.503,80 | 10.232,30 | -1.271,50 |
| **Σύνολο** | **11.503,80** | **10.232,30** | **-1.271,50** |

Από την διερεύνηση των υπολοίπων των παραπάνω λοιπών χρεωστών θεωρούμε ότι η συνολική απαίτηση κατά την 31.12.2024 θα πρέπει να μειωθεί κατά ποσό € 1.271,50 και να διαμορφωθεί στο ποσό των € 10.232,30.

Στον εν λόγω λογαριασμό περιλαμβάνονται οι απαιτήσεις από λοιπούς χρεώστες της εταιρείας κατά την 31.12.2024 ως ανάλυση ανά κατηγορία κάτωθι:

| **Λογαριασμός Γ.Λ.** | **Περιγραφή** | **Υπ 31/12/24** |
|---|---|---|
| 33-11-00-0001 | ASCENTUM LIMITED BPAX/ΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤ ΚΑΤΑ ΣΥΝΔ ΕΠΙΧ. ΣΕ ΕΥΡΩ-ASCENTUM LIMITED SHORT TERM RECEIVABLES FROM SUBSIDIARIES IN EURO | 1.177,50 |
| 33-95-01-0000 | ΙΑΚΧΟΣ ΕΠΕ ΛΟΙΠΟΙ ΧΡΕΩΣΤΕΣ ΔΙΑΦΟΡΟΙ ΣΕ ΕΥΡΩ- IAKHOS LTD OTHER DEBTORS IN EURO | 10,50 |
| 33-95-01-0003 | PAYPAL ΛΟΙΠΟΙ ΧΡΕΩΣΤΕΣ ΔΙΑΦΟΡΟΙ ΣΕ ΕΥΡΩ-OTHER DEBTORS IN EURO | 60,91 |
| 33-95-01-0004 | VIVA WALLET ΛΟΙΠΟΙ ΧΡΕΩΣΤΕΣ ΔΙΑΦΟΡΟΙ ΣΕ ΕΥΡΩ-OTHER DEBTORS IN EURO | 2,94 |
| 33-95-01-0005 | PAYONEER ΛΟΙΠΟΙ ΧΡΕΩΣΤΕΣ ΔΙΑΦΟΡΟΙ ΣΕ ΕΥΡΩ-OTHER DEBTORS IN EURO | 19,65 |
| 33-95-01-0007 | ΔΕΗ ΕΥΡΥΜΕΔΟΝΤΟΣ 4 ΓΙΑ ΕΙΣΠΡ ΛΟΙΠΟΙ ΧΡΕΩΣΤΕΣ ΔΙΑΦΟΡΟΙ ΣΕ ΕΥΡΩ-OTHER DEBTORS IN EURO | 4.689,46 |
| 53-98-00-0002 | ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ ΕΥΡΥΜΕΔΟΝΤΟΣ - UTILITIES EVRIMEDONTOS | 1.187,39 |
| 53-98-00-0009 | ΔΗΜΑΣ ΕΞΟΔΑ ΑΡΣΗΣ ΠΡΟΣΗΜ | 4.355,45 |
| **Σύνολο** | | **11.503,80** |

## ΙΙ.7 Χρεωστικό υπόλοιπο ασφ. εισφορών

| | Αξία βιβλίων | Αξία εκτίμησης | Διαφορά |
|---|---|---|---|
| **Χρεωστικό υπόλοιπο ασφαλιστικών ταμείων** | 7.407,27 | 0,00 | -7.407,27 |
| **Σύνολο** | **7.407,27** | **0,00** | **-7.407,27** |

Στις απαιτήσεις περιλαμβάνεται ποσό ευρώ 7.407,27 που αφορά ΡΥΘΜΙΣΗ ΚΕΑΟ Α/Α42169 7/18. Θεωρούμε ότι η συνολική απαίτηση κατά την 31.12.2024 θα πρέπει να μειωθεί κατά ποσό € 7.407,27 και να διαμορφωθεί στο ποσό των € 0,00.

**III.Λοιπά**

Το κονδύλι του Ισολογισμού αναλύεται ως κάτωθι:

| | Αξία βιβλίων | Αξία εκτίμησης | Διαφορά |
|---|---|---|---|
| **Ταμείο** | 4.499,25 | 4.499,25 | 0,00 |
| **Καταθέσεις όψεως** | 12,76 | 12,76 | 0,00 |
| **Σύνολο** | **4.512,01** | **4.512,01** | **0,00** |

Ανάλυση ως κάτωθι:

| **Λογαριασμός Γ.Λ.** | **Περιγραφή** | **Υπ 31/12/24** |
|---|---|---|
| 38-00-00-0000 | TAMEIO-CASH IN HAND | 4.499,25 |
| 38-03-00-0000 | PIRAEUS BANK GR0501720290005029068421965 -SIGHT DEPOSITS IN BANKS | 14,93 |
| 38-03-00-0001 | PIRAEUS BANK GR96 0172 0490 0050 4910 8720 937 -SIGHT DEPOSITS IN BANKS | -4,16 |
| 38-03-00-0002 | PIRAEUS BANK GR76 0171 5510 0065 5110 2415 602 -SIGHT DEPOSITS IN BANKS | 1,99 |
| **Σύνολο** | | **4.512,01** |

Από τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη μας τα μετρητά εις χείρας και οι καταθέσεις της εταιρείας κατά την 31.122024 ανέρχονταν σε ποσό € 4.512,01.

**ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ**

**IV. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις**

| | Αξία βιβλίων | Αξία εκτίμησης | Διαφορά |
|---|---|---|---|
| **Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις** | 156.623,43 | 156.623,43 | 0,00 |
| **Σύνολο** | **156.623,43** | **156.623,43** | **0,00** |

Στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλαμβάνονται εγγυήσεις, υπόλοιπο επιστρεπτέας προκαταβολής και το δάνειο από την τράπεζα ΠΕΙΡΑΙΩΣ το οποίο αποπληρώνεται πλήρως την 19/09/2026.

Από τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη μας οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις της εταιρείας κατά την 31.122024 ανέρχονταν σε ποσό € 156.623,43.

## V . Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Το κονδύλι του Ισολογισμού αναλύεται ως κάτωθι:

| | | Αξία βιβλίων | Αξία εκτίμησης | Διαφορά |
|---|---|---|---|---|
| V.1 | Προκαταβολές πελατών | 14.860,04 | 14.860,04 | 0,00 |
| V.2 | Προμηθευτές | 22.862,38 | 18.018,02 | -4.844,36 |
| V.3 | Αποδοχές προσωπικού | 84,89 | 84,89 | 0,00 |
| V.4 | Λοιποί πιστωτές | 39.344,00 | 23.889,74 | -15.454,26 |
| V.5 | Λοιποί φόροι τέλη | 117.676,91 | 103.077,10 | -14.599,81 |
| V.6 | Ασφαλιστικοί οργανισμοί | 8.454,71 | 1.286,84 | -7.167,87 |
| V.7 | Μεταβατικοί λογαριασμοί | 114,73 | 114,73 | 0,00 |
| | **Σύνολο** | **203.397,66** | **161.331,36** | **-42.066,30** |

### V.1 Προκαταβολές πελατών

| | Αξία βιβλίων | Αξία εκτίμησης | Διαφορά |
|---|---|---|---|
| Προκαταβολές πελατών | 14.860,04 | 14.860,04 | 0,00 |
| **Σύνολο** | **14.860,04** | **14.860,04** | **0,00** |

Από την διερεύνηση των υπολοίπων των παραπάνω προκαταβολών θεωρούμε ότι η συνολική υποχρέωση κατά την 31.12.2024 εκτιμάται στο λογιστικό υπόλοιπο € 14.860,04.

Στον εν λόγω λογαριασμό περιλαμβάνονται οι προκαταβολές της εταιρείας κατά την 31.12.2024 ως ανάλυση ανά κατηγορία κάτωθι:

| Λογαριασμός Γ.Λ. | Περιγραφή | Υπ 31/12/24 |
|---|---|---|
| 30-00-00-0001 | PERFORMANCE TECHNOLOGIES A.E. | 14.856,04 |
| 30-00-00-0003 | BALENAIO LTD | 4,00 |
| **Σύνολο** | | **14.860,04** |

### V.2 Προμηθευτές

| | Αξία βιβλίων | Αξία εκτίμησης | Διαφορά |
|---|---|---|---|
| Προμηθευτές | 22.862,38 | 18.018,02 | -4.844,36 |
| **Σύνολο** | **22.862,38** | **18.018,02** | **-4.844,36** |

Από την διερεύνηση των υπολοίπων των παραπάνω προμηθευτών θεωρούμε ότι η συνολική υποχρέωση κατά την 31.12.2024 θα πρέπει να μειωθεί κατά ποσό € 4.844,36 και να διαμορφωθεί στο ποσό των € 18.018,02.

Στον εν λόγω λογαριασμό περιλαμβάνονται οι υποχρεώσεις σε προμηθευτές της εταιρείας κατά την 31.12.2024 ως ανάλυση ανά κατηγορία κάτωθι:

| Λογαριασμός Γ.Λ. | Περιγραφή | Υπ 31/12/24 |
|---|---|---|
| 50-00-00-0002 | ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ | 0,01 |

| | | |
|---|---|---|
| 50-00-00-0003 | ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ | 35,68 |
| 50-00-00-0004 | ΕΥΔΑΠ | 19,98 |
| 50-00-00-0006 | TANGRAM ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ | 13.320,00 |
| 50-00-00-0009 | ΜΟΔ ΧΡΙΣΤΟΦΙΔΗΣ ΙΚΕ | 2.536,00 |
| 50-00-00-0015 | ENARTIA ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ | 16,37 |
| 50-00-00-0016 | PERFORMANCE TECHNOLOGIES A.E. | 1.022,00 |
| 50-00-00-0025 | DIXONS SOUTH EAST EUROPE AN ΕΜΠΟΡ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ Η | 157,80 |
| 50-00-00-0027 | NOVA TELECOMMUNICATIONS AND MEDIA ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α Ε | 134,81 |
| 50-00-00-0029 | ΒΑΛΑΜΠΟΥΣ-ΚΟΥΝΤΟΥΡΑΣ ΠΑΝ | 4.530,61 |
| 50-00-00-0032 | ΗΛΙΟΝ ΑΕ Ι.ΠΑΣΤΟΣ & ΥΙΟΙ ΕΜΠΟΡ | 489,00 |
| 50-00-00-0034 | ΦΙΛΙΠΠΟΠΟΥΛΟΣ ΦΙΛΙΠΠ ΓΕΩ | 358,40 |
| 50-01-00-0002 | AIRBNB IRELAND UNLIMITED COM | 60,22 |
| 50-01-00-0003 | BOOKING.COM | 91,80 |
| 50-01-00-0004 | NOMADICA LLC | 89,70 |
| **Σύνολο** | | **22.862,38** |

### V.3 Αποδοχές προσωπικού

| | Αξία βιβλίων | Αξία εκτίμησης | Διαφορά |
|---|---|---|---|
| **Αποδοχές προσωπικού** | 84,89 | 84,89 | 0,00 |
| **Σύνολο** | **84,89** | **84,89** | **0,00** |

Από την διερεύνηση των υπολοίπων των παραπάνω υποχρεώσεων θεωρούμε ότι η συνολική υποχρέωση κατά την 31.12.2024 εκτιμάται στο λογιστικό υπόλοιπο € 84,89.

### V.4 Λοιποί πιστωτές

| | Αξία βιβλίων | Αξία εκτίμησης | Διαφορά |
|---|---|---|---|
| **Λοιποί πιστωτές** | 39.344,00 | 23.889,74 | -15.454,26 |
| **Σύνολο** | **39.344,00** | **23.889,74** | **-15.454,26** |

Από την διερεύνηση των υπολοίπων των παραπάνω πιστωτών θεωρούμε ότι η συνολική υποχρέωση κατά την 31.12.2024 θα πρέπει να μειωθεί κατά ποσό € 15.454,26 και να διαμορφωθεί στο ποσό των € 23.889,74.

Στον εν λόγω λογαριασμό περιλαμβάνονται οι υποχρεώσεις σε πιστωτές της εταιρείας κατά την 31.12.2024 ως ανάλυση ανά κατηγορία κάτωθι:

| **Λογαριασμός Γ.Λ.** | **Περιγραφή** | **Υπ 31/12/24** |
|---|---|---|
| 33-95-01-0002 | ΑΠΟΣΤΟΛΟΠΟΥΛΟΣ Ν & ΣΙΑ ΕΕ ΛΟΙΠΟΙ ΧΡΕΩΣΤΕΣ ΔΙΑΦΟΡΟΙ ΣΕ ΕΥΡΩ-APOSTOLOPOULOS N AND CO. LTD OTHER DEBTORS IN EURO | 2.972,95 |

| | | |
|---|---|---|
| 33-95-01-0006 | ΒΛΑΝΤΗ ΜΑΡΙΑ ΛΟΙΠΟΙ ΧΡΕΩΣΤΕΣ ΔΙΑΦΟΡΟΙ ΣΕ ΕΥΡΩ-OTHER DEBTORS IN EURO | 316,79 |
| 53-98-00-0004 | ΣΚΛΑΒΟΥΝΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ | 5.600,00 |
| 53-98-00-0005 | ΠΑΠΑΝΤΩΝΙΟΥ ΔΗΜΗΤΡΗΣ | 14.772,57 |
| 53-98-00-0006 | ΠΑΠΑΝΤΩΝΙΟΥ ΕΛΕΑΝΑ | 52,73 |
| 53-98-00-0007 | PERFORMANCE TECHNOLOGIES | 15.000,00 |
| 53-98-00-0008 | ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ ΣΩΚΡΑΤΟΥΣ 2 - UTILITIES SOKRATOUS 2 | 628,96 |
| **Σύνολο** | | **39.344,00** |

## V.5 Λοιποί φόροι τέλη

| | Αξία βιβλίων | Αξία εκτίμησης | Διαφορά |
|---|---|---|---|
| **Λοιποί φόροι τέλη** | 117.676,91 | 103.077,10 | -14.599,81 |
| **Σύνολο** | **117.676,91** | **103.077,10** | **-14.599,81** |

Από την διερεύνηση των υπολοίπων των παραπάνω λοιπών φόρων και τελών θεωρούμε ότι η συνολική υποχρέωση κατά την 31.12.2024 θα πρέπει να μειωθεί κατά ποσό € 14.599,81 και να διαμορφωθεί στο ποσό των € 103.077,10.

Στον εν λόγω λογαριασμό περιλαμβάνονται οι υποχρεώσεις λοιπών φόρων της εταιρείας κατά την 31.12.2024 ως ανάλυση ανά κατηγορία κάτωθι:

| Λογαριασμός Γ.Λ. | Περιγραφή | Υπ 31/12/24 |
|---|---|---|
| 54-00 | ΦΟΡΟΣ ΠΡΟΣΤΙΘΕΜΕΝΗΣ ΑΞΙΑΣ- VALUE ADDED TAX (VAT) | -1.253,09 |
| 54-03 | ΦΟΡΟΙ - ΤΕΛΗ ΑΜΟΙΒΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ- PAYROLL TAXES AND DUTIES | 315,48 |
| 54-04 | ΦΟΡΟΙ - ΤΕΛΗ ΑΜΟΙΒΩΝ ΤΡΙΤΩΝ- WITHHOLDING TAXES OF THIRD PARTIES | 5.295,97 |
| 54-09 | ΛΟΙΠΟΙ ΦΟΡΟΙ - ΤΕΛΗ- OTHER TAXES AND DUTIES | 105.267,80 |
| 54-99 | ΦΟΡΟΙ - ΤΕΛΗ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ- TAXES AND DUTIES OF PREVIOUS YEAR | 8.050,75 |
| **Σύνολο** | | **117.676,91** |

## V.6 Ασφαλιστικοί οργανισμοί

| | Αξία βιβλίων | Αξία εκτίμησης | Διαφορά |
|---|---|---|---|
| **Ασφαλιστικοί οργανισμοί** | 8.454,71 | 1.286,84 | -7.167,87 |
| **Σύνολο** | **8.454,71** | **1.286,84** | **-7.167,87** |

Από την διερεύνηση των υπολοίπων των παραπάνω υποχρεώσεων σε ασφαλιστικούς οργανισμούς θεωρούμε ότι η συνολική υποχρέωση κατά την 31.12.2024 θα πρέπει να μειωθεί κατά ποσό € 7.167,87 και να διαμορφωθεί στο ποσό των € 1.286,84.

## V.7 Μεταβατικοί λογαριασμοί

| | Αξία βιβλίων | Αξία εκτίμησης | Διαφορά |
|---|---|---|---|
| Μεταβατικοί λογαριασμοί | 114,73 | 114,73 | 0,00 |
| **Σύνολο** | **114,73** | **114,73** | **0,00** |

Από την διερεύνηση των υπολοίπων των παραπάνω μεταβατικών λογαριασμών θεωρούμε ότι η συνολική υποχρέωση κατά την 31.12.2024 εκτιμάται στο λογιστικό υπόλοιπο € 114,73.

## ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Βάσει των εκτιμήσεων ανωτέρω παρατίθεται κάτωθι η Πραγματική Καθαρή Θέση της χρήσεως που έκλεισε την 31.12.2024 και η ανάλυση των κονδυλίων που την διαμορφώνουν.

| ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ | ΑΞΙΑ ΒΙΒΛΙΩΝ | ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ | ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΣ |
|---|---|---|---|
| ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ | | | |
| Εδαφικές εκτάσεις | 144.235,14 | 409.100,00 | 264.864,86 |
| Κτίρια-Εγκαταστάσεις κτιρίων | 149.559,33 | 1.291.900,00 | 1.142.340,67 |
| Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός | 1,63 | 1,63 | 0,00 |
| Άυλα πάγια | 0,04 | 0,04 | 0,00 |
| Συμμετοχές σε Θυγατρικές | 509.945,49 | 50.000,00 | -459.945,49 |
| Δοσμένες εγγυήσεις | 175,50 | 175,50 | 0,00 |
| Απαιτήσεις | 92.842,95 | 58.711,32 | -34.131,63 |
| Ταμείο | 4.499,25 | 4.499,25 | 0,00 |
| Καταθέσεις όψεως | 12,76 | 12,76 | 0,00 |
| | **901.272,09** | **1.814.400,50** | **913.128,41** |

| ΠΑΘΗΤΙΚΟ | ΑΞΙΑ ΒΙΒΛΙΩΝ | ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ | ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΣ |
|---|---|---|---|
| Υποχρεώσεις | | | |
| Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | 156.623,43 | 156.623,43 | 0,00 |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | 203.397,66 | 161.331,36 | -42.066,30 |
| | **360.021,09** | **317.954,79** | **-42.066,30** |

| | |
|---|---|
| Εκτίμηση Ενεργητικού | 1.814.400,50 |
| Εκτίμηση Υποχρεώσεων | 317.954,79 |
| *Πραγματική καθαρή θέση* | 1.496.445,71 |

## VI. ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ-ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, η εκτίμηση της πραγματικής (αγοραίας) αξίας της επιχειρήσεως έχει απασχολήσει τόσο τη θεωρία όσο και την πράξη της Ιδιωτικής οικονομικής. Έχουν προταθεί διάφοροι μέθοδοι υπολογισμού, που καταλήγουν πάντα σε διαφορετικό αποτέλεσμα. Ο μελετητής επιλέγει την εφαρμογή της προσφορότερης -κατά την άποψή του- μεθόδου.

Το αποτέλεσμα είναι πάντα ενδεικτικό για μία τιμή βάσεως, γύρω από την οποία θα μπορούν να περιστραφούν τυχόν διαπραγματεύσεις.

Στην περίπτωσή μας επιλέξαμε τη μέθοδο της πραγματικής Καθαρής η οποία κρίθηκε κατάλληλη λαμβάνοντας υπόψη τα δεδομένα της εν λόγω επιχειρήσεως.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω εκτεθέντα καταλήγουμε στην εκτίμηση ότι η αξία της εταιρείας «**ASCENTUM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ**» κατά την 31/12/2024 ανέρχεται σε € 1.497.000 περίπου.

Είμαστε στη διάθεσή σας για οποιαδήποτε διευκρίνιση επί των ανωτέρω εκτεθέντων.

Με εκτίμηση,

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

**Θωμάς Σ. Παπαντώνης**

**Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 55381**

**ACTION AUDITING Α.Ε.Ο.Ε.Λ.**

**Μιχαλακοπούλου 45, Αθήνα, 11528**

**Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 164**

*Μέλος της Russell Bedford International*

Russell Bedford
taking you further