ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ "ΙΩΑΝΝΗΣ ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ – ΙΩΑΝΝΗΣ ΛΑΠΠΑΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ" ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΜΕΡΙΚΗΣ ΔΙΑΣΠΑΣΗΣ ΤΟΥ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΩΝ ΑΡΘΡΩΝ 56 ΠΑΡ. 2, 58-73 ΚΑΙ 83-88 ΤΟΥ Ν. 4601/2019 ΠΕΡΙ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΩΝ, ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ Ν. 4548/2018, ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 54 ΤΟΥ Ν. 4172/2013 ΣΕ ΣΥΝΔΥΑΣΜΟ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 61 ΤΟΥ Ν. 4438/2016.

Γ Ε Ν Ι Κ Α

1. Σημαντική Σημείωση

Η παρούσα έκθεση αποτίμησης (η «**Έκθεση**») έχει προετοιμασθεί από την TMS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ (εφεξής "**TMS**"), σύμφωνα με όσα αναφέρονται στην από 14/07/2023 επιστολή ανάθεσης, και σκοπός της είναι η **είναι η διαπίστωση της λογιστικής και εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων του κλάδου των ακινήτων (εφεξής ο «Κλάδος») με ημερομηνία 30/06/2023, βάσει του ισολογισμού αναφοράς που έχει συνταχθεί κατά την ως άνω ημερομηνία** της εταιρείας με την επωνυμία «ΙΩΑΝΝΗΣ ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - ΙΩΑΝΝΗΣ ΛΑΠΠΑΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 008140901000 (εφεξής «**Εταιρεία**»).

Η παρούσα Έκθεση προορίζεται αποκλειστικά για χρήση από την Εταιρεία στο πλαίσιο της μερικής διάσπασης του Κλάδου που αποφασίστηκε στις 12/7/2023, με απορρόφηση του εν λόγω Κλάδου από την Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ – Ι. ΛΑΠΠΑΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» («**ΚΛΜ Α.Ε.**») και μεταβίβαση σε αυτήν του συνόλου των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού του κλάδου των ακινήτων, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 56 παρ. 2, 58-73 και 83-88 του Ν. 4601/2019 περί εταιρικών μετασχηματισμών, τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, καθώς και τις διατάξεις του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013 σε συνδυασμό με το άρθρο 61 του Ν. 4438/2016, ως ισχύουν.

Για την προετοιμασία της Έκθεσης η TMS βασίσθηκε σε πληροφορίες που έλαβε από την Εταιρεία. Η TMS υπέθεσε ότι όλες οι πληροφορίες που παρασχέθηκαν είναι πλήρεις και ακριβείς ως προς τα ουσιώδη στοιχεία. Για την εγκυρότητα των οικονομικών και άλλων στοιχείων που τέθηκαν υπόψη μας, την πλήρη ευθύνη φέρει η Εταιρεία.

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 Λογιστικών Καταστάσεων.

Σύμφωνα με τις γενικά παραδεκτές ελεγκτικές αρχές, η εργασία μας δεν αποσκοπεί αναγκαστικά στον εντοπισμό ατασθαλιών, φορολογικών ή άλλης φύσεως παραλείψεων. Ως ελεγκτές δεν είμαστε υπεύθυνοι για τη σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων, που αποτελεί ευθύνη της Διοικήσεως της Εταιρείας και των εντεταλμένων στελεχών της. Αποτελούν επίσης αντικείμενα ευθύνης της Διοικήσεως η υιοθέτηση των κατάλληλων λογιστικών αρχών, η τήρηση των λογιστικών βιβλίων κατά τρόπο σύννομο και η διαμόρφωση και εφαρμογή ενός επαρκούς συστήματος εσωτερικού ελέγχου, το οποίο διασφαλίζει την εγκυρότητα των παρεχόμενων στοιχείων και πληροφοριών και αποκλείει τη διάπραξη ουσιαστικών λαθών ή παραλείψεων.

Στην παρούσα Έκθεση εκφράζεται η άποψή μας σχετικά με την εξακρίβωση της αξίας του διασπώμενου Κλάδου. Οι παραδοχές, η μεθοδολογία, οι περιορισμοί και οι εξαιρέσεις της Έκθεσης αναφέρονται αναλυτικά στη συνεχεία. 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 TMS δεν αποδέχεται καμία ευθύνη για τυχόν ζημιές που μπορεί να προκύψουν λόγω αποφάσεων ή πράξεων που βασίστηκαν στην παρούσα Έκθεση.

Η TMS 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*».

2. Εντολή και αντικείμενο της αποτίμησης

Κατόπιν σχετικής εντολής που λάβαμε, ολοκληρώσαμε την εκτίμηση για τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού του Κλάδου της Εταιρείας λόγω μερικής διάσπασης του εν λόγω Κλάδου από την Εταιρεία, καθώς και απορρόφησης όπως και μεταβίβασης στην ΚΛΜ Α.Ε. του συνόλου των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 56 παρ. 2, 58-73 και 83-88 του Ν. 4601/2019 περί εταιρικών μετασχηματισμών, τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, καθώς και τις διατάξεις του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013 σε συνδυασμό με το άρθρο 61 του Ν. 4438/2016.

3. Σύντομο ιστορικό - περιγραφή της μερικής Διάσπασης

Ίδρυση - Έδρα - Διάρκεια - Σκοπός της Διασπώμενης Εταιρείας

Η Εταιρεία συστάθηκε στις 31/03/2008 και δραστηριοποιείται στον κατασκευαστικό Κλάδο, καθώς και στον Κλάδο παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας. Η Εταιρεία. αποτελεί μέλος του Ομίλου Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ – Ι. ΛΑΠΠΑΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ. Η Εταιρεία εδρεύει στην οδό Ομήρου 2 & Τεώ, στο Δήμο Μοσχάτου – Ταύρου της Αττικής, στην ίδια τοποθεσία που στεγάζονται τα γραφεία της μητρικής της Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ – Ι. ΛΑΠΠΑΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.

Από την ίδρυση της έως και το 2014, η κύρια δραστηριότητα και βασική πηγή εσόδων της υπήρξε σταθερά η εκτέλεση δομικών και κατασκευαστικών έργων, με την παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας να ακολουθεί. Από το 2015 και έπειτα, η κατασκευαστική δραστηριότητα της Εταιρείας μηδενίστηκε, καθώς τα έσοδα της προέρχονταν αποκλειστικά από την παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας, με αποτέλεσμα την μετατροπή της Εταιρείας σε αμιγώς ενεργειακή.

4. Στοιχεία στα οποία στηρίχθηκε ο έλεγχος και η αποτίμηση

Βάσει της εργασίας μας για τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας του Κλάδου ακινήτων αποτέλεσαν:

α) *Τα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας που αφορούν στον κλάδο*:

β) *Ο ισολογισμός του διασπώμενου Κλάδου με ημερομηνία αναφοράς 30/06/2023, που συντάχθηκε για τους σκοπούς της διάσπασης*:

Στο πλαίσιο της μερικής διάσπασης της, η Εταιρεία συνέταξε την 30/06/2023 απογραφή με όλα τα περιουσιακά στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού που αφορούν τον Κλάδο και στη συνέχεια, με βάση αυτή την απογραφή, προέβη στη σύνταξη ισολογισμού αναφοράς μετασχηματισμού με ημερομηνία 30/06/2023, στον οποίο εμφανίζεται η εν γένει περιουσιακή κατάσταση του Κλάδου.

γ) *Διάφορες Πληροφορίες*:

Συλλογή πληροφοριών σχετικά με τα οικονομικά μεγέθη και τη δραστηριότητα του Κλάδου της Εταιρείας βάσει των τηρούμενων λογιστικών αρχείων αυτής, τα οποία θεωρήσαμε ότι είναι ακριβή και ότι αντικατοπτρίζουν την πραγματική οικονομική θέση του Κλάδου της Εταιρείας, έγγραφα και παραστατικά που τέθηκαν υπόψη μας.

δ) Μέθοδος αποτίμησης:

Η μεθοδολογία με την οποία θα προχωρήσουμε περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, επισκόπηση των βιβλίων και στοιχείων του Κλάδου.

Για τον προσδιορισμό των αναγκαίων αναπροσαρμογών της λογιστικής αξίας των στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων διενεργήθηκαν τα εξής:

- Επισκόπηση των λογιστικών αξιών, βάσει των σχετικών λογιστικών αρχών.
- Αποτίμηση με βάση διεθνώς αποδεκτές μεθόδους, για τα περιουσιακά στοιχεία των οποίων η λογιστική επιμέτρηση βάσει Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων (ΕΛΠ) δεν πραγματοποιείται στην εύλογη αξία τους.

Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση

Κατά την εκτέλεση της εργασίας μας επιλέχτηκε η μέθοδος της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης, σύμφωνα με την οποία η αξία των περιουσιακών στοιχείων όπως απεικονίζεται στα λογιστικά αρχεία (ισολογισμός αναφοράς μετασχηματισμού της 30/06/2023) αναμορφώνεται για να απεικονίζει την τρέχουσα/ανακτήσιμη αξία και οι υποχρεώσεις αναμορφώνονται για να απεικονίζουν την παρούσα αξία τους.

Η μέθοδος της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης έχει ως αφετηρία τον ισολογισμό αναφοράς μιας επιχείρησης. Έκαστο κονδύλι των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του εν λόγω 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 αναφοράς. Η λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων μιας επιχείρησης ενδέχεται να διαφέρει από την εύλογη αξία αυτών για διάφορους λόγους, λόγω π.χ. των υιοθετούμενων λογιστικών αρχών και το λογιστικό πλαίσιο, βάσει του οποίου έχουν καταρτισθεί οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων ενδέχεται να έχει διαφοροποιηθεί από το ιστορικό κόστος τους με το οποίο έχουν αρχικά καταχωρηθεί στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, λόγω μη προσαρμογής 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 της εταιρείας αναπροσαρμόζεται εφόσον υφίστανται ενδείξεις ότι η λογιστική αξία του διαφέρει από την τρέχουσα/εύλογη αξία του. Επιπρόσθετα, λαμβάνονται υπ' όψιν η επίδραση τυχόν σημειώσεων της διοίκησης της επιχείρησης, τυχόν παρατηρήσεις των εξωτερικών ελεγκτών επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, εφόσον υφίσταται σχετική υποχρέωση και εφόσον υπάρχουν τέτοιες παρατηρήσεις, κ.λπ.

Κατά τη μέθοδο αυτή, οι αξίες των κυριότερων περιουσιακών στοιχείων της 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 πάγιων περιουσιακών στοιχείων.

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.

Εκτίμηση Ακινήτων - Μεθοδολογία

Ειδικότερα, για τον υπολογισμό των εύλογων αξιών για τα πάγια του Κλάδου, η εργασία μας βασίστηκε στην εκτίμηση ανεξάρτητου εκτιμητή, με ημερομηνία αναφοράς 30/06/2023. Η ανάλυση της εύλογης αξίας των παγίων επισυνάπτεται στο παράρτημα της παρούσης έκθεσης, ενώ η μεθοδολογία που χρησιμοποίησαν οι εκτιμητές συνοψίζεται ακολούθως (βάσει των σχετικών εκθέσεων):

Ο προσδιορισμός της αξίας εκάστου περιουσιακού στοιχείου γίνεται σε δύο φάσεις. Αρχικά, διενεργείται αυτοψία στην υπό διερεύνηση ιδιοκτησία ώστε να διαπιστωθούν και να αναλυθούν τα στοιχεία που διαβιβάσθηκαν από την Εταιρεία. Σε επόμενο στάδιο γίνεται έρευνα και ανάλυση της αγοράς τόσο από εσωτερικές πηγές και τη βάση δεδομένων της Εταιρείας μας όσο και από εξωτερικές πηγές. Κάθε ανάλυση εκτίμησης ακινήτων, γίνεται με την εφαρμογή τριών μεθοδολογικών προσεγγίσεων της αξίας. Έκαστη των μεθοδολογικών προσεγγίσεων στηρίζεται σε μια υπόθεση ή θεώρηση. Οι τρεις προσεγγίσεις της αξίας περιλαμβάνουν την Προσέγγιση της Αγοράς, την Προσέγγιση της Προσόδου και την Προσέγγιση του Κόστους. Έκαστη των προσεγγίσεων προσδιορίζουν μια διαφορετική αξία.

Ως εκ τούτου, απαιτείται η εναρμόνιση τους, όπου σταθμίζονται τα υπέρ και τα κατά κάθε προσέγγισης. Με την ολοκλήρωση αυτής της εργασίας, προσδιορίζεται η τελική αξία. Επιπροσθέτως και αναλόγως του σκοπού της εκτίμησης και του είδους του περιουσιακού στοιχείου εφαρμόζονται κατά περίπτωση περισσότερες μέθοδοι όπως η Μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας και η Μέθοδος της Αντιπαροχής. Στις επόμενες παραγράφους παρουσιάζονται οι ανωτέρω τρεις μεθοδολογικές προσεγγίσεις της αξίας. Η αξία των υποχρεώσεων αφαιρείται από την αξία των περιουσιακών στοιχείων. Η προκύπτουσα διαφορά είναι η αξία της επιχείρησης για τους ιδιοκτήτες της.

Η πρώτη προσέγγιση εκτίμησης της αξίας αναφέρεται ως "Προσέγγιση της Αγοράς ή Συγκριτική Προσέγγιση". Η τεχνική αυτή βασίζεται στην υπόθεση ότι οι δικαιοπραξίες στην αγορά στηρίζονται στην σύγκριση, καθώς η προσέγγιση αυτή βασίζεται στο Θεώρημα της Υποκατάστασης - Principle of Substitution. Ως εκ τούτου, ένας διατεθειμένος αγοραστής δεν θα καταβάλλει χρήματα περισσότερα για ένα περιουσιακό στοιχείο, από ένα παρόμοιας χρηστικότητας, λειτουργικότητας και ποιότητας. Η προσέγγιση αυτή, απαιτεί την συγκέντρωση στοιχείων από την αγορά για παρόμοια περιουσιακά στοιχεία με το υπό εκτίμηση. Οι αξίες των συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων αναπροσαρμόζονται

για όποια διαφορετικά χαρακτηριστικά από το υπό εκτίμηση και αφού θεωρούνται ως αντικειμενικά λαμβάνονται υπόψη για την εκτίμηση του συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου.

Τυπικά, η προσέγγιση αυτή εφαρμόζεται για την εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων που εντάσσονται σε μια οργανωμένη αγορά όπως εμπορικά, οικιστικά ακίνητα, επαγγελματικοί χώροι, μη εξειδικευμένα ακίνητα κλπ.

Η δεύτερη μεθοδολογική προσέγγιση που εφαρμόζεται για να προσδιορίσει την αξία ενός περιουσιακού στοιχείου είναι η Προσέγγιση της Προσόδου ή «Income Approach». Τυπικά αυτή η προσέγγιση εφαρμόζεται σε περιουσιακά στοιχεία που αποφέρουν πρόσοδο, όπως εμπορικά ακίνητα και κτίρια γραφείων. Κατά την εφαρμογή της Προσέγγισης της Προσόδου, γίνεται εκτίμηση των μελλοντικών προσόδων που απορρέουν από την εκμετάλλευση της ιδιοκτησίας. Τα ποσά αυτά απομειώνονται ή κεφαλαιοποιούνται σύμφωνα με αποδεκτούς συντελεστές ώστε να προσδιορίσουν μια ένδειξη της αξίας. Ο προσδιορισμός της αξίας κατά την Προσέγγιση της Προσόδου επιτυγχάνεται με την κεφαλαιοποίηση των προβλεπόμενων καθαρών εσόδων με ένα επιτόκιο που αντικατοπτρίζει τον επενδυτικό κίνδυνο στο περιουσιακό στοιχείο. Η μετατροπή σε εισόδημα λαμβάνει υπόψη της και διαφορετικές επενδυτικές ευκαιρίες διαθέσιμες στην αγορά. Όταν εφαρμόζεται η προσέγγιση αυτή, θεωρείται ότι προσδιορίζει μια αντικειμενική αξία για περιουσιακά στοιχεία που αποφέρουν πρόσοδο.

Δύο μέθοδοι γενικά εφαρμόζονται κατά την Προσέγγιση της Προσόδου για τον προσδιορισμό της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου: Άμεση Κεφαλαιοποίηση της Προσόδου και Απομειωμένες Ταμειακές Ροές. Η άμεση κεφαλαιοποίηση της προσόδου (Direct Capitalization) βασίζεται στην μετατροπή μιας σταθεροποιημένης ετήσιας χρηματοροής σε ένδειξη της αξίας. Οι απομειωμένες ταμειακές ροές (Discounted Cash Flow) λαμβάνουν υπόψη και άλλους παράγοντες όπως ο χρόνος πραγματοποίησης της χρηματοροής, η συχνότητά της και το μέγεθος της προσόδου που αναμένεται να προσδώσει η εκμετάλλευση του περιουσιακού στοιχείου. Κατά την μέθοδο αυτή οι μελλοντικές ταμειακές ροές προσδιορίζονται για μια περίοδο προβλέψεων, ενώ στο τέλος της περιόδου αυτής προσδιορίζεται και η υπολειμματική αξία. Έπειτα απομειώνονται σε παρούσες αξίες με μία προ φόρων απόδοση, επιτόκιο προεξόφλησης, για να καταλήξουμε σε μια παρούσα αξία.

Η επόμενη μέθοδος προσέγγισης και προσδιορισμού της Αξίας, είναι η Μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας - Residual Value Approach. Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται κυρίως για τον προσδιορισμό της αξίας μιας γηπεδικής έκτασης. Επιπροσθέτως γίνεται χρήση για την επιβεβαίωση των πορισμάτων που προσδιορίζονται με την Μέθοδο της Αγοράς.

Τυπικά η Μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας εφαρμόζεται για την εκτίμηση γηπέδων προς ανάπτυξη και έργων. Η υπολειμματική αξία του γηπέδου στηρίζεται σε δύο κατά κύριο λόγο παράγοντες: την τοποθεσία και την συνολική αξία του αναπτύγματος. Λαμβανομένων υπόψη των παραγόντων αναφορικά με την ποιότητα και την τοποθεσία του έργου υπό ανάπτυξη, εύλογα δύναται να συμπεράνουμε την σχέση ανάμεσα στην προσδιορισθείσα αξία του αναπτύγματος και την υπολειμματική αξία του γηπέδου, καθόσον το μέγεθος και η τοποθεσία του αναπτύγματος φέρουν σημαντική επιρροή στο κατασκευαστικό κόστος και εν τέλη στην αξία.

Το τελικό βήμα για τον προσδιορισμό της Αξίας αποτελεί η εναρμόνιση των αξιών που προσδιορίζονται με βάση την εφαρμογή εκάστης μεθοδολογικής προσέγγισης. Η προσαρμογή των ανωτέρω αξιών λαμβάνει υπόψη της τα αρνητικά και τα θετικά κάθε μεθόδου προσέγγισης της αξίας, καθώς και παράγοντες που οφείλονται στην αγορά.

ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ "ΙΩΑΝΝΗΣ ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ – ΙΩΑΝΝΗΣ ΛΑΠΠΑΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ", ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 61 ΤΟΥ Ν.4438/2016. ΚΑΤΑ ΤΗΝ 30/06/2023 ΩΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 54 του Ν.4172/2013

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ 30/06/2023

Μη κυκλοφορούν		
Ενσώματα πάγια	€	1.926.490,78
Κτήριο Παστέρ 3 Αθήνα	€	1.200.143,72
Οικόπεδο θέση Δέσκλια Δήμου Χαλανδρίου	€	139.404,26
Οικόπεδο επί της Οδού Ηλείας	€	89.489,99
Διαμέρισμα Παστέρ & Χατζηκώστα	€	26.847,54
Διαμέρισμα Παστέρ 4	€	4.448,89
Νέο εργοστάσιο στα Οινόφυτα	€	466.156,38
Σύνολο μη κυκλοφορούν	**€**	**1.926.490,78**
Κυκλοφορούν		
Ταμείο	€	523.565,42
Σύνολο κυκλοφορούν	**€**	**523.565,42**
Σύνολο ενεργητικού	**€**	**2.450.056,20**
Ίδια κεφάλαια		
Μετοχικό κεφάλαιο	€	1.834.021,84
Λοιπά αποθεματικά	€	29.830,07
Σύνολο Ιδίων κεφαλάιων	**€**	**1.863.851,91**
Υποχρεώσεις		
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	€	582.524,29
Εμπορικές υποχρεώσεις	€	3.680,00
Σύνολο υποχρεώσεων	**€**	**586.204,29**
Σύνολο υποχρεώσεων & ΙΚ	**€**	**2.450.056,20**

Η εύλογη αξία των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού του Κλάδου, αναλύεται στις επόμενες σελίδες της έκθεσης. Η παράθεση γίνεται με τη σειρά που εμφανίζονται οι αντίστοιχοι λογαριασμοί στον ισολογισμό μετασχηματισμού της 30/06/2023:

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

Περιουσιακά Στοιχεία

1. Πάγια

		Ισολ. Μετ. 30/6/23	Αναπροσαρμογές	Εύλογη Αξία
Χαλάνδρι				
Κορυτσάς & Βελεστίνου	€	139.404,26	241.720,74	381.125,00
Κορυτσάς & Ηλείας	€	89.489,99	104.510,01	194.000,00
Αμπελόκηποι				
Παστέρ 3	€	1.200.143,72	(36.143,72)	1.164.000,00
Χατζηκώστα & Παστέρ 1	€	26.847,54	172.152,46	199.000,00
Παστέρ 4	€	4.448,89	14.551,11	19.000,00
Οινόφυτα				
Επαγγελματικό Κτήριο	€	466.156,38	523.843,62	990.000,00
Σύνολο	**€**	**1.926.490,78**	**1.020.634,22**	**2.947.125,00**

Στα λογιστικά βιβλία της εταιρείας, τα ενσώματα πάγια αρχικά αναγνωρίστηκαν στο κόστος κτήσης, στο οποίο περιλαμβάνονται και οι δαπάνες βελτίωσής τους, ενώ μεταγενέστερα επιμετρήθηκαν στο αποσβέσιμο κόστος κτήσεως (κόστος κτήσης μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν απομειώσεις της αξίας τους).

Η αξία των πάγιων αυξήθηκε κατά € 1.020.634,22, με την εύλογη αξία τους να ανέρχεται σε € 2.947.125,00, ως αποτέλεσμα της αποτίμησης των παγίων από τον ανεξάρτητο εκτιμητή ακινήτων FVAT Advisory SA. Αναλυτικότερα, η εύλογη αξία των εν λόγω παγίων διαμορφώνεται ως εξής:

Κορυτσάς & Βελεστίνου: € 381.125,00
Κορυτσάς & Ηλείας: € 194.000,00
Παστέρ 3:€ 1.164.000,00),
Χατζηκώστα & Παστερ 1: € 199.000,00
Παστερ 4: € 19.000,00.
Επαγγελματικό Κτήριο (Οινόφυτα): €990.000,00

Αναλυτικά τα αποτελέσματα των εκθέσεων των εκτιμητών παρουσιάζονται στο Παράρτημα της παρούσης.

ΠΑΘΗΤΙΚΟ

1. Ίδια Κεφάλαια

		Ισολ. Μετ. 30/6/23	Αναπροσαρμογές	Εύλογη Αξία
Λοιπά Αποθεματικά	€	29.830,07	-	29.830,07
Σύνολο	**€**	**29.830,07**	**-**	**29.830,07**

Η εύλογη αξία των Λοιπών Αποθεματικών εκτιμάται ίση με τη λογιστική.

2. Υποχρεώσεις

2.1. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

		Ισολ. Μετ. 30/6/23	Αναπροσαρμογές	Εύλογη Αξία
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	€	582.524,29	224.539,52	807.063,81
Σύνολο	**€**	**582.524,29**	**224.539,52**	**807.063,81**

Η αξία των αναβαλλόμενων υποχρεώσεων αυξήθηκε κατά € 224.538,52, ως απόρροια της υψηλότερης εύλογης αξίας των ακινήτων (βλ. ανωτέρω Πάγια).

Σ Υ Μ Π Ε Ρ Α Σ Μ Α

Εύλογη Αξία Κλάδου Ακινήτων

Με βάση τα όσα αναλύθηκαν ανωτέρω, ο πίνακας που ακολουθεί συνοψίζει τα αποτελέσματα αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του Κλάδου, καθώς και την προκύπτουσα Καθαρή Θέση.

		Ισολ. Μετ. 30/6/23	Αναπροσαρμογές	Εύλογη Αξία
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	€	1.926.490,78	1.020.634,22	2.947.125,00
Χρηματικά διαθέσιμα	€	523.565,42	-	523.565,42
Σύνολο ενεργητικού	€	**2.450.056,20**	**1.020.634,22**	**3.470.690,42**
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	€	582.524,29	224.539,53	807.063,82
Εμπορικές υποχρεώσεις	€	3.680,00	-	3.680,00
Σύνολο υποχρεώσεων	€	**586.204,29**	**224.539,53**	**810.743,82**
Μετοχικό κεφάλαιο	€	1.834.021,84	-	1.834.021,84
Λοιπά αποθεματικά	€	29.830,07	-	29.830,07
Αποθεματικό εύλογης αξίας διάσπασης και εισφοράς κλάδου	€	-	796.094,69	796.094,69
Καθαρή Θέση Κλάδου	€	**1.863.851,91**	**796.094,69**	**2.659.946,60**

Αθήνα, 27/7/2023
Οι ορκωτοί ελεγκτές λογιστές

Θεόδωρος Ζερβός
Α.Μ. ΣΟΕΛ 17591

TMS Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Μιχαλακοπούλου 91, 11528, Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 166
Ανεξάρτητο μέλος της IAPA International

Χάρις Αμολοχίτη
Α.Μ. ΣΟΕΛ 31291

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ
Εκθέσεις Εκτίμησης Ακινήτων – Βασικοί Πίνακες

1) Χαλάνδρι (Οικόπεδα)

Ι. Κλουκίνας - Ι. Λάππας ΑΤΕ			
Διεύθυνση	**Τύπος Ιδιοκτησίας**	**Επιφάνεια Γηπέδου (τ.μ.)**	**Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία (€)**
Οδοί Κορυτσάς & Βελεστίνου, Θέση "ΔΕΣΚΛΙΑ - ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑΣ", Δήμος Χαλανδρίου, Βόρειος Τομέας Αθηνών, ΠΕ Αττικής	Οικόπεδο	504,00	€381.125
	Σύνολο Επιφάνειας	**504,00**	**€ 381.125**

ΕΥΡΩ ΕΚΑΤΟΝ ΕΝΕΝΗΝΤΑ ΤΕΣΣΕΡΙΣ ΧΙΛΙΑΔΕΣ (€194.000)

Ι. Κλουκίνας - Ι. Λάππας ΑΤΕ			
Διεύθυνση	**Τύπος Ιδιοκτησίας**	**Επιφάνεια Γηπέδου (τ.μ.)**	**Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία (€)**
Οδοί Κορυτσάς & Ηλείας, Θέση "ΔΕΣΚΛΙΑ - ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑΣ", Δήμος Χαλανδρίου, Βόρειος Τομέας Αθηνών, ΠΕ Αττικής	Οικόπεδο	252,00	€194.338
	Σύνολο Επιφάνειας	**252,00**	**€ 194.000**

2) Οινόφυτα (Ακίνητο)

Ι. Κλουκίνας - Ι. Λάππας ΑΕ						
Διεύθυνση	**Τύπος Ιδιοκτησίας**	**Επίπεδο**	**Χρήση**	**Επιφάνεια Γηπέδου (τ.μ.)**	**Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)**	**Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία (€)**
Θέση "ΜΑΔΑΡΟ" της Τοπικής Κοινότητας Αγίου Θωμά, της Δημοτικής Ενότητας Οινοφύτων, του Δήμου Τανάγρας, ΠΕ Στερεάς Ελλάδας	Επαγγελματικό Κτήριο Μικτής Χρήσης (Βιοτεχνίας, Αποθήκης)	Ισόγειο	Ξυλουργείο	6.293,25	1.791,34	€990.965
		Ισόγειο	Αποθήκη		606,00	
		Πατάρι	Γραφεία		253,59	
		Ισόγειο	Silo		42,00	
		Ισόγειο	Φιλτρομονάδα		31,20	
		Υπόγειο	Δεξαμενή Νερού		26,65	
		Υπόγειο	Δεξαμενή Πετρελαίου		16,64	
		Σύνολο Επιφάνειας		**6.293,25**	**2.767,42**	**€ 990.000**

3) Αμπελόκηποι (Ακίνητα)

Ι. Κλουκινας Ι. Λάππας Ανώνυμη Τεχνική Εταιρεία									
Διεύθυνση	**Τύπος Ιδιοκτησίας**	**Επίπεδο**	**Χρήση**	**Επιφάνεια Γηπέδου (τ.μ.)**	**Ποσοστό Συν/σίας Γηπέδου**	**Μικτή Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)**	**Κοινόχρηστοι Χώροι (τ.μ.)**	**Καθαρή Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)**	**Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία (€)**
Παστέρ 3 - Αμπελόκηποι - Δ. Αθηναίων, Κεντρικός Τομέας Αθηνών, ΠΕ Αττικής	Επταώροφο κτήριο γραφείων επί pilotis με υπόγειο	Υπόγειο	Αποθήκη 1	176,96	100,00	96,76	23,68	15,39	€1.163.648
		Υπόγειο	Αποθήκη 2					44,96	
		Υπόγειο	Αποθήκη 3					12,73	
		Ισόγειο	Υποδοχή			40,79		40,79	
		Ισόγειο	3 Θέσεις Στάθμευσης Πυλωτής			*77,19*			
		1ος όροφος	Γραφεία			78,07	16,09	61,98	
		2ος όροφος	Γραφεία			95,67	16,09	79,58	
		3ος όροφος	Γραφεία			99,81	16,09	83,72	
		4ος όροφος	Γραφεία			95,67	16,09	79,58	
		5ος όροφος	Γραφεία			92,65	16,09	76,56	
		6ος όροφος	Γραφεία			95,67	15,83	79,84	
		7ος όροφος	Γραφεία			76,32	13,69	62,63	
		Σύνολο Επιφάνειας		**176,96**		**771,41**	**133,65**	**637,76**	**€ 1.164.000**

Ι. Κλουκινας Ι. Λάππας Ανώνυμη Τεχνική Εταιρεία							
Διεύθυνση	**Τύπος Ιδιοκτησίας**	**Επίπεδο**	**Χρήση**	**Επιφάνεια Γηπέδου (τ.μ.)**	**Ποσοστό Συν/σίας Γηπέδου**	**Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)**	**Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία (€)**
Χατζηκώστα 6 & Παστέρ 1 - Αμπελόκηποι - Δ. Αθηναίων, Κεντρικός Τομέας Αθηνών, ΠΕ Αττικής	Διαμέρισμα Γ΄ορόφου - Διατηρητέο πλην της προσθήκης του δώματος	3ος Όροφος	Γραφεία	159,74	0,25	117,00	€198.589
		Δώμα	Βοηθητικός χώρος			15,92	
		Σύνολο Επιφάνειας		**159,74**		**132,92**	**€ 199.000**

Ι. Κλουκινας Ι. Λάππας Ανώνυμη Τεχνική Εταιρεία							
Διεύθυνση	**Τύπος Ιδιοκτησίας**	**Επίπεδο**	**Χρήση**	**Επιφάνεια Γηπέδου (m^2)**	**Ποσοστό Συν/σίας Γηπέδου**	**Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)**	**Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία (€)**
Παστέρ 4 - Αμπελόκηποι - Δ. Αθηναίων, Κεντρικός Τομέας Αθηνών, ΠΕ Αττικής	Υπόγειος χώρος ΥΠ-ΙΙ / Αποθήκη	Υπόγειο	Αποθήκη	187,77	0,012	30,20	€18.700
		Σύνολο Επιφάνειας		**187,77**		**30,20**	**€ 19.000**