Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2026.05.13 14:20:22 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

Ελληνική Δημοκρατία

Κεντρική Ένωση Επιμελητηρίων

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

Αθήνα,13/05/2026

Αριθ. Πρωτ.:4091191

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Τηλέφωνο: 2103604815-9
E-mail: info@acci.gr

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας με την επωνυμία **BANNER ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **BANNER ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **167500001000**.

Την **13/05/2026** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **6048162**, η από 27/04/2026 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Μετατροπή εταιρείας ».

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

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΣ

ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 17 παρ. 3, Ν. 4548/2018

ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ

«BANNER ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

με τον διακριτικό τίτλο

«BANNER ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε.»

ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ.167500001000

ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ 31.12.2025

ΚΑΙ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΥΤΗΣ

ΠΡΟΚΕΙΜΕΝΟΥ ΝΑ ΜΕΤΑΤΡΑΠΕΙ ΣΕ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (Α.Ε.)

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ ν. 4601/2019 (ΑΡΘΡΟ 131) ΚΑΙ ΤΟΥ ΜΕΡΟΥΣ Δ΄ ΤΟΥ ν. 5162/2024 (ΑΡΘΡΑ 47-59)

Tel: 210 8088483 / Website: www.kmcsa.gr / E-mail: info@kmcsa.gr
Κηφισίας 201 Μαρούσι 151 24, Αθήνα / HQ 201 Kifisias str GR 151 24 Marousi Greece
ΓΕΜΗ/Company Reg.:122542001000, ΑΜ ΕΛΤΕ/ELTE Reg. N: 039, ΑΜ ΣΟΕΛ/SOEL Reg. N:167, ΑΦΜ/VAT: EL800437710

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1. **ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ**

2. **ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ**

3. **ΒΑΣΗ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΤΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΣ**

4. **ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΗ ΤΗΣ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΤΗΣ «BANNER ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με τον διακριτικό τίτλο «BANNER ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε.»**

5. **ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ**

ΕΚΘΕΣΗ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ

1.1 Εντολή και αντικείμενο αποτίμησης

Η παρούσα έκθεση συντάχθηκε μετά από σχετική αίτηση του Διαχειριστή της εταιρείας κ. Μπακαγιάννη Σωτήριου, προς την **ΚΜC ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε..**

Σύμφωνα με απόφαση της ΚΜC ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε. ορίστηκαν οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Μαργαρίτη Μαρία με ΑΜ ΣΟΕΛ 60981 και Μαρινάκης Παναγής με ΑΜ ΣΟΕΛ 24201 ως μέλη της επιτροπής της παρ. 3 του άρθρου 17 του ν. 4548/2018 (εφεξής η ¨Επιτροπή¨) προκειμένου να εκτιμήσουν την περιουσία της Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας και να προσδιορίσουν αυτή με βάση την Οικονομική κατάσταση της 31.12.2025, με σκοπό την μετατροπή της σε Ανώνυμη Εταιρεία, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4601/2019 (άρθρο 131) και του μέρους Δ΄ του ν. 5162/2024 (άρθρα 47-59).

Για τους ορκωτούς ελεγκτές, δεν συντρέχουν κωλύματα ή ασυμβίβαστα κατά το άρθρο 17 §4 Ν.4548/2018 και δεν έχουν διενεργήσει τακτικό έλεγχο της εταιρείας ή συνδεδεμένης της την τελευταία τριετία.

Στην έκθεση γίνεται εκτίμηση της πραγματικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της «BANNER ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με τον διακριτικό τίτλο «BANNER ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε.» κατά την 31.12.2025, ημερομηνία κατά την οποία η Εταιρεία συνέταξε την Οικονομική Κατάσταση.

1.2 Δομή της εκθέσεως εκτιμήσεως

Η παρούσα έκθεση αποτελείται από τέσσερις επιμέρους ενότητες:

- Στην πρώτη ενότητα (Κεφάλαιο 2) περιλαμβάνονται γενικές πληροφορίες και ένα σύντομο ιστορικό της Εταιρείας.
- Στη δεύτερη ενότητα (Κεφάλαιο 3) περιλαμβάνεται η βάση στην οποία στηριχθήκαμε προκειμένου να προβούμε στην εκτίμηση.
- Στην τρίτη ενότητα (Κεφάλαιο 4) περιλαμβάνεται η εκτίμηση και προσδιορισμός της περιουσίας της Εταιρείας.
- Στην τέταρτη ενότητα (Κεφάλαιο 5) περιλαμβάνεται το συμπέρασμα και ο προσδιορισμός της περιουσίας της Εταιρείας.

2. ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

2.1 Ίδρυση

Η Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία συστάθηκε την 02.12.2022, καταχωρίστηκε νόμιμα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο και έλαβε αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 167500001000. Την ίδια ημερομηνία η Εταιρεία πραγματοποίησε έναρξη εργασιών και έλαβε Α.Φ.Μ. 801979926, αρμοδιότητας ΚΕ.ΦΟ.ΔΕ. Αττικής.

2.1.1 Επωνυμία

Η επωνυμία της εταιρείας είναι η ακόλουθη: «BANNER ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και ο διακριτικός τίτλος αυτής είναι «BANNER ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε.».

2.2 Έδρα

Έδρα της εταιρείας ορίζεται η Λεωφ. Κηφισίας αρ. 64, στο Μαρούσι Αττικής, Τ.Κ. 15125.

2.3 Σκοπός

Κύρια δραστηριότητα της εταιρείας είναι :

1.)Η αγοραπωλησία ιδιόκτητων ακινήτων

Δευτερεύουσες δραστηριότητες της εταιρείας είναι:

1.)Η κατασκευή κτιρίων για κατοικίες και μη

2.)Οι εργασίες διαμόρφωσης η ανέγερσης κτίσματος η άλλου είδους κατασκευών (ως αγαθού επένδυσης του αρθρ.33παρ.4 του κώδικα Φ.Π.Α.) για ίδια άσκηση επαγγελματικής δραστηριότητας με δικαίωμα έκπτωσης του Φ.Π.Α. των εισροών τους

3.)Οι κατασκευαστικές εργασίες σε μονοκατοικίες

4.)Οι κατασκευαστικές εργασίες σε διπλοκατοικίες

5.)Οι κατασκευαστικές εργασίες σε τριπλοκατοικίες και πολυκατοικίες

6.)Οι κατασκευαστικές εργασίες σε συλλογικές κατοικίες

7.)Οι κατασκευαστικές εργασίες σε βιομηχανική κτίρια

8.)Οι κατασκευαστικές εργασίες σε κτίρια αγροκτημάτων, μη οικιστικού χαρακτήρα

9.)Οι κατασκευαστικές εργασίες σε κτίρια γραφείων

10.)Οι κατασκευαστικές εργασίες σε κτίρια χονδρικού και λιανικού εμπορίου

11.)Οι κατασκευαστικές εργασίες σε αμαξοστάσια και κτίρια σταθμών μέσων συγκοινωνίας

12.)Οι κατασκευαστικές εργασίες σε δεξαμενές, σιλό και αποθήκες

13.)Οι κατασκευαστικές εργασίες σε ξενοδοχεία και παρόμοια κτίρια

14.)Οι κατασκευαστικές εργασίες σε κτίρια δημόσιων θεαμάτων, εκπαίδευσης, νοσοκομείων, ιδρυματικής φροντίδας η θρησκευτικά κτίρια

15.)Οι κατασκευαστικές εργασίες για μη οικιστικά κτίρια Π.Δ.Κ.Α.

16.)Οι άλλες εξειδικευμένες κατασκευαστικές δραστηριότητες Π.Δ.Κ.Α.

17.)Οι εξειδικευμένες κατασκευαστικές εργασίες Π.Δ.Κ.Α.

18.)Οι ξενοδοχειακές υπηρεσίες και παρόμοιες υπηρεσίες παροχής καταλύματος

19.)Οι υπηρεσίες παροχής δωματίου η μονάδας καταλύματος για επισκέπτες σε ξενώνες νεότητας και σε καλύβες διακοπών

20.)Άλλα καταλύματα

21.)Οι υπηρεσίες αγοραπωλησίας κτιρίων κατοικιών και των σχετικών οικοπέδων

22.)Οι υπηρεσίες αγοραπωλησίας ελευθέρων (μη οικοδομημένων) οικοπέδων για κτίρια κατοικιών

23.) Οι υπηρεσίες αγοραπωλησίας ελευθέρων (μη οικοδομημένων) οικοπέδων που δεν προορίζονται για την ανέγερση κτιρίων κατοικιών

24.)Η εκμίσθωση και διαχείριση ιδιόκτητων η μισθωμένων ακινήτων

25.)Οι υπηρεσίες εκμίσθωσης και διαχείρισης ιδιόκτητων η μισθωμένων ακινήτων, που δεν προορίζονται για κατοίκηση

26.)Οι υπηρεσίες διατήρησης, αποκατάστασης και άλλες υποστηρικτικές υπηρεσίες για την πολιτιστική κληρονομιά.

2.4 Διάρκεια

Η διάρκεια της εταιρείας ορίζεται σε πενήντα (50) έτη , αρχίζει από την καταχώριση και δημοσίευση του καταστατικού της στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) και λήγει την 02.12.2072.

2.5 Εταιρικό Κεφάλαιο

Το κεφάλαιο της εταιρείας ορίζεται σε Ευρώ τρία εκατομμύρια εκατόν ενενήντα χιλιάδες (3.190.000€), που διαιρείται σε τρία εκατομμύρια εκατόν ενενήντα χιλιάδες (3.190.000) εταιρικά μερίδια κεφαλαιακών εισφορών, ονομαστικής αξίας 1,00 ευρώ το καθένα.

Ο συνολικός αριθμός των εταιρικών μεριδίων της εταιρείας ανέρχεται σε τρία εκατομμύρια εκατόν ενενήντα χιλιάδες (3.190.000) εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας 1,00 ευρώ εκάστου, τα οποία αντιστοιχούν σε τρία εκατομμύρια εκατόν ενενήντα χιλιάδες (3.190.000) εταιρικά μερίδια κεφαλαιακών εισφορών, 0 μερίδια εξωκεφαλαιακών εισφορών και σε 0 εταιρικά μερίδια εγγυητικών εισφορών.

Τα παραπάνω εταιρικά μερίδια παριστούν εισφορές των εταίρων ως εξής:

Α. ΚΕΦΑΛΑΙΑΚΕΣ ΕΙΣΦΟΡΕΣ

Α.1. Χρηματικές καταβολές

1. Η εταιρεία με την επωνυμία ΙΝΤΡΑΚΟΜ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, μετέχει στο εταιρικό κεφάλαιο με 3.190.000 εταιρικά μερίδια κεφαλαιακών εισφορών ονομαστικής αξίας 1,00 ευρώ το καθένα, 0 μερίδια εξωκεφαλαιακών εισφορών, 0 εταιρικά μερίδια εγγυητικών εισφορών, ποσοστό συμμετοχής στο εταιρικό κεφάλαιο 100%.

2.6 Διαχείριση – Εκπροσώπηση

Η διοίκηση της εταιρείας, η διαχείριση γενικά των εταιρικών υποθέσεων και η δικαστική και εξώδικη εκπροσώπηση της εταιρείας ανατίθεται αποκλειστικά για αόριστη διάρκεια στον Σωτήριο Μπακαγιάννη του Ευαγγέλου και της Φωτεινής, γεννηθέντα στην Αθήνα της 28.01.1974, κάτοικο Βούλας Αττικής (οδός Αριστείδου αρ. 42), κάτοχο του Δελτίου Αστυνομικής Ταυτότητας με αρ. ΑΝ 646369/2018 του Τ.Α. Βάρης- Βούλας- Βουλιαγμένης, με ΑΦΜ 062746116 αρμοδιότητας ΚΕ.ΦΟ.ΔΕ. Αττικής.

3. ΒΑΣΗ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΤΗΣ ΕΚΘΕΣΕΩΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Όπως εξηγήθηκε προηγουμένως και σύμφωνα με τον προορισμό και τη δικαιοδοσία της Επιτροπής, για τον προσδιορισμό της αξίας της Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας, πέραν των λογιστικών δεδομένων, αξιολογήθηκαν τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη μας και διενεργήθηκαν προσαρμογές σε πραγματικές/εύλογες αξίες όπου αυτό κρίθηκε σκόπιμο.

Βάση της εργασίας μας για την εκτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας αποτέλεσε:

I. Η Οικονομική κατάσταση της 31.12.2025:

Η Εταιρεία συνέταξε την 31.12.2025 απογραφή με όλα τα περιουσιακά της στοιχεία του Ενεργητικού και των Υποχρεώσεων και στη συνέχεια, με βάση αυτή την απογραφή, προέβη στη σύνταξη Οικονομικής κατάστασης με ημερομηνία 31.12.2025, στην οποία εμφανίζεται η εν γένει περιουσιακή κατάσταση της Εταιρείας και αποτέλεσε τη βάση της εργασίας μας για την εκτίμηση της αξίας των προαναφερόμενων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας.

II. Διάφορες Πληροφορίες

Συλλέχθηκαν πληροφορίες σχετικά με τα οικονομικά μεγέθη, τη δραστηριότητα και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά εκάστου επιμέρους κονδυλίου, βάσει των τηρούμενων βιβλίων της Εταιρείας, του Μητρώου Παγίων, των ισοζυγίων και των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2025.

Λήφθηκε υπόψη η από 16.12.2025 Έκθεση Εκτίμησης της American Appraisal (Hellas) Limited για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας του διακεκριμένου ακινήτου στον οικισμό «Άνω Μερά» στη Νήσο Μύκονο, με ημερομηνία αποτίμησης 08.12.2025, καθώς και οι εξηγήσεις που μας δόθηκαν από τη Διοίκηση. Επιπλέον, λήφθηκε υπόψη το υπ' αριθ. 5.551/20.06.2025 συμβόλαιο αγοραπωλησίας ιδανικών μεριδίων οικοπέδων, με το οποίο η Εταιρεία μεταβίβασε στην ΙΝΤΡΑΚΟΜ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ποσοστά 1%, 2%, 1% και 1% επί των οικοπέδων 2, 3, 5 και 7 αντίστοιχα. Η παράθεση των αποτιμώμενων περιουσιακών στοιχείων, γίνεται με τη σειρά που εμφανίζονται οι αντίστοιχοι λογαριασμοί αυτών στην Οικονομική κατάσταση της 31.12.2025.

III. Μέθοδος αποτίμησης

Για την εκτίμηση της εύλογης αξίας των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων εφαρμόστηκε η μέθοδος της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης (ΑΚΘ), ως η πλέον κατάλληλη για τον σκοπό της παρούσας αποτίμησης. Η μέθοδος βασίζεται στην αναπροσαρμογή των λογιστικών αξιών των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Εταιρείας, ώστε να αντανακλούν, κατά το δυνατόν, τις τρέχουσες πραγματικές/εύλογες αξίες τους. Η αξία της καθαρής θέσης προκύπτει ως η διαφορά μεταξύ των αναπροσαρμοσμένων στοιχείων ενεργητικού και των υποχρεώσεων.

Η προσέγγιση της ΑΚΘ αποτυπώνει τη δυνατότητα αξιοποίησης των υφιστάμενων πόρων στο πλαίσιο της συνέχισης της δραστηριότητας της εταιρείας και παρέχει ρεαλιστική εκτίμηση της οικονομικής της θέσης κατά την ημερομηνία αποτίμησης.

4. ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΗ ΤΗΣ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΤΗΣ «BANNER ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με τον διακριτικό τίτλο «BANNER ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε.» ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31.12.2025.

Επισημαίνεται ότι για τον προσδιορισμό της πραγματικής αξίας της Εταιρείας εκτός από τα λογιστικά δεδομένα έγιναν εκτιμήσεις αξιών και αντίστοιχες προσαρμογές τιμών περιουσιακών στοιχείων όπου αυτό θεωρήθηκε σκόπιμο.

Η λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, όπως αυτά εμφανίζονται στην συνταχθείσα για τον σκοπό Οικονομική κατάσταση της **31.12.2025**, ταξινομημένα κατάλληλα για την εξυπηρέτηση του σκοπού της εκτίμησής μας, έχουν αναλυτικά ως εξής:

	σημείωση 4	**31.12.2025**
Α. ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Ενσώματα Πάγια		
Ακίνητα	**4.1**	2.866.768,65
Σύνολο		**2.866.768,65**
Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή	**4.2**	**577.211,93**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων		**3.443.980,58**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές		
Λοιπές απαιτήσεις	**4.3**	150.848,18
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	**4.4**	22.017,72
Σύνολο		**172.865,90**
Σύνολο κυκλοφορούντων		**172.865,90**
Σύνολο Ενεργητικού		**3.616.846,48**

Β. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		**31.12.2025**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Εμπορικές υποχρεώσεις	**4.5**	11.576,00
Λοιποί φόροι τέλη	**4.6**	3.939,62
Λοιπές υποχρεώσεις	**4.7**	465.646,45
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**481.162,07**
Σύνολο υποχρεώσεων		**481.162,07**
Καθαρή Θέση (Α-Β)		**3.135.684,41**

Επισημαίνεται ότι για τον προσδιορισμό της πραγματικής αξίας της Εταιρείας, και σύμφωνα με τη δικαιοδοσία που μας δίδεται από τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 17 του ν. 4548/2018, εκτός από τα λογιστικά δεδομένα έγιναν εκτιμήσεις των πραγματικών αξιών και αντίστοιχες προσαρμογές τιμών περιουσιακών στοιχείων, όπου αυτό θεωρήθηκε σκόπιμο.

Η παράθεση των αποτιμώμενων στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων, γίνεται με τη σειρά που εμφανίζονται οι αντίστοιχοι λογαριασμοί στην Οικονομική κατάσταση (εκτίμησης) της 31.12.2025.

4.1 Ακίνητα 2.866.768,65 €

Ο λογαριασμός «Ακίνητα» αφορά εδαφικές εκτάσεις/οικόπεδα επί των οποίων η Εταιρεία έχει κυριότητα και κατοχή κατά τα ποσοστά που αναλύονται κατωτέρω και, ειδικότερα, το διακεκριμένο ακίνητο στον οικισμό «Άνω Μερά» του Δήμου Μυκόνου.

Η εμφάνιση του λογαριασμού στο Μητρώο Παγίων Στοιχείων που τηρεί η Εταιρεία την 31.12.2025 είναι η ακόλουθη:

1) Γήπεδα - Οικόπεδα

Περιγραφή	**ΥΠΟΛΟΙΠΟ 31.12.2025**
Αξία κτήσης	2.866.768,65
Αποσβέσεις	0,00
Αναπόσβεστο υπόλοιπο	**2.866.768,65**

Ο λογαριασμός «Ακίνητα» αφορά δικαιώματα κυριότητας της Εταιρείας επί επτά (7) ανεξάρτητων οικοπέδων εντός του οικισμού «Άνω Μερά» του Δήμου Μυκόνου, επί της Επαρχιακής Οδού Μυκόνου – Άνω Μεράς και Κοινοτικής Οδού, συνολικής επιφάνειας 7.959,06 τ.μ. Τα οικόπεδα είναι άρτια και οικοδομήσιμα σύμφωνα με τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη του Εκτιμητή.

Σύμφωνα με την από 16.12.2025 Έκθεση Εκτίμησης της American Appraisal (Hellas) Limited, το Ακίνητο αποτελεί ένα διακεκριμένο ακίνητο, αποτελούμενο από επτά (7) ανεξάρτητα οικόπεδα, με γενικές συντεταγμένες 37.448970, 25.387875. Τα οικόπεδα 1, 2 και 3 έχουν πρόσοψη στην Επαρχιακή Οδό Μυκόνου – Άνω Μεράς, ενώ τα οικόπεδα 4, 5, 6 και 7 έχουν πρόσοψη σε Κοινοτική Οδό.
Ως προς την υφιστάμενη κατάσταση, τα οικόπεδα 1, 2 και 3 περιγράφονται ως σχεδόν επίπεδα, ενώ τα λοιπά οικόπεδα παρουσιάζουν μικρή κλίση. Εντός του οικοπέδου 5 υφίστανται δύο (2) ερειπωμένα κτίσματα, στο οικόπεδο 7 χωροθετείται πηγάδι και στα οικόπεδα 4, 5, 6 και 7 υφίστανται τοιχία αντιστήριξης (ξερολιθιές).
Κατά την 31.12.2025 τα ποσοστά κυριότητας της Εταιρείας ανέρχονται σε 100% για το οικόπεδο 1, 99% για το οικόπεδο 2, 98% για το οικόπεδο 3, 100% για το οικόπεδο 4, 99% για το οικόπεδο 5, 100% για το οικόπεδο 6 και 99% για το οικόπεδο 7.

Η Έκθεση Εκτίμησης εφαρμόζει ως κύρια μεθοδολογική προσέγγιση τη Μέθοδο της Αξιοποίησης/Υπολειμματική Προσέγγιση, με βάση το προγραμματιζόμενο σενάριο ανάπτυξης του Ακινήτου ως τουριστικού καταλύματος τύπου διαμερισμάτων για στέγαση εποχιακών εργαζομένων, με συνολικά εκατόν είκοσι τέσσερα (124) διαμερίσματα και δύο (2) καταστήματα.

Η αναλυτική περιγραφή και η λογιστική αξία των επιμέρους οικοπέδων, όπως προκύπτουν από το Μητρώο Παγίων και τα στοιχεία της Έκθεσης Εκτίμησης, έχουν ως εξής:

Οικόπεδο	Επιφάνεια (τ.μ.)	Πρόσοψη / χαρακτηριστικά	Λογιστική αξία 31.12.2025 (€)
Οικόπεδο 1	1.048,48	Πρόσοψη στην Επαρχιακή Οδό Μυκόνου – Άνω Μεράς, σχεδόν επίπεδο	387.126,26
Οικόπεδο 2	1.067,26	Πρόσοψη στην Επαρχιακή Οδό Μυκόνου – Άνω Μεράς, σχεδόν επίπεδο	383.279,30
Οικόπεδο 3	1.293,50	Πρόσοψη στην Επαρχιακή Οδό Μυκόνου – Άνω Μεράς, σχεδόν επίπεδο	459.219,05
Οικόπεδο 4	1.088,56	Πρόσοψη σε Κοινοτική Οδό, μικρή κλίση, τοιχία αντιστήριξης (ξερολιθιές)	395.507,46
Οικόπεδο 5	1.116,88	Πρόσοψη σε Κοινοτική Οδό, μικρή κλίση, δύο ερειπωμένα κτίσματα και ξερολιθιές	404.914,85
Οικόπεδο 6	1.143,74	Πρόσοψη σε Κοινοτική Οδό, μικρή κλίση, τοιχία αντιστήριξης (ξερολιθιές)	405.953,27
Οικόπεδο 7	1.200,64	Πρόσοψη σε Κοινοτική Οδό, μικρή κλίση, πηγάδι και τοιχία αντιστήριξης (ξερολιθιές)	430.768,46
Σύνολο	**7.959,06**		**2.866.768,65**

Για τον προσδιορισμό της αξίας του λογαριασμού «Ακίνητα», η συνολική εύλογη αξία των €6.553.000,00 επιμερίστηκε στα επιμέρους οικόπεδα αναλογικά με τις λογιστικές αξίες τους και στη συνέχεια εφαρμόστηκαν τα ποσοστά κυριότητας της Εταιρείας κατά την 31.12.2025.

ΑΚΙΝΗΤΟ	ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΕΚΤΙΜΗΘΕΙΣΑ ΑΞΙΑ	ΥΠΕΡΑΞΙΑ
Οικόπεδο 1 - ποσοστό κυριότητας 100%	387.126,26	884.912,14	497.785,88
Οικόπεδο 2 - ποσοστό κυριότητας 99%	383.279,30	867.357,38	484.078,08
Οικόπεδο 3 - ποσοστό κυριότητας 98%	459.219,05	1.028.711,26	569.492,21
Οικόπεδο 4 - ποσοστό κυριότητας 100%	395.507,46	904.070,30	508.562,84
Οικόπεδο 5 - ποσοστό κυριότητας 99%	404.914,85	916.318,43	511.403,58
Οικόπεδο 6 - ποσοστό κυριότητας 100%	405.953,27	927.947,84	521.994,57
Οικόπεδο 7 - ποσοστό κυριότητας 99%	430.768,46	974.824,89	544.056,43
Σύνολο λογαριασμού «Ακίνητα»	2.866.768,65	6.504.142,24	3.637.373,59

Κατά συνέπεια, η αξία του λογαριασμού «Ακίνητα» επανεκτιμάται σε €6.504.142,24 και προκύπτει υπεραξία €3.637.373,59 σε σχέση με τη λογιστική αξία της 31.12.2025.

4.2 Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή 577.211,93 €

Ο λογαριασμός «Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή» αφορά ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση και προκαταβολές/δαπάνες κτήσης παγίων στοιχείων που σχετίζονται με την ανάπτυξη του προαναφερόμενου ακινήτου στην Άνω Μερά Μυκόνου.

Η Έκθεση Εκτίμησης δεν παρέχει αυτοτελή αποτίμηση των δαπανών αυτών ως διακριτού περιουσιακού στοιχείου. Δεδομένου ότι δεν διαπιστώθηκε ένδειξη απομείωσης και ότι οι δαπάνες συνδέονται με την υπό ανάπτυξη αξιοποίηση του ακινήτου, η αξία του λογαριασμού διατηρείται στη λογιστική αξία της 31.12.2025. Η ανάλυση ανά οικόπεδο έχει ως εξής:

Οικόπεδο	Υπόλοιπο 31.12.2025 (€)
Οικόπεδο 1	77.004,45
Οικόπεδο 2	85.290,60
Οικόπεδο 3	87.500,70
Οικόπεδο 4	82.682,26
Οικόπεδο 5	77.367,75
Οικόπεδο 6	86.492,13
Οικόπεδο 7	80.874,04
Σύνολο	577.211,93

ΑΚΙΝΗΤΟ	ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΕΚΤΙΜΗΘΕΙΣΑ ΑΞΙΑ	ΥΠΕΡΑΞΙΑ
Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή που σχετίζονται με την ανάπτυξη του ακινήτου Άνω Μεράς Μυκόνου	577.211,93	577.211,93	0,00
Σύνολο	577.211,93	577.211,93	0,00

Η αξία του λογαριασμού «Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή» εκτιμάται ως έχει ανωτέρω σε €577.211,93.

4.3 Λοιπές απαιτήσεις 150.848,18 €

Ο λογαριασμός «Λοιπές απαιτήσεις» αφορά :

1) Το χρεωστικό υπόλοιπο ποσού €7.580,43 του λογαριασμού 33.95 της Γενικής Λογιστικής, με τίτλο «Λοιποί χρεώστες διάφοροι σε ευρώ». Από την επισκόπηση του λογαριασμού δεν προέκυψε διαφορά.

2) Το χρεωστικό υπόλοιπο ποσού €143.237,75 του λογαριασμού 54.00 της Γενικής Λογιστικής, με τίτλο «Φόρος Προστιθέμενης Αξίας». Το ποσό αυτό αφορά πιστωτικό υπόλοιπο Φ.Π.Α. υπέρ της Εταιρείας, προς συμψηφισμό ή επιστροφή, σύμφωνα με την υποβληθείσα περιοδική δήλωση Φ.Π.Α. του μηνός Δεκεμβρίου 2025. Από τη σχετική επισκόπηση και συμφωνία δεν προέκυψε διαφορά.

3) Το χρεωστικό υπόλοιπο ποσού €30,00 του λογαριασμού 50.00 της Γενικής Λογιστικής, με τίτλο «Προμηθευτές». Από την επισκόπηση του ισοζυγίου της Γενικής Λογιστικής και των σχετικών αναλύσεων των συναλλαγών με τους προμηθευτές της Εταιρείας δεν προέκυψε διαφορά.

Η αξία του λογαριασμού «Λοιπές απαιτήσεις» εκτιμάται ως έχει ανωτέρω σε €150.848,18.

4.4 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 22.017,72 €

Ο λογαριασμός «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» κατά την 31.12.2025 αφορά:

1) Καταθέσεις όψεως της Εταιρείας ποσού €22.017,72, με την ανάλυση που ακολουθεί:

ΤΡΑΠΕΖΑ	ΑΡ.ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ	ΥΠΟΛ.ΒΙΒΛΙΩΝ 31.12.2025 (€)	ΥΠΟΛ.EXTRAIT 31.12.2025 (€)	ΔΙΑΦΟΡΑ (€)
ΠΕΙΡΑΙΩΣ	XXX7224	22.017,72	22.017,72	0,00
ΣΥΝΟΛΟ		**22.017,72**	**22.017,72**	**0,00**

Ο λογαριασμός «Τράπεζες» αφορά τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρείας. Διενεργήθηκε συμφωνία των λογιστικών υπολοίπων με τα αντίστοιχα αποσπάσματα (extraits) τραπεζών/βεβαιώσεις υπολοίπων με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2025, από την οποία **δεν προέκυψαν διαφορές**. Κατά συνέπεια, **δεν απαιτείται αναμόρφωση** του λογαριασμού «Τράπεζες».

Η αξία του λογαριασμού «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» εκτιμάται ως έχει ανωτέρω σε €22.017,72.

4.5 Εμπορικές υποχρεώσεις 11.576,00 €

Ο λογαριασμός «Εμπορικές υποχρεώσεις» αφορά τα πιστωτικά υπόλοιπα του λογαριασμού 50 «Προμηθευτές», ήτοι τα χρηματικά ποσά που οφείλει η Εταιρεία στους προμηθευτές της. Έγινε επισκόπηση του ισοζυγίου της Γενικής Λογιστικής και των σχετικών αναλύσεων προμηθευτών, από την οποία δεν προέκυψε διαφορά.

Η αξία του λογαριασμού «Εμπορικές υποχρεώσεις» εκτιμάται ως έχει ανωτέρω σε €11.576,00.

4.6 Λοιποί φόροι και τέλη 3.939,62 €

Ο λογαριασμός «Λοιποί φόροι τέλη» την 31.12.2025 αναλύεται ως εξής:

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΦΟΡΟΥΣ ΚΑΙ ΤΕΛΗ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ 31.12.2025
Φόρος ακίνητης περιουσίας (Ε.Ν.Φ.Ι.Α.)	1.883,62
Χαρτόσημο & ΟΓΑ δανείων	1.056,00
Τέλος επιτηδεύματος	1.000,00
ΣΥΝΟΛΟ	3.939,62

Έγινε αντιπαραβολή και συμφωνία των υπολοίπων των φορολογικών υποχρεώσεων της Εταιρείας με τα σχετικά διαθέσιμα στοιχεία της φορολογικής εικόνας και των δηλώσεων της Εταιρείας. Από τη σχετική επισκόπηση δεν προέκυψε διαφορά.

Η αξία του λογαριασμού «Λοιποί φόροι και τέλη» εκτιμάται ως έχει ανωτέρω σε €3.939,62.

4.7 Λοιπές υποχρεώσεις 465.646,45 €

Ο λογαριασμός «Λοιπές υποχρεώσεις» ποσού €465.646,45 την 31.12.2025 αφορά:
1) Το υπόλοιπο του λογαριασμού 53.98 «Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας», ποσού €465.646,45.
Από την επισκόπηση των υπολοίπων των λογαριασμών στο Ισοζύγιο της Γενικής Λογιστικής που τηρεί η Εταιρεία δεν προέκυψαν διαφορές στα υπόλοιπα των λογαριασμών.

Η αξία του λογαριασμού «Λοιπές υποχρεώσεις» εκτιμάται ως έχει ανωτέρω σε €465.646,45.

5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Σύμφωνα με τα παραπάνω, ο προσδιορισμός της Περιουσίας της Εταιρείας «BANNER ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με τον διακριτικό τίτλο «BANNER ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε.» έχει συνοπτικά ως ακολούθως (ποσά σε ευρώ):

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ 31.12.2025

	Οικονομική Κατάσταση της 31.12.2025	Ποσό Απομείωσης ή Αναπροσαρμογής	Εκτίμηση Επιτροπής της παρ. 3 του άρθρου 17 του ν. 4548/2018
Α. ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα Πάγια			
Ακίνητα	2.866.768,65	3.637.373,59	6.504.142,24
Σύνολο	2.866.768,65	3.637.373,59	6.504.142,24
Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό	577.211,93	0,00	577.211,93
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**3.443.980,58**	**3.637.373,59**	**7.081.354,17**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές			
Λοιπές απαιτήσεις	150.848,18	0,00	150.848,18
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	22.017,72	0,00	22.017,72
Σύνολο	172.865,90	0,00	172.865,90
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	172.865,90	0,00	172.865,90
Σύνολο Ενεργητικού	**3.616.846,48**	**3.637.373,59**	**7.254.220,07**
Β. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικές υποχρεώσεις	11.576,00	0,00	11.576,00
Λοιποί φόροι και τέλη	3.939,62	0,00	3.939,62
Λοιπές υποχρεώσεις	465.646,45	0,00	465.646,45
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	481.162,07	0,00	481.162,07
Σύνολο υποχρεώσεων	481.162,07	0,00	481.162,07
Καθαρή Θέση (Α-Β)	**3.135.684,41**	**3.637.373,59**	**6.773.058,00**

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, κατόπιν εκτίμησης των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, ομόφωνα γνωμοδοτούμε ότι η περιουσιακή αξία της Εταιρείας «BANNER ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με τον διακριτικό τίτλο «BANNER ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε.», κατά την 31.12.2025, ορίζεται σε έξι εκατομμύρια επτακόσιες εβδομήντα τρεις χιλιάδες πενήντα οκτώ ευρώ (€6.773.058,00).

Η εκτιμηθείσα καθαρή θέση αναλύεται ως εξής:	**Ποσά σε (€)**
Εταιρικό Κεφάλαιο	3.190.000,00
Αποτελέσματα εις νέο	(54.315,59)
Διαφορές από Εξακρίβωση αρ. 17 παρ. 3 ν. 4548/2018	3.637.373,59
Σύνολο εκτιμηθείσας καθαρής θέσης	6.773.058,00

Μαρούσι, 27 Απριλίου 2026

ΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ

ΜΑΡΓΑΡΙΤΗ ΜΑΡΙΑ
Α.Μ. ΣΟΕΛ 60981

ΜΑΡΙΝΑΚΗΣ ΠΑΝΑΓΗΣ
Α.Μ. ΣΟΕΛ 24201