Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2026.06.24 14:20:57 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,24/06/2026

Αριθ. Πρωτ.:4129625

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 Εταιρείας με την επωνυμία **SIVA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΠΛΟΙΩΝ ΚΑΙ ΛΕΩΦΟΡΕΙΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ**, το διακριτικό τίτλο **SIVA ΜΕΠΕ** και αριθμό ΓΕΜΗ **001562101000**.

Την **24/06/2026** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **6092363**, η από 23/06/2026 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

ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΤΟΥ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΤΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ

ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

"SIVA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΠΛΟΙΩΝ ΚΑΙ ΛΕΩΦΟΡΕΙΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ"

Αρ. ΓΕΜΗ: 001562101000

ΒΑΣΕΙ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025

ΚΑΙ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΑΥΤΗΣ

ΠΡΟΚΕΙΜΕΝΟΥ ΝΑ ΜΕΤΑΤΡΑΠΕΙ ΣΕ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΩΝ

Ν. 4601/2019, Ν.4548/2018

ΚΑΙ ΤΟΥ Ν.5162/2024

Γ Ε Ν Ι Κ Α

1. Σημαντική Σημείωση

Η παρούσα έκθεση αποτίμησης (εφεξής η «**Έκθεση**») έχει προετοιμασθεί από την **AUDIT OPINION ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** (εφεξής η «**AUDIT OPINION**»), σύμφωνα με όσα αναφέρονται στην από 17.06.2026 επιστολή ανάθεσης της Εταιρείας με την επωνυμία «SIVA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΠΛΟΙΩΝ ΚΑΙ ΛΕΩΦΟΡΕΙΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 001562101000 (εφεξής η «**Εταιρεία**») και σκοπός της είναι η **αποτίμηση της αξίας των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού** αυτής σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4548/2018 στο πλαίσιο της μετατροπής της, από Μονοπρόσωπη Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης σε Ανώνυμη Εταιρεία στα πλαίσια του Ν. 4601/2019 , του Ν. 4548/2018 και του Ν. 5162/2024.

Η παρούσα Έκθεση προορίζεται αποκλειστικά για χρήση από την Εταιρεία στο πλαίσιο της Μετατροπής αυτής από Μονοπρόσωπη Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης (Μ.Ε.Π.Ε.) σε Ανώνυμη Εταιρεία (ΑΕ) (εφεξής **«Μετατροπή»**) και θα δημοσιευτεί στη μερίδα Γ.Ε.ΜΗ. της Εταιρείας, σύμφωνα με την παρ. 8 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018.

Για την προετοιμασία της Έκθεσης η AUDIT OPINION βασίσθηκε σε πληροφορίες που έλαβε από την Εταιρεία. Η AUDIT OPINION λαμβάνει ως δεδομένο ότι όλες οι πληροφορίες που παρασχέθηκαν από την Εταιρεία είναι πλήρεις και ακριβείς ως προς τα ουσιώδη στοιχεία. Για την εγκυρότητα των οικονομικών και άλλων στοιχείων που τέθηκαν υπ' όψιν μας, την πλήρη ευθύνη φέρει η Εταιρεία.

Στο πλαίσιο της ως άνω ανάθεσης εκτελέσαμε τις διαδικασίες που κρίναμε κατάλληλες, προκειμένου να αποτιμηθούν τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού της Εταιρείας στο πλαίσιο της Μετατροπής, ενεργούντες ως πρόσωπα της παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, και για κάλυψη αποκλειστικά των απαιτήσεων των προβλέψεων του ανωτέρω άρθρου.

Η εργασία που εκπονήθηκε στα πλαίσια της σύνταξης της παρούσης Έκθεσης δεν αφορά σε τακτικό έλεγχο σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Δεν διενεργήσαμε έλεγχο της ακρίβειας

των στοιχείων που μας δόθηκαν πέραν των διαδικασιών που περιγράφονται στην παρούσα Έκθεση και η Έκθεση αυτή δεν είναι αυτή που δίδεται στις περιπτώσεις ελέγχου Οικονομικών Καταστάσεων.

Στην παρούσα Έκθεση εκφράζεται η άποψή μας σχετικά με την αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στο πλαίσιο της Μετατροπής. Οι παραδοχές, η μεθοδολογία, οι περιορισμοί και οι εξαιρέσεις της Έκθεσης αναφέρονται αναλυτικά ως κατωτέρω. Η ανάγνωση των περιεχομένων της παρούσας πρέπει πάντα να διενεργείται στο σύνολό τους και λαμβάνοντας υπόψη τα αναφερόμενα σε αυτή έγγραφα και επισυναπτόμενα. Σε περίπτωση που η Έκθεση παραδοθεί σε οποιαδήποτε τρίτα πρόσωπα, θα πρέπει να παραδοθεί στο σύνολο της και όχι τμηματικά. Η AUDIT OPINION δεν αποδέχεται καμία ευθύνη για τυχόν ζημιές που μπορεί να προκύψουν λόγω αποφάσεων ή πράξεων που βασίστηκαν στην παρούσα Έκθεση.

Η AUDIT OPINION δεν αποδέχεται καμία ευθύνη για τη χρησιμοποίηση της αποτίμησης για άλλους λόγους πέραν αυτών για τους οποίους εξ αρχής συμφωνήθηκε και οι οποίοι αναφέρονται στην ενότητα της παρούσας Έκθεσης «*Εντολή και αντικείμενο της αποτίμησης*».

Η Έκθεση αυτή έχει συνταχθεί αποκλειστικά και μόνο για τους σκοπούς του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί ή να διανεμηθεί σε οποιονδήποτε για οποιοδήποτε άλλο σκοπό.

2. Εντολή και αντικείμενο ελέγχου

Κατόπιν σχετικής εντολής που λάβαμε, ολοκληρώσαμε την αποτίμηση της αξίας των στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού της εταιρείας με την επωνυμία **“SIVA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΠΛΟΙΩΝ ΚΑΙ ΛΕΩΦΟΡΕΙΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ ”** (στο εξής «η Εταιρεία») με ημερομηνία 31.12.2025 με βάση τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, προκειμένου αυτή να μετασχηματιστεί σε Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία **“SIVA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΠΛΟΙΩΝ ΚΑΙ ΛΕΩΦΟΡΕΙΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”** με βάση τις διατάξεις του Ν.4601/2019,του Ν. 4548/2018 καθώς και του Ν. 5162/2024.

Η προαναφερόμενη εξακρίβωση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε με βάση την παράγραφο 3 του άρθρου 17 του Ν 4548/2018 από την οποία ορίζεται ότι «Για την εξακρίβωση της αξίας των εισφορών σε είδος κατά τη σύσταση της εταιρείας, καθώς και σε κάθε αύξηση του κεφαλαίου της, συντάσσεται έκθεση αποτίμησης από δύο ορκωτούς ελεγκτές λογιστές ή ελεγκτική εταιρεία ή, κατά περίπτωση, από δύο ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές. Επιτρέπεται η πρόσληψη από τους ελεγκτές ή τους πιστοποιημένους εκτιμητές ειδικών εκτιμητών, ημεδαπών ή αλλοδαπών, για την εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων που απαιτούν εξειδικευμένες γνώσεις ή διεθνή εμπειρία».

3. Ίδρυση - Έδρα – Σκοπός – Διάρκεια

Με το 5.944/6.4.1994 καταστατικό συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Κούτρα - Φλουρή, το οποίο καταχωρήθηκε νόμιμα στα Βιβλία των Εταιρειών του Πρωτοδικείου Αθηνών με αύξοντα αριθμό γενικό 5865 και ειδικό 1644/1994 και του οποίου περίληψη δημοσιεύτηκε στο προσαρτώμενο στην 3.095/2019 πράξη μου σε νόμιμα θεωρημένο φωτοαντίγραφο υπ' αριθμόν 1.313/14.4.1994 Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως (Τεύχος Α.Ε. και Ε.Π.Ε.), συστήθηκε αρχικά μεταξύ αυτού (εμφανισθέντος) και του Σπυρίδωνα Σπυρομίλιου του Μιλτιάδη και της Βαρβάρας Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης με την επωνυμία «ΓΡΑΦΕΙΟ ΓΕΝΙΚΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΣΙΒΑ, Εταιρεία Περιωρισμένης Ευθύνης» και τον διακριτικό τίτλο «SIVA TRAVEL», με έδρα τον Δήμο Αθηναίων και ειδικότερα επί της οδού Ραβινέ 7, με διάρκεια δέκα (10) ετών, με σκοπό τον αναφερόμενο στο καταστατικό αυτό συμβόλαιο, με διαχειριστή τον εμφανισθέντα, ο οποίος ορίσθηκε να ενεργεί για όλη την διάρκεια της εταιρείας μέχρι νεώτερης απόφασης της γενικής συνέλευσης των εταίρων αυτής και κεφάλαιο ανερχόμενο στο ποσό των τριών εκατομμυρίων (3.000.000) δραχμών, διαιρούμενο σε τριακόσια (300) εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας καθενός δέκα χιλιάδες (10.000) δραχμών, από τα οποία καθένας των εταίρων ανέλαβε εκατόν πενήντα (150) εταιρικά μερίδια.

Το καταστατικό αυτό τροποποιήθηκε μεταγενέστερα ως εξής:

α) Με το 6.732/22.12.1999 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Κούτρα - Φλουρή, το οποίο καταχωρήθηκε νόμιμα στα Βιβλία των Εταιρειών του Πρωτοδικείου Αθηνών με αύξοντα αριθμό γενικό 491 και ειδικό 224 στις 12.1.2000 και του οποίου περίληψη δημοσιεύτηκε στο προσαρτώμενο στην 3.095/2019 πράξη μου σε νόμιμα θεωρημένο φωτοαντίγραφο υπ' αριθμόν 256/13.1.2000 Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως (Τεύχος Α.Ε. και Ε.Π.Ε.), δια του οποίου αυξήθηκε το κεφάλαιο της εταιρείας κατά τρία εκατομμύρια (3.000.000) δραχμές, έτσι ώστε αυτό πλέον να διαιρείται σε εξακόσια (600) εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας καθενός δέκα χιλιάδες (10.000) δραχμών, από τα οποία καθένας των εταίρων ανέλαβε τριακόσια (300) εταιρικά μερίδια και περαιτέρω κωδικοποιήθηκε το καταστατικό σε ενιαίο κείμενο.

β) Με το 7.296/17.6.2004 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Κούτρα - Φλουρή, το οποίο καταχωρήθηκε νόμιμα στα Βιβλία των Εταιρειών του Πρωτοδικείου Αθηνών με αύξοντα αριθμό γενικό 9440 και ειδικά 2925 στις 22.6.2004 και του οποίου περίληψη δημοσιεύτηκε στο προσαρτώμενο στην 3.095/2019 πράξη μου σε νόμιμα θεωρημένο φωτοαντίγραφο υπ' αριθμόν 6.768/22.6.2004 Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως (Τεύχος Α.Ε. και Ε.Π.Ε.), δια του οποίου αφ' ενός παρατάθηκε η διάρκεια της εταιρείας για δεκαπέντε (15) ακόμα έτη έτσι ώστε να λήγει στις 14.4.2019 και αφ' ετέρου μετατράπηκε το κεφάλαιο της εταιρείας από δραχμές σε ευρώ, με ταυτόχρονη αύξηση και στρογγυλοποίηση αυτού καθώς και της αξίας κάθε εταιρικού μεριδίου, έτσι ώστε το εταιρικό κεφάλαιο να ανέρχεται πλέον σε δεκαοκτώ χιλιάδες (18.000,00) ευρώ, διαιρούμενο σε εξακόσια (600) εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας καθενός τριάντα (30,00) ευρώ, από τα οποία καθένας των εταίρων ανέλαβε τριακόσια (300) εταιρικά μερίδια και περαιτέρω κωδικοποιήθηκε το καταστατικό σε ενιαίο κείμενο.

γ) Με το 32.896/9.3.2006 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αθηνών Διονυσίας Κοσμοπούλου - Παπά, το οποίο καταχωρήθηκε νόμιμα στα Βιβλία των Εταιρειών του Πρωτοδικείου Αθηνών με αύξοντα αριθμό γενικό 4466 και ειδικό 1245 στις 23.3.2006 και του οποίου περίληψη δημοσιεύτηκε στο προσαρτώμενο στην 3.095/2019 πράξη της συμβολαιογράφου σε νόμιμα θεωρημένο φωτοαντίγραφο υπ' αριθμόν 2.065/24.3.2006 Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως (Τεύχος Α.Ε. και Ε.Π.Ε.), δια του οποίου, μεταξύ άλλων, τροποποιήθηκε η επωνυμία της εταιρείας σε «SIVA με αύξοντα αριθμό γενικό 9440 και ειδικό 2925 στις 22.6.2004 και του οποίου περίληψη δημοσιεύτηκε στο προσαρτώμενο στην 3.095/2019 πράξη μου σε

νόμιμα θεωρημένο φωτοαντίγραφο υπ' αριθμόν 6.768/22.6.2004 Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως (Τεύχος Α.Ε. και Ε.Π.Ε.), δια του οποίου αφ' ενός παρατάθηκε η διάρκεια της εταιρείας για δεκαπέντε (15) ακόμα έτη έτσι ώστε να λήγει στις 14.4.2019 και αφ' ετέρου μετατράπηκε το κεφάλαιο της εταιρείας από δραχμές σε ευρώ, με ταυτόχρονη αύξηση και στρογγυλοποίηση αυτού καθώς και της αξίας κάθε εταιρικού μεριδίου, έτσι ώστε το εταιρικό κεφάλαιο να ανέρχεται πλέον σε δεκαοκτώ χιλιάδες (18.000,00) ευρώ, διαιρούμενο σε εξακόσια (600) εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας καθενός τριάντα (30,00) ευρώ, από τα οποία καθένας των εταίρων ανέλαβε τριακόσια (300) εταιρικά μερίδια και περαιτέρω κωδικοποιήθηκε το καταστατικό σε ενιαίο κείμενο.

γ) Με το 32.896/9.3.2006 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αθηνών Διονυσίας Κοσμοπούλου - Παπά, το οποίο καταχωρήθηκε νόμιμα στα Βιβλία των Εταιρειών του Πρωτοδικείου Αθηνών με αύξοντα αριθμό γενικό 4466 και ειδικό 1245 στις 23.3.2006 και του οποίου περίληψη δημοσιεύτηκε στο προσαρτώμενο στην 3.095/2019 πράξη μου σε νόμιμα θεωρημένο φωτοαντίγραφο υπ' αριθμόν 2.065/24.3.2006 Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως (Τεύχος Α.Ε. και Ε.Π.Ε.), δια του οποίου, μεταξύ άλλων, τροποποιήθηκε η επωνυμία της εταιρείας σε «SIVA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΠΛΟΙΩΝ ΚΑΙ ΛΕΩΦΟΡΕΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» και ο διακριτικός τίτλος αυτής σε «SIVA ΕΠΕ», τροποποιήθηκε ο σκοπός αυτής και μεταφέρθηκε η διεύθυνση των γραφείων της εταιρείας εντός του Δήμου Αθηναίων από την οδό Ραβινέ 7 στην σημερινή διεύθυνσή τους επί της Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας 65 και περαιτέρω κωδικοποιήθηκε το καταστατικό σε ενιαίο κείμενο.

δ) Με το 890/30.11.2009 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αθηνών Αθανασίας - Λήδας Λάβδα, το οποίο καταχωρήθηκε νόμιμα στα Βιβλία των Εταιρειών του Πρωτοδικείου Αθηνών με αύξοντα αριθμό γενικό 19518 και ειδικό 5964 στις 2.12.2009 και του οποίου περίληψη δημοσιεύτηκε στο προσαρτώμενο στην 3.095/2019 πράξη μου σε νόμιμα θεωρημένο φωτοαντίγραφο υπ' αριθμόν 13.906/2.12.2009 Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως (Τεύχος Α.Ε. και Ε.Π.Ε.), δια του οποίου ο εκ των αρχικών εταίρων Σπυρίδων Σπυρομίλιος του Μιλτιάδη όλα τα ανήκοντα σ' αυτόν συνολικά τριακόσια (300) εταιρικά μερίδια μεταβίβασε λόγω πωλήσεως στον άλλο των εταίρων και εμφανισθέντα στην παρούσα και αποχώρησε από την εταιρεία. Έτσι ο εμφανισθείς κατέστη

μοναδικός εταίρος της εταιρείας και συνακόλουθα τροποποιήθηκαν άρθρα του καταστατικού της εταιρείας, μεταξύ των οποίων το άρθρο που αφορά στην επωνυμία και το διακριτικό τίτλο της εταιρείας που τροποποιήθηκαν στα σήμερα ισχύοντα καθώς και το άρθρο του καταστατικού που αφορά στο εταιρικό κεφάλαιο, τη μερίδα συμμετοχής και τα εταιρικά μερίδια, σύμφωνα με το οποίο το εταιρικό κεφάλαιο παραμένει δεκαοκτώ χιλιάδες (18.000,00) ευρώ, διαιρούμενο σε εξακόσια (600) εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας καθενός τριάντα (30,00) ευρώ, τα οποία όλα ανέλαβε ο εμφανισθείς στην παρούσα μοναδικός εταίρος Μιλτιάδης Σπυρομίλιος του Σπυρίδωνος και περαιτέρω κωδικοποιήθηκε το καταστατικό σε ενιαίο κείμενο.

ε) Με το 57.112/28.3.2014 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Πουλαντζά - Αγρέβη, το οποίο καταχωρήθηκε νόμιμα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) την 16.4.2014 με κωδικό αριθμό καταχώρισης 181527, όπως τούτο προκύπτει από την σχετική ανακοίνωση που δημοσιεύτηκε στο προσαρτώμενο στην 3.095/2019 πράξη μου σε νόμιμα θεωρημένο φωτοαντίγραφο υπ' αριθμόν 901/11.10.2018 Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως (Τεύχος ΠΡΑ.Δ.Ι.Τ.), δια του οποίου αυξήθηκε το κεφάλαιο της εταιρείας κατά εκατόν δύο χιλιάδες (102.000,00) ευρώ, έτσι ώστε αυτό πλέον να ανέρχεται σε εκατόν είκοσι χιλιάδες (120.000,00) ευρώ, διαιρούμενο σε τέσσερις χιλιάδες (4.000) εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας καθενός τριάντα (30,00) ευρώ, τα οποία όλα ανέλαβε ο εμφανισθείς στην παρούσα μοναδικός εταίρος Μιλτιάδης Σπυρομίλιος του Σπυρίδωνος και περαιτέρω κωδικοποιήθηκε το καταστατικό σε ενιαίο κείμενο.

στ) Με το 3.010/13.9.2016 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αθηνών Αλίκης Χριστοδούλου του Ευαγγέλου - Κωνσταντίνου, το οποίο καταχωρήθηκε νόμιμα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) την 3.11.2016 με κωδικό αριθμό καταχώρισης 815975, όπως τούτο προκύπτει από την προσαρτώμενη στην 3.095/2019 πράξη μου σε νόμιμα θεωρημένο φωτοαντίγραφο με αριθμό 620032 της 3.11.2016 ανακοίνωση της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, δια του οποίου αυξήθηκε το κεφάλαιο της εταιρείας κατά πενήντα χιλιάδες (50.000,00) ευρώ με αναπροσαρμογή της ονομαστικής αξίας των εταιρικών μεριδίων, έτσι ώστε το εταιρικό κεφάλαιο πλέον να ανέρχεται σε εκατόν εβδομήντα χιλιάδες (170.000,00) ευρώ, διαιρούμενο σε τέσσερις χιλιάδες (4.000) εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας καθενός ευρώ σαράντα δύο και πενήντα λεπτών (42,50), τα οποία όλα ανέλαβε ο εμφανισθείς στην

παρούσα μοναδικός εταίρος Μιλτιάδης Σπυρομίλιος του Σπυρίδωνος και περαιτέρω κωδικοποιήθηκε το καταστατικό σε ενιαίο κείμενο. ζ) Με το 3.115/20.2.2017 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αθηνών Αλίκης Χριστοδούλου του Ευαγγέλου - Κωνσταντίνου, το οποίο καταχωρήθηκε νόμιμα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) την 7.3.2017 με κωδικό αριθμό καταχώρισης 943571, όπως τούτο προκύπτει από την προσαρτώμενη στην 3.095/2019 πράξη μου σε νόμιμα θεωρημένο φωτοαντίγραφο με αριθμό 780428 της 7.3.2017 ανακοίνωση της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, στην οποία ανακοίνωση βρίσκεται συνημμένο και ολόκληρο το νέο κείμενο καταστατικού μαζί με τις τροποποιήσεις του ως αναπόσπαστο μέρος αυτής, δια του οποίου αυξήθηκε το κεφάλαιο της εταιρείας κατά ένα εκατομμύριο τριακόσιες τριάντα χιλιάδες (1.330.000,00) ευρώ με αύξηση του αριθμού των εταιρικών μεριδίων καθώς και με αναπροσαρμογή της ονομαστικής αξίας αυτών, έτσι ώστε το εταιρικό κεφάλαιο να ανέρχεται σήμερα σε ένα εκατομμύριο πεντακόσιες χιλιάδες (1.500.000,00) ευρώ, διαιρούμενο σε δεκαπέντε χιλιάδες (15.000) εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας καθενός εκατό (100,00) ευρώ, τα οποία όλα ανέλαβε ο εμφανισθείς στην παρούσα μοναδικός εταίρος Μιλτιάδης Σπυρομίλιος του Σπυρίδωνος και περαιτέρω κωδικοποιήθηκε το καταστατικό σε ενιαίο κείμενο. Και η με την 3.095/6.2.2019 πράξη μου, η οποία καταχωρήθηκε νόμιμα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) την 18.2.2019 με κωδικό αριθμό καταχώρισης 1677504, όπως τούτο προκύπτει από την προσαρτώμενη στην παρούσα σε νόμιμα θεωρημένο φωτοαντίγραφο με αριθμό 1510651 της 19.2.2020 ανακοίνωση της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, στην οποία ανακοίνωση βρίσκεται συνημμένο και ολόκληρο το νέο κείμενο καταστατικού μαζί με τις τροποποιήσεις του ως αναπόσπαστο μέρος αυτής, δια της οποίας τροποποιήθηκαν τα άρθρα 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 15 και 16 του καταστατικού και περαιτέρω κωδικοποιήθηκε το καταστατικό σε ενιαίο κείμενο. Το καταστατικό της εταιρείας αυτής, σύμφωνα με την υπεύθυνη περί τούτου δήλωση του εμφανισθέντος αλλά και σύμφωνα με το προσαρτώμενο στην παρούσα με αριθμό Πρωτ. 1280043.1850974 της 3.11.2020 γενικό πιστοποιητικό της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, δεν έχει τροποποιηθεί άλλως ούτε η εταιρεία έχει λυθεί καθ' οιονδήποτε τρόπο ή κηρυχθεί σε κατάσταση πτώχευσης ή σε διαδικασία συνδιαλλαγής / εξυγίανσης και δεν εκκρεμεί σε βάρος της αίτηση για θέση της στην άνω κατάσταση ή διαδικασία. Στην παρούσα προσαρτάται

επίσης το με αρ. Πρωτ. 1223954.1784536 της 16.10.2020 πιστοποιητικό εκπροσώπησης της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών.

Έδρα της εταιρείας σύμφωνα με το τελευταίο τροποποιημένο Καταστατικό άρθρο 2 ορίστηκε ο Δήμος Αθηναίων.

Η διάρκεια της εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 4 άρχισε από τη δημοσίευση του καταστατικού στο Γ.Ε.ΜΗ. και ορίστηκε σε σαράντα πέντε (45) έτη, λήγουσα την 14η Απριλίου 2039.

Σκοπός της εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 3 είναι:

1) Η συμμετοχή στο κεφάλαιο άλλων επιχειρήσεων, με αντικείμενο τις εργασίες γενικού τουρισμού, την παροχή υπηρεσιών προς ταξιδιώτες και γενικότερα με δραστηριότητα στον τομέα της φιλοξενίας και του τουρισμού, καθώς και η απόκτηση, διάθεση και εκμετάλλευση εν γένει συμμετοχών σε τέτοιες επιχειρήσεις, ανεξαρτήτως νομικής μορφής.

2) Η αγορά, η πώληση, εκμίσθωση, μίσθωση ακινήτων πάσης φύσεως για τη στέγαση γραφείων ή άλλων εγκαταστάσεων της Εταιρείας ή για επενδυτικούς σκοπούς, η εν γένει αγορά, αξιοποίηση, ανέγερση και εκμετάλλευση ακινήτων, ξενοδοχείων και καταλυμάτων, καθώς και η παροχή σχετικών υπηρεσιών.

3) Η αγορά, πώληση, εκμίσθωση και εν γένει εκμετάλλευση μεταφορικών μέσων, όπως ιδίως λεωφορείων και πλοίων.

4) Κάθε άλλη συναφής προς τα ανωτέρω δραστηριότητα.

Για την επίτευξη του σκοπού της, η εταιρεία δύναται:

α) να συμμετέχει σε οποιαδήποτε επιχείρηση, στην Ελλάδα και το εξωτερικό,

β) να συμμετέχει σε κοινοπραξίες,

γ) να συνεργάζεται και συμβάλλεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο,

δ) να παρέχει εγγυήσεις και να συνάπτει συμβάσεις εγγυήσεως

και

ε) να προβαίνει σε οποιαδήποτε αγορά, πράξη διαχείρισης, εκμετάλλευση και πώληση περιουσίας και να εξασκεί

4. Κεφάλαιο

Σύμφωνα με το 5ο άρθρο του τελευταίου Τροποποιημένου Καταστατικού, το κεφάλαιο της εταιρείας ορίζεται στο ποσό του ενός εκατομμυρίου και πεντακοσίων χιλιάδων (1.500.000,00) ευρώ, διαιρούμενο σε δεκαπέντε χιλιάδες (15.000) εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας εκατό (100,00) ευρώ το καθένα και αντιπροσωπεύουν κεφαλαιακές εισφορές συνολικού ποσού ενός εκατομμυρίου και πεντακοσίων χιλιάδων ευρώ (1.500.000,00).

Στην εταιρεία συμμετέχει ως μοναδικός εταίρος ο Μιλτιάδης Σπυρομίλιος του Σπυρίδωνος και της Μαρίας.

5. Στοιχεία στα οποία στηρίχθηκε η αποτίμηση και η εργασία μας

Για τη σύνταξη της παρούσας Έκθεσης λήφθηκαν υπόψη τα παρακάτω οικονομικά στοιχεία της Εταιρείας (τα οποία συντάχθηκαν με βάση τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, εφεξής "**ΕΛΠ**") και χρησιμοποιήθηκαν οι παρακάτω πηγές πληροφόρησης:

α) *Τα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας*

Η Εταιρεία τηρεί λογιστικά βιβλία Γ΄ Κατηγορίας των Ε.Λ.Π. (Ν.4308/2014).

β) *Ο Ισολογισμός μετασχηματισμού της 31.12.2025*

Για το σκοπό της μετατροπής της σε Ανώνυμη Εταιρεία, η Εταιρεία συνέταξε την 31.12.2025 απογραφή με όλα τα περιουσιακά στοιχεία του Ενεργητικού και του Παθητικού και στη συνέχεια, με βάση αυτή την απογραφή, προέβη στη σύνταξη Ισολογισμού μετασχηματισμού με ημερομηνία 31.12.2025, στον οποίο εμφανίζεται η εν γένει περιουσιακή κατάσταση της μετατρεπόμενης Εταιρείας.

γ) Διάφορες Πληροφορίες

- Διάφορες πληροφορίες σχετικά με τα οικονομικά μεγέθη και τη δραστηριότητα της Εταιρείας βάσει των τηρούμενων λογιστικών αρχείων αυτής.

- Τα ισοζύγια της Εταιρείας για την προαναφερόμενη περίοδο.

- Το ισχύον κωδικοποιημένο καταστατικό της Εταιρείας.

- Οι πληροφορίες, διευκρινίσεις και στοιχεία που μας παρείχε η Εταιρεία, τα οποία θεωρήσαμε ότι είναι ακριβή και ότι αντικατοπτρίζουν την πραγματική οικονομική θέση της Εταιρείας, έγγραφα και παραστατικά που τέθηκαν υπ' όψιν μας, καθώς και συγκεκριμένες παραδοχές και επί μέρους εκτιμήσεις που θα περιγραφούν στη συνέχεια της μελέτης μας.

Κατά τη γνώμη μας, εφόσον ληφθούν υπ' όψιν οι αναφερόμενες στο κεφάλαιο 1 ανωτέρω διευκρινήσεις και περιορισμοί, η εκτιμώμενη αγοραία αξία των εισφερόμενων ακίνητων περιουσιακών στοιχείων, που αναλύεται στις επόμενες ενότητες της παρούσας Έκθεσης, κατά την ημερομηνία αναφοράς, κρίνεται ως λογική και δίκαιη.

δ) <u>Μέθοδος αποτίμησης:</u>

Κατά την εκτέλεση της εργασίας μας επιλέχθηκε η μέθοδος της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης, σύμφωνα με την οποία η αξία των περιουσιακών στοιχείων όπως απεικονίζεται στα λογιστικά αρχεία (ισολογισμός αναφοράς μετασχηματισμού της 31.12.2025) αναμορφώνεται για να απεικονίζει την τρέχουσα/ανακτήσιμη αξία και οι υποχρεώσεις αναμορφώνονται για να απεικονίζουν την παρούσα αξία τους.

Τα βασικά χαρακτηριστικά για την υιοθετηθείσα μεθοδολογία αποτίμησης έχουν ως εξής:

<u>Μέθοδος της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης</u>

Η μέθοδος της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης έχει ως αφετηρία τον ισολογισμό μιας επιχείρησης. Έκαστο κονδύλι των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του ισολογισμού αποτιμάται στην εύλογη αξία του και η εκτιμώμενη αξία της υπό εκτίμηση επιχείρησης προκύπτει ως η διαφορά της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων.

Η μέθοδος της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης απαιτεί επισκόπηση και διενέργεια όλων των απαραίτητων αναπροσαρμογών επί της λογιστικής αξίας εκάστου υφιστάμενου κονδυλίου του ισολογισμού. Η λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων μιας επιχείρησης ενδέχεται να διαφέρει από την εύλογη αξία αυτών για διάφορους λόγους, όπως οι υιοθετημένες λογιστικές αρχές και το λογιστικό πλαίσιο βάσει του οποίου έχουν καταρτισθεί οι

χρηματοοικονομικές καταστάσεις, η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων μπορεί να έχει διαφοροποιηθεί από το ιστορικό κόστος τους με το οποίο έχουν αρχικά καταχωρηθεί στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, μη προσαρμογή των αναγνωρισμένων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις στην εύλογη αξία τους, κ.λπ. Συνεπώς, σύμφωνα με την εν λόγω μέθοδο αποτίμησης η λογιστική αξία εκάστου περιουσιακού στοιχείου και υποχρέωσης μιας εταιρείας αναπροσαρμόζεται εφόσον υφίστανται ενδείξεις ότι η λογιστική αξία του διαφέρει από την τρέχουσα/εύλογη αξία του. Επιπρόσθετα, λαμβάνεται υπ' όψιν η επίδραση τυχόν σημειώσεων της διοίκησης της επιχείρησης, των τυχόν παρατηρήσεων των εξωτερικών ελεγκτών επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, εφόσον υφίσταται σχετική υποχρέωση και υπάρχουν, κ.λπ. Περαιτέρω, οι αναπροσαρμογές που θα πρέπει να γίνουν περιλαμβάνουν τον υπολογισμό τυχόν άυλων υπεραξιών από συμμετοχές και φήμη και πελατεία (goodwill). Κατά τη μέθοδο αυτή, οι αξίες των κυριότερων περιουσιακών στοιχείων μιας εταιρίας εκτιμώνται και προσαρμόζονται ανάλογα. Κατά συνέπεια, η μέθοδος αυτή απαιτεί τον έλεγχο και πιθανώς αναπροσαρμογές επί της λογιστικής αξίας (σε σχέση με την τρέχουσα αξία τους) των παρακάτω ενδεικτικών κατηγοριών περιουσιακών στοιχείων:

1. Πάγια.
2. Απαιτήσεις.
3. Λοιπά Στοιχεία Ενεργητικού.

Σύμφωνα με αυτή τη μέθοδο, η αξία καθενός από τα παραπάνω περιουσιακά στοιχεία αναπροσαρμόζεται αν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία αυτών δεν ανταποκρίνεται στις τρέχουσες αξίες αγοράς.

Η αξία των υποχρεώσεων αφαιρείται από την αξία των περιουσιακών στοιχείων. Η προκύπτουσα διαφορά είναι η αξία της επιχείρησης για τους ιδιοκτήτες της.

ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ – ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΣΤΙΣ ΑΞΙΕΣ ΤΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τον ισολογισμό αναφοράς μετασχηματισμού της Εταιρείας με ημερομηνία 31.12.2025 (με βάση σύνταξης τα ΕΛΠ), καθώς και τις αναπροσαρμογές, οι οποίες προέκυψαν από την εκτίμηση της αξίας των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού:

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	**31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025**	**31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Ενσώματα πάγια		
Ακίνητα	332.503,01	111.333,32
Λοιπός εξοπλισμός	8.593,00	15.037,73
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		
Συμμετοχές σε θυγατρικές, κοινοπραξίες, συγγενείς και λοιποί συμμετοχικοί τίτλοι	5.539.324,89	1.603.350,00
Λοιποί τίτλοι μακροπρόθεσμης διακράτησης	503.800,87	426.138,98
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**6.384.221,77**	**2.155.860,03**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία και προκαταβολές		
Λοιπές απαιτήσεις	87.517,21	268.418,75
Προπληρωμένα έξοδα	1.018,34	182,53
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	742.111,60	456.703,78
Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων	**830.647,15**	**725.305,06**
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	**7.214.868,92**	**2.881.165,09**
ΠΑΘΗΤΙΚΟ		
Καθαρή θέση		
Καταβεβλημένα Κεφάλαια		
Κεφάλαιο	1.500.000,00	1.500.000,00
Σύνολο	**1.500.000,00**	**1.500.000,00**
Αποθεματικά & αποτελέσματα εις νέο		
Αποθεματικά νόμων ή Καταστατικού	183.856,78	128.856,78

Διαφορές από αναπροσαρμογή εύλογων αξιών	3.935.974,89	0,00
Αποτελέσματα εις νέον προηγούμενων χρήσεων	725.580,52	31.933,88
Αποτέλεσμα χρήσεως	601.019,60	1.098.646,64
Σύνολο καθαρής θέσης	**6.946.431,79**	**2.759.437,30**
Υποχρεώσεις		
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις		
Φόρος Εισοδήματος	0,00	17.009,45
Λοιποί Φόροι και τέλη	1.725,43	2.086,62
Οργανισμοί Κοινωνικής Ασφάλισης	2.969,71	1.573,80
Λοιπές υποχρεώσεις	263.741,99	101.057,92
Σύνολο υποχρεώσεων	**268.437,13**	**121.727,79**
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	**7.214.868,92**	**2.881.165,09**

(Η παράθεση γίνεται με τη σειρά που εμφανίζονται οι αντίστοιχοι λογαριασμοί στον Ισολογισμό Εκτίμησης της 31/12/2025).

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

Ι. Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά στοιχεία

6. Ενσώματα Πάγια - Ακίνητα

Υπόλοιπο 31.12.2025 **€ 332.503,01**

Περιγραφή	**Λογιστικά υπόλοιπα**	**Αναπροσαρμογές**	**Αναπροσαρμοσμένη Λογιστική Αξία**
Εδαφικές εκτάσεις	316.969,69	0,00	316.969,69
Κτίρια -Εγκαταστάσεις κτιρίων	15.533,32	0,00	15.533,32
Σύνολο	***332.503,01***	***0,00***	***332.503,01***

Ο λογαριασμός Ακίνητα περιλαμβάνει τις αγορές τεσσάρων (ακινήτων) που πραγματοποίησε η Εταιρεία κατά τα έτη 2024 και 2025 συνολικού ποσού 316.969,69 €.

Συγκεκριμένα :

Α) Με το συμβόλαιο αγοροπωλησίας Νο 1177/23.2.2024 της Συμβολαιογράφου Αγρινίου Αγγελικής Χαρδαλιά του Γεωργίου, αγορά αγροτεμαχίου στη θέση Πιπινέρι, Πλάτανος Καλυβίων, Αγρίνιο έκτασης 21.389,32 τ.μ. και συνολικής αξίας 95.000,00 €.

Β) Με το συμβόλαιο αγοροπωλησίας Νο 1603/20.3.2025 της Συμβολαιογράφου Αγρινίου Αγγελικής Χαρδαλιά του Γεωργίου, αγορά αγροτεμαχίου στη θέση Πιπινέρι, Πλάτανος Καλυβίων, Αγρίνιο έκτασης 17.419,13 τ.μ. και συνολικής αξίας 130.000,00 €.

Γ) Με το συμβόλαιο αγοροπωλησίας Νο 1742/17.7.2025 της Συμβολαιογράφου Αγρινίου Αγγελικής Χαρδαλιά, αγορά δύο αγροτεμαχίων (εκτάσεων 5.642,41 τ.μ. και 2.203,91 τ.μ.) στη

θέση Σουράβλια, Καλυβίων, Αγρίνιο συνολικής έκτασης 7.846,32 τ.μ. και συνολικής αξίας 21.969,69 €.

Δ) Με το συμβόλαιο αγοροπωλησίας Νο 15.001/29.12.2025 της Συμβολαιογράφου Αίγινας Μαρδικούλας Ευσταθοπούλου-Χαλδαίου, αγορά αγροτεμαχίου στη θέση Καραμπουνιώτη, Ανιτσαίον, Αίγινα έκτασης 4.009,88 τ.μ. και συνολικής αξίας 70.000,00 €.

Εξαιτίας του γεγονότος ότι οι προαναφερόμενες αγορές έχουν πραγματοποιηθεί χρονικά, πολύ πρόσφατα και άρα δεν έχουμε σημαντικές μεταβολές των επιμέρους τιμών, η Επιτροπή θεωρεί τις συγκεκριμένες αξίες αποτίμησης ορθές, χωρίς να προβεί σε επιπλέον επανεκτιμήσεις.

Επίσης ο λογαριασμός «Ενσώματα Πάγια - Ακίνητα» περιλαμβάνει την αναπόσβεστη αξία επί βελτιώσεων που έχουν πραγματοποιηθεί σε κτίρια της Εταιρείας ποσού 15.533,32 €.

7. Ενσώματα Πάγια - Λοιπός Εξοπλισμός

Υπόλοιπο 31.12.2025 **€ 8.593,00**

Περιγραφή	**Λογιστικά υπόλοιπα**	**Αναπροσαρμογές**	**Αναπροσαρμοσμένη Λογιστική Αξία**
IX BKZ 4962 /Αρ. Αδείας :9036265	8.593,00	0,00	8.593,00
Σύνολο	***8.593,00***	***0,00***	***8.593,00***

Ο λογαριασμός «Λοιπός Εξοπλισμός» περιλαμβάνει την αναπόσβεστη αξία μεταφορικών μέσων που χρησιμοποιούνται για τις ανάγκες λειτουργίας της Εταιρείας και συγκεκριμένα το με αριθμό αδείας κυκλοφορίας 9036265 επιβατικό TOYOTA RAVA υβριδικό/αμόλυβδη, με πρώτη ημερομηνία κυκλοφορίας την 4/2/2021.

Από την επισκόπηση του Μητρώου Παγίων προέκυψε ότι η Εταιρεία διενεργεί κατ' έτος τις απαιτούμενες αποσβέσεις. Η αξία αποτίμησης ταυτίζεται με την αναπόσβεστη αξία των ανωτέρω λογαριασμών (ακίνητα, μεταφορικά μέσα και λοιπός εξοπλισμός), όπως προκύπτει από το Μητρώο Παγίων της Εταιρείας.

Η αξία αποτίμησης των πάγιων περιουσιακών στοιχείων ταυτίζεται με τη λογιστική αξία και αναγνωρίζεται από τους διενεργούντες την εκτίμηση.

8. Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς, κοινοπραξίες και λοιποί συμμετοχικοί τίτλοι

Υπόλοιπο 31.12.2025 **€ 5.539.324,89**

Ο λογαριασμός «Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς, κοινοπραξίες και λοιποί συμμετοχικοί τίτλοι αναλύεται ως ακολούθως :

Εταιρεία	Ποσοστό συμμετοχής	Αξία συμμετοχής	Αναπροσαρμογές	Αναπροσαρμοσμένη Λογιστική Αξία
SIVA TRAVEL SERVICES MAE	100%	1.550.000,00	3.935.974,89	5.485.974,89
ΣΟΥΡΑΒΛΙΑΣ Ε.Ε.	50%	25.000,00	0,00	25.000,00
UTS	45%	8.100,00	0,00	8.100,00
KEY TOURS	5,06%	20.250,00	0,00	20.250,00
Σύνολο		***1.603.350,00***	***3.935.974,89***	***5.539.324,89***

Εξαιτίας του γεγονότος ότι ο Ισολογισμός της SIVA TRAVEL SERVICES MAE την 31η Δεκεμβρίου 2024 έχει δημοσιευθεί (ΓΕΜΗ) ελεγμένος από συνάδελφο Ορκωτό Λογιστή Ελεγκτή και η καθαρή θέση της ανώνυμης εταιρείας, ανέρχεται πλέον στα 5.485.974,89 € η Επιτροπή διενεργεί αναπροσαρμογή στο συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο της SIVA Ε.Π.Ε. Επισημαίνουμε ότι η αναπροσαρμογή αυτή αυξάνει την Καθαρή Θέση και βάσει εγκυκλίου (ισχύουσα από το 2026) στην αναπροσαρμογή της Καθαρής Θέσης, σε περιπτώσεις συγχωνεύσεων/μετατροπών, η προκύπτουσα διαφορά υποβάλλεται σε τέλος υπέρ της Επιτροπής

Ανταγωνισμού (0,1%). Με άλλα λόγια δεν υπάγεται σε Φόρο Συγκέντρωσης Κεφαλαίου (0,2%) αλλά υπάγεται στο ανωτέρω τέλος.

9. Λοιποί τίτλοι μακροπρόθεσμης διακράτησης

Υπόλοιπο 31.12.2025 **€ 503.800,87**

Ο λογαριαμσός «Λοιποί τίτλοι μακροπρόθεσμης διακράτησης αφορούν μετοχές εισηγμένων, σε χρηματιστήριο με σκοπό τη μακροπρόθεσμη διακράτησή τους.

Συγκεκριμένα :

Περιγραφή λογαριασμού	**Λογιστικά υπόλοιπα**	**Αναπροσαρμογές**	**Αναπροσαρμοσμένη Λογιστική Αξία**
ΠΕΡΒΑΝΑΣ Γ.Α. ΑΧΕΠΕΥ	18.995,07	0,00	18.995,07
Μετοχές σε € εισηγμένες στο Χ.Α.Α.	175.702,13	0,00	175.702,13
EFG Μετοχές σε CHF εισηγμ. Εξωτ.	164.466,80	0,00	164.466,80
EFG Μετοχές σε € εισηγμ. Χρ. εξωτερικού	144.636,87	0,00	144.636,87
Σύνολο	***503.800,87***	***0,00***	***503.800,87***

Η αξία αποτίμησης των λοιπών τίτλων μακροπρόθεσμης διακράτησης, ταυτίζεται με τη λογιστική αξία και αναγνωρίζεται από τους διενεργούντες την εκτίμηση.

ΙΙ. Κυκλοφορούντα Περιουσιακά στοιχεία

10. Λοιπές Απαιτήσεις

Υπόλοιπο 31.12.2025 **€ 87.517,21**

Ο Λογαριασμός εμπορεύματα αναλύεται ως εξής:

Περιγραφή λογαριασμού	**Λογιστικά υπόλοιπα**	**Αναπροσαρμογές**	**Αναπροσαρμοσμένη Λογιστική Αξία**
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις κατά συνδεδεμένων επιχειρήσεων	17.282,12	0,00	17.282,12
Προκαταβληθέντες και παρακρατημένοι φόροι	6.944,65	0,00	6.944,65
Φόροι και τέλη συμψηφιστέοι /επιστρεπτέοι	44.045,61	0,00	44.045,61
Λοιποί χρεώστες	4.021,00	0,00	4.021,00
Δοσοληπτικοί λογαριασμοί διαχειριστών	15.223,83	0,00	15.223,83
Σύνολο	***87.517,21***	***0,00***	***87.517,21***

Η αξία αποτίμησης του λογαριασμού «Λοιπές Απαιτήσεις» ταυτίζεται με τη λογιστική αξία και αναγνωρίζεται από τους διενεργούντες την εκτίμηση.

11. Προπληρωμένα Έξοδα

Υπόλοιπο 31.12.2025 **€ 1.018,34**

Τα Προπληρωμένα έξοδα αναλύονται ως εξής:

Περιγραφή λογαριασμού	Λογιστικά υπόλοιπα	Αναπροσαρμογές	Αναπροσαρμοσμένη Λογιστική Αξία
Έξοδα επομένων χρήσεων-ασφάλιστρα	850,08	0,00	850,08
Τέλη κυκλοφορίας ΙΧ ΒΚΖ 4962	85,76	0,00	85,76
Συνδρομές 24%	82,50	0,00	82,50
Σύνολο	***1.018,34***	***0,00***	***1.018,34***

Η Επιτροπή αποδέχεται την λογιστική αξία των προπληρωμένων εξόδων.

12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Υπόλοιπο 31.12.2025 **€ 742.111,60**

Τα ταμειακά διαθέσιμα αναλύονται ως εξής:

Περιγραφή λογαριασμού	Λογιστικά υπόλοιπα	Αναπροσαρμογές	Αναπροσαρμοσμένη Λογιστική Αξία
Ταμείο	370,71	0,00	370,71
ALPHA BANK No xxxx011	92.739,01	0,00	92.739,01
ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ No xxxxx608	2.673,29	0,00	2.673,29
EUROBANK No xxxxxxx414	6.456,16	0.00	6.456,16

Καταθέσεις προθεσμίας EUROBANK	600.000,00	0,00	600.000,00
Λογ. καταθέσεων πρώην EMPORIKI	8,68	0,00	8,68
Λογ. καταθέσεων Alpha Bank	125,07	0,00	125,07
EFG Bank AG SWITZERLAND	17.977,17	0,00	17.977,17
EFG Bank AG λογ. καταθέσεων CHF	21.761,51	0,00	21.761,51
Σύνολο	***742.111,60***	***0,00***	***742.111,60***

Για τους τραπεζικούς λογαριασμούς λάβαμε τα σχετικά αντίγραφα τραπεζικών λογαριασμών (extrait) κατά την 31.12.2025 και επιβεβαιώθηκαν τα υπόλοιπα των λογαριασμών.

Η αξία αποτίμησης του λογαριασμού «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» ταυτίζεται με τη λογιστική αξία και αναγνωρίζεται από την Επιτροπή που διενεργεί την εκτίμηση.

ΠΑΘΗΤΙΚΟ

Ι. Καθαρή Θέση

13. Κεφάλαιο

Υπόλοιπο 31.12.2025 **€ 1.500.000,00**

Το Κεφάλαιο κατά την 31.12.2025 ανέρχεται σε ποσό ευρώ 1.500.000,00 και αποτελείται από 15.000 εταιρικά μερίδια ονομαστικής αξίας ευρώ 100,00 το καθένα:

14. Αποθεματικά και Αποτελέσματα εις νέον

Υπόλοιπο 31.12.2025 **€ 5.446.431,79**

Περιγραφή λογαριασμού	**Λογιστικά υπόλοιπα**	**Αναπροσαρμογές**	**Αναπροσαρμοσμένη Λογιστική Αξία**
Αποθεματικά νόμων ή Καταστατικού	183.856,78	0,00	183.856,78
Διαφορές από αναπροσαρμογή εύλογων αξιών	0,00	3.935.974,89	3.935.974,89
Αποτελέσματα εις νέον	1.326.600,12	0,00	1.326.600,12
Σύνολο	***1.510.456,90***	***3.935.974,89***	***5.446.431,79***

Ο λογαριασμός Αποθεματικά αφορά στο τακτικό αποθεματικό που έχει σχηματιστεί.

Ο λογαριασμός Διαφορές αξίας ενσωμάτων παγίων αφορά στη διαφορά της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας, η οποία προέκυψε από την αποτίμηση των συμμετοχών.

Ο λογαριασμός Αποτελέσματα εις νέο αφορά στο αποτέλεσμα της τρέχουσας και των προηγούμενων χρήσεων.

III. Υποχρεώσεις

15. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Υπόλοιπο 31.12.2025 **€ 268.437,13**

Οι Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής :

Περιγραφή λογαριασμού	**Λογιστικά υπόλοιπα**	**Αναπροσαρμογές**	**Αναπροσαρμοσμένη Λογιστική Αξία**
Λοιποί φόροι & τέλη	1.725,43	0,00	1.725,43
Οργανισμοί Κοινωνικής Ασφάλισης	2.969,71	0,00	2.969,71
Λοιπές υποχρεώσεις	263.741,99	0,00	263.741,99
Σύνολο	***268.437,13***	***0,00***	***268.437,13***

Οι λοιπές υποχρεώσεις ποσού € 263.741,99 αναλύονται ως εξής:

Περιγραφή λογαριασμού	**Λογιστικά υπόλοιπα**	**Αναπροσαρμογές**	**Αναπροσαρμοσμένη Λογιστική Αξία**
Ληφθείσες προκαταβολές χρεωστών	732,00	0,00	732,00
Μερίσματα πληρωτέα	262.500,00	0,00	262.500,00
Λοιποί πιστωτές	509,99	0,00	509,99
Σύνολο	***263.741,99***	***0,00***	***263.741,99***

Αναφορικά τις υποχρεώσεις σε φόρους το ποσό που σχετίζεται με την υποχρέωση φόρου εισοδήματος επιβεβαιώθηκε με την Δήλωση Φορολογίας Εισοδήματος της χρήσης 2025 και οι υποχρεώσεις σε λοιπούς φόρους σχετίζονται με παρακρατούμενους φόρους.

Αναφορικά με τις υποχρεώσεις σε ασφαλιστικά ταμεία το ποσό σχετίζεται με την υποχρέωση των ασφαλιστικών εισφορών προς τον ΕΦΚΑ.

Επίσης τα μερίσματα πληρωτέα αφορούν μερίσματα από κέρδη προς τον μοναδικό εταίρο της Εταιρείας κ. Σπυρομίλιο Μιλτιάδη.

Η αξία αποτίμησης του λογαριασμού Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ταυτίζεται με τη λογιστική αξία και αναγνωρίζεται από τους διενεργούντες την εκτίμηση.

ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ - ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

1. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Κατά τη διάρκεια της εργασίας μας ζητήσαμε και λάβαμε από τον νομικό σύμβουλο της Εταιρείας επιστολή διαβεβαιώσεων από την οποία προκύπτει ότι δεν εκκρεμούν σε βάρος της Εταιρείας αγωγές από τρίτους. Συνεπώς δε διενεργήθηκε ουδεμία προσαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Σ Υ Μ Π Ε Ρ Α Σ Μ Α

Η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού της Εταιρείας **"SIVA ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΠΛΟΙΩΝ ΚΑΙ ΛΕΩΦΟΡΕΙΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ"** με βάση τον Ισολογισμό μετασχηματισμού της 31.12.2025 έχει συνοπτικά ως ακολούθως (ποσά σε ευρώ):

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	*6.384.221,77*
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	*830.647,15*
ΣΥΝΟΛΟ (Α)	**7.214.868,92**

ΠΑΘΗΤΙΚΟ

Προβλέψεις	*0,00*
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	*0,00*
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	*268.437,13*
ΣΥΝΟΛΟ (Β)	**268.437,13**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ (Α-Β)	**6.946.431,79**

Τα ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως :

Κεφάλαιο	*1.500.000,00*
Αποθεματικά νόμων ή Καταστατικού	*183.856,78*
Διαφορές αξίας περιουσιακών στοιχείων	*3.935.974,89*
Αποτελέσματα εις νέο	*1.326.600,12*
ΣΥΝΟΛΟ	**6.946.431,79**

Επομένως, η αξία της περιουσίας της Εταιρείας αντιστοιχεί στο ποσό των 6.946.431,79 €

Προσδιορισμός κεφαλαίου της από μετατροπής προερχόμενης μονοπρόσωπης εταιρείας περιορισμένης ευθύνης

Εάν από τη συνολική αξία των περιουσιακών στοιχείων της υπό μετατροπή εταιρείας αφαιρεθούν οι υποχρεώσεις της, προκύπτει το κεφάλαιο της Εταιρείας με τη νέα νομική μορφή. Στην έννοια των υποχρεώσεων περιλαμβάνονται βέβαιες δεσμεύσεις και οι προβλέψεις.

Σύμφωνα με το παράρτημα των ορισμών του Ν. 4308/2014 "Οι υποχρεώσεις αποτελούν παρούσες δεσμεύσεις της εταιρείας οι οποίες προκύπτουν από γεγονότα του παρελθόντος, ο διακανονισμός των οποίων αναμένεται να οδηγήσει σε εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη και οι προβλέψεις αποτελούν υποχρεώσεις σαφώς καθορισμένης φύσης, οι οποίες κατά την ημερομηνία του ισολογισμού είναι περισσότερο πιθανό να συμβούν από το να μη συμβούν ή βέβαιο ότι θα προκύψουν, αλλά είναι αβέβαιη ως προ το ποσό και το χρόνο που θα προκύψει."

Συμπεράσματα

Οι νέες διατάξεις του Ν. 4601/2019 απαιτούν εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας από τα πρόσωπα της παραγράφου 3, του άρθρου 17, του Ν. 4548/2018, δηλαδή εμπεριστατωμένη μελέτη ή διαπίστωση ότι:

- Τα περιουσιακά στοιχεία: α) είναι υπό τον έλεγχο της μετατρεπόμενης εταιρείας, β) έχουν προκύψει σε χρόνο προγενέστερο της μετατροπής και γ) παρέχουν οικονομικά οφέλη ώστε να συνιστούν περιουσιακά στοιχεία.
- Οι υποχρεώσεις και οι προβλέψεις: α) είναι παρούσες δεσμεύσεις της μετατρεπόμενης Εταιρείας, β) έχουν αναληφθεί σε χρόνο προγενέστερο της Μετατροπής και γ) αναμένεται οπό αυτές εκροή οικονομικού οφέλους.
- Όλα τα στοιχεία (περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις) έχουν αποτιμηθεί στις αξίες του προβλεπόμενου από τη νομοθεσία λογιστικού συστήματος κι επί τη βάσει του από 31.12.2025 Ισολογισμού Μετασχηματισμού.

-

Με βάση τα ανωτέρω αναλυτικώς εκτεθέντα προκύπτει ότι η Εταιρεία έχει όλες τις προϋποθέσεις που προβλέπουν οι σχετικές διατάξεις του Ν.4601/2019 για την μετατροπή της από Μονοπρόσωπη Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης σε Ανώνυμη Εταιρεία και αφού λήφθηκαν υπόψη τα αναφερόμενα στις παραγράφους 3 και 5 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, το σύνολο του Ενεργητικού ανέρχεται σε **€ 7.214.868,92** και το σύνολο των Υποχρεώσεων σε **€ 268.437,13**. Επομένως η **Καθαρή Θέση της Εταιρείας ανέρχεται συνολικά σε € 6.946.431,79**.

Μοσχάτο, 23 / 06 /2026

Η Επιτροπή

Οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

Δημήτριος Ν. Δρόσος — Λεωνίδας Χρ. Μαυρομήτρος

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΕΛΤΕ 1264
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 31371

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΕΛΤΕ 1510
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 21071

AUDIT
OPINION

Περιεχόμενα

Γ Ε Ν Ι Κ Α 2
1. Σημαντική Σημείωση 2
2. Εντολή και αντικείμενο ελέγχου 3
3. Ίδρυση - Έδρα – Σκοπός – Διάρκεια 4
4. Κεφάλαιο 10
5. Στοιχεία στα οποία στηρίχθηκε η αποτίμηση και η εργασία μας 10
6. Ενσώματα Πάγια - Ακίνητα 15
7. Ενσώματα Πάγια - Λοιπός Εξοπλισμός 16
8. Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς, κοινοπραξίες και λοιποί συμμετοχικοί τίτλοι 17
9. Λοιποί τίτλοι μακροπρόθεσμης διακράτησης 18
10. Λοιπές Απαιτήσεις 19
11. Προπληρωμένα Έξοδα 19
Τα Προπληρωμένα έξοδα 19
12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 20
13. Κεφάλαιο 22
14. Αποθεματικά και Αποτελέσματα εις νέον 22
15. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις 23
Σ Υ Μ Π Ε Ρ Α Σ Μ Α 25