Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2026.03.30 14:14:42 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Τηλέφωνο: 2103604815-9
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,30/03/2026
Αριθ. Πρωτ.:4057339

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **CARE DIRECT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΦΗΜΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ**, το διακριτικό τίτλο **CARE DIRECT A.E.** και αριθμό ΓΕΜΗ **004396601000**.

Την **30/03/2026** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **6008349**, η από 05/03/2026 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Διάσπαση με σύσταση νέας 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.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών με ημερομηνία αναφοράς 31 Δεκεμβρίου 2025 για την εκτίμηση της αξίας του κλάδου των ακινήτων της εταιρείας «CARE DIRECT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΦΗΜΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ» (δ.τ. CARE DIRECT Α.Ε.) - αριθμός ΓΕΜΗ 004396601000 σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, Ν. 4601/2019 και του Ν.5162/2024 ώστε να πραγματοποιηθεί μερική διάσπαση και εισφορά σε νέα υπό σύσταση εταιρεία.

ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ :

ΜΑΝΔΗΛΑΡΑΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΑΜ ΣΟΕΛ 13851

ΚΟΥΦΟΠΟΥΛΟΥ ΜΑΡΙΑ ΑΜ ΣΟΕΛ 27181

Γλυφάδα, Μάρτιος 2026

TÜV AUSTRIA EN ISO 9001:2015 No.: 20001200003129
TÜV AUSTRIA EN ISO 27001:2022 No.: 20201200003119
TÜV AUSTRIA EN ISO 37001:2016 No.: 20024250017001
APPROVED EMPLOYER ACCA Trainee Development - Platinum

Πίνακας περιεχομένων

I. Γενικά.	3
1. Εντολή και Αντικείμενο Εργασίας.	3
2. Ιστορικό της Μερικής Διάσπασης με σύσταση νέας εταιρείας	4
3. Μέθοδος Αποτίμησης	4
3.1 Ιστορικό Κόστος	4
3.2 Εύλογη Αξία	5
4. Παρουσίαση της Διασπώμενης εταιρείας	5
4.1. Σύσταση	5
4.2. Σκοπός	6
4.3. Έδρα	7
4.4. Διάρκεια	7
4.5. Κεφάλαιο	7
4.6. Οργάνωση και Διοίκηση της Εταιρείας.	7
5. Στοιχεία στα οποία βασίσθηκε η εργασία.	8
II. Εκτίμηση της αξίας των Περιουσιακών Στοιχείων και των Υποχρεώσεων του κλάδου των Ακινήτων της Εταιρείας.	8
1. Λογιστική Κατάσταση του κλάδου των Ακινήτων της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2025, όπως συντάχθηκε από την Εταιρεία, σύμφωνα με τα ΕΛΠ.	8
2. Αξία Περιουσιακών Στοιχείων του κλάδου των Ακινήτων της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025 μετά από την Εκτίμηση.	10
2.1. Ενεργητικό	10
2.1.1. Ενσώματα Πάγια	10
2.1.1.α. Γήπεδα-Οικόπεδα	10
2.1.1.β. Κτίρια & Τεχνικά Έργα	11
2.1.1.γ. Συμπέρασμα	13
2.1.2. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	13
2.2. Υποχρεώσεις	13
2.2.1. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	13
2.2.1.α. Ληφθείσες εγγυήσεις	13
2.2.2. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	14
2.2.2.α. Φόρος εισοδήματος	14
2.2.2.β. Λοιποί φόροι και τέλη	14
2.2.2.γ. Λοιπές υποχρεώσεις	14
3. Ανακεφαλαίωση της Εκτίμησης των Περιουσιακών Στοιχείων	15
4. Ανάλυση Καθαρής Θέσης του κλάδου των Ακινήτων της Εταιρείας 31/12/2025 μετά από εκτίμηση.	16
III. Συμπέρασμα	16

Προς:
Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας

CARE DIRECT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΦΗΜΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ
(δ.τ. CARE DIRECT Α.Ε.)

ΠΡΕΜΕΤΗΣ 2 ΚΑΙ Λ. ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ 362 ,
ΑΓΙΟΥ ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ / ΝΟΤΙΟΥ ΤΟΜΕΑ ΑΘΗΝΩΝ
ΤΚ 17342

Ι. Γενικά.

1. Εντολή και Αντικείμενο Εργασίας.

Σε εκτέλεση της από 03 Μαρτίου 2026 εντολής σας οι παρακάτω:

- Μανδηλαράς Δημήτριος, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής με ΑΜ ΣΟΕΛ 13851, της Ελεγκτικής Εταιρείας «ΑΡΓΩ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε» και

- Κουφοπούλου Μαρία, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής με ΑΜ ΣΟΕΛ 27181, της Ελεγκτικής Εταιρείας ΑΡΓΩ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.

Ορισθήκαμε για την αποτίμηση της περιουσίας της εταιρείας «CARE DIRECT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΦΗΜΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ» (δ.τ. CARE DIRECT Α.Ε.) (εφεξής «**CARE DIRECT Α.Ε.**» ή η «**Εταιρεία**» ή η «**Διασπώμενη**»), με σκοπό την επικείμενη μερική διάσπασή της με την σύσταση μίας νέας εταιρείας (εφεξής η «**Επωφελούμενη**), υπό την μορφή ανώνυμης εταιρείας, ήτοι της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «**CARE DIRECT PROPERTIES Α.Ε**.» σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019, τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και τις διατάξεις του Ν.5162/2024 έκαστος όπως ισχύουν (εφεξής η «**Διάσπαση**») και συντάχθηκε η παρούσα έκθεση εκτίμησης.
Η αποτίμηση των εισφερόμενων στοιχείων ενεργητικού και παθητικού της Εταιρείας έχει ημερομηνία αναφοράς την 31η Δεκεμβρίου 2025 (ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού).
Η παρούσα έκθεση εκτίμησης των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας έγινε με βάση τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018.

Ειδικότερα, βεβαιώνουμε ότι για εμάς τους ορκωτούς ελεγκτές λογιστές κο. Μανδηλαρά Δημήτριο του Πέτρου και κα. Κουφοπούλου Μαρία του Εμμανουήλ και για την εταιρεία ορκωτών ελεγκτών-λογιστών «ΑΡΓΩ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.», της οποίας είμαστε μέλη, δεν συντρέχουν κωλύματα ή ασυμβίβαστα, που θα απέκλειαν τη διενέργεια τακτικού ελέγχου από εμάς, ούτε έχουμε αναλάβει τον τακτικό έλεγχο της **CARE DIRECT Α.Ε** ή συνδεδεμένης με αυτήν εταιρείας κατά την έννοια του άρθρου 32 του Ν.4308/2014, κατά την τελευταία τριετία.

2. Ιστορικό της Μερικής Διάσπασης με σύσταση νέας εταιρείας

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στην από 31 Ιανουαρίου 2026 συνεδρίασή του, αποφάσισε την μερική διάσπαση της CARE DIRECT A.E με την σύστασης μίας Επωφελούμενης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019, του Ν. 4548/2018 και του Ν.5162/2024 όπως ισχύουν, με μεταβίβαση προς την Επωφελούμενη του συνόλου των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού της Διασπώμενης που σχετίζονται με τον κλάδο των ακινήτων, όπως εμφανίζεται στον ισολογισμό μετασχηματισμού της 31ης Δεκεμβρίου 2025 και όπως θα διαμορφωθεί μέχρι τη νόμιμη ολοκλήρωση της Διάσπασης.
Η Επωφελούμενη Εταιρεία θα καταστεί αποκλειστική κυρία, νομέας, κάτοχος και δικαιούχος κάθε περιουσιακού στοιχείου του εισφερόμενου κλάδου ακινήτων.

3. Μέθοδος Αποτίμησης

Κατά την αποτίμηση των στοιχείων των στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού της λογιστικής κατάστασης της Εταιρείας, χρησιμοποιήθηκαν οι κανόνες επιμέτρησης που προβλέπονται από τα ΕΛΠ Ν. 4308/14 και τη Λογιστική Οδηγία εφαρμογής του νόμου 4308/2014 «Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα». Συγκεκριμένα χρησιμοποιήθηκε ο κανόνας επιμέτρησης του ιστορικού κόστους, με την επιφύλαξη της παρ. 24 του Ν. 4308/14, καθώς τα κατονομαζόμενα κονδύλια της παρ. 3.2 -όπου συντρέχουν- έχουν επιμετρηθεί βάσει του κανόνα της εύλογης αξίας.

3.1 Ιστορικό Κόστος

Η αποτίμηση έχει πραγματοποιηθεί με βάση το (ανακτήσιμο) ιστορικό κόστος, ως βάση επιμέτρησης βάσει του Κεφ. 5 της Λογιστικής Οδηγίας εφαρμογής του νόμου 4308/2014 «Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, συναφείς ρυθμίσεις και άλλες διατάξεις». Η αναφορά στο «ανακτήσιμο» κόστος υποδηλώνει ότι η επιμέτρηση στο κόστος κτήσης γίνεται εφόσον το κόστος αυτό είναι ανακτήσιμο.

Το κόστος κτήσεως, ως βάση επιμέτρησης όλων των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων μιας οντότητας, είναι η βασική λογιστική μέθοδος που καθιερώνεται από το νόμο για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στα πλαίσια της Οδηγίας 34/2013. Η υιοθέτηση της αρχής αυτής είναι ιδιαίτερα χρήσιμη για τις οντότητες στις οποίες απευθύνεται ο νόμος, δηλαδή τις οντότητες που δεν είναι δημοσίου ενδιαφέροντος (συμφέροντος) για δύο κυρίως λόγους.

Πρώτον, το κόστος κτήσης είναι η παραδοσιακή λογιστική αρχή με την οποία είναι εξοικειωμένοι οι συντάκτες και οι χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.
Δεύτερον, το κόστος κτήσης είναι η βασική αρχή της φορολογικής νομοθεσίας που διέπει τον προσδιορισμό του φόρου εισοδήματος (Ν. 4172/2013) και συνεπώς διασφαλίζεται η δυνατότητα σύγκλισης των δύο πλαισίων.

Η αρχή του κόστους κτήσης για τη λογιστική παρακολούθηση των περιουσιακών στοιχείων, συνεπάγεται την αρχική αναγνώριση των στοιχείων αυτών στο κόστος κτήσεως και την μετέπειτα

επιμέτρησή τους στο ανακτήσιμο ποσό τους, εφόσον είναι μικρότερο του κόστους κτήσεως και εφόσον η διαφορά (ζημία) εκτιμάται ότι θα είναι μόνιμου χαρακτήρα. Συνεπώς, σύμφωνα με τον παρόντα νόμο και τα καθοριζόμενα στην Οδηγία 2013/34, στη λογιστική του κόστους κτήσεως (ιστορικού κόστους):

α) Δεν νοούνται αναπροσαρμογές στην εύλογη αξία των στοιχείων.

β) Τεκμαίρεται ότι για τα υποκείμενα σε φυσιολογική απαξίωση στοιχεία, όπως τα ενσώματα πάγια, η παρουσίασή τους στο ανακτήσιμο κόστος επιτυγχάνεται, για τις πλείστες των περιπτώσεων, από την μείωση αυτών μέσω των διενεργούμενων αποσβέσεων.

γ) Έκτακτες μειώσεις της αξίας τους, πέραν των αποσβέσεων και από οποιαδήποτε αιτία (φυσική, νομική, οικονομική κλπ), αναγνωρίζονται σε μείωση της αξίας αυτών μέσω της διαδικασίας της απομείωσης.

3.2 Εύλογη Αξία

Σύμφωνα με το σχετικό ορισμό του άρθρου 24 του ν. 4308/2014, εύλογη αξία ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρέωσης είναι αντίστοιχα η τιμή ανταλλαγής ή διακανονισμού, μεταξύ πρόθυμων και ενήμερων μερών που ενεργούν υπό κανονικές στην αγορά συνθήκες, κατά την ημερομηνία μέτρησης.

Τα επιλέξιμα στοιχεία για επιμέτρηση στην εύλογη αξία αφορούν στα εξής κονδύλια του ισολογισμού:
α) Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα.
β) Επενδυτικά ακίνητα.
γ) Βιολογικά περιουσιακά στοιχεία, πάγια ή αποθέματα.
δ) Αποθέματα εμπορευμάτων (μόνο για αποθέματα οι τιμές των οποίων διαπραγματεύονται σε οργανωμένες αγορές και τα οποία προορίζονται για πώληση στα πλαίσια κερδοσκοπικών συναλλαγών).
ε) Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.
στ) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του εμπορικού χαρτοφυλακίου και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που αποτελούν μέρος του εμπορικού χαρτοφυλακίου.
ζ) Παράγωγα για αντιστάθμιση.

4. Παρουσίαση της Διασπώμενης εταιρείας

4.1. Σύσταση

Η Εταιρεία συστάθηκε την 10/09/2001 με την επωνυμία «CARE DIRECT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΦΗΜΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ» με τον διακριτικό τίτλο «CARE DIRECT Α.Ε.». Για τις

με την αλλοδαπή σχέσεις και συναλλαγές, η επωνυμία της Εταιρείας και ο διακριτικός τίτλος αναγράφονται κατά πιστή μετάφραση ή με λατινικούς χαρακτήρες.

4.2. Σκοπός

1. Σκοπός της Εταιρείας είναι:
α) Οι εν γένει διαφημιστικές και μηχανογραφικές εργασίες, εκδόσεις βιβλίων που αφορούν το αντικείμενο των εργασιών και συναφών ειδών και παρεμφερών εργασιών.
β) Αγορές και πωλήσεις καταναλωτικών ή μη προϊόντων λιανικώς, πόρτα-πόρτα, ταχυδρομικώς.
γ) Συσκευασίες, ανασυσκευασίες, αποθηκεύσεις, διανομές (logistics), προϊόντων και δειγμάτων προϊόντων.
δ) Οργάνωση και διενέργεια διαγωνισμών (σχεδιασμός, υλοποίηση).
ε) Παροχή ταχυδρομικών υπηρεσιών, οργάνωση και εκτέλεση επιστολικής επικοινωνίας.
στ) Ηλεκτρονικές εκτυπώσεις (εκτύπωση από υπολογιστή διευθύνσεων και γραμμικών κωδικών – bar codes).
ζ) Οργάνωση ερευνών για ίδιους ή για τρίτους τηλεφωνικά ή πόρτα-πόρτα.
η) Διαχείριση βάσεων δεδομένων, όχι ευαίσθητων προσωπικών, για ίδιους ή τρίτους και όπου τούτο επιτρέπει η κείμενη νομοθεσία.
θ) Προωθήσεις πωλήσεων πόρτα-πόρτα (δειγματοδιανομές), προώθηση πωλήσεων μέσω ταχυδρομικών υπηρεσιών.
ι) Προώθηση πωλήσεων σε καταστήματα super-market, υποδοχή και αποστολή μηνυμάτων, παροχή διαφημιστικών υπηρεσιών, πωλήσεις μέσω Internet (ecommerce), πωλήσεις από απόσταση, εισαγωγές και εξαγωγές.
ια) Παροχή συναφών συμβουλευτικών υπηρεσιών.
ιβ) Διαμεσολάβηση για πιστωτικές κάρτες.
ιγ) Χονδρικό εμπόριο επιδεσμικού υλικού.
ιδ) Χονδρικό εμπόριο διάφορων ειδών γενικά προς το Δημόσιο, Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου, Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης, νοσοκομεία, δημοτικά κλπ. κοινωφελή ή όχι ιδρύματα και καταστήματα.
ιε) Χονδρικό εμπόριο ιατρικών αναλώσιμων υλικών.
ιστ) Χονδρικό εμπόριο χειρουργικών και ιατρικών γενικά μηχανημάτων και εργαλείων και παρόμοιων ειδών.
ιζ) Χονδρικό εμπόριο νοσοκομειακών ειδών, από χαρτοπολτό, χαρτί, χαρτοβάμβακα ή ρολά ινών κυτταρίνης.
ιη) Παροχή υπηρεσιών δημιουργίας ιστοσελίδων στο Διαδίκτυο.
ιθ) Παροχή υπηρεσιών σχεδιασμού, υποστήριξης και ολοκλήρωσης συστήματος λογισμικού.
κ) Παροχή υπηρεσιών έρευνας στην πληροφορική.
κα) Παροχή υπηρεσιών έρευνας στις επικοινωνίες.
κβ) Εκμίσθωση και Διαχείριση ιδιόκτητων ή μισθωμένων ακινήτων.

4.3. Έδρα

Έδρα της Εταιρείας ορίζεται ο ΔΗΜΟΣ ΑΓΙΟΥ ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΑΤΤΙΚΗΣ. Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου η Εταιρεία μπορεί να ιδρύει γραφεία, υποκαταστήματα ή άλλες εγκαταστάσεις και σε άλλες πόλεις της Ελλάδας και του εξωτερικού, με συνεργασία ή χωρίς τη συνεργασία αλλοδαπών ή ημεδαπών επιχειρήσεων. Με την ίδια ή άλλη απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου καθορίζονται οι αρμοδιότητες, τα καθήκοντα, οι όροι λειτουργίας, η φύση των εργασιών, η έκταση δικαιοδοσίας, η εκπροσώπηση, η δικαιοπρακτική ικανότητα και γενικά ο τρόπος λειτουργίας του καθ' ενός από αυτά.

4.4. Διάρκεια

Η διάρκεια της Εταιρείας ορίζεται για πενήντα (50) έτη και αρχίζει από την καταχώριση στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών από την αρμόδια εποπτεύουσα αρχή της διοικητικής απόφασης για την χορήγηση αδείας για τη σύσταση της παρούσας Εταιρείας και την έγκριση του καταστατικού της.

4.5. Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας στις 31/12/2025 ανέρχεται συνολικά σε τετρακόσιες είκοσι έξι χιλιάδες (426.000) Ευρώ, διαιρούμενο σε σαράντα δύο χιλιάδες εξακόσιες (42.600) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας δέκα (10) Ευρώ εκάστη.
Οι αποφασιζόμενες αυξήσεις του κεφαλαίου σύμφωνα με τις παραγράφους 2 και 3 του παρόντος άρθρου 5 συνιστούν τροποποίηση του παρόντος καταστατικού. Η αρμοδιότητα του Δ.Σ. να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο σύμφωνα με την παρ. 2 του παρόντος, μπορεί να ασκηθεί παράλληλα με εκείνη της Γενικής Συνέλευσης κατά την παρ. 3 του παρόντος άρθρου. Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, λαμβανομένης με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία, κατά τα προβλεπόμενα στην παρ. 1 του άρθρου 27 του Ν. 4548/2018, μπορεί να περιορισθεί ή να καταργηθεί το παραπάνω δικαίωμα.

4.6. Οργάνωση και Διοίκηση της Εταιρείας.

Η Εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο αποτελείται από τρία (3) έως εννέα (9) μέλη.

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου εκλέγονται με μυστική ψηφοφορία και με απόλυτη πλειοψηφία από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων για πενταετή θητεία, που παρατείνεται αυτόματα μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας του, η οποία όμως δεν μπορεί να υπερβεί την εξαετία. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση με απόλυτη πλειοψηφία των παρόντων και αντιπροσωπευομένων μελών.

5. Στοιχεία στα οποία βασίσθηκε η εργασία.

Η εργασία που μας ανατέθηκε βασίσθηκε στα κάτωθι στοιχεία:

α. Τη Λογιστική Κατάσταση της 31/12/2025.

β. Το Αναλυτικό Ισοζύγιο Γενικής Λογιστικής περιόδου 01/01/2025 – 31/12/2025.

γ. Λοιπές Πληροφορίες και Στοιχεία που μας κοινοποιήθηκαν από την Διοίκηση και το λογιστήριο της Εταιρείας.

δ. Την Έκθεση Εκτίμησης Εύλογης Αξίας κτιρίου Γραφείων επί της οδού Δερβενακίων 8 στο Ο.Τ. 182, στην Δάφνη καθώς και της εύλογης αξίας υπόγειας Θέσης Στάθμευσης επί της οδού Εθν. Μακαρίου 71-73, Δάφνη.

II. Εκτίμηση της αξίας των Περιουσιακών Στοιχείων και των Υποχρεώσεων του κλάδου των Ακινήτων της Εταιρείας.

1. Λογιστική Κατάσταση του κλάδου των Ακινήτων της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2025, όπως συντάχθηκε από την Εταιρεία, σύμφωνα με τα ΕΛΠ.

(ποσά εκφρασμένα σε *Ευρώ)*

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	**31/12/2025**
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Επενδύσεις σε ακίνητα	3.171.537,00
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**3.171.537,00**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.000,00
Σύνολο κυκλοφορούντων	**1.000,00**
Σύνολο ενεργητικού	**3.172.537,00**

(ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ)

Καθαρή θέση	**31/12/2025**
Καταβλημένα κεφάλαια	
Κεφάλαιο	149.000,00
Διαφορές εύλογης αξίας ενσωμάτων παγίων	2.224.561,48
Αποτελέσματα εις νέο	689.789,67
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	**3.063.351,15**
Υποχρεώσεις	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	43.000,00
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**43.000,00**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Φόρος εισοδήματος	17.420,22
Λοιποί φόροι και τέλη	7.149,51
Λοιπές υποχρεώσεις	41.616,12
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**66.185,85**
Σύνολο υποχρεώσεων	**109.185,85**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	**3.172.537,00**

Η ανάλυση της λογιστικής καθαρής θέσης του κλάδου των Ακινήτων της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2025 παρατίθεται στον κάτωθι πίνακα:

Περιγραφή	**Υπόλοιπο 31/12/2025**
Κεφάλαιο	149.000,00
Διαφορές εύλογης αξίας	2.224.561,48
Αποτελέσματα εις νέο	689.789,67
Σύνολο	**3.063.351,15**

2. Αξία Περιουσιακών Στοιχείων του κλάδου των Ακινήτων της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025 μετά από την Εκτίμηση.

2.1. Ενεργητικό

2.1.1. Ενσώματα Πάγια

Η λογιστική αξία των Ενσώματων Παγίων, συνολικού ποσού ευρώ **3.171.537,00** στις 31 Δεκεμβρίου 2025 αναλύεται ως κάτωθι:

Λογαριασμός	Περιγραφή	Υπόλοιπο 31/12/2025
10	Γήπεδα-Οικόπεδα	1.628.442,00
11	Κτίρια & τεχνικά έργα	1.543.095,00
	Σύνολο	**3.171.537,00**

2.1.1.α. Γήπεδα-Οικόπεδα

Τα Γήπεδα-Οικόπεδα λογιστικής αξίας ευρώ **1.628.442,00** στις 31 Δεκεμβρίου 2025 αναλύονται ως εξής:

Κωδικός	Περιγραφή	Υπόλοιπο 31/12/2025
10	ΔΕΡΒΕΝΑΚΙΩΝ 8 ΔΑΦΝΗ	1.616.962,00
10	Εθνάρχου Μακαρίου 71-73	11.480,00
	Σύνολο	**1.628.442,00**

Το κονδύλι Γήπεδα-Οικόπεδα αφορά τα οικόπεδα που βρίσκονται:

Α) στην οδό Δερβενακίων αρ. 8, στο Ο.Τ. 182, στην Δάφνη. Στο οικόπεδο βρίσκεται ένα αυτοτελές κτίριο γραφείων που αναπτύσσεται σε Β και Α υπόγειο, ισόγειο / πυλωτή, ημιώροφο, Α-Β-Γ-Δ-Ε-ΣΤ-Ζ ορόφους, συνολικής επιφάνειας 1.706,50τμ, εντός οικοπέδου επιφάνειας 240,41τμ.

Για το ανωτέρω οικόπεδο η Εκτιμητική Επιτροπή έλαβε υπόψη την εκτίμηση της εταιρείας GEOAXIS με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2025. Η εκτιμώμενη αξία της παραπάνω εδαφικής έκτασης του κλάδου των Ακινήτων της Εταιρείας από την Επιτροπή στις 31/12/2025, ανέρχεται στο ποσό των ευρώ **1.616.962,00.**

Β) Πρόκειται για την οριζόντια ιδιοκτησία (θέση στάθμευσης) Π3 επιφάνειας 10,35τμ σύμφωνα με το προσκομισθέν συμβόλαιο 1830/14-06-2006, που στεγάζεται στο υπόγειο πολυκατοικίας στην

Εθνάρχου Μακαρίου 71-73, Δάφνη. Είναι κατασκευής 2006. Κατέχει ποσοστό συνιδιοκτησίας 5 χιλιοστά επί οικοπέδου επιφάνειας 437τμ.

Για το ανωτέρω οικόπεδο η Εκτιμητική Επιτροπή έλαβε υπόψη την εκτίμηση της εταιρείας GEOAXIS με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2025. Η εκτιμώμενη αξία της παραπάνω εδαφικής έκτασης του κλάδου των Ακινήτων της Εταιρείας από την Επιτροπή στις 31/12/2025, ανέρχεται στο ποσό των ευρώ **11.480,00.**

2.1.1.β. Κτίρια & Τεχνικά Έργα

Τα Κτίρια & Τεχνικά Έργα λογιστικής αξίας ευρώ **1.543.095,00** στις 31 Δεκεμβρίου 2025 αναλύονται ως εξής:

Κωδικός	Περιγραφή	Αξία Κτήσεως
11	ΚΤΙΡΙΟ ΔΕΡΒΕΝΑΚΙΩΝ 8	1.538.159,00
11	ΑΝΟΙΚΤΗ ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΣΕ ΕΘΝ. ΜΑΚΑΡΙΟΥ 71-73	4.936,00
	Σύνολο	**1.543.095,00**

Το κονδύλι Κτίρια & Τεχνικά Έργα περιλαμβάνει:

Α) Γραφεία ΔΕΡΒΕΝΑΚΙΩΝ 8

Στην παρούσα φάση το Β υπόγειο φιλοξενεί αποθηκευτικούς χώρους και το Α υπόγειο meeting room και λοιπούς βοηθητικούς χώρους, Υ/Σ ΔΕΗ και Η/Ζ. Το ισόγειο φιλοξενεί τον χώρο υποδοχής, ενώ ο ημιώροφος σε ένα τμήμα του λειτουργεί ως μηχανολογικός όροφος και στο υπόλοιπο ως γραφεία. Οι άνωθεν όροφοι (από Α έως ΣΤ και τμήμα του Ζ) χρησιμοποιούνται ως γραφεία ενώ σε τμήμα του Ζ ορόφου λειτουργεί ως κουζίνα / χώρος φαγητού. Σε κάθε όροφο υπάρχει wc.

Η κατακόρυφη σύνδεση των επιπέδων γίνεται με δύο ανελκυστήρες και με ένα κεντρικό κλιμακοστάσιο, ενώ υπάρχει και ένα κλιμακοστάσιο κινδύνου στο Βορειοδυτικό τμήμα του κτιρίου (εκτός της πυλωτής όπου υπάρχει και δεύτερη σκάλα κινδύνου στο Βορειοανατολικό τμήμα του κτιρίου). Επιπλέον, υπάρχει ανελκυστήρας οχημάτων ο οποίος λειτουργεί στα υπόγεια Α και Β, με πρόσβαση από τον χώρο της πυλωτής στο ισόγειο.

Αναλυτικότερα οι επιφάνειες, χρήσεις και τα επίπεδα του κτιρίου φαίνονται στον επόμενο πίνακα

ΑΡ. ΑΔΕΙΩΝ	ΕΤΟΣ ΟΛΟΚΛ. ΚΑΤΑ-ΣΚΕΥΗΣ	ΕΠΙΠΕΔΑ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΒΑΣΕΙ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗ-ΣΕΩΝ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΒΑΣΕΙ ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟΥ / ΕΝΦΙΑ (τμ)
671/2001 & αναθ. 908/2004, 634/2005, 571/2006	2006	Α-Β ΥΠΟΓΕΙΑ	PARKING 10 Θ.Σ.	117,40	117,40
		Β ΥΠΟΓΕΙΟ	ΑΠΟΘΗΚΗ	181,71	181,71
		Α ΥΠΟΓΕΙΟ	ΒΟΗΘ. ΧΩΡΟΙ, Υ/Σ, Η-Μ	103,35	103,35
			MEETING ROOM / ΓΡΑΦΕΙΑ	78,36	78,36
		ΙΣΟΓΕΙΟ / ΠΥΛΩΤΗ	ΧΩΡΟΣ ΥΠΟΔΟΧΗΣ	117,09	117,09
		ΗΜΙ-ΟΡΟΦΟΣ	ΜΗΧΑΝΟ-ΛΟΓΙΚΟΣ	68,39	68,39
			ΓΡΑΦΕΙΑ	83,18	91,24
		Α ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	155,24	163,30
		Β ΟΡΟΦΟΣ		153,58	163,30
		Γ ΟΡΟΦΟΣ		149,91	159,63
		Δ ΟΡΟΦΟΣ		140,43	150,15
		Ε ΟΡΟΦΟΣ		120,58	130,30
		ΣΤ ΟΡΟΦΟΣ		98,72	108,44
		Ζ ΟΡΟΦΟΣ	ΚΥΛΙΚΕΙΟ	66,05	73,84
			ΣΥΝΟΛΑ:	**1.633,99**	**1.706,50**

Η Επιτροπή εκτίμησε τα παραπάνω ακίνητα βάσει της εκτίμησης της εταιρείας GEOAXIS με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2025 στο ποσό των ευρώ **1.538.159,00.**

Β) Υπόγεια Θέση Στάθμευσης : Εθν. Μακαρίου 71-73, Δάφνη

Πρόκειται για την οριζόντια ιδιοκτησία (θέση στάθμευσης) Π3 επιφάνειας 10,35τμ σύμφωνα με το προσκομισθέν συμβόλαιο 1830/14-06-2006, που στεγάζεται στο υπόγειο πολυκατοικίας. Είναι κατασκευής 2006. Κατέχει ποσοστό συνιδιοκτησίας 5 χιλιοστά επί οικοπέδου επιφάνειας 437τμ.

Η Επιτροπή εκτίμησε τα παραπάνω ακίνητα βάσει της εκτίμησης της εταιρείας GEOAXIS με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2025 στο ποσό των ευρώ **4.936,00.**

2.1.1.γ. Συμπέρασμα

Εκ των ανωτέρω αναφερόμενων αναλυτικά εκτιμήσεων της αξίας των παγίων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025, συμπεραίνουμε ότι τα Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία του κλάδου των Ακινήτων της Εταιρείας αποτιμώνται από την Εκτιμητική Επιτροπή ως εξής:

Λογαριασμός	Περιγραφή	Υπόλοιπο 31/12/2025
10	Γήπεδα-Οικόπεδα	1.628.442,00
11	Κτίρια & τεχνικά έργα	1.543.095,00
	Σύνολο	**3.171.537,00**

2.1.2. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Το λογιστικό υπόλοιπο των Ταμειακών Διαθεσίμων και Ισοδυνάμων του κλάδου Ακινήτων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 ανέρχονται στο ποσό ευρώ **1.000,00**.

Τα υπόλοιπα των Ταμειακών Διαθεσίμων και Ισοδυνάμων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 λαμβάνονται ως έχουν στην παρούσα έκθεση εκτίμησης από την Επιτροπή ήτοι το συνολικό ποσό ευρώ **1.000,00.**

2.2. Υποχρεώσεις

2.2.1. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

2.2.1.α. Ληφθείσες εγγυήσεις

Το λογιστικό υπόλοιπο των Ληφθεισών εγγυήσεων του κλάδου Ακινήτων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 που ανέρχεται στο ποσό ευρώ 43.000,00 αφορά εγγύηση μισθωμάτων.

Τα υπόλοιπα των Ληφθεισών εγγυήσεων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 λαμβάνονται ως έχουν στην παρούσα έκθεση εκτίμησης από την Επιτροπή ήτοι το συνολικό ποσό ευρώ 43.000,00.

2.2.2. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

2.2.2.α. Φόρος εισοδήματος

Το λογιστικό υπόλοιπο του φόρου εισοδήματος του κλάδου Ακινήτων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 ανέρχεται στο ποσό ευρώ 17.420,22.

Το υπόλοιπο του φόρου εισοδήματος κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 λαμβάνεται ως έχει στην παρούσα έκθεση εκτίμησης από την Επιτροπή ήτοι το συνολικό ποσό ευρώ 17.420,22.

2.2.2.β. Λοιποί φόροι και τέλη

Το λογιστικό υπόλοιπο των λοιπών φόρων και τελών του κλάδου Ακινήτων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 ανέρχεται στο ποσό ευρώ 7.149,51.

Το υπόλοιπο των λοιπών φόρων και τελών κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 λαμβάνεται ως έχει στην παρούσα έκθεση εκτίμησης από την Επιτροπή ήτοι το συνολικό ποσό ευρώ 7.149,51.

2.2.2.γ. Λοιπές υποχρεώσεις

Το λογιστικό υπόλοιπο των Λοιπών υποχρεώσεων του κλάδου Ακινήτων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 ανέρχεται στο ποσό ευρώ 41.616,12.

Το υπόλοιπο των Λοιπών υποχρεώσεων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 λαμβάνεται ως έχει στην παρούσα έκθεση εκτίμησης από την Επιτροπή ήτοι το συνολικό ποσό ευρώ 41.616,12.

3. Ανακεφαλαίωση της Εκτίμησης των Περιουσιακών Στοιχείων

Ο ισολογισμός της 31 Δεκεμβρίου 2025 του κλάδου των Ακινήτων της Εταιρείας διαμορφώνεται βάσει των εκτιμήσεων της Επιτροπής ως εξής (Ποσά Εκφρασμένα σε Ευρώ):

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	**31/12/2025**
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Επενδύσεις σε ακίνητα	3.171.537,00
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**3.171.537,00**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.000,00
Σύνολο κυκλοφορούντων	**1.000,00**
Σύνολο ενεργητικού	**3.172.537,00**

Καθαρή θέση	**31/12/2025**
Καταβλημένα κεφάλαια	
Κεφάλαιο	149.000,00
Διαφορές εύλογης αξίας ενσωμάτων παγίων	2.224.561,48
Αποτελέσματα εις νέο	689.789,67
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	**3.063.351,15**
Υποχρεώσεις	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	43.000,00
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**43.000,00**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Φόρος εισοδήματος	17.420,22
Λοιποί φόροι και τέλη	7.149,51
Λοιπές υποχρεώσεις	41.616,12
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**66.185,85**
Σύνολο υποχρεώσεων	**109.185,85**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	**3.172.537,00**

4. Ανάλυση Καθαρής Θέσης του κλάδου των Ακινήτων της Εταιρείας 31/12/2025 μετά από εκτίμηση.

Η Καθαρή Θέση του κλάδου των Ακινήτων της Εταιρείας μετά από την Εκτίμηση της Επιτροπής ανέρχεται στο ποσό των ευρώ **3.063.351,15**. Το ποσό αναλύεται ως εξής:

Περιγραφή	**Υπόλοιπο 31/12/2025**
Κεφάλαιο	149.000,00
Διαφορές εύλογης αξίας	2.224.561,48
Αποτελέσματα εις νέο	689.789,67
Σύνολο	**3.063.351,15**

III. Συμπέρασμα

Η αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων του κλάδου των Ακινήτων της Εταιρείας που αναλυτικά περιγράψαμε στην παρούσα έκθεση βάσει του ισολογισμού μετασχηματισμού της 31/12/2025, έγινε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, Ν. 4601/2019 και Ν.5162/2024, το δε συμπέρασμα της εργασίας μας είναι ότι η αποτίμηση της Καθαρής θέσης του κλάδου των Ακινήτων της Διασπώμενης Εταιρείας ανέρχεται σε ευρώ **3.063.351,15.**

Ειδικότερα, με βάση τα παραπάνω και αφού ελήφθησαν υπόψιν οι διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, Ν. 4601/2019 και Ν.5162/2024, το σύνολο του ενεργητικού ανέρχεται σε ευρώ **3.172.537,00** και το σύνολο των υποχρεώσεων σε ευρώ **109.185,85.**

Επομένως η Καθαρή Θέση που θα διασπαστεί από την Εταιρεία ανέρχεται σε ευρώ **3.063.351,15.**

Γλυφάδα, 5 Μαρτίου 2026
Οι Εμπειρογνώμονες
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

Μανδηλαράς Δημήτριος

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 13851

Κουφοπούλου Μαρία

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 27181

ΑΡΓΩ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.
ΑΜ ΣΟΕΛ 184
Ανεξάρτητο Μέλος της AGN International
Μεσσήνης 6, 16561 Γλυφάδα Αττικής
T: 2155157316 | E: info@argoaudit.com | W: https://argoaudit.com

TÜV AUSTRIA EN ISO 9001:2015 No.: 20001200003129
TÜV AUSTRIA EN ISO 27001:2022 No.: 20201200003119
TÜV AUSTRIA EN ISO 37001:2016 No.: 20024250017001
APPROVED EMPLOYER ACCA Trainee Development - Platinum