Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2026.10.05 04:59:17 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
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ
Τηλέφωνο: 2104177241
E-mail: evep@pcci.gr

Πειραιάς,05/10/2026
Αριθ. Πρωτ.:4254317

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **AVAKX HOLDING ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.**, το διακριτικό τίτλο **AVAKX HOLDING** και αριθμό ΓΕΜΗ **196538007000**.

Την **05/10/2026** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **6225324**, η από 30/06/2026 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « 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.

KRESTON GREECE

Knowing you.

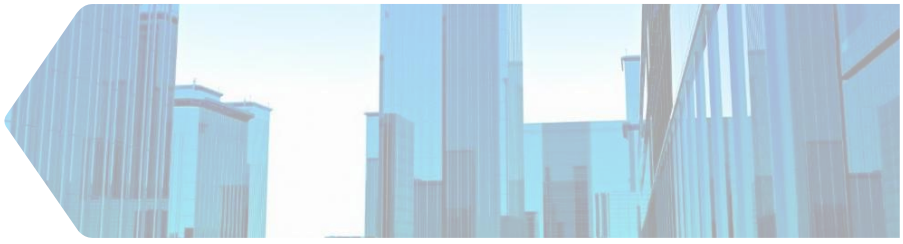
An independent member of Kreston Global network

MEMBER OF THE FORUM OF FIRMS

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Για την εξακρίβωση της αξίας της εισφοράς σε είδος των εισφερόμενων εταιρικών μεριδίων της «ΑΝΑΚΧ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ, ΕΜΠΟΡΙΑ ΚΡΕΑΤΩΝ, ΠΟΥΛΕΡΙΚΩΝ, ΙΧΘΥΩΝ, ΠΑΡΑΠΡΟΙΟΝΤΩΝ ΑΥΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» προκειμένου να εισφερθούν σε νεοιδρυθείσα Εταιρία σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και της παρ. 4 του άρθρου 42 του Ν.4172/2013, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 29 του Ν.5024/2023 και με το άρθρο 96 του Ν.5162/2024







Περιεχόμενα

1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας 3
2. Επιτελική σύνοψη 5
2.1. Αποτελέσματα αποτίμησης 5
3. Παρουσίαση Εταιρίας 6
4. Δεδομένα στα οποία βασίστηκε η εργασία μας 8
5. Παραδοχές αποτίμησης 10
6. Μεθοδολογία Αποτίμησης 11
7. Αποτελέσματα μεθόδων 12
7.1. Μεθοδολογία 12
7.2. Προεξοφλητικό επιτόκιο - Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου 14
7.3. Μέθοδος Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών 16
8. Διευκρινήσεις και περιορισμοί 17

Προς τον εταίρο
Βασίλειο Ζαχαρίου

Μαρούσι, 30 Ιουνίου 2026

Οι διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 ορίζουν ότι για την εξακρίβωση της αξίας των εισφορών σε είδος κατά τη σύσταση Ανώνυμης Εταιρίας, καθώς και σε κάθε αύξηση του κεφαλαίου της, συντάσσεται έκθεση αποτίμησης από δύο ορκωτούς ελεγκτές λογιστές ή ελεγκτική Εταιρία ή, κατά περίπτωση, από δύο ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές.

Η παρούσα Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για την εξακρίβωση της αξίας της εισφοράς σε είδος (εφεξής «Έκθεση»), έχει συνταχθεί κατά εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, στο πλαίσιο της εισφοράς σε είδος των εισφερόμενων εταιρικών μεριδίων της «ΑΥΑΚΧ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ, ΕΜΠΟΡΙΑ ΚΡΕΑΤΩΝ, ΠΟΥΛΕΡΙΚΩΝ, ΙΧΘΥΩΝ, ΠΑΡΑΠΡΟΙΟΝΤΩΝ ΑΥΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής «Εταιρία»), προκειμένου να εισφερθούν σε νεοϊδρυθείσα Εταιρία.

1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας

Η παρούσα εργασία μας ανατέθηκε με επιστολή του Βασιλείου Ζαχαρίου, με την οποία μας γνωστοποίησε ότι ορισθήκαμε Ελεγκτές, με βάση τις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, για τη σύνταξη ανεξάρτητης έκθεσης αποτίμησης των εταιρικών μεριδίων που κατέχει ως φυσικό πρόσωπο στην Εταιρία «ΑΥΑΚΧ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ, ΕΜΠΟΡΙΑ ΚΡΕΑΤΩΝ, ΠΟΥΛΕΡΙΚΩΝ, ΙΧΘΥΩΝ, ΠΑΡΑΠΡΟΙΟΝΤΩΝ ΑΥΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», στο πλαίσιο εισφοράς τους **για τη σύσταση νεοϊδρυόμενης Εταιρίας.**

Η παρούσα έκθεση έχει ως αντικείμενο την εκτίμηση της αξίας των εισφερθέντων στοιχείων όπως αυτά αναλύονται στα επόμενα κεφάλαια.

Στο πλαίσιο αυτό, η **Kreston Greece** διενήργησε αποτίμηση της αξίας των Εισφερόμενων Εταιρικών Μεριδίων, με ημερομηνία αναφοράς την 31/12/2025 (η «Ημερομηνία Αποτίμησης»), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018.

Η εκτέλεση του έργου μας δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου, που αφορούν τακτικούς ελέγχους ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης και για το λόγο αυτό δεν θα εκφράσουμε οποιαδήποτε διαβεβαίωση σχετική με τα ανωτέρω πρότυπα. Στην περίπτωση που θα διενεργούσαμε έλεγχο ή επισκόπηση, μπορεί να υπέπιπταν στην αντίληψή μας θέματα, τα οποία θα σας γνωστοποιούσαμε, πέραν αυτών που παραθέτουμε στην Έκθεσή μας. Δεδομένου ότι δεν θα επεκταθούμε σε έλεγχο της Εταιρίας, η Έκθεσή μας αναφέρεται αποκλειστικά στα δεδομένα που εξετάσαμε.

Ενεργούντες ως πρόσωπα της παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, έχουμε προβεί στη σύνταξη της παρούσας έκθεσης για κάλυψη αποκλειστικά των απαιτήσεων των διατάξεων του ανωτέρω άρθρου, για την εξακρίβωση της αξίας της εισφοράς σε είδος.

Στην παρούσα Έκθεση εκφράζεται η άποψή μας, σχετικά με την εξακρίβωση της εισφοράς σε είδος κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025. Οι παραδοχές, η μεθοδολογία, οι περιορισμοί και οι εξαιρέσεις της Έκθεσης αναφέρονται αναλυτικά στη συνέχεια. Η ανάγνωση των περιεχομένων της παρούσας πρέπει πάντα να διενεργείται στο σύνολό τους και λαμβάνοντας υπόψη τα αναφερόμενα σε αυτή έγγραφα και επισυναπτόμενα. Σε καμία περίπτωση η παρούσα Έκθεση δεν μπορεί να διασπαστεί σε μέρη ή να διανεμηθεί τμηματικά.

Η Έκθεση αυτή έχει συνταχθεί αποκλειστικά και μόνο για τους σκοπούς του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και της παρ. 4 του άρθρου 42 του Ν.4172/2013, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 29 του Ν.5024/2023 και με το άρθρο 96 του Ν.5162/2024 και σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί ή να διανεμηθεί σε οποιονδήποτε για οποιοδήποτε άλλο σκοπό.

2. Επιτελική σύνοψη

2.1. Αποτελέσματα αποτίμησης

Από την εκτίμηση της αξίας των ιδίων κεφαλαίων της εταιρίας ***«ΑΝΑΚΧ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ, ΕΜΠΟΡΙΑ ΚΡΕΑΤΩΝ, ΠΟΥΛΕΡΙΚΩΝ, ΙΧΘΥΩΝ, ΠΑΡΑΠΡΟΙΟΝΤΩΝ ΑΥΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»***, όπως αυτή αναλύεται στην παράγραφο 7 της παρούσας Έκθεσης, η αξία των εταιρικών μεριδίων εκτιμήθηκε σε ***2.591.000 (Στρογγυλοποιημένα) €***.

- Με βάση τα ανωτέρω, η αποτίμηση του συνόλου των εταιρικών μεριδίων (17.000) της Εταιρίας ανέρχεται σε 2.591.000 €, που αντιστοιχεί σε αξία 152,4117647 € ανά εταιρικό μερίδιο. Συνεπώς, η αγοραία αξία των εισφερόμενων εταιρικών μεριδίων, τα οποία κατέχει ο εισφέρων εταίρος (17.000 εταιρικά μερίδια), εκτιμάται σε 2.591.000 €.
- Στο πλαίσιο της εισφοράς των εταιρικών μεριδίων, ο εταίρος θα εισφέρει στο κεφάλαιο της νεοϊδρυθείσας Εταιρίας 17.000 εταιρικά μερίδια της εταιρίας «ΑΝΑΚΧ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ, ΕΜΠΟΡΙΑ ΚΡΕΑΤΩΝ, ΠΟΥΛΕΡΙΚΩΝ, ΙΧΘΥΩΝ, ΠΑΡΑΠΡΟΙΟΝΤΩΝ ΑΥΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», τα οποία αντιστοιχούν σε ποσοστό 100,00% του εταιρικού της κεφαλαίου και έχουν εκτιμηθεί σε αγοραία αξία 2.591.000 €.
- Έναντι της εισφοράς αυτής το κεφάλαιο της νεοϊδρυθείσας Εταιρίας κατά τη σύστασή της θα ανέλθει σε 2.591.000 ***€***.

3. Παρουσίαση Εταιρίας

Βασικές πληροφορίες

Η επωνυμία της Εταιρίας είναι «ΑVAKX Επεξεργασία, Εμπορία Κρεάτων, Πουλερικών, Ιχθύων, Παραπροϊόντων Αυτών και Λοιπών Τροφίμων Μονοπρόσωπη Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία», και ο διακριτικός της τίτλος «AVAKX Ι.Κ.Ε.».

Αριθμός ΓΕΜΗ	044880507000
ΑΦΜ	998820686
Λογιστικό Πλαίσιο	Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα
Χρήση	31.12

Η AVAKX Ι.Κ.Ε. ιδρύθηκε το 2007, με έδρα τον Πειραιά (Πλούτωνος 10) και εγκαταστάσεις στον Ασπρόπυργο Αττικής (Αγίας Σοφίας 23). Αντικείμενο της εταιρίας είναι η εισαγωγή και το χονδρικό εμπόριο κατεψυγμένου και νωπού κρέατος, πουλερικών, ιχθύων και παραπροϊόντων αυτών, καθώς και λοιπών τροφίμων. Η εταιρία διαθέτει έντονο εξαγωγικό προσανατολισμό, με παρουσία σε αγορές της Ευρώπης, των Βαλκανίων, της Ασίας και της Αφρικής, ενώ παράλληλα τροφοδοτεί την εγχώρια αγορά (βιομηχανία τροφίμων, χονδρέμποροι, κρεοπωλεία). Κατά τη χρήση 2025 ο κύκλος εργασιών της ανήλθε σε 9.787.904 € και το EBITDA σε 420.010 €.

Σύμφωνα με το άρθρο 5 του καταστατικού της, το εταιρικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται σε πεντακόσιες δέκα χιλιάδες ευρώ (510.000,00 €), διαιρούμενο σε δεκαεπτά χιλιάδες (17.000) εταιρικά μερίδια κεφαλαιακών εισφορών, ονομαστικής αξίας τριάντα ευρώ (30,00 €) έκαστο, εκ των οποίων 600 μερίδια προήλθαν από το αρχικό κεφάλαιο σύστασης (18.000 €) και 16.400 μερίδια από κεφαλαιοποίηση υπολοίπου κερδών προηγουμένων χρήσεων (492.000 €). Το σύνολο των εταιρικών μεριδίων κατέχεται από τον μοναδικό εταίρο και διαχειριστή της, Βασίλειο Ζαχαρίου.

Χρηματοοικονομικά μεγέθη

Τα βασικότερα χρηματοοικονομικά μεγέθη της Εταιρίας αναλύονται κατωτέρω:

Πωλήσεις 2025	EBITDA 2025	Ίδια Κεφάλαια 2025
€ 9,8 εκ.	€ 0,42 εκ.	€ 0,86 εκ.

Πωλήσεις CAGR [21–25]	Περιθώριο EBITDA [2025]	Καθ. Δανεισμός / EBITDA
16,2 %	4,3 %	2,4x

Γκάμα προϊόντων

Βοδινό

Κατεψυγμένο και νωπό βόειο κρέας, κοπές και παραπροϊόντα

Βόειο κρέας από αξιολογημένους προμηθευτές της ΕΕ και τρίτων χωρών, σε τεμάχια, κοπές και βρώσιμα παραπροϊόντα. Απευθύνεται σε βιομηχανίες επεξεργασίας κρέατος, χονδρεμπόρους και μεγάλες μονάδες εστίασης, στην Ελλάδα και στις εξαγωγικές αγορές.

Χοιρινό

Κατεψυγμένο χοιρινό, κοπές και παραπροϊόντα

Η κύρια κατηγορία όγκου. Η Ελλάδα καλύπτει μόνο το 25% της κατανάλωσης χοιρινού από εγχώρια παραγωγή και εισάγει περίπου 195 χιλ. τόνους ετησίως, κυρίως από Ολλανδία, Γερμανία και Ισπανία. Η Εταιρεία τροφοδοτεί αλλαντοβιομηχανίες, χονδρεμπόρους και κρεοπωλεία.



Αμνοερίφια

Αρνί, κατσίκι και πρόβειο κρέας, νωπό και κατεψυγμένο

Εποχική κατηγορία με αιχμές ζήτησης στις εορταστικές περιόδους (Πάσχα, Χριστούγεννα). Εισαγωγές από Βαλκάνια και ΕΕ για την εγχώρια αγορά, καθώς και εξαγωγές προς αγορές της Ασίας και της Μέσης Ανατολής.



Πουλερικά

Κοτόπουλο, γαλοπούλα, πάπια και παραπροϊόντα

Κατεψυγμένα πουλερικά και τεμάχια (στήθος, μπούτι, φτερούγες) για βιομηχανία, catering και χονδρεμπόριο. Κατηγορία με σταθερή αύξηση κατανάλωσης, χαμηλότερη τιμή ανά κιλό και υψηλή συχνότητα παραγγελιών.

4. Δεδομένα στα οποία βασίστηκε η εργασία μας

Η εργασία μας βασίστηκε αποκλειστικά στα στοιχεία και τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες που λάβαμε, καθώς και στην αναλυτική κατάσταση των προς εισφορά περιουσιακών στοιχείων, που μας τέθηκε υπόψη, η αξία των οποίων θα αποτελέσει την αξία εισφοράς σε είδος για τη σύσταση νεοϊδρυθείσας Εταιρίας.

Περιουσιακά στοιχεία που θα εισφερθούν

Το περιουσιακό στοιχείο, που θα αποτελέσει εισφορά σε είδος, καθώς και αντικείμενο αποτίμησης στην παρούσα έκθεση, είναι τα εταιρικά μερίδια που κατέχει ένα φυσικό πρόσωπο και τα οποία προτίθεται να εισφέρει για τη σύσταση νεοϊδρυθείσας Εταιρίας και που αντιπροσωπεύουν την συμμετοχή του στο εταιρικό κεφάλαιο της Εταιρίας «ΑΥΑΚΧ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ, ΕΜΠΟΡΙΑ ΚΡΕΑΤΩΝ, ΠΟΥΛΕΡΙΚΩΝ, ΙΧΘΥΩΝ, ΠΑΡΑΠΡΟΙΟΝΤΩΝ ΑΥΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», της οποίας τα εταιρικά μερίδια δεν είναι εισηγμένα σε χρηματιστήριο.

Συγκεκριμένα, το πλήθος των εισφερόμενων εταιρικών μεριδίων ανέρχεται σε δεκαεπτά χιλιάδες (17.000) και αντιπροσωπεύουν το 100,00% του εταιρικού κεφαλαίου της εταιρίας «ΑΥΑΚΧ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ, ΕΜΠΟΡΙΑ ΚΡΕΑΤΩΝ, ΠΟΥΛΕΡΙΚΩΝ, ΙΧΘΥΩΝ, ΠΑΡΑΠΡΟΙΟΝΤΩΝ ΑΥΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».

Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε:

Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες, τα λοιπά στοιχεία και τα δεδομένα, τα οποία τέθηκαν υπόψη μας από τον Διαχειριστή της Εταιρίας, προκειμένου να εκτελέσουμε την εργασία μας και να συντάξουμε την παρούσα Έκθεση, είναι τα εξής:

- Δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις για τις χρήσεις 2023 και 2024
- Προσχέδιο Οικονομικών Καταστάσεων χρήσης 2025 (31.12.2025)
- Λογιστικά και μη στοιχεία κατά την ημερομηνία αναφοράς
- Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.)
- Διεθνείς βάσεις δεδομένων (Damodaran, Capital IQ)
- Λοιπές αναλύσεις και επεξηγήσεις οι οποίες μας παρασχέθηκαν από τη Διοίκηση
- Μισθοδοτικές καταστάσεις μηνός Δεκεμβρίου 2025
- Μητρώα παγίων
- Η παρούσα επιχειρηματική και χρηματοοικονομική κατάσταση της εταιρίας, όπως αυτή προκύπτει από τις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις και από άλλα στοιχεία που μας διέθεσε η διοίκησή της, καθώς και τα μελλοντικά αποτελέσματα και ταμειακές ροές της εταιρίας, βάσει των προβλέψεων της διοίκησης και του Επιχειρηματικού Σχεδίου (Business Plan) για την περίοδο 1.2026 – 12.2030 που μας παρέδωσε, μετά την εφαρμογή ορισμένων αναπροσαρμογών που κρίθηκαν απαραίτητες.
- Το ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον και οι προοπτικές της ελληνικής οικονομίας, όπως αυτές αποτυπώνονται σε σχετικές εκθέσεις και μακροοικονομικές προβλέψεις για τη χώρα, διεθνώς αποδεκτών βάσεων δεδομένων, κατά την ημερομηνία έκδοσης της παρούσας, καθώς και διάφορα άλλα στοιχεία και δεδομένα.
- Χρηματοοικονομικό μοντέλο πρόβλεψης των οικονομικών μεγεθών της εταιρίας για την περίοδο 1.2026 – 12.2030, βασιζόμενο σε προβλέψεις και παραδοχές του Επιχειρηματικού Σχεδίου (Business Plan) που μας παρέδωσε η διοίκηση της εταιρίας, βάσει του οποίου προσδιορίστηκε η αξία της εταιρίας με τη Μέθοδο Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών.
- Στοιχεία για εταιρίες που είναι σχετικά συγκρίσιμες με την εταιρία και των οποίων οι μετοχές είναι εισηγμένες σε αναγνωρισμένα χρηματιστήρια, οι οποίες όμως δεν αξιοποιήθηκαν στον προσδιορισμό της αξίας της τελευταίας βάσει της μεθόδου των δεικτών κεφαλαιαγοράς.
- Οικονομικά δεδομένα από το NYU Stern School of Business Database (Damodaran Online: Home Page for Aswath Damodaran (nyu.edu)), καθώς επίσης και λοιπές βάσεις δεδομένων.

5. Παραδοχές αποτίμησης

Μια εταιρία αντιπροσωπεύει ένα σύνολο περιουσιακών στοιχείων που συγκεντρώνονται με στόχο τη μεγιστοποίηση της απόδοσης των μετόχων ή εταίρων της.

Η συνολική αξία της εταιρίας δεν προκύπτει αποκλειστικά από την ατομική αξία των περιουσιακών της στοιχείων, αλλά και από την ικανότητά της να αξιοποιεί βέλτιστα τους διαθέσιμους πόρους της ώστε να παράγει ελκυστικές αποδόσεις. Κατά συνέπεια, η αξία της εταιρίας, και κατ' επέκταση της ίδιας της καθαρής θέσης της, μπορεί να αποκτήσει διαφορετικές έννοιες ανάλογα με τη μέθοδο αποτίμησης και τις πληροφορίες που εφαρμόζονται.

Η αποτίμηση πραγματοποιήθηκε με γνώμονα τα Διεθνή Πρότυπα Αποτίμησης ή «IVS», καθώς αποτελούν την καλύτερη επιλογή για την αξιόπιστη και διαφανή αποτίμηση μιας εταιρίας, δεδομένου ότι διασφαλίζουν τη χρήση διεθνώς αναγνωρισμένων αρχών και πρακτικών που συνάδουν με τις καλύτερες πρακτικές της αγοράς. Τα IVS παρέχουν ένα αυστηρό πλαίσιο που εξασφαλίζει τη συνέπεια και τη συγκρισιμότητα των αποτιμήσεων σε παγκόσμιο επίπεδο.

Σύμφωνα με τα εκτιμητικά πρότυπα, ως «Αγοραία Αξία» νοείται:

«Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή μια εταιρία θα ανταλλασσόταν κατά την ημερομηνία της αποτίμησης μετά από διαπραγμάτευση ενός καλά πληροφορημένου και πρόθυμου αλλά μη επειγόμενου αγοραστή και ενός καλά πληροφορημένου και πρόθυμου αλλά μη επειγόμενου πωλητή».

Επομένως, η αποτίμηση αντιπροσωπεύει μια εύλογη εκτίμηση της τιμής στην οποία η ιδιοκτησία του συνόλου ή μέρους των μετοχών μιας εταιρίας θα μεταβιβαζόταν, με την παραδοχή ότι θα συνεχίσει να λειτουργεί ως ανεξάρτητη οντότητα στην παρούσα κατάστασή της ("as is, stand-alone basis") και θα συνεχίσει να ασκεί ενεργά τις δραστηριότητές της ("going concern"). Η παραδοχή αυτή περιλαμβάνει:

- Την εφαρμογή από τη διοίκηση μόνο εκείνων των λειτουργικών και χρηματοοικονομικών στρατηγικών που μεγιστοποιούν την αξία της εταιρίας.
- Την απουσία ουσιώδους αβεβαιότητας για μελλοντικά γεγονότα (όπως συνεχείς λειτουργικές ζημίες ή αδύναμη χρηματοοικονομική διάρθρωση) που θα μπορούσαν να θέσουν υπό αμφισβήτηση τη συνέχιση της λειτουργίας της.

6. Μεθοδολογία Αποτίμησης

Για την εξακρίβωση της αξίας των εισφερόμενων εταιρικών μεριδίων, διενεργήσαμε αποτίμηση της αξίας της Εταιρίας «ΑΥΑΚΧ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ, ΕΜΠΟΡΙΑ ΚΡΕΑΤΩΝ, ΠΟΥΛΕΡΙΚΩΝ, ΙΧΘΥΩΝ, ΠΑΡΑΠΡΟΙΟΝΤΩΝ ΑΥΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**»**.

Η αποτίμηση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με διεθνώς αποδεκτές μεθόδους αποτίμησης, βάσει των οποίων καταλήξαμε σε εκτίμηση της αγοραίας αξίας των Εισφερόμενων Εταιρικών Μεριδίων, με ημερομηνία αναφοράς την 31/12/2025.

Σύμφωνα με τα εκτιμητικά πρότυπα, ως «Αγοραία Αξία» νοείται:

«Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή μια Εταιρία θα ανταλλασσόταν κατά την ημερομηνία της αποτίμησης μετά από διαπραγμάτευση ενός καλά πληροφορημένου και πρόθυμου αλλά μη επειγόμενου αγοραστή και ενός καλά πληροφορημένου και πρόθυμου αλλά μη επειγόμενου πωλητή».

Η καταλληλόλητα της μεθόδου αξιολογήθηκε και διενεργήθηκαν αναλύσεις ευαισθησίας επί των βασικών παραδοχών της.

Κατά τη γνώμη μας, η μέθοδος που χρησιμοποιήθηκε κρίνεται ενδεδειγμένη και κατάλληλη καθώς αναγνωρίζεται ευρέως ως μία από τις πλέον αξιόπιστες μεθόδους αποτίμησης. Το μοντέλο εξετάζει την επιχείρηση δυναμικά, αναλύοντας την ιστορική της απόδοση και εκτιμώντας την ικανότητά της να παράγει μελλοντικές ταμειακές ροές («ταμειακά πλεονάσματα»).

Για την αποτίμηση της αξίας των εισφερόμενων εταιρικών μεριδίων, εφαρμόστηκε η μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών:

- **Μέθοδος των Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών (DCF).**

  Η υπολειμματική αξία (Terminal Value) υπολογίσθηκε και με τις δύο παραδεκτές μεθόδους, ήτοι τη μέθοδο του σταθερού ρυθμού ανάπτυξης στο διηνεκές (Gordon Growth Model) και τη μέθοδο του πολλαπλασιαστή εξόδου (Exit Multiple), με ισοβαρή στάθμιση των αποτελεσμάτων τους.

7. Αποτελέσματα μεθόδων

7.1. Μεθοδολογία

Η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών βασίζεται στην παραδοχή ότι η αξία μιας επιχειρηματικής μονάδας προκύπτει από την προεξόφληση του μελλοντικού εισοδήματος των ιδιοκτητών της.

Η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών προϋποθέτει τις εξής αναλύσεις: ανάλυση εσόδων, ανάλυση εξόδων, ανάλυση κεφαλαιουχικών επενδύσεων, ανάλυση κεφαλαιακής δομής και ανάλυση υπολειμματικής αξίας. Καθεμία από αυτές τις αναλύσεις περιγράφεται παρακάτω εν συντομία.

Μαθηματικός τύπος

$$PV = \sum_{I=1}^{n} \frac{CF_i}{(1+r)^i} + \frac{CF_{n+1}}{(1+r)^n(r-g)}$$

Όπου:

PV = Η παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών

CF_i = Ταμειακές ροές στο εκάστοτε έτος

r = Προεξοφλητικό επιτόκιο [WACC]

n = περίοδος πρόβλεψης

$\frac{CF_i}{(1+r)^i}$ = Προεξοφλημένες ελεύθερες ταμειακές ροές πρώτης περιόδου [5 έτη]

$\frac{CF_{n+1}}{(1+r)^n(r-g)}$ = Προεξοφλημένες ελεύθερες ταμειακές ροές της εναπομένουσας χρονικής περιόδου (υπολειμματική αξία)

Η ανάλυση εσόδων περιλαμβάνει πρόβλεψη των εσόδων από τις πωλήσεις των προϊόντων ή των υπηρεσιών της επιχειρηματικής μονάδας. Σε αυτή την ανάλυση λαμβάνονται υπόψη οι εξελίξεις της αγοράς, οι συνθήκες ανταγωνισμού, οι μεταβολές του νομικού πλαισίου λειτουργίας της επιχειρηματικής μονάδας, κλπ.

Η ανάλυση εξόδων περιλαμβάνει πρόβλεψη των εξόδων λειτουργίας της επιχειρηματικής μονάδας. Σε αυτή την ανάλυση λαμβάνονται υπόψη ο κλάδος δραστηριοποίησης και τα περιθώρια κέρδους που συνήθως ισχύουν σ' αυτόν, καθώς και όλα τα κόστη που σχετίζονται με τη λειτουργία της επιχειρηματικής μονάδας.

Η ανάλυση κεφαλαιουχικών επενδύσεων περιλαμβάνει επί μέρους αναλύσεις του ελάχιστου απαιτούμενου κεφαλαίου κίνησης, των προϋπολογιζόμενων εξόδων για επενδύσεις κεφαλαίου, της επενδυτικής πολιτικής, κλπ.

Η ανάλυση κεφαλαιακής δομής περιλαμβάνει επί μέρους αναλύσεις της παρούσας δομής κεφαλαίου, της βέλτιστης δομής κεφαλαίου και του κόστους κεφαλαίου όπως καθορίζεται από το

κόστος κάθε επί μέρους στοιχείου του κεφαλαίου (δάνεια, ίδια κεφάλαια) και από τους αντίστοιχους παράγοντες συστηματικού και μη συστηματικού κινδύνου.

Η ανάλυση της υπολειμματικής αξίας απαιτεί τον προσδιορισμό της αξίας των μελλοντικών ταμειακών ροών που δημιουργούνται από την επιχείρηση μετά την ολοκλήρωση μιας συγκεκριμένης περιόδου προβλέψεων. Αυτή η υπολειμματική τιμή μπορεί να προσδιοριστεί με διάφορες μεθόδους, με τις δύο πιο συνήθεις να είναι η μέθοδος του δείκτη τιμή προς EBITDA και η μέθοδος της προεξόφλησης μιας σταθερής χρηματικής ροής στο διηνεκές, το μοντέλο του Myron Gordon, κλπ.

Με βάση τα αποτελέσματα των παραπάνω αναλύσεων, γίνεται μια πρόβλεψη των ταμειακών ροών από τη λειτουργία της επιχειρηματικής μονάδας για ένα χρονικό διάστημα. Οι ταμειακές ροές προεξοφλούνται με το κατάλληλο προεξοφλητικό επιτόκιο και προσδιορίζεται η παρούσα αξία. Η παρούσα αξία των καθαρών ταμειακών ροών για τη συγκεκριμένη περίοδο προβλέψεων αθροίζεται στην παρούσα αξία της υπολειμματικής αξίας. Αυτό το άθροισμα αντιπροσωπεύει την αξία της επιχείρησης. Επειδή οι μελλοντικές ταμειακές ροές αντιστοιχούν στη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης, η αξία των περιουσιακών στοιχείων που δεν χρησιμοποιούνται στη λειτουργία της επιχείρησης πρέπει να προστεθεί εκ των υστέρων.

Τέλος, για τον προσδιορισμό της εμπορικής αξίας του 100% του εταιρικού κεφαλαίου της επιχείρησης (των καθαρών περιουσιακών στοιχείων της), θα πρέπει να αφαιρεθεί η αξία του καθαρού δανεισμού της (ήτοι, η αξία του τραπεζικού δανεισμού και χρηματοδοτικών μισθώσεων, μείον τα πλεονάζοντα ταμειακά διαθέσιμά της).

7.2. Προεξοφλητικό επιτόκιο - Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου

Ως προεξοφλητικό επιτόκιο για την εφαρμογή των επιλεχθεισών μεθόδων χρησιμοποιείται το Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου (WACC) της εταιρίας, καθώς διαθέτει τα κάτωθι πλεονεκτήματα:

A

Λαμβάνει υπ' όψιν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της κεφαλαιακής διάρθρωσης της υπό εκτίμηση εταιρίας.

B

Λαμβάνει υπ' όψιν τον ιδιαίτερο επιχειρηματικό κίνδυνο που ενυπάρχει στις αναληφθείσες δραστηριότητες της εταιρίας.

Σχέση υπολογισμού

$$WACC = K_d \times (1 - T_c) \times B/V + K_s \times S/V$$

όπου:

Kd = προ φόρων αναμενόμενο κόστος των δανειακών υποχρεώσεων
Tc = ισχύων φορολογικός συντελεστής επί των κερδών
B = τρέχουσα αξία όλων των δανείων της εταιρίας
V = τρέχουσα αξία της υπό εκτίμηση εταιρίας (V = B + P + S)
Kps = μετά φόρων κόστος κεφαλαίου των προνομιούχων μετοχών
P = τρέχουσα αξία των προνομιούχων μετοχών
Ks = καθοριζόμενο από την αγορά κόστος ευκαιρίας των κοινών μετοχών
S = τρέχουσα αξία των κοινών μετοχών

Παράμετρος	Τιμή	Σχόλιο	Πηγή
Επιτόκιο μηδενικού κινδύνου (risk free rate - **K_{RF}**)	2,86%	Απόδοση των 10 ετών Ομολόγων Γερμανικού Δημοσίου	Investing
Συντελεστής βήτα (μοχλευμένος) (**b_i**)	0,727	Μοχλευμένος συντελεστής βήτα, υπολογιζόμενος από τον διάμεσο μη μοχλευμένο βήτα δείγματος συγκρίσιμων εταιριών του κλάδου επεξεργασίας κρέατος και τροφίμων με βάση τον διάμεσο δείκτη D/E του δείγματος και τον φορολογικό συντελεστή 22%.	S&P IQ CAPITAL DATABASE
Συντελεστής βήτα κλάδου (μη μοχλευμένος) (**b_U**)	0,270	$b_U = \frac{b_i}{\left(1 + (1 - TC) * \left(\frac{D}{E}\right)\right)}$	
Αναμενόμενη διαφορά της απόδοσης του χαρτοφυλακίου όλης της κεφαλαιαγοράς από το επιτόκιο μηδενικού κινδύνου (**K_m - K_{RF}**)	7,08%	Εκτίμηση του συνολικού συντελεστή κινδύνου για την Ελληνική Κεφαλαιαγορά [ERP = 4,23% | CRP = 2,85%]	Damodaran
Ειδικός κίνδυνος	4,70%	Εφαρμόστηκε προσαύξηση ειδικού κινδύνου της τάξης του 4,7%, η οποία αντανακλά το μέγεθος της Εταιρίας (size premium), την έλλειψη εμπορευσιμότητας των μεριδίων της, καθώς και τον κίνδυνο επίτευξης του επιχειρηματικού πλάνου.	Εκτίμηση Αποτιμητή
Κόστος Ιδίων Κεφαλαίων (**K_s**)	**12,70%**	**$K_s = K_{RF} + (K_m - K_{RF}) \times b_i + K_{Ps}$**	
Κόστος Δανειακών Κεφαλαίων (**K_{In}**)	5,0%	Κόστος δανεισμού προ φόρων	
Debt / Equity	20,00%	Κεφαλαιακή διάρθρωση-στόχος βάσει των δεδομένων του κλάδου	Διοίκηση εταιρείας
Φορολογικός Συντελεστής (**T_c**)	22%	Ο ισχύων φορολογικός συντελεστής	
WACC	**11,20%**	**Προεξοφλητικό επιτόκιο**	

7.3. Μέθοδος Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών

- Η αξία των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρίας σύμφωνα με τη μέθοδο των Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών εκτιμήθηκε σε **2.591.474 € και στρογγυλοποιημένη 2.591.000 €**.

- Στη συνέχεια διεξήγαμε ανάλυση ευαισθησίας στο Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου (± 1%) και στον συντελεστή ανάπτυξης στο διηνεκές (± 0,25%) προκειμένου να καταλήξουμε στο εύρος τιμών για την αξία των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρίας.

	Μέσο Σταθμικό κόστος Κεφαλαίου [WACC]		
Ανάπτυξη [g]	10,20%	**11,20%**	12,20%
1,75%	2.590.000	2.473.000	**2.361.000**
2,00%	2.714.000	**2.591.000**	2.475.000
2,25%	**2.839.000**	2.712.000	2.590.000

- Από τα αποτελέσματα της παραπάνω ανάλυσης το εύρος αξιών των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρίας σύμφωνα με τη μέθοδο των Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών κυμαίνεται μεταξύ € 2.361 χιλ. και € 2.839 χιλ., με κεντρική τιμή € 2.591 χιλ.

8. Διευκρινήσεις και περιορισμοί

- Ανήκουμε στα πρόσωπα της παραγράφου 3 των διατάξεων του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και πληρούμε, από κάθε άποψη, τις τυπικές και ουσιαστικές προϋποθέσεις για την ανάληψη της συγκεκριμένης εργασίας.
- Ο σκοπός, η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της εξακρίβωσης της αξίας της εισφοράς σε είδος για σύσταση νεοϊδρυθείσας Εταιρίας, είναι αυτά που αναφέρονται ανωτέρω, όπως συμφωνήθηκαν στην Επιστολή Ανάθεσης. Η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης εργασίας είναι αυτά, τα οποία εμείς κρίναμε κατάλληλα στο πλαίσιο της εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και ενδέχεται να μην ενδείκνυνται για οποιοδήποτε άλλο σκοπό, χρήση ή πλαίσιο εφαρμογής.
- Οι αναφορές, τα περιεχόμενα και τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης Έκθεσης, είναι αποκλειστικά και μόνο αυτά που περιέχονται σε αυτήν κατά την ημερομηνία της υπογραφής της. Γεγονότα τα οποία συνέβησαν μετά την ημερομηνία υπογραφής της παρούσας, τα οποία ενδεχομένως επηρεάζουν με οποιοδήποτε τρόπο τις παραδοχές και τη μεθοδολογία που εφαρμόστηκε ή οποιαδήποτε πληροφορία, αναφορά και τα αποτελέσματα που περιέχονται σε αυτή, δεν έχουν ληφθεί υπόψη και δεν αναλαμβάνουμε καμία υποχρέωση επικαιροποίησης, αναμόρφωσης ή εκ νέου επιβεβαίωσης της Έκθεσής μας σε σχέση με αυτά.
- Δεν διενεργήσαμε έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων και των καταστάσεων χρηματοοικονομικής πληροφόρησης της Εταιρίας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου και δεν εκτελέσαμε καμίας άλλης μορφής διαδικασία επιβεβαίωσης των πληροφοριών και των δεδομένων που τέθηκαν υπόψη μας, σύμφωνα με το Διεθνές Πλαίσιο Αναθέσεων Διασφάλισης και τα σχετικά επαγγελματικά πρότυπα της Διεθνούς Ομοσπονδίας Λογιστών, πέραν των διαδικασιών αυτών που αναφέρονται ότι εκτελέστηκαν.

  Περαιτέρω, η αξιολόγηση και τα συμπεράσματά μας σχετικά με την εξακρίβωση της αξίας της εισφοράς σε είδος για σύσταση Εταιρίας, βασίστηκαν στις χρηματοοικονομικές πληροφορίες και τα δεδομένα, τα οποία τέθηκαν υπόψη μας.
- Τα συμπεράσματα τα οποία διατυπώνονται στην παρούσα Έκθεση, αποτελούν την επαγγελματική μας άποψη, ως αποτέλεσμα της εξέτασης της εισφοράς σε είδος και των δεδομένων και των πληροφοριών που τέθηκαν υπόψη μας στο πλαίσιο της εργασίας μας. Η επαγγελματική μας άποψη πρέπει να λαμβάνεται υπόψη ως συμπέρασμα συμβουλευτικής

φύσης, στο πλαίσιο της εξακρίβωσης της αξίας της εισφοράς σε είδος, κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να εκλαμβάνεται ως παραίνεση για την ολοκλήρωση ή όχι της σύστασης της νεοϊδρυθείσας Εταιρίας.

- Δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη έναντι τρίτων, οι οποίοι δεν εμπλέκονται στη διαδικασία εισφοράς των εταιρικών μεριδίων για τη σύσταση νεοϊδρυθείσας Εταιρίας και δεν σχετίζονται με αυτή σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018.
- Σε συνέχεια του σημείου (4) ανωτέρω, η εργασία που εκτελέσαμε δεν αποτελεί έργο διασφάλισης. Ως εκ τούτου, η παρούσα ανάθεση δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση οικονομικών καταστάσεων στο σύνολό τους ή σε μέρος αυτών και δεν διατυπώνεται καμία γνώμη ελέγχου ούτε παρέχεται καμία μορφή διασφάλισης σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου της Διεθνούς Ομοσπονδίας Λογιστών.

Επιπρόσθετα, η συγκεκριμένη Έκθεση υποβάλλεται στη δημοσιότητα του άρθρου 13 με μέριμνα των ενδιαφερομένων, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 8 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και δεν μπορεί να αποτελέσει μέρος λοιπών χρηματοοικονομικών πληροφοριών στις οποίες συμπεριλαμβάνονται οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

Μαρούσι, 30 Ιουνίου 2026

Για την ελεγκτική εταιρία
«KRESTON GREECE A.E.»
Ο Αντιπρόεδρος

Ανδρέας Δημ. Τσαμάκης
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 17101
KRESTON GREECE A.E.
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 156

Για την ελεγκτική εταιρία
«KRESTON GREECE A.E.»

Ανδρέας Ε. Αντωνιάδης
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 39861
KRESTON GREECE A.E.
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 156

+30 210 822 8880

Λεωφόρος Κηφισίας 22,
Μαρούσι 151 25

info@krestongreece.gr

Η Kreston Greece (πρώην Ελληνική Ελεγκτική) ως ανεξάρτητο μέλος του δικτύου Kreston Global παρέχει με επιμέλεια ολοκληρωμένες υπηρεσίες ελέγχου (assurance), φορολογίας και συμβουλευτικής. Όλες οι πληροφορίες του παρόντος εγγράφου διατίθενται αποκλειστικά για τους σκοπούς της παρούσας διαδικασίας και δεν επιτρέπεται να γνωστοποιηθούν σε οποιοδήποτε τρίτο μέρος χωρίς τη ρητή έγγραφη συναίνεσή μας.

Kreston Greece (ex Hellenic Auditing), is an independent member of Kreston Global, diligently provides comprehensive assurance, tax, and consulting services. All information in this document is released strictly for the purpose of this process and must not be disclosed to any other parties without express consent from us.