

**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.: 4057919

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΠΗΓΑΣΟΣ Ανώνυμος Εμπορική Εταιρεία Τυποποιημένων Ειδών Διατροφής- Ψύλικών**, το διακριτικό τίτλο _____ και αριθμό ΓΕΜΗ **000397801000**.

Την **30/03/2026** καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **6009021**, η από 26/03/2026 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Συγχώνευση με απορρόφηση ».

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

EAGLE LOGISTICS A.E.
δ.τ. EAGLE LOGISTICS
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ 164888801000

ΕΚΘΕΣΗ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31.12.2025
ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 17 Ν.
4548/2018

Μάρτιος 2026

Περιεχόμενα

1.	ΕΙΣΑΓΩΓΗ – ΣΥΝΟΨΗ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ	2
2.	ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	4
2.1	ΕΝΤΟΛΗ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	4
2.2	ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	5
2.3	ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	5
2.4	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	6
3.	ΠΗΓΕΣ ΔΙΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ	6
4.	ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ	7
5.	ΑΞΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	8
5.1	ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	8
5.2	ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ	9
5.3	ΑΞΙΑ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ	10
5.3.1	ΑΚΙΝΗΤΑ	11
5.3.2	ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	11
5.3.3	ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	12
5.4	ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ	13
5.4.1	ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ	13
5.4.2	ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΧΡΗΣΗΣ ΤΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ	13

Προς τα Διοικητικά Συμβούλια των εταιρειών

**A. ΠΗΓΑΣΟΣ Ανώνυμος Εμπορική Εταιρεία Τυποποιημένων Ειδών Διατροφής- Ψυλικών
ΔΕΚΕΛΕΙΑΣ 123 ΑΧΑΡΝΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΤΚ 136 78**

B. EAGLE LOGISTICS A.E.

ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΣΥΓΓΡΟΥ 196 ΑΘΗΝΑ ΤΚ 176 71

Αθήνα, 26 Μαρτίου 2026

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ – ΣΥΝΟΨΗ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

Με την αριθ. πρωτ. 1024 ανάθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας με την επωνυμία «ΠΗΓΑΣΟΣ Ανώνυμος Εμπορική Εταιρεία Τυποποιημένων Ειδών Διατροφής- Ψυλικών» και Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Γ.Ε.ΜΗ.) 000397801000 (εφεξής «ΠΗΓΑΣΟΣ» ή «Απορροφώσα») μας ανατέθηκε να ενεργήσουμε ως πρόσωπα της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του ν. 4548/2018 προκειμένου να προβούμε στην αποτίμηση της λογιστικής αξίας κατά την 31.12.2025 της εταιρείας με την επωνυμία «EAGLE LOGISTICS A.E.», διακριτικό τίτλο «EAGLE LOGISTICS» και Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Γ.Ε.ΜΗ.) 164888801000 (εφεξής η «EAGLE LOGISTICS» ή η «Απορροφούμενη» ή «Εταιρεία») σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν 4548/2018 προκειμένου να πραγματοποιηθεί απορρόφηση της Απορροφούμενης από την Απορροφώσα σύμφωνα με τις διατάξεις των νόμων Ν 4601/2019, Ν 4548/2018 καθώς και κατά τις προβλέψεις, διατάξεις και απαλλαγές του μέρους Δ του Ν 5162/2024, όπως ισχύουν (εφεξής ο «Εταιρικός μετασχηματισμός»).

Περιγραφή της εισφοράς

Με βάση την εκτίμηση της λογιστικής αξίας κατά την 31.12.2025 που διενεργήσαμε βάσει του Άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, η Καθαρή Θέση της Απορροφώμενης κατά την 31.12.2025 ανέρχεται σε ευρώ 1.815.189,58 εκ των οποίων πόσο ευρώ 528,84 είναι Τακτικό Αποθεματικό, ποσό Ευρώ 14.660,74 είναι Κέρδη εις νέον και ποσό ευρώ 1.800.000,00 είναι το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας που διαιρείται σε 180.000 ονομαστικές μετοχές των Ευρώ 10,00 η κάθε μία και είναι ολόκληρο καταβεβλημένο σε μετρητά και αναλύεται ως κάτωθι:

Σύνολο ενεργητικού Απορροφούμενης	1.815.189,58
Σύνολο υποχρεώσεων Απορροφούμενης	0,00
Καθαρή θέση Απορροφούμενης	1.815.189,58
Αναλυόμενη ως ακολούθως:	
Κεφάλαιο	1.800.000,00
Τακτικό αποθεματικό	528,84
Κέρδη εις νέον	14.660,74
Καθαρή θέση Απορροφούμενης	1.815.189,58

Μέθοδος Αποτίμησης

Η αποτίμηση της λογιστικής αξίας κατά την 31.12.2025 βασίστηκε αποκλειστικά στην αναπροσαρμοσμένη λογιστική αξία της, βάσει των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων (ΕΛΠ Ν 4308/2014), η οποία για το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ταυτίζεται στην εύλογη αξία τους σύμφωνα με το άρθρο 24 του Ν 4308/2014.

Με βάση τη μέθοδο αυτή προβήκαμε σε επισκόπηση των μεγεθών επί της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Απορροφούμενης και η αξία καθενός από τα παραπάνω περιουσιακά στοιχεία αναπροσαρμόζεται αν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία αυτών δεν ανταποκρίνεται στην τρέχουσα εμπορική τους αξία κατά την ημερομηνία αποτίμησης.

Δεδομένου ότι ο Εταιρικός μετασχηματισμός που θα λάβει χώρα είναι ενδοομιλικός καθώς ο μοναδικός μέτοχος της Απορροφούμενης είναι βασικός μέτοχος της Απορροφώσας η επιλογή της μεθόδου θεωρείται η πλέον κατάλληλη και δίκαιη.

Περιορισμός εργασίας και χρήσης της έκθεσης

Η παρούσα εργασία δεν πρέπει να χρησιμοποιηθεί για οποιονδήποτε άλλο σκοπό εκτός από αυτόν που αναφέρεται ανωτέρω και είναι εμπιστευτική σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 9 του Ν 4601/2019 καθώς περιλαμβάνει εταιρικά δεδομένα και πιθανόν μελλοντικούς προϋπολογισμούς.

Τα αποτελέσματα της έκθεσης μας εσωκλείονται στην παρούσα.

Οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές



Ιωάννης Α. Παπουτσής
Α.Μ. ΕΛΤΕ 1663



Γεώργιος Α. Τζίφας
Α.Μ. ΕΛΤΕ 2433

ΟΛΥΜΠΙΑ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 170 Α.Μ. Ε.Λ.Τ.Ε. 40

2. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

2.1 ΕΝΤΟΛΗ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Με την αριθ. πρωτ. 1024 ανάθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας με την επωνυμία «ΠΗΓΑΣΟΣ Ανώνυμος Εμπορική Εταιρεία Τυποποιημένων Ειδών Διατροφής-Ψιλικών» και Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Γ.Ε.ΜΗ.) 000397801000 (εφεξής «ΠΗΓΑΣΟΣ» ή «Απορροφώσα») μας ανατέθηκε να ενεργήσουμε ως πρόσωπα της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του ν. 4548/2018 προκειμένου να προβούμε στην αποτίμηση της λογιστικής αξίας κατά την 31.12.2025 της εταιρείας με την επωνυμία «EAGLE LOGISTICS A.E.», διακριτικό τίτλο «EAGLE LOGISTICS» και Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Γ.Ε.ΜΗ.) 164888801000 (εφεξής η «EAGLE LOGISTICS» ή η «Απορροφούμενη» ή «Εταιρεία») σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν 4548/2018 προκειμένου να πραγματοποιηθεί απορρόφηση της Απορροφούμενης από την Απορροφώσα σύμφωνα με τις διατάξεις των νόμων Ν 4601/2019, Ν 4548/2018 καθώς και κατά τις προβλέψεις, διατάξεις και απαλλαγές του μέρους Δ του Ν 5162/2024, όπως ισχύουν (εφεξής ο «Εταιρικός μετασχηματισμός»).

Εκτελέσαμε τις διαδικασίες που προβλέπονται στο άρθρο 17 του Ν 4548/2018 και προβήκαμε στην εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας της Εταιρείας και συντάξαμε κατωτέρω την έκθεση εξακρίβωσης της αξίας της περιουσίας της 31η Δεκεμβρίου 2025 σύμφωνα με τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού της 31ης Δεκεμβρίου 2025 που τέθηκε υπόψιν μας από την Εταιρεία.

Για την διενέργεια της εργασία μας, δεν απαιτήθηκε η χρήση ειδικών εκτιμητών ούτε απαιτήθηκαν εξειδικευμένες γνώσεις επαγγελματία εκτιμητή. Επίσης δεν λάβαμε καμία νομική διαβεβαίωση από νομικό.

Διατηρούμε τους κανόνες ανεξαρτησίας της παραγράφου 4 του άρθρου 17 κατ' εφαρμογή της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του ν. 4548/2018

Η έκθεση εξακρίβωσης της αξίας της περιουσίας της Εταιρείας περιλαμβάνει την περιγραφή κάθε εισφοράς σε είδος, αναφέρει τις μεθόδους αποτίμησης που εφαρμόστηκαν και εκφέρει άποψη για την αξία της κάθε εισφοράς. Σε περίπτωση που η αποτίμηση καταλήγει σε εύρος τιμών, η έκθεση υποδεικνύει μια τελική τιμή.

Η EAGLE LOGISTICS είναι υπεύθυνη για τη σύνταξη και σύννομη παρουσίαση της περιουσιακής διάρθρωσης της κατά την 31/12/2025 η οποία αποτελείται από το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της όπως αυτή προκύπτει από τα τηρούμενα λογιστικά βιβλία της σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν 4308/2014 περί εφαρμογής των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων.

Η εργασία μας δεν αποτελεί έλεγχο οικονομικών καταστάσεων, αλλά περιορίζεται στην διενέργεια των ανωτέρω διαδικασιών και ως εκ τούτου με την παρούσα Έκθεση δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε διασφάλιση σχετικά με οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Η παρούσα Έκθεση χορηγείται αποκλειστικά για το σκοπό που αναφέρθηκε ανωτέρω, σύμφωνα με τους όρους της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του ν. 4548/2018 και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο σκοπό.

2.2 ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η EAGLE LOGISTICS συστήθηκε την 05/07/2022 με την μορφή Ανώνυμης Εταιρείας και έχει λάβει Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Γ.Ε.ΜΗ.) 16488801000 και Αριθμό Φορολογικού Μητρώου (ΑΦΜ) 801869842.

Το Καταστατικό της βρίσκεται σε ισχύ όπως αυτό καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) την 14/01/2026 με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 5888122 με την με αριθμό 438 – 14/01/2026 απόφαση της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθήνας (ΑΔΑ: 6ΜΧΕ469ΗΕΘ-ΓΥΚ).

Η Εταιρεία έχει επωνυμία «EAGLE LOGISTICS A.E.» και διακριτικό τίτλο ««EAGLE LOGISTICS»». Η Έδρα της και η διεύθυνση άσκησης δραστηριότητας επί της Λεωφ. Συγγρού 196 στην Καλλιθέα Αττικής με ΤΚ 176 71 δυνάμει της αριθ. 107214045/01.09.2025 υποβληθείσας δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας δήλωσης με περίοδο ισχύος 05.08.2025 – 04.07.2026.

Η Εταιρεία διοικείται από Μονομελές Όργανο Διοίκησης (Σύμβουλος – Διαχειριστής) δυνάμει της από 29.12.2025 απόφασης της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, η οποία καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) την 14.01.2026 με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 5888132. Σύμβουλος-Διαχειριστής ορίστηκε ο κύριος Χαράλαμπος Γ. Ακζώτης με εξαετή θητεία, ήτοι μέχρι την 29/12/2031, δυνάμενη να παραταθεί μέχρι την πρώτη τακτική γενική συνέλευση των μετόχων μετά την λήξη της θητείας του.

Ο σύμβουλος- διαχειριστής αποφασίζει, σύμφωνα με το άρθρο 7 του καταστατικού της εταιρείας, ότι για την έγκυρη ανάληψη οποιασδήποτε υποχρέωσης στο όνομα και για λογαριασμό της εταιρείας έναντι οποιουδήποτε τρίτου, Φυσικού ή Νομικού Προσώπου Ιδιωτικού ή Δημοσίου Δικαίου, την εταιρεία εκπροσωπεί με την υπογραφή του ο ίδιος, Σύμβουλος – Διαχειριστής.

2.3 ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Σύμφωνα με το καταστατικό της εταιρείας σκοπός της είναι υπηρεσίες αποθήκευσης, υπηρεσίες αποθήκευσης υπό ψύξη, άλλες υπηρεσίες αποθήκευσης, δραστηριότητες συναφείς με τις χερσαίες μεταφορές, υπηρεσίες σχετικές με τις οδικές μεταφορές, άλλες υποστηρικτικές προς τη μεταφορά δραστηριότητες, υπηρεσίες μεταφοράς με διαχείριση της αλυσίδας εφοδιασμού (logistics), υπηρεσίες αποστολής εμπορευμάτων, υπηρεσίες συσκευασίας, υπηρεσίες συσκευασίας και αποσυσκευασίες εμπορευμάτων.

Όπως προκύπτει από τα «Στοιχεία Μητρώου-Επιχείρησης» της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) οι δραστηριότητες της επιχείρησης και των εγκαταστάσεων της έχουν ως ακολούθως.

Κωδικός	Δραστηριότητα	Είδος	Ημ/νία έναρξης
52101000	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ	ΚΥΡΙΑ	05/07/2022
52101100	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΥΠΟ ΨΥΞΗ	ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΥΣΑ	05/07/2022
52101900	ΑΛΛΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ	ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΥΣΑ	05/07/2022
52210000	ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΣΥΝΑΦΕΙΣ ΜΕ ΤΙΣ ΧΕΡΣΑΙΕΣ ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ	ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΥΣΑ	05/07/2022
52212000	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΜΕ ΤΙΣ ΟΔΙΚΕΣ ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ	ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΥΣΑ	05/07/2022
52290000	ΑΛΛΕΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗ ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΥΣΑ	05/07/2022
52291903	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ ΜΕ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΗΣ ΑΛΥΣΙΔΑΣ ΕΦΟΔΙΑΣΜΟΥ	ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΥΣΑ	05/07/2022
52292001	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΠΟΣΤΟΛΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ	ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΥΣΑ	05/07/2022
82921000	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΣΥΣΚΕΥΑΣΙΑΣ	ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΥΣΑ	05/07/2022
82921005	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΣΥΣΚΕΥΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΑΠΟΣΥΣΚΕΥΑΣΙΑΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ	ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΥΣΑ	05/07/2022

2.4 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Τις μετοχές της Εταιρείας κατέχουν τα ακόλουθα πρόσωπα:

Μέτοχος	Μετοχές/Δικαιώματα	Ποσοστό
Χαράλαμπος Ακζώτης	117.000	65%
Μαρία Ακζώτη	36.000	20%
Ευάγγελος Ακζώτης	27.000	15%
	180.000	100%

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρίας ορίσθηκε κατά τη σύστασή της σε Ευρώ 1.800.000,00, καταβεβλημένο ολοσχερώς κατανεμημένο σε 180.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ 10,00 καθεμιάς.

3. ΠΗΓΕΣ ΔΙΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

Προκειμένου να προβούμε στην αποτίμηση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της 31.12.2025 της Απορροφώμενης τέθηκαν υπόψιν μας τα εξής:

1. Ακριβή αντίγραφα των αποφάσεων των συνεδριάσεων της 31.12.2025 των Διοικητικών Συμβουλίων της Απορροφώμενης και της Απορροφώσας με την οποία οριοθετήθηκε η έναρξη της διαδικασίας του Εταιρικού Μετασχηματισμού.

2. Οι εγκεκριμένες από τον Διαχειριστή την 27.01.2026 οικονομικές καταστάσεις με τη σχετική έκθεση διαχείρισης της Απορροφώμενης για τη χρήση 01.01.2025 έως 31.12.2025 συνοδευόμενα με τα υποστηρικτικά λογιστικά βιβλία και στοιχεία αυτής.
3. Επιστολή διαβεβαιώσεων της Διοίκησης της Εταιρείας αναφορικά με τα στοιχεία και τις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν.

4. ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

Η διενέργεια της αποτίμησης της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της 31.12.2025 της Απορροφώμενης υπόκειται στους κάτωθι περιορισμούς:

- Οι οικονομικές και επιχειρηματικές πληροφορίες, τα στοιχεία, οι υποθέσεις, οι παραδοχές και οι προβλέψεις που τέθηκαν υπόψιν μας από τη διοίκηση, ιστορικά και στο μέλλον θεωρήσαμε ότι είναι ορθές πλήρεις και δεν προβήκαμε σε ανεξάρτητη επαλήθευση, διερεύνηση, έλεγχο ή επιβεβαίωση αυτών, ούτε εκδώσαμε οποιοδήποτε σχετικό πιστοποιητικό ή διασφάλιση σε σχέση με το θέμα αυτό. Για την εγκυρότητα των οικονομικών και άλλων στοιχείων που τέθηκαν υπόψιν μας από τη διοίκηση, την πλήρη ευθύνη φέρει η διοίκηση αυτής.
- Δεν εγγυούμαστε για την ακρίβεια των χρησιμοποιηθέντων στοιχείων καθώς και για τις γνώμες, ενδείξεις, πληροφορίες ή στοιχεία που μας παρασχέθηκαν από τρίτους και χρησιμοποιήθηκαν για την πραγματοποίηση της εργασίας μας. Παρά το γεγονός ότι λάβαμε διαβεβαιώσεις, ότι οι χρησιμοποιηθείσες πληροφορίες δεν περιλαμβάνουν λανθασμένα ή ψευδή στοιχεία αναφορικά με ουσιώδη θέματα ούτε παραλείπουν να παρουσιάσουν κάποια σημαντικά γεγονότα, τα οποία θα μπορούσαν να καταστήσουν τις πληροφορίες που περιέχουν παραπλανητικές, δεν δίνουμε διαβεβαιώσεις ή εγγυήσεις αναφορικά με την ορθότητα ή την περιεκτικότητα ή την πληρότητα των πληροφοριών που μας δόθηκαν.
- Η διενέργεια αποτίμησης ακινήτων εκπονήθηκε από τρίτο επαγγελματία εκτιμητή ο οποίος έχει επιλεγεί από τη διοίκηση της Εταιρείας.
- Δεν προβήκαμε σε μελέτη αγορών, ανταγωνισμού ή τεχνολογίας και δεν εξετάσαμε τεχνικά, εργατικά, περιβαλλοντικά, νομικά, φορολογικά και άλλα παρεμφερή θέματα.
- Όπου η εργασία μας περιλαμβάνει προβλέψεις δεν παρέχουμε καμία εγγύηση για την επίτευξη των προβλέψεων αυτών ή των παραδοχών εργασίας στις οποίες αυτή βασίστηκε, ούτε διαβεβαιώνει ότι έλαβε υπόψη σημαντικά γεγονότα που ίσως προέκυπταν από εκτενέστερες διαδικασίες ελέγχου. Σημειώνεται ότι ενδέχεται να προκύψουν διαφορές μεταξύ των προβλεπόμενων και των πραγματοποιηθέντων αποτελεσμάτων στο μέλλον, εξαιτίας απρόβλεπτων και αστάθμητων παραγόντων, οι οποίες διαφορές μπορεί να είναι σημαντικές.
- Τα συμπεράσματα μας δεν είναι δυνατόν να συνεκτιμήσουν άλλους, μη χρηματοοικονομικούς παράγοντες, όπως τα αποτελέσματα ελεύθερων διαπραγματεύσεων ή άλλους «στρατηγικής» φύσεως λόγους, οι οποίοι σε περιπτώσεις εξαγοράς κάποιας εταιρείας ενδεχομένως να οδηγούσαν σε αποτίμηση εκτός του εύρους αξιών που προέκυψαν από την εργασία μας.
- Θεωρήσαμε ότι όλα τα προνόμια που είναι απαραίτητα για τη λειτουργία της και την επίτευξη των οικονομικών προβλέψεων και πάνω στα οποία βασίζεται η αξία που

υπολογίσαμε σε αυτή την εργασία, έχουν ήδη αποκτηθεί και υπάρχει δυνατότητα ανανέωσης τους.

- Υποθέσαμε ότι η Απορροφώμενη λειτουργεί σύμφωνα με το ισχύον νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο στις χώρες που δραστηριοποιείται, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά. Θεωρήσαμε ότι δεν υφίστανται εκκρεμή νομικά θέματα, αμφισβητήσεις ή άλλα ζητήματα που την εμπλέκουν και να έχουν ουσιαστική επίπτωση επί της διενεργηθείσας εργασίας εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

- Η αποτίμηση διενεργήθηκε με βάση κοινούς αποδεκτούς κανόνες και την αγοραία αξία η οποία βασίστηκε κυρίως στην αναπροσαρμοσμένη λογιστική αξία της, βάσει των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων (ΕΛΠ Ν 4308/2014), η οποία για το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ταυτίζεται στην εύλογη αξία τους σύμφωνα με το άρθρο 24 του Ν 4308/2014.

- Θεωρήσαμε ως δεδομένο ότι η Απορροφώμενη διοικείται ικανοποιητικά και υπεύθυνα σύμφωνα με τις πρέπουσες επιχειρηματικές αρχές. Επίσης, λάβαμε υπόψιν ότι η Απορροφώμενη θα συνεχίσει κανονικά την δραστηριότητα της αυτοτελώς. Αυτή η παραδοχή προϋποθέτει α) ότι η σημερινή διοίκηση θα παραμείνει και θα εφαρμόσει εκείνες τις λειτουργικές και χρηματοοικονομικές στρατηγικές οι οποίες θα μεγιστοποιήσουν την αξία της και β) ότι δεν υπάρχει αβεβαιότητα για μελλοντικά γεγονότα τα οποία θα μπορούσαν να αμφισβητήσουν την βασική παραδοχή ότι θα συνεχίσει κανονικά τη λειτουργία της.

- Η εργασία αποτίμησης δύναται να διαφέρει μεταξύ διαφορετικών εκτιμητών, ακόμα και αν αυτοί ελάμβαναν υπόψη τα ίδια στοιχεία, καθότι ενέχουν το στοιχείο της υποκειμενικότητας. Θεωρούμε ότι η αξία στην οποία καταλήξαμε είναι δίκαιη και λογική και τεκμηριώνεται από τα στοιχεία που τέθηκαν στην διάθεση μας.

- Όλα τα δεδομένα, οι υποθέσεις και κρίσεις που περιέχονται στην εργασία μας έχουν εγκριθεί από τη διοίκηση της Απορροφώμενης.

- Η εργασία μας έχει συνταχθεί μόνο για το σκοπό που αναφέρεται στην ενότητα 1 και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κανένα άλλο σκοπό.

- Δεν αποδεχόμαστε καμία ευθύνη για τυχόν αλλαγές στις συνθήκες αγοράς και δεν έχουμε καμία υποχρέωση αναθεώρησης της βάσει των νέων συνθηκών, οι οποίες ενδεχομένως ανακύψουν μετά την παράδοση της.

5. ΑΞΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ

5.1 ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

Λάβαμε Λογιστική Κατάσταση της Απορροφώμενης της 31.12.2025 η οποία είναι καταρτισμένη σύμφωνα με τις ίδιες μεθόδους και την ίδια διάταξη και εμφάνιση όπως οι τελευταίες νόμιμα καταρτισμένες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31.12.2025.

Η Λογιστική Κατάσταση της Απορροφώμενης της 31.12.2025 είναι καταρτισμένη σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, εγκρίθηκε με την από 27.01.2026 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Η ως άνω Λογιστική Κατάσταση της Απορροφώμενης της 31.12.2025 έχει ως ακολούθως:

	Λογιστική αξία 31/12/2025
Ακίνητα	1.589.743,75
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	25.055,95
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	200.389,88
Ενεργητικό	1.815.189,58
Κεφάλαιο	1.800.000,00
Τακτικό αποθεματικό	528,84
Κέρδη εις νέον	14.660,74
Καθαρή θέση	1.815.189,58
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	0,00
Υποχρεώσεις	0,00
Παθητικό	1.815.189,58

5.2 ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Η αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων σε ανακτήσιμες λογιστικές αξίες βασίστηκε αποκλειστικά στην αναπροσαρμοσμένη λογιστική αξία τους, βάσει των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων (ΕΛΠ Ν 4308/2014), η οποία για το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ταυτίζεται στην εύλογη αξία τους σύμφωνα με το άρθρο 24 του Ν 4308/2014.

Με βάση τη μέθοδο αυτή προβήκαμε σε επισκόπηση των μεγεθών επί της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και η αξία καθενός από τα παραπάνω περιουσιακά στοιχεία αναπροσαρμόζεται αν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία αυτών υπολείπεται της ανακτήσιμης αξίας τους κατά την ημερομηνία αποτίμησης της 31.12.2025.

5.3 ΑΞΙΑ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

Με βάση την επιλεγείσα μέθοδο αποτίμησης που περιγράφηκε στην προηγούμενη ενότητα προσδιορίσαμε την αξία των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ως εξής:

	Λογιστική αξία 31/12/2025	Αποτιμώμενη αξία 31.12.2025
Ακίνητα	1.589.743,75	1.589.743,75
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	25.055,95	25.055,95
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	200.389,88	200.389,88
Ενεργητικό	1.815.189,58	1.815.189,58
Κεφάλαιο	1.800.000,00	1.800.000,00
Τακτικό αποθεματικό	528,84	528,84
Κέρδη εις νέον	14.660,74	14.660,74
Καθαρή θέση	1.815.189,58	1.815.189,58
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	0,00	0,00
Υποχρεώσεις	0,00	0,00
Παθητικό	1.815.189,58	1.815.189,58

Ακολουθεί η ανάλυση και η δέουσα επεξήγηση των αποτιμώμενων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Εταιρείας κατά την 31.12.2025.

5.3.1 ΑΚΙΝΗΤΑ

Ο λογαριασμός Ακίνητα συνοψίζεται στον κάτωθι πίνακα ενώ αναλυτικά παρατίθενται στο τηρούμενο Μητρώο Παγίων που τέθηκε στη διάθεση μας:

Κωδικός	Περιγραφή	31/12/2025
10-00-00-0000	ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΚΤΑΣΕΩΣ 1901,98 ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	1.557.643,75
15-09-00-0000	ΕΞΟΔΑ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 24	32.100,00
		1.589.743,75

Πρόκειται για ακίνητα τα οποία περιήλθαν στην κυριότητα της Εταιρείας δυνάμει των υπ' αριθ. 3106/20.12.2022 και 3132/27.12.2022 Συμβολαίων αγοραπωλησίας ακινήτων και αγροτεμαχίων της Συμβολαιογράφου Αχαρνών Ειρήνης Πέτρου Λιόση.

Σύμφωνα με την προσκομισθείσα ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΔΗΛΩΘΕΙΣΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ (Ε9) της Εταιρείας τα ακίνητα έχουν ως ακολούθως:

A/A	ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΚΑΕΚ	Διεύθυνση Επιφάνεια
1	01233567264	050285833038/0/0	Θέση Μηλιάς Αχαρνών ΤΚ 136 72 συνολικής επιφάνειας 3.510,36 τ.μ.
2	01233567280	050285833012/0/0	Θέση Μηλιάς Αχαρνών ΤΚ 136 72 συνολικής επιφάνειας 2.655,62 τ.μ.
3	01233567301	050285833030/0/0	Θέση Κατεβασιά ΤΚ 136 72 συνολικής επιφάνειας 815,57 τ.μ.
4	01233567299	050285833013/0/0	Θέση Κατεβασιά ΤΚ 136 72 συνολικής επιφάνειας 518,10 τ.μ.
5	01233567248	050285833018/0/0	Θέση Κατεβασιά ΤΚ 136 72 συνολικής επιφάνειας 741,98 τ.μ.
6	01233567221	050285833021/0/0	Θέση Κατεβασιά ΤΚ 136 72 συνολικής επιφάνειας 759,25 τ.μ.
7	01233567272	050285833023/0/0	Θέση Κατεβασιά ΤΚ 136 72 συνολικής επιφάνειας 1.434,18 τ.μ.
8	01233567230	050285833039/0/0	Θέση Μηλιάς ΤΚ 136 72 συνολικής επιφάνειας 3.280,43 τ.μ.
9	01233567256	050285833027	Θέση Κατεβασιά ΤΚ 136 72 συνολικής επιφάνειας 846,71 τ.μ.

Λαμβάνοντας υπόψιν τη λογιστική πολιτική της εταιρείας ο λογαριασμός Ακίνητα στη λογιστική του αξία, ήτοι σε Ευρώ 1.589.743,75 κατά τη γνώμη μας υπό τις παρούσες συνθήκες εκφράζει την ανακτήσιμη αξία του.

5.3.2 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Ο λογαριασμός Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις αναλύεται ως ακολούθως:

Κωδικός	Περιγραφή	31/12/2025
30-00-00-0000	ΠΕΛΑΤΕΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ ΧΟΝΔΡΙΚΗΣ	3.720,00
50-00-00-0024	**** ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	10.500,00
54-00-29-0087	ΦΠΑ ΕΞΟΔΩΝ-ΔΑΠΑΝΩΝ 24%	104,40
54-00-99-0000	ΑΠΟΔΟΣΗ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ ΦΠΑ	10.731,55
		25.055,95

Λαμβάνοντας υπόψιν τη λογιστική πολιτική της εταιρείας ο λογαριασμός Λογισμικό στη λογιστική του αξία, ήτοι σε Ευρώ 25.055,95 κατά τη γνώμη μας υπό τις παρούσες συνθήκες εκφράζει την ανακτήσιμη αξία του.

5.3.3 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

Ο λογαριασμός Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύεται ως ακολούθως:

Κωδικός	Περιγραφή	31/12/2025
38-00-00-0000	ΤΑΜΕΙΟ	2.000,00
38-03-00-0000	ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ ΟΨΕΩΣ EUROBANK GR4302601010000550201527932	15.488,20
38-03-00-0001	ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ ΟΨΕΩΣ ΑΛΦΑ GR1501401170117002002029271	182.901,68
		200.389,88

Λαμβάνοντας υπόψη τις αναλυτικές κινήσεις (extraits) επιβεβαιώνεται το συνολικό ύψος των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων καθώς και τις διαβεβαιώσεις της Διοίκησης σχετικά με το ύψος του Ταμείου κατά τη γνώμη μας ο Λογαριασμός Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στη λογιστική του αξία, ήτοι σε Ευρώ 200.389,88 εκφράζει την τρέχουσα αξία του.

5.4 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

5.4.1 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ

Με βάση την εκτίμηση της λογιστικής αξίας κατά την 31.12.2025 που διενεργήσαμε βάσει του Άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, η Καθαρή Θέση της Απορροφούμενης κατά την 31.12.2025 ανέρχεται σε ευρώ 1.815.189,58 εκ των οποίων πόσο ευρώ 528,84 είναι Τακτικό Αποθεματικό, ποσό Ευρώ 14.660,74 είναι Κέρδη εις νέον και ποσό ευρώ 1.800.000,00 είναι το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας που διαιρείται σε 180.000 ονομαστικές μετοχές των Ευρώ 10,00 η κάθε μία και είναι ολόκληρο καταβεβλημένο σε μετρητά και αναλύεται ως κάτωθι:

Σύνολο ενεργητικού Απορροφούμενης	1.815.189,58
Σύνολο υποχρεώσεων Απορροφούμενης	0,00
Καθαρή θέση Απορροφούμενης	1.815.189,58
Αναλυόμενη ως ακολούθως:	
Κεφάλαιο	1.800.000,00
Τακτικό αποθεματικό	528,84
Κέρδη εις νέον	14.660,74
Καθαρή θέση Απορροφούμενης	1.815.189,58

5.4.2 ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΧΡΗΣΗΣ ΤΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ

Η παρούσα εργασία δεν πρέπει να χρησιμοποιηθεί για οποιονδήποτε άλλο σκοπό εκτός από αυτόν που αναφέρεται ανωτέρω και είναι εμπιστευτική σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 9 του Ν 4601/2019 καθώς περιλαμβάνει εταιρικά δεδομένα και μελλοντικούς προϋπολογισμούς.