

ΚΑΤΑΠΟΔΗΣ ΣΤΑΜΑΤΗΣ,
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ, ΝΙΚΗΤΑΡΑ 3, ΑΘΗΝΑ,
10678
Α.Φ.Μ.: 998058636
Ταχ.Δ/ση: ΝΙΚΗΤΑΡΑ 3, ΤΚ: 10678
Τηλέφωνο: 2103800065
Ηλ.Ταχ/μείο: katapodi@otenet.gr

ΠΡΟΣ:
ETHOSS HOLDINGS
ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ
ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ - ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Ανακοινώνεται η σύσταση εταιρείας με τα κάτωθι στοιχεία και επισυνάπτεται το καταστατικό της, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας:

Βασικά Στοιχεία Επιχείρησης

Επωνυμία: ETHOSS HOLDINGS ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Απόδοση Επωνυμίας με λατινικούς χαρακτήρες: ETHOSS HOLDINGS SYMMETOCHON SOCIETE ANONYME

Διακριτικός Τίτλος: ETHOSS HOLDINGS A.E.

Απόδοση Διακριτικού Τίτλου με λατινικούς χαρακτήρες: ETHOSS HOLDINGS S.A.

Νομική Μορφή: ΑΕ

Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ.: 195264803000

Ευρωπαϊκός ταυτοποιητής (EUID): ELGEMI.195264803000

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΑΣ

Αριθμός Φορολογικού Μητρώου: 803357997

Αρμόδια ΔΟΥ: ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ

Ημερομηνία σύστασης: 24/07/2026

Λήξη Διάρκειας: 24/07/2126

Διεύθυνση Έδρας (Οδός Αριθμός Τ.Κ.): ΜΑΡΚΟΥ ΜΠΟΤΣΑΡΗ 49-51 11742 ΑΘΗΝΑ

Τηλέφωνο: 6972245247

Οικονομικά / Φορολογικά Στοιχεία επιχείρησης

Προέλευση Έναρξης: ΠΡΩΤΗ ΕΝΑΡΞΗ

Κεφάλαιο: 5.281.000,00€

Είδος Μετοχών/ μεριδίων: Ονομαστικές

Λήξη Διαχειριστικής Περιόδου: 31/12

Ημ/νία Λήξης 1ης Διαχειριστικής Περιόδου: 31/12/2026

Κατηγορία Βιβλίων: Γ

Τρόπος Ένταξης: Υποχρεωτικά

Τρόπος Τήρησης: Μηχανογραφικά

Υπαγωγή Φ.Π.Α.: Ναι

Καθεστώς Φ.Π.Α.: ΑΠΑΛΛΑΣΣΟΜΕΝΩΝ

Ενδοκοινοτικές Συναλλαγές: ΔΕΝ ΑΣΚΕΙ ΕΝΔΟΚΟΙΝΟΤΙΚΕΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ

Ειδικός Φόρος Κατανάλωσης: ΟΧΙ

Δραστηριότητες επιχείρησης

Κωδικός Αριθμός Δραστηριότητας	Περιγραφή	Είδος	Ημερομηνία Έναρξης
64210000	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ	Κύρια Δραστηριότητα	24/07/2026
64210002	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΩΝ ΕΛΕΓΧΟΥΣΩΝ ΕΤΑΙΡΙΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	24/07/2026

ΚΕΕΕ - Υπηρεσίες μιας στάσης για την σύσταση επιχειρήσεων - ΥΜΣ

Αριθμός 53.980.-

**ΣΥΣΤΑΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΕΝ ΜΕΡΕΙ ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ ΕΝ ΜΕΡΕΙ ΜΕ ΕΙΣΦΟΡΑ ΜΕΤΟΧΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΕΝ ΜΕΡΕΙ ΜΕ ΕΙΣΦΟΡΑ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΜΕΡΙΔΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΩΝ Ν. 4548/13-6-2018 (ΦΕΚ 104Α/13-6-2018) ΚΑΙ 4601/9-3-2019 (ΦΕΚ 44Α/ 9-3-2019), ΣΕ ΣΥΝΔΥΑΣΜΟ (ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΙΣΦΟΡΑ ΜΕΡΙΔΙΩΝ ΕΠΕ) ΜΕ ΤΑ ΑΡΘΡΑ 47-51 ΚΑΙ 56 Ν. 5162/2024, ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΥΡΩ: 5.281.000.-
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΥΡΩ: 5.281.000.-**

Στο Δήμο Σαρωνικού Αττικής και στην κατοικία των στο παρόν συμβαλλομένων που βρίσκεται επί της οδού Αγίου Διονυσίου αριθμός 14- Λαγονήσι, όπου ήρθα προσκληθείς για την υπογραφή του παρόντος, σήμερα στις επτά (7) του μηνός Ιουλίου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι έξι (2026), ημέρα Τρίτη, σε μένα τον συμβολαιογράφο και κάτοικο Αθηνών **ΣΤΑΜΑΤΗ ΣΤΕΦΑΝΟΥ ΚΑΤΑΠΟΔΗ**, εταίρο της εδρεύουσας στην Αθήνα επί της οδού Νικηταρά αριθμός 3 Εταιρείας Συμβολαιογράφων με την επωνυμία «ΣΤΑΜΑΤΗΣ ΚΑΤΑΠΟΔΗΣ- ΓΑΡΥΦΑΛΙΑ ΚΑΡΡΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ» (ΑΦΜ 998058636, ΚΕΦΟΔΕ Αττικής), παρουσιάστηκαν οι μη εξαιρούμενοι από το νόμο:

1) Εμμανουήλ Σιατούνης του Ελευθερίου και της Μαρίας, κατά δήλωση μεσίτης ασφαλίσεων, γεννημένος στην Αθήνα στις 25-9-1970, κάτοικος κατά δήλωση Δήμου Σαρωνικού Αττικής, οδός Αγίου Διονυσίου αριθμός 14- Λαγονήσι, κάτοχος του με αριθμό Α02211621/ 4-9-2025 δελτίου ταυτότητας του Τ.Δ.Ε.Ε.

Σαρωνικού, (ΑΦΜ 054394075, ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, e-mail: siatounismanolis@gmail.com), ο οποίος παρίσταται και ενεργεί στο παρόν:

Α) για τον εαυτό του ατομικά και

Β) ως μοναδικός εταίρος της μονοπρόσωπης εταιρείας περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία **«ΝΙΟΥ ΕΣΤΕΪΤ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ»** και το διακριτικό τίτλο **«ΝΙΟΥ ΕΣΤΕΪΤ»**, (ΑΦΜ- 800343569, ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, αριθ. ΓΕΜΗ 117316601000), η οποία είχε συσταθεί αρχικά με την επωνυμία **«ΝΙΟΥ ΕΣΤΕΪΤ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ»** και το διακριτικό τίτλο **«ΝΙΟΥ ΕΣΤΕΪΤ»**, σύμφωνα με το με αριθμό 33.396/2011 συμβόλαιό μου συστάσεως εταιρείας περιορισμένης ευθύνης, το οποίο καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με κωδικό αριθμό καταχώρησης 117316601000, όπως προκύπτει από την προσαρτημένη στο με αριθμό 40.223/2018 συμβόλαιό μου από 9-9-2011 βεβαίωσή μου, ως Υπηρεσίας Μίας Στάσης για τη σύσταση εταιρειών, όπως το άνω καταστατικό τροποποιήθηκε σύμφωνα με: α) το με αριθμό 40.223/2018 συμβόλαιό μου μεταβιβάσεως εταιρικών μεριδίων, τροποποιήσεως και κωδικοποιήσεως καταστατικού εταιρείας περιορισμένης ευθύνης, νόμιμα καταχωρημένο στο ΓΕΜΗ την 13η-11-2018 με ΚΑΚ 1564300, όπως προκύπτει από την προσαρτημένη στο με αριθμό 42.509/ 21-11-2019 συμβόλαιό μου με αριθ. πρωτ. 1440631/ 14-11-2018 ανακοίνωση καταχώρησης στο ΓΕΜΗ στοιχείων της άνω εταιρείας του Τμήματος Μητρώου/ Υπηρεσία ΓΕΜΗ του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, μετά του συνημμένου σε αυτήν κωδικοποιημένου καταστατικού της άνω

εταιρείας, β) το με αριθμό 42.509/21-11-2019 συμβόλαιό μου μεταβιβάσεως εταιρικών μεριδίων, τροποποίησης και επαναδιατυπώσεως καταστατικού μονοπρόσωπης εταιρείας περιορισμένης ευθύνης, νόμιμα καταχωρημένο στο ΓΕΜΗ την 31η-12-2019 με ΚΑΚ 2043483, όπως προκύπτει από την προσαρτημένη στο παρόν με αριθ. πρωτ. 1901448/7-1-2020 ανακοίνωση καταχώρησης στο ΓΕΜΗ στοιχείων της άνω εταιρείας του Τμήματος Μητρώου/ Υπηρεσίας ΓΕΜΗ του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, μετά του συνημμένου σε αυτήν κωδικοποιημένου καταστατικού της άνω εταιρείας και γ) το με αριθμό 53.893/23-6-2026 συμβόλαιό μου τροποποίησης και κωδικοποίησης καταστατικού μονοπρόσωπης εταιρείας περιορισμένης ευθύνης, νόμιμα καταχωρημένο στο ΓΕΜΗ την 6η-7-2026 με ΚΑΚ 6103677, όπως προκύπτει από την προσαρτημένη στο παρόν με αριθ. πρωτ. 4138058/6-7-2026 ανακοίνωση καταχώρησης στο ΓΕΜΗ στοιχείων της άνω εταιρείας του Τμήματος Μητρώου/ Υπηρεσίας ΓΕΜΗ του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, μετά του συνημμένου σε αυτήν κωδικοποιημένου καταστατικού της άνω εταιρείας,

2) Κωνσταντίνια Κουτσάκη του Χαραλάμπους και της Ελένης, κατά δήλωση ασφαλιστικός σύμβουλος, γεννημένη στην Αθήνα στις 13-4-1971, κάτοικος κατά δήλωση Δήμου Σαρωνικού Αττικής, οδός Αγίου Διονυσίου αριθμός 14- Λαγονήσι, κάτοχος του με αριθμό Α02244088/ 11-9-2025 δελτίου ταυτότητας του Τ.Δ.Ε.Ε. Σαρωνικού, ισχύοντος μέχρι τις 10-9-2035, (ΑΦΜ 053246228, ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, e-mail: kkoutsaki@gmail.com),

3) Μάριος Σιατούνης του Εμμανουήλ και της Κωνσταντίνιας, κατά δήλωση οικονομολόγος, γεννημένος στο Μαρούσι Αττικής στις 6-2-2002, κάτοικος κατά δήλωση Δήμου Σαρωνικού Αττικής, οδός Αγίου Διονυσίου αριθμός 14- Λαγονήσι, κάτοχος του με αριθμό Α00191383/ 4-1-2024 δελτίου ταυτότητας του Τ.Α. Σαρωνικού, ισχύοντος μέχρι τις 3-1-2034, (ΑΦΜ 175617488, ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, e-mail: marios.siat@gmail.com) και

4) Χαράλαμπος Σιατούνης του Εμμανουήλ και της Κωνσταντίνιας, κατά δήλωση γενικός διευθυντής, γεννημένος στο Αμαρούσιο Αττικής στις 14-3-1999, κατά δήλωση μόνιμος κάτοικος Ηνωμένων Αραβικών Εμιράτων (οδός 1909 Downtown Views 1, Dubai, UAE) και προσωρινά διαμένων στο Δήμο Σαρωνικού Αττικής, οδός Αγίου Διονυσίου αριθμός 14- Λαγονήσι, κάτοχος του με αριθμό Α02628926/ 27-11-2025 δελτίου ταυτότητας του Τ.Δ.Ε.Ε. Σαρωνικού, ισχύοντος μέχρι τις 26-11-2035, (ΑΦΜ 165997946, ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, e-mail: harry@dafonz.com),

οι οποίοι Μάριος Σιατούνης του Εμμανουήλ και Χαράλαμπος Σιατούνης του Εμμανουήλ παρίστανται και ενεργούν στο παρόν:

Α) για τον εαυτό τους ατομικά και

Β) ως μέτοχοι και μάλιστα κατά ποσοστό (0,37406%) ο εξ αυτών Μάριος Σιατούνης και κατά ποσοστό (0,37417%) ο εξ αυτών Χαράλαμπος Σιατούνης της ασφαλιστικής ανωνύμου εταιρείας με την επωνυμία «NP Ασφαλιστική – ΝΕΟΣ ΠΟΣΕΙΔΩΝ Ανώνυμη Ελληνική Ασφαλιστική Εταιρεία» (ΑΦΜ 094035800, ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, με αριθμό ΓΕΜΗ: 44319107000), από τα νομιμοποιητικά έγγραφα της οποίας προσαρτώνται στο παρόν:

α) η από 20-2-2018 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της άνω εταιρείας, η οποία εγκρίθηκε σύμφωνα με τη με αριθμό 32714/21-3-2018 απόφαση της Διεύθυνσης Εταιρειών της Γενικής Διεύθυνσης Αγοράς της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου και Προστασίας Καταναλωτή του Υπουργείου Οικονομίας και Ανάπτυξης (ΑΔΑ: ΩΦ7Σ465ΧΙ8-Σ05), η οποία καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο στις 21-3-2018 με κωδικό αριθμό καταχώρησης 1353216, με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση των άρθρων πρώτου (1ου) – (επωνυμία) και δευτέρου (2ου) – (έδρα), καθώς και η επαναδιατύπωση, η επαναρίθμηση και η διαμόρφωση των υπολοίπων άρθρων του καταστατικού σε ενιαίο κείμενο, εξαιρουμένου του άρθρου τρίτου (3ου) – (σκοπός εταιρείας) του καταστατικού που παραμένει, όπως πιστοποιείται από την προσαρτώμενη στο παρόν με αριθ. πρωτ. 1151039/ 21-3-2018 ανακοίνωση της Διεύθυνσης Εταιρειών της Γενικής Διεύθυνσης Αγοράς της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου και Προστασίας Καταναλωτή του Υπουργείου Οικονομίας και Ανάπτυξης, μετά του συνημμένου σε αυτήν ολοκλήρου του νέου κειμένου του καταστατικού της εταιρείας,

β) η από 19-7-2018 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της άνω εταιρείας, η οποία εγκρίθηκε σύμφωνα με τη με αριθμό 91520/4-9-2018 απόφαση της Διεύθυνσης Εταιρειών της Γενικής Διεύθυνσης Αγοράς της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου και Προστασίας Καταναλωτή του Υπουργείου Οικονομίας και Ανάπτυξης (ΑΔΑ: 6ΜΩΑ465ΧΙ8-ΟΔΠ), η οποία καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο στις 4-9-2018 με κωδικό αριθμό καταχώρησης 1460030, με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση του άρθρου ογδόου (8ου) του καταστατικού και η διαμόρφωση του σε ενιαίο κείμενο, όπως

πιστοποιείται από την προσαρτωμένη στο παρόν με αριθ. πρωτ. 1241570/ 4-9-2018 ανακοίνωση της Διεύθυνσης Εταιρειών της Γενικής Διεύθυνσης Αγοράς της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου και Προστασίας Καταναλωτή του Υπουργείου Οικονομίας και Ανάπτυξης, μετά του συνημμένου σε αυτήν ολοκλήρου του νέου κειμένου του καταστατικού της εταιρείας και

γ) η από 14-7-2020 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της άνω εταιρείας, η οποία εγκρίθηκε σύμφωνα με τη με αριθμό 87841/20-8-2020 απόφαση της Διεύθυνσης Εταιρειών της Γενικής Διεύθυνσης Αγοράς της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου και Προστασίας Καταναλωτή του Υπουργείου Οικονομίας και Ανάπτυξης (ΑΔΑ: Ψ09146ΜΤΛΡ-Χ7Ο), η οποία καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο στις 20-8-2020 με κωδικό αριθμό καταχώρησης 2198858, με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση, η συμπλήρωση, η επαναδιατύπωση των άρθρων 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, η κατάργηση των άρθρων 32 και 35, η αναρίθμηση, αλλά και η τροποποίηση, συμπλήρωση, επαναδιατύπωση των άρθρων 33 σε 32, 34 σε 33, 36 σε 34, 37, σε 35, 38 σε 36, 39 σε 37 του καταστατικού της άνω εταιρείας, όπως πιστοποιείται από την προσαρτωμένη στο παρόν με αριθ. πρωτ. 2017878/20-8-2020 ανακοίνωση της Διεύθυνσης Εταιρειών της Γενικής Διεύθυνσης Αγοράς της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου και Προστασίας Καταναλωτή του Υπουργείου Οικονομίας και Ανάπτυξης, μετά του συνημμένου σε αυτήν ολοκλήρου του νέου κειμένου του καταστατικού της εταιρείας,

και δήλωσαν ότι **συνιστούν με το παρόν ανώνυμη με μετοχές εταιρεία που θα διέπεται από τις διατάξεις του Ν.**

4548/ 2018, όπως ισχύει σήμερα, με εισφορά εν μέρει μετρητών, εν μέρει μετοχών ανωνύμου εταιρείας και εν μέρει εταιρικών μεριδίων εταιρείας περιορισμένης ευθύνης. Σημειώνεται ότι κατά το σκέλος της εισφοράς σε είδος του συνόλου των μεριδίων της εταιρείας περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία «ΝΙΟΥ ΕΣΤΕΪΤ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» (με αριθ. ΓΕΜΗ 117316601000) από τον εκ των στο παρόν συμβαλλομένων Εμμανουήλ Σιατούνη εφαρμόζονται οι ευνοϊκές φορολογικές διατάξεις του Μέρους Δ' Ν. 5162/2024 (άρθρα 47-51 και 56) περί ανταλλαγής εταιρικών συμμετοχών.

το καταστατικό της οποίας έχει ως εξής:

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ι

ΣΥΣΤΑΣΗ-ΕΠΩΝΥΜΙΑ-ΕΔΡΑ-ΣΚΟΠΟΣ-ΔΙΑΡΚΕΙΑ

Άρθρο 1

ΣΥΣΤΑΣΗ – ΕΤΑΙΡΙΚΟΣ ΤΥΠΟΣ - ΕΠΩΝΥΜΙΑ

Συνιστάται με το παρόν Καταστατικό Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία «ETHOSS HOLDINGS ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «ETHOSS HOLDINGS A.E.»

Για τις διεθνείς συναλλαγές η ανωτέρω επωνυμία θα είναι «ETHOSS HOLDINGS SYMMETOCHON SOCIETE ANONYME» και ο διακριτικός τίτλος «ETHOSS HOLDINGS S.A.».

Άρθρο 2

ΕΔΡΑ

1. Έδρα της εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Αθηναίων της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Ατικής.

2. Με απόφαση του Διοικητικού Οργάνου της εταιρείας ορίζεται ή μεταβάλλεται η διεύθυνση των γραφείων της εταιρείας εντός των ορίων του Δήμου όπου βρίσκεται η έδρα της.

3. Με απόφαση του Διοικητικού Οργάνου της εταιρείας, που θα καθορίζει και τους ειδικότερους όρους ίδρυσης και λειτουργίας τους, μπορεί να ιδρυθούν ή να συγχωνευθούν ή να καταργηθούν υποκαταστήματα, πρακτορεία, γραφεία διαχειρίσεως και αντιπροσωπειών σε οποιοδήποτε άλλο Δήμο ή Κοινότητα της Ελληνικής Επικρατείας ή και στο εξωτερικό.

Άρθρο 3

ΣΚΟΠΟΣ

1. Σκοπός της εταιρείας είναι:

- α. Δραστηριότητες εταιρειών χαρτοφυλακίου (holding) με ΚΑΔ 64.21.00.00.
- β. Υπηρεσίες χρηματοπιστωτικών ελεγχουσών εταιρειών» με ΚΑΔ 64.21.00.02

2. Για την επίτευξη και ευόδωση του σκοπού της, η εταιρεία μπορεί:

- α. να επεκτείνει τη δραστηριότητά της και σε άλλους σχετικούς επιχειρηματικούς τομείς,
- β. να συμμετέχει σε οποιαδήποτε επιχείρηση όμοιου ή παρεμφερούς σκοπού, με οποιοδήποτε εταιρικό τύπο και να συγχωνεύεται με άλλη ή να απορροφά άλλη επιχείρηση, ατομική ή οποιουδήποτε εταιρικού τύπου, είτε στο σύνολό της, είτε κατά κλάδο, εντός και εκτός Ελλάδας,
- γ. να συνεργάζεται με οποιαδήποτε σχέση και κάθε τρόπο με κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο,

- δ. να εγγυάται υπέρ τρίτων, νομικών και φυσικών, προσώπων για οποιεσδήποτε συμβάσεις ή άλλες υποχρεώσεις,
- δ. να ιδρύει υποκαταστήματα, πρακτορεία και γραφεία διαχειρίσεως οπουδήποτε στην Ελλάδα και στο εξωτερικό,
- ε. να αντιπροσωπεύει οποιαδήποτε, ημεδαπή ή αλλοδαπή, επιχείρηση, όμοιου ή συναφούς σκοπού, στην Ελλάδα και το εξωτερικό,
- στ. να μετασχηματίζεται σε άλλης μορφής επιχείρηση,
- ζ. να αποκτά ή να μισθώνει οποιαδήποτε περιουσιακά στοιχεία και ιδίως ακίνητα και κάθε είδους αυτοκίνητα και οχήματα, και
- η. να μετέρχεται οποιοδήποτε πρόσφορο ή ενδεικνυόμενο νόμιμο μέσο και τρόπο εφαρμογής.

Άρθρο 4

ΔΙΑΡΚΕΙΑ

Η διάρκεια της εταιρείας ορίζεται σε εκατό (100) χρόνια και αρχίζει από την καταχώριση στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο του παρόντος καταστατικού.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ II

ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ-ΜΕΤΟΧΕΣ

Άρθρο 5

ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

1. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε ευρώ πέντε εκατομμύρια διακόσιες ογδόντα μία χιλιάδες (5.281.000) και διαιρείται σε πέντε εκατομμύρια διακόσιες ογδόντα μία χιλιάδες (5.281.000) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός (1,00) ευρώ εκάστης.

2. Το ανωτέρω μετοχικό κεφάλαιο καλύπτεται: (α) με εισφορά σε είδος και συγκεκριμένα με την εισφορά των μετοχών της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΝΡ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ -ΝΕΟΣ ΠΙΟΣΕΙΔΩΝ Α.Ε.Α.Ε.» με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 44319107000, ποσού ευρώ επτακοσίων τριάντα μίας χιλιάδων (731.000), (β) με εισφορά σε είδος και συγκεκριμένα με την εισφορά των εταιρικών μεριδίων της εταιρείας περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία «ΝΙΟΥ ΕΣΤΕΪΤ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 117316601000, ποσού ευρώ πεντακοσίων πενήντα χιλιάδων (550.000) και (γ) με μετρητά από τους μετόχους ποσού ευρώ τεσσάρων εκατομμυρίων (4.000.000).

Η αξία των εισφερόμενων μετοχών και εταιρικών μεριδίων αποτιμήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του ν. 4548/ 2018 από τους ορκωτούς ελεγκτές λογιστές ως εξής:

α) σχετικά με τα εταιρικά μερίδια της εταιρείας περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία «ΝΙΟΥ ΕΣΤΕΪΤ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ», σύμφωνα με την από 15-6-2026 έκθεση αποτίμησης των πιστοποιημένων εκτιμητών αξίας επιχειρήσεων και άυλων αγαθών Βασιλείου Ευθυμίου (Α.Μ.Υ.Ο. 689) και Δημητρίου Τριανταφύλλου (Α.Μ.Υ.Ο. 689), η οποία προσδιορίζει την αξία των εισφερομένων εταιρικών μεριδίων στο ποσό των ευρώ πεντακοσίων πενήντα χιλιάδων (550.000), προσαρτάται στο παρόν και έχει λέξη προς λέξη ως εξής:

ΕΚΘΕΣΗ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ
Του ΕΤΑΙΡΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Της
ΝΙΟΥ ΕΣΤΕΪΤ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ

κατά την 15/06/2026

Αθήνα, 18 Ιουνίου 2026

Προς:

Κο Σιατούνη Εμμανουήλ

ΑΦΜ: 054394075, ΚΕΦΟΔΕ Αττικής

Λαγονήσι, Αθήνα

Έκθεση εκτίμησης της αξίας συμμετοχής στη «ΝΙΟΥ ΕΣΤΕΪΤ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ» ως εισφορά σε είδος για την κάλυψη κεφαλαίου εταιρείας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και του Μέρους Δ του Ν. 5162/2024 (άρθρα 47-51 και 56) περί ανταλλαγής εταιρικών συμμετοχών.

Αξιότιμε κε Σιατούνη Εμμανουήλ,

Ανταποκρινόμενοι στην εντολή σας, προχωρήσαμε στην εκτίμηση της συμμετοχής σας στην «ΝΙΟΥ ΕΣΤΕΪΤ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ» (εφ' εξής «**Εταιρεία**») στην ημερομηνία εκτίμησης **15/06/2026**, και κατόπιν ολοκλήρωσης της, σας παραδίδουμε το πρωτότυπο της έκθεσης εκτίμησης μας (εφ' εξής η «**Έκθεση**» ή «**Έκθεση Εκτίμησης**»).

Με εκτίμηση,

Βασίλειος Ευθυμίου, MRICS, REV

Δημήτριος Τριανταφύλλου, MRICS

Πιστοποιημένος Εκτιμητής αξίας επιχειρήσεων και Πιστοποιημένος Εκτιμητής αξίας επιχειρήσεων και άυλων αγαθών άυλων αγαθών

Αριθμός μητρώου Υπουργείο Οικονομικών: 689
Οικονομικών: 732

Αριθμός μητρώου Υπουργείο

RICS Chartered Surveyor (Member: 6839299)
6887133)

RICS Chartered Surveyor (Member:

Πίνακας περιεχομένων

1.	Περίληψη	1
2.	Στοιχεία Ανάθεσης	2
3.	Θεσμικό πλαίσιο (άρθρο 17, Ν. 4548/2018)	4
4.	Αντικείμενο της εκτίμησης & Σχετικά έγγραφα και στοιχεία	5
	Αντικείμενο της εκτίμησης	5
	Αποδεικτικά έγγραφα και στοιχεία	5
5.	Παρουσίαση της Εταιρείας	6
6.	Βάση & Παραδοχές Εκτίμησης	7
	Βάση εκτίμησης	7
7.	Μέθοδος Εκτίμησης	8
	Μέθοδος αποτίμησης.....	8
8.	Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις	9
	Ισολογισμός	9
	Αποτελέσματα Χρήσης.....	10
9.	Αποτίμηση της εισφοράς σε είδος	11
	Λογιστική αξία	11
	Αγοραία Αξία Ακινήτων	12
	Αγοραία Αξία Υποχρεώσεων	12
	Αποτίμηση της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης	13
10.	Περιορισμοί και ρήτρες ευθύνης	14
	Περιορισμοί και Παραδοχές	14
	Δηλώσεις και Ρήτρες Ευθύνης	14
	Δημοσιότητα & Εμπιστευτικότητα.....	15
	Κάλυψη επαγγελματικής ευθύνης.....	15
11.	Παράρτημα	17

Στο πλαίσιο διενέργειας της εκτίμησης μας λάβαμε υπ' όψη όλη την πληροφόρηση που μας παρασχέθηκε από τη **Διοίκηση** της Εταιρείας, μέσω του αρμόδιου λογιστή της, οι οποίοι μας επιβεβαίωσαν την επάρκεια και την ορθότητα του συνόλου των πληροφοριών αυτών.

Η αποτίμηση έλαβε υπόψη το σχετικό νομικό πλαίσιο περί ανωνύμων εταιρειών και ειδικότερα στις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018 που αναφέρεται στην «Εισφορά Μετοχικού Κεφαλαίου σε είδος».

Για τη σύνταξη της Έκθεσης ελήφθησαν υπόψη οι απαιτήσεις των εκτιμητικών προτύπων [**RICS Red Book**] του Ινστιτούτου Ορκωτών Εκτιμητών του Ηνωμένου Βασιλείου [Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS] που έχουν τεθεί σε ισχύ από την 31η Ιανουαρίου 2025, και οι οδηγίες των **Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (International Valuation Standards, IVS)** όπως αυτά ορίζονται από το IVS Council (IVSC) και έχουν τεθεί σε ισχύ από τον Ιανουάριο 2025.

Η βάση της αξίας εκτίμησης που υιοθετείται στην παρούσα Έκθεση εκτίμησης είναι η **Αγοραία Αξία** όπως αυτή ορίζεται στα εκτιμητικά πρότυπα του **RICS Red Book 2025** και τα **Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα** που έχουν τεθεί σε ισχύ από την **31η Ιανουαρίου 2025**.

Επιβεβαιώνουμε ότι δεν συντρέχει θέμα σύγκρουσης συμφερόντων καθότι οι υπογράφωντες πιστοποιημένοι εκτιμητές α) **δεν** ταυτίζονται με τα πρόσωπα που προβαίνουν στην εισφορά σε είδος, β) **δεν** είναι μέλη του διοικητικού συμβουλίου της Εταιρείας, γ) **δεν** διατηρούν επιχειρηματική ή άλλη επαγγελματική σχέση με την εταιρεία ή τα πρόσωπα που εισφέρουν το μετοχικό κεφάλαιο σε είδος και δ) **δεν** είναι συγγενείς με τα πρόσωπα αυτά μέχρι δεύτερου βαθμού ή σύζυγοι τούτων.

Επιβεβαιώνουμε ότι κατά τη διάρκεια πραγματοποίησης της εκτίμησης και εκπόνησης της Έκθεσης μας μας δόθηκαν όλες οι απαιτούμενες πληροφορίες και διευκρινήσεις από τη Διοίκηση της Εταιρείας χωρίς να υπάρξει καμία παρέμβαση από την πλευρά της με σκοπό να θίξει την αντικειμενικότητα της εκτίμησης μας.

Κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης **15/06/2026**, η **Αγοραία Αξία** του εταιρικού κεφαλαίου της υπό εκτίμηση Εταιρείας ανέρχεται σε **€ 550,000** (πεντακόσια πενήντα χιλιάδες ευρώ).

Ημερομηνία Εκτίμησης	15 Ιουνίου 2026
Εντολέας(-εις) Εκτίμησης	Σιατούνης Εμμανουήλ, Διαχειριστής και μοναδικός Εταίρος της Εταιρείας
Εφεξής ο «Εντολέας»	
Αποδέκτης(-ες) της Έκθεσης	Σιατούνης Εμμανουήλ, Σπυρίδωνος Αλέξανδρος (Νομικός σύμβουλος), και ο αρμόδιος λογιστής της Εταιρείας
Εφεξής ο «Αποδέκτης»	
Αντικείμενο Εκτίμησης	Το 100% του εταιρικού κεφαλαίου της Εταιρείας
Σκοπός Εκτίμησης	Αποτίμηση των μεριδίων της Εταιρείας ως εισφορά σε είδος για την κάλυψη της υπό ίδρυση εταιρείας « ETHOSS Holdings S.A. » σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και του Μέρους Δ του Ν. 5162/2024 (άρθρα 47-51 και 56) περί ανταλλαγής εταιρικών συμμετοχών.
Βάση Εκτίμησης	Αγοραία Αξία (Market Value)
Μέθοδος Εκτίμησης	Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση
Ημερομηνία Έκθεσης	18 Ιουνίου 2026
Νόμισμα Εκτίμησης	ευρώ (€)
Εκτιμητικά Πρότυπα	Για τη σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη οι οδηγίες και οι απαιτήσεις των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (International Valuation Standards, "IVS 2025") και των RICS Valuation – Global Standards (RICS Red book 2025) που έχουν τεθεί σε ισχύ από την 31η Ιανουαρίου 2025. Δεν χρειάστηκε να γίνει οποιαδήποτε απόκλιση από τις υποχρεωτικές απαιτήσεις των ανωτέρω προτύπων.
Αποκλειστικότητα Χρήσης της Έκθεσης	Η Έκθεση παραχωρείται στον Αποδέκτη της Έκθεσης αποκλειστικά για δική του χρήση και αποκλειστικά για τον Σκοπό της εκτίμησης.
Εμπιστευτικότητα	Δηλώνουμε ότι η παρούσα εκτίμηση είναι εμπιστευτική και έχει σκοπό την πληροφόρηση αποκλειστικά του Αποδέκτη περί της αξίας του υπό εκτίμηση στοιχείου.
Δημοσιότητα	Η Έκθεση Εκτίμησης επιτρέπεται να αναρτηθεί στην ενότητα της Εμπορικής Δημοσιότητας του Γ.Ε.ΜΗ. σύμφωνα με τον Σκοπό της εκτίμησης.

Υπογράφοντες Εκτιμητές
Εφεξής ο «Εκτιμητής» ή
οι «Εκτιμητές»

Δημήτριος Τριανταφύλλου, MRICS

- Οικονομολόγος – Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος
- Πιστοποιημένος εκτιμητής αξίας επιχειρήσεων και άυλων αγαθών
- Αριθμός μητρώου Υπουργείου Οικονομικών: 732
- RICS Chartered Surveyor (Professional No: 6887133)
- Διεύθυνση: Αξαρχιά (πρ.Λέκκα) 3-5, Αθήνα, 10562

Βασίλειος Ευθυμίου, MRICS, Expert Valuer in Real Estate

- Πιστοποιημένος εκτιμητής αξίας επιχειρήσεων και άυλων αγαθών
- Αριθμός μητρώου Υπουργείου Οικονομικών: 689
- RICS Chartered Surveyor (Professional No: 6839299)
- Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων Expert Valuer in Real Estate Property, PeopleCert
- Διεύθυνση: Ηφαίστου 36, Γλυφάδα, Αθήνα, 16674

Αντικειμενικότητα Εκτιμητή

Βεβαιώνουμε ότι δεν υπάρχει κανένα προσωπικό-εταιρικό ενδιαφέρον/κίνητρο εκτιμητή, άρα δεν τίθεται θέμα σύγκρουσης συμφερόντων.

Ευθύνη Εκτιμητή

Ο Εκτιμητής δεν αναλαμβάνει καμία ευθύνη ή υποχρέωση για τυχόν απώλεια ή ζημιά που προκύπτει από χρήση της Έκθεσης από τον Εντολέα, Αποδέκτη ή άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ανεξαρτήτως αν έχει έννομο συμφέρον σχετιζόμενο με το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο.

Υποθέσεις και έκταση των
ερευνών - τυχόν περιορισμοί στο
πεδίο εφαρμογής της εργασίας

Για την κατάρτιση της Έκθεσης Εκτίμησης:

1. Ο Εντολέας έχει παράσχει άμεση πρόσβαση στους Εκτιμητές σε έγγραφα, στοιχεία, και το αρμόδιο προσωπικό της εταιρείας,
2. Ο Εντολέας έχει εγγυηθεί ότι οι πληροφορίες και τα δεδομένα που έχουν παρασχεθεί στους Εκτιμητές είναι πλήρη και ακριβή από κάθε άποψη.
3. Οι Εκτιμητές δεν πραγματοποίησαν την Έκθεση Εκτίμησης βάση εγγυημένων αποτελεσμάτων, αλλά αυτή αντιπροσωπεύει την επαγγελματική τους γνώμη με βάση τα δεδομένα που τους παρασχέθηκαν και σύμφωνα με τους κανόνες της εκτιμητικής επιστήμης.

Πρότυπα της Έκθεσης

Η Έκθεση Εκτίμησης είναι εναρμονισμένη με τις απαιτήσεις για ελάχιστο περιεχόμενο των εκτιμητικών προτύπων RICS VPS 3.2.

Σύμφωνα με το **άρθρο 17 του νόμου 4548/2018**, στην περίπτωση που η εισφορά στο μετοχικό κεφάλαιο δεν είναι σε χρήμα, θα πρέπει να αναφέρεται στο καταστατικό της Εταιρείας ή στην απόφαση του εταιρικού οργάνου (π.χ. Γενική Συνέλευση) για την αύξηση του κεφαλαίου, το είδος της εισφοράς, το πρόσωπο που έχει την υποχρέωση καταβολής και το αντίστοιχο ποσό.

Οι εισφορές σε είδος αφορούν αποκλειστικά στοιχεία ενεργητικού, τα οποία δύναται να αποτιμηθούν σε χρηματική αξία. Στα ως άνω στοιχεία δεν μπορούν να περικλείονται απαιτήσεις από ανάληψη υποχρέωσης εκτέλεσης εργασιών ή παροχής εργασιών.

Η αποτίμηση της εισφοράς σε είδος με βάση το άρθρο 17 πρέπει να λάβει χώρα από δύο ορκωτούς ελεγκτές λογιστές ή **δύο ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές**. Οι ανωτέρω εκτιμητές δεν δύναται να ταυτίζονται με τα πρόσωπα που προβαίνουν στην εισφορά σε είδος, να είναι μέλη του Δ.Σ. της Εταιρείας, να έχουν επαγγελματική ή συγγενική σχέση με την Εταιρεία ή τον εισφέροντα αντίστοιχα, ούτε θα πρέπει να έχουν αναλάβει, ως ορκωτοί ελεγκτές λογιστές, τον τακτικό έλεγχο της εταιρείας ή συνδεδεμένης με αυτήν εταιρείας κατά την έννοια του άρθρου 32 του Ν. 4308/2014 κατά την τελευταία τριετία.

Η έκθεση αποτίμησης ενδείκνυται να περιλαμβάνει α) την περιγραφή της εισφοράς σε είδος, β) την μέθοδο αποτίμησης που προβλέπεται να λάβει χώρα και γ) γνώμη για την αξία της κάθε εισφοράς. Η εν λόγω έκθεση θα πρέπει να καταλήγει σε μια τελική αξία.

Οι εκθέσεις αποτίμησης των εισφορών σε είδος υποβάλλονται στη δημοσιότητα του άρθρου 13 με μέριμνα των ενδιαφερομένων. Επί νέων εταιρειών η δημοσιότητα πραγματοποιείται ταυτόχρονα με την εγγραφή της εταιρείας στο Γ.Ε.ΜΗ.

Η καταβολή των εισφορών σε είδος με βάση την έκθεση αποτίμησης δεν επιτρέπεται να λάβει χώρα μετά την πάροδο εξαμήνου από τη χρονολογία της έκθεσης αυτής. Στην περίπτωση αυτή πραγματοποιείται νέα αποτίμηση.

Αντικείμενο της εκτίμησης

Αντικείμενο της παρούσας έκθεσης είναι η αποτίμηση του **συνόλου των μεριδίων της Εταιρείας** που πρόκειται να διαθέσει ο Εντολέας ως εισφορά σε είδος για την κάλυψη της υπό ίδρυση εταιρείας «**ETHOSS Holdings S.A.**». Το μοναδικό περιουσιακό στοιχείο της Εταιρείας είναι τέσσερις οριζόντιες ιδιοκτησίες - γραφεία που βρίσκονται στην **Λεωφόρου Συγγρού 78 (4^{ος} όροφος)** οι οποίες μισθώνονται από την Εταιρεία σε δικηγορική εταιρεία μέσω ιδιωτικού συμφωνητικού μακροχρόνιας σύμβασης. Ως εκ τούτου, οι Εκτιμητές ζήτησαν από τον Εντολέα και έλαβαν σχετική έκθεση εκτίμησης του ακινήτου στην Αγοραία Αξία από πιστοποιημένο εκτιμητή ακινήτων.

Αποδεικτικά έγγραφα και στοιχεία

Η εταιρεία τηρεί διπλογραφικά βιβλία κατά τα Ε.Λ.Π. (Ν. 4308/2014). Για τις ανάγκες της παρούσας, ζητήθηκαν από τον Εντολέα και προσκομίστηκαν από τον ίδιο ή τον αρμόδιο λογιστή, τα εξής έγγραφα και στοιχεία:

1. Καταστατικό σε ισχύ της Εταιρείας
2. Βεβαίωση Τρέχουσας Εικόνας Οντότητας/Επιχείρησης της Εταιρείας από ΑΑΔΕ
3. Δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για οικονομικές χρήσεις **2023** και **2024**
4. Πρόχειρες (**draft**) Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για οικονομική χρήση **2025**
5. Προσωρινό Ισοζύγιο Γενικού Καθολικού σε τεταρτοβάθμια ανάλυση για τους πρώτους πέντε και 1/2 μήνες του 2026 (δηλ. με ημερομηνία 15/06/2026)
6. Τραπεζικά *Extrait*, με το υπόλοιπο των λογαριασμών όψεως της Εταιρείας με ημερομηνία 15/06/2026
7. Αποδεικτικό ασφάλισης του ακινήτου σε ισχύ
8. Απόσπασμα διοικητικού προσδιορισμού φόρου (ΕΝΦΙΑ) από το Σύστημα προσδιορισμού αντικειμενικών αξιών της ΑΑΔΕ της Εταιρείας για το 2026
9. Το από 20/06/2024 Ιδιωτικό Συμφωνητικό Επαγγελματικής Μίσθωσης μεταξύ της «ΝΙΟΥ ΕΣΤΕΪΤ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ» και της μισθώτριας – εταιρείας με την επωνυμία «ΒΡΕΤΤΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΑΣΤΙΚΗ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (ΑΦΜ: 998559130).
10. Την από 15/06/2026 Έκθεση Εκτίμησης Ακινήτου με τίτλο «Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας Οριζόντιων Ιδιοκτησιών (4) - Γραφεία στη θέση Συγγρού-Φιξ», η οποία επισυνάπτεται στο **Παράρτημα** της Έκθεσης.



Επωνυμία	ΝΙΟΥ ΕΣΤΕΪΤ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ
Διακριτικοί Τίτλοι	NEW ESTATE
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ	117316601000
ΑΦΜ	800343569
Ημερομηνία Σύστασης	23/08/2011
Νομική Μορφή	Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης (ΕΠΕ)
Φορολογική Έδρα	Βουλής 7, Αθήνα, 10562
Εταιρικός Σκοπός	Υπηρεσίες εκμίσθωσης ή διαχείρισης ιδιοκτητών ή μισθωμένων ακινήτων, που δεν προορίζονται για κατοικία, με υπαγωγή σε Φ.Π.Α.
Διάρκεια της Εταιρείας	Η διάρκεια της εταιρείας είναι 100 χρόνια από την καταχώριση της σύστασής της στο Γ.Ε.ΜΗ.
Εταιρικό Κεφάλαιο	Το κεφάλαιο της Εταιρείας συνολικής αξίας € 4.500 αποτελείται από 150 εταιρικά μερίδια αξίας € 30,0 το καθένα.
Εταίρος (-οι)	Σιατούνης Εμμανουήλ
Διαχειριστής (-ές)	Σιατούνης Εμμανουήλ
Υπηρεσίες	Τα έσοδα της επιχείρησης προέρχονται αποκλειστικά από τα ενοίκια που εισπράττει υπό την μίσθωση των 4 ^{ων} γραφείων (οριζόντιες ιδιοκτησίες) που βρίσκονται επί της Λεωφόρου Συγγρού 78 (4ος όροφος).

Βάση εκτίμησης

Η Βάση της εκτίμησης είναι η **Αγοραία Αξία** (Market Value) κατά την Ημερομηνία Εκτίμησης η οποία ορίζεται σύμφωνα με τα πρότυπα *RICS Valuation – Global Standards* ως εξής:

«Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή μια υποχρέωση αναμένεται να ανταλλαχθεί κατά την ημερομηνία της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μια συναλλαγή σε καθεστώς πλήρους ανεξαρτησίας των μερών, μετά από κατάλληλη προώθηση, όπου τα συμβαλλόμενα μέρη έχουν το καθένα ενεργήσει με επίγνωση, σωφροσύνη και χωρίς εξαναγκασμό».

Παραδοχές εκτίμησης

Η παρούσα αποτίμηση, βασίστηκε στις εξής παραδοχές:

α) Η Εταιρεία θα συνεχίσει να «**διατηρείται σε λειτουργία**» βάση της αρχής του “**going concern**”, έχοντας δηλαδή ως δεδομένο ότι, α) η διοίκηση της επιχείρησης θα εφαρμόσει μόνο εκείνες τις λειτουργικές και χρηματο-οικονομικές στρατηγικές οι οποίες θα μεγιστοποιήσουν την αξία της και β) δεν υπάρχει αβεβαιότητα για μελλοντικά γεγονότα (όπως π.χ. συνεχείς λειτουργικές ζημιές και ιδιαίτερα αδύναμη χρηματοοικονομική διάρθρωση), τα οποία θα μπορούσαν να αμφισβητήσουν τη βασική παραδοχή ότι η Εταιρεία θα συνεχίσει κανονικά την λειτουργία της.

β) Η Επιχείρηση θα συνεχίσει τη δραστηριότητα της ως ανεξάρτητη εταιρία στους τομείς που δραστηριοποιείται κατά την ημερομηνία αποτίμησης βάση της αρχής του “**as is, stand-alone basis**”, έχοντας δηλαδή ως δεδομένο ότι, α) η επιχείρηση δεν θα συγχωνευτεί με άλλη τρίτη αντίστοιχη εταιρία, και β) δεν θα μεταβάλλει ή επεκτείνει σημαντικά το αντικείμενο δραστηριότητα της, γεγονότα που θα μπορούσαν να δημιουργήσουν σημαντική διαφοροποίηση σε σχέση με την τρέχουσα κατάσταση στην ημερομηνία αποτίμησης.

γ) Η Επιχείρηση δεν διαθέτει άλλα περιουσιακά στοιχεία ή δικαιώματα, συμβατικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις ή ενδεχόμενες υποχρεώσεις πέραν των όσων περιλαμβάνονται στις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της, καθώς επίσης ούτε υπάρχει κάποια σημαντική δικαστική υπόθεση σε εκκρεμότητα από την οποία αναμένεται ουσιώδης επίπτωση επί των αναλύσεων που διενεργήθηκαν στο πλαίσιο της εκτίμησης της επιχείρησης.

Μέθοδος αποτίμησης

Λαμβάνοντας υπόψη τον Σκοπό και την Βάση της εκτίμησης, η ενδεδειγμένη μέθοδος για την εκτίμηση του εταιρικού κεφαλαίου της Εταιρείας είναι η μέθοδος της **Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης** κατά την οποία η λογιστική αξία των ουσιαστών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του Ισολογισμού της Εταιρείας αναπροσαρμόζονται στην Αγοραία Αξία τους.

Σύμφωνα με τη μέθοδο της **Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης** ("*Adjusted Value of Equity*") η Αγοραία Αξία προσεγγίζεται από τη διαφορά μεταξύ του Ενεργητικού και των Υποχρεώσεων της Εταιρείας, αφού προηγουμένως γίνουν οι απαραίτητες προσαρμογές στα περιουσιακά στοιχεία και στις ουσιαστικές υποχρεώσεις της επιχείρησης σε τρίτους, με σκοπό να ενσωματωθούν σε αυτήν οι αγοραίες αξίες ("*market value*") των επιμέρους στοιχείων του (αναπροσαρμοσμένου) Ενεργητικού και των (αναπροσαρμοσμένων) Υποχρεώσεων.

Η Αγοραία αξία των περιουσιακών στοιχείων ή/και υποχρεώσεων σε τρίτους, ενδέχεται να διαφέρει από την λογιστική αξία τους στις παρακάτω περιπτώσεις:

- Η τρέχουσα Αγοραία αξία ενός ενσώματου περιουσιακού στοιχείου συνήθως διαφέρει σημαντικά από το ιστορικό κόστος κτήσης του και την αναπόσβεστη λογιστική αξία του. ○ Συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία, όπως για παράδειγμα η υπεραξία από τη δημιουργία ή κατανάλωση άυλων πόρων όπως η φήμη και πελατεία, η επωνυμία ενός προϊόντος, η έρευνα και η τεχνολογία δεν ενσωματώνονται στην λογιστική αξία της επιχείρησης.
- Οι Οικονομικές Καταστάσεις αποτυπώνουν την τρέχουσα αξία των στοιχείων του Ενεργητικού και των Υποχρεώσεων, στο βαθμό που πραγματοποιούνται στην πράξη επανεκτιμήσεις της εύλογης αξίας τους, έλεγχοι απομείωσης της αξίας περιουσιακών στοιχείων κ.α. σε τακτική βάση.
- Ο βαθμός απεικόνισης των περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία τους στις Οικονομικές Καταστάσεις εξαρτάται από λογιστικές αρχές και λογιστικά πρότυπα που υιοθετούνται σε κάθε περίπτωση (δικαιοδοσία, κλάδος και νομική μορφή επιχείρησης) καθώς και από την επιμέλεια της διοίκησης στο να αποτιμά, είτε υποχρεωτικά, είτε κατ' επιλογή, βάσει των λογιστικών προτύπων που εφαρμόζονται, τα στοιχεία του Ενεργητικού και των Υποχρεώσεων στην αγοραία αξία.

Η μέθοδος της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης ενδείκνυται σε περιπτώσεις που τα έσοδα της επιχείρησης προέρχονται εξολοκλήρου από την μίσθωση ή παραχώρηση των ακινήτων ή/και μηχανολογικού εξοπλισμού της σε τρίτους, και σε επιχειρήσεις με συγκεκριμένη δραστηριότητα όπως οι Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Π.) που έχουν αποκλειστικό σκοπό τη διαχείριση χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας.

Ισολογισμός

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει το **Ενεργητικό** και **Παθητικό** της Εταιρείας σύμφωνα με τους **ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥΣ** της Εταιρείας για τα οικονομικά έτη **2023, 2024 και 2025**.

Ισολογισμός	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025 (Σ1)
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Πάγια - Κόστος κτήσης	242.527,25	242.527	254.397
μείον Αποσβεσμένα	-90.296	-97.096	-115.765
Σύνολο - Μη Κυκλοφορούντα	152.231	145.431	138.632
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Εμπορικές απαιτήσεις	0	0	0
Λοιπές απαιτήσεις	19.514	11.958	1.224
Έσοδα επόμενων χρήσεων	0	0	0
Λοιπά χρηματ/κά στοιχεία	7.107	27.039	3.587
Σύνολο - Κυκλοφορούντα	26.621	38.997	4.811
Συνολικό Ενεργητικό	178.852	184.428	143.442

Καθαρή Θέση

Κεφάλαια και αποθεματικά	-24.403	-25.915	-30.288
Σύνολο - Καθαρή Θέση	-24.403	-25.915	-30.288

Υποχρεώσεις

Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Τραπεζικά Δάνεια	0	0	0
Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	19.000	23.600	4.600
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (Σ2)	184.255	186.743	169.131
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα		0	0
Σύνολο - Υποχρεώσεις	203.255	210.343	173.731
Συνολικό Παθητικό	178.852	184.428	143.442

Σημειώσεις:

Σ1: Ο Ισολογισμός για την οικονομική χρήση 2025 δεν είναι οριστικός καθότι εκκρεμεί η υποβολή της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος για την οικονομική χρήση 2025

Σ2: Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν αποτελούν οφειλές σε τρίτους καθότι αναφέρονται στο τρέχον υπόλοιπο ταμειακής διευκόλυνσης που έχει προσφέρει ο Εταίρος προς την Εταιρεία, είτε ως Φυσικό Πρόσωπο είτε μέσω της εταιρείας «SAFE ΜΕΣΙΤΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» της οποίας είναι ο μοναδικός μέτοχος.

Αποτελέσματα Χρήσης

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει την **Καθαρή Κερδοφορία** της Εταιρείας σύμφωνα με την **ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ** της Εταιρείας για τα οικονομικά έτη **2023, 2024 και 2025**.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Κύκλος Εργασιών (καθαρός)	24.823,00	26.778	30.180
Λοιπά συνήθη έσοδα	0	0	0
Σύνολο εσόδων	24.823	26.778	30.180
Παροχές σε εργαζομένους	0	0	0
Λοιπά έξοδα και ζημιές	-19.649	-21.446	-22.509
Λοιπά έσοδα και κέρδη	0	1	6.687
Αποσβέσεις παγίων και άυλων στοιχείων	-6.800	-6.800	-18.669
Αποτέλεσμα προ τόκων και φόρων	-1.625	-1.467	-4.311
Τόκοι (καθαροί) και συναφή έξοδα	-78	46	-62
Αποτέλεσμα προ φόρων	-1.703	-1.513	-4.373
Φόρος εισοδήματος	0	0	0
Καθαρά κέρδη (ζημιά)	-1.703	-1.513	-4.373

Σημειώσεις:

Σ1: Η Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης για την οικονομική χρήση 2025 δεν είναι οριστική καθότι εκκρεμεί η υποβολή της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος για την οικονομική χρήση 2025. Το πόσο των αποσβέσεων που αναφέρεται στην παρούσα αφορά διοικητική πληροφόρηση που παρασχέθηκε από τις προσκομιζόμενες πρόχειρες οικονομικές καταστάσεις.

Λογιστική αξία

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται η λογιστική θέση της Εταιρείας κατά την ημερομηνία εκτίμησης, όπως αυτή προκύπτει από τα λογιστικά βιβλία και στοιχεία που τηρεί σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα Αναφοράς (ΕΛΠ).

Η παρουσίαση περιλαμβάνει τα περιουσιακά στοιχεία (Ενεργητικό) και τις υποχρεώσεις και ίδια κεφάλαια (Παθητικό) της Εταιρείας, καθώς και σχετικές σημειώσεις που διευκρινίζουν τα επιμέρους στοιχεία αυτών, σύμφωνα με τα στοιχεία που παρασχέθηκαν από τον Εντολέα και αρμόδιο Λογιστή της Εταιρείας¹.

Ισολογισμός	15/06/2026	Σημειώσεις
Ενεργητικό		
<u>Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά στοιχεία</u>		
Ακίνητα	138.632	Γραφεία Συγγρού 78 - 4ος όροφος
Σύνολο - Μη Κυκλοφορούντα	138.632	
<u>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</u>		
Λοιπές απαιτήσεις	5	
Ταμειακά διαθέσιμα	5.013	
Σύνολο - Κυκλοφορούντα	5.018	
Συνολικό Ενεργητικό	143.650	
Παθητικό		
<u>Καθαρή Θέση</u>		
Κεφάλαια	4.500	
Ζημιές προηγούμενων χρήσεων	-34.788	
Αποτέλεσμα τρέχουσας περιόδου	6.035	Γραφεία Συγγρού 78 - 4ος όροφος
Σύνολο - Καθαρή Θέση	-24.253	
<u>Υποχρεώσεις</u>		
Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	4.600	Εγγυήσεις ενοικίων Γραφείων - Συγγρού 78
Υποχρεώσεις προς μέτοχο	158.083	Ταμειακή διευκόλυνση Μετόχου
Φόρος εισοδήματος 2025	2.086	Εκκρεμεί η οριστικοποίηση της δήλωσης
Λοιποί Φόροι	3.134	ΕΝΦΙΑ ακινήτου 2026
Σύνολο - Υποχρεώσεις	167.903	
Συνολικό Παθητικό	143.650	

¹ Επισημαίνεται ότι οι Εκτιμητές στηρίχθηκαν στην ακρίβεια και πληρότητα των λογιστικών δεδομένων και στοιχείων που έλαβαν χωρίς να διενεργήσουν ή να ζητήσουν ανεξάρτητο έλεγχο επί αυτών.

Αγοραία Αξία Ακινήτων

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της, κατά πλήρη κυριότητα, τέσσερις (4) οριζόντιες ιδιοκτησίες με **χρήση γραφείου** στο 4^ο όροφο κτιρίου που βρίσκεται στην διασταύρωση των οδών «Μπότσαρη Μ. 49-51, Λεωφόρου Συγγρού 78 και Φαλήρου 59», στο Κουκάκι του Δήμου Αθηναίων. Το σύνολο των οριζόντιων ιδιοκτησιών είναι μισθωμένο στην εταιρεία με την επωνυμία «ΒΡΕΤΤΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΑΣΤΙΚΗ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» υπό ένα κοινό συμφωνητικό μίσθωσης.

Με σκοπό την αναπροσαρμογή της αξίας των τεσσάρων γραφειακών χώρων, διενεργήθηκε εκτίμηση κατόπιν αυτοψίας από πιστοποιημένο εκτιμητή ακινήτων (βλέπε **Παράρτημα**), βάσει της οποίας η Αγοραία Αξία του εκτιμώμενου ακινήτου είναι ίση (κατά προσέγγιση) με € 550.000.

Αγοραία Αξία Υποχρεώσεων

Σύμφωνα με τα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας, οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της κατά την ημερομηνία εκτίμησης ανέρχονται σε € 158.083. Το εν λόγω ποσό αναφέρεται στο τρέχον υπόλοιπο ταμειακής διευκόλυνσης που έχει προσφέρει διαχρονικά ο Εταίρος προς την Εταιρεία, είτε ως Φυσικό Πρόσωπο είτε μέσω της εταιρείας «SAFE ΜΕΣΙΤΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» της οποίας είναι ο μοναδικός μέτοχος². Η υποχρέωση αυτή αποτελεί «οιονεί μετοχικό κεφάλαιο» και όχι οφειλή σε τρίτον, και ως εκ τούτου, δεν λαμβάνεται υπ' όψη κατά την αναπροσαρμογή των υποχρεώσεων της Εταιρείας.

Σύμφωνα με τα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας, οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ύψους € 4.600 αφορούν στην προκαταβολή δύο μισθωμάτων από τον μισθωτή του ακινήτου προς την Εταιρεία σύμφωνα με το ιδιωτικό συμφωνητικό που έχουν συνυπογράψει. Λαμβάνοντας υπ' όψη την παραδοχή της «διατήρησης λειτουργίας» της Εταιρείας στο διηνεκές, (παραδοχή "going concern"), η εγγύηση ενοικίων δεν αναμένεται να επιστραφεί στον εκάστοτε μισθωτή μέχρι τη λύση της εταιρείας, και ως εκ τούτου, δεν λαμβάνεται υπ' όψη κατά την αναπροσαρμογή των υποχρεώσεων της Εταιρείας.

² Η συμμετοχή του Εταίρου στο εταιρικό κεφάλαιο και διοίκηση της εταιρείας «SAFE ΜΕΣΙΤΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» επιβεβαιώθηκε μέσω της Βεβαίωσης Τρέχουσας Εικόνας Οντότητας/Επιχείρησης της εν λόγω επιχείρησης από ΑΑΔΕ.

Αποτίμηση της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης

Λαμβάνοντας υπ' όψη τα διαθέσιμα στοιχεία πληροφόρησης και τις ανωτέρω υπολογίζεται η αξία της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης της Εταιρείας ως η διαφορά μεταξύ των αναπροσαρμοσμένων στοιχείων του Ενεργητικού και των αναπροσαρμοσμένων Υποχρεώσεων, όπως παρουσιάζεται στον παρακάτω Πίνακα:

Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση		15/06/2026
Αναπροσαρμοσμένο Ενεργητικό		
Ακίνητο	- Συγγρού Φιξ) (οριζόντιες	
ιδιοκτησίες		550.000
Ταμειακά Διαθέσιμα		5.018
Αναπροσαρμοσμένο Παθητικό		
Υποχρεώσεις από Φόρους		5.220
Αγοραία Αξία New Estate		549.798

Τελικό αποτέλεσμα εκτίμησης:

Η αποτίμηση του **100%** του εταιρικού κεφαλαίου της Εταιρείας στην Αγοραία Αξία του κατά την Ημερομηνία Εκτίμησης είναι κατά προσέγγιση (με στρογγυλοποίηση σε χιλιάδες ευρώ): **€ 550,000**.

Περιορισμοί και Παραδοχές

~ Οι Παραδοχές και εκτιμήσεις της Εκτίμησης ορίζονται κατά την κρίση του Εκτιμητή η οποία βασίζεται στα εξής: (i) ιστορική επίδοση και τάσεις των οικονομικών μεγεθών της Εταιρείας, (ii) τα χαρακτηριστικά και τις προοπτικές του κλάδου δραστηριότητας, (iii) το μακροοικονομικό περιβάλλον, και (iv) δημοσίως διαθέσιμες πληροφορίες..

~ Η παρούσα Έκθεση δεν καλύπτει τυχόν νομικά, τεχνικά, ρυθμιστικά ή/και φορολογικά θέματα που αφορούν την Εταιρεία και τα υπό εκτίμηση περιουσιακά στοιχεία, αλλά περιορίζεται αποκλειστικά στην χρηματοοικονομική αποτίμηση των υπό εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων σύμφωνα με όσα ορίζονται στα Στοιχεία Ανάθεσης.

~ Η πραγματική Αγοραία Αξία της εκτίμησης, όπως αυτή μπορεί να αποτυπωθεί σε μια μελλοντική συναλλαγή μεταβίβασης των υπό εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, είναι πιθανόν τελικά να διαφέρει από την Αγοραία Αξία που παρουσιάζεται στην παρούσα Έκθεση. Η απόκλιση μπορεί να προκύψει από διάφορους παράγοντες, όπως οι τρέχουσες συνθήκες της αγοράς, η αναθεώρηση των προσδοκιών για τον κλάδο δραστηριοποίησης της Εταιρείας και οι εν δυνάμει συνέργειες στις οποίες αποβλέπει ένας πιθανός αγοραστής των υπό εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας.

~ Γεγονότα τα οποία συμβαίνουν μετά την ημερομηνία εκτίμησης δεν λαμβάνονται υπ' όψη, και ενδέχεται να επηρεάσουν τις παραδοχές και το αποτέλεσμα εκτίμησης της παρούσας Έκθεσης κατά την ημερομηνία εκτίμησης, χωρίς αυτό να σημαίνει ότι οι παραδοχές και το αποτέλεσμα εκτίμησης δεν είναι σωστά ή επίκαιρα.

Δηλώσεις και Ρήτρες Ευθύνης

~ Ο Εκτιμητής διαβεβαιώνει ότι η διενέργεια της εκτίμησης αποτελεί αποκλειστική του ευθύνη καθώς, δεν έχει υπάρξει συμμετοχή άλλου επαγγελματία οικονομολόγου σε αυτήν.

~ Ο Εκτιμητής διαβεβαιώνει ότι η προσέγγιση εκτίμησης είναι κοινώς αποδεκτή καθώς βασίζεται σε κατάλληλο επιστημονικό πλαίσιο και σε παραδοχές εκτίμησης οι οποίες θεωρούνται εύλογες και αποδεκτές λαμβάνοντας υπ' όψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του αντικειμένου εκτίμησης.

~ Ως υπογράφων της Έκθεσης, ο Εκτιμητής, δεν αναλαμβάνει οποιαδήποτε ευθύνη έναντι οποιουδήποτε, πέρα από αυτές που προκύπτουν από την ιδιότητά του ως πιστοποιημένος Εκτιμητής.

~ Για τους σκοπούς της Έκθεσης, ο Εκτιμητής υπέθεσε ότι όλες οι πληροφορίες που του παρασχέθηκαν από τον Εντολέα ή/και την Διοίκηση της Επιχείρησης είναι αληθείς, πλήρεις και ακριβείς ως προς τα ουσιαστικά στοιχεία τους και, ως εκ τούτου, δεν έχει προβεί σε ανεξάρτητη επιβεβαίωση των πληροφοριών αυτών. Ως εκ τούτου, δεν φέρει καμία ευθύνη για την ακρίβεια και πληρότητα αυτών και καμία υποχρέωση αξίωσης σε περίπτωση που η οικονομική πληροφόρηση, οι παραδοχές και εκτιμήσεις του επιχειρηματικού σχεδίου, οι οικονομικές προβλέψεις στο μέλλον, η παράθεση των κινδύνων και της αβεβαιότητας στην οποία υπόκειται και εν γένει το σύνολο των στοιχείων που παρέχονται από τον Εντολέα αποδειχτούν ελλιπή, ή ανακριβή, ή αναληθή, ή παραπλανητικά, ή αναιρεθούν.

~ Η εργασία αποτίμησης εταιριών, άυλων περιουσιακών στοιχείων και κινητών αξιών δε μπορεί να θεωρηθεί ακριβής επιστήμη και τα συμπεράσματα, στα οποία η εργασία αυτή καταλήγει, εξαρτώνται από τα διαθέσιμα στοιχεία κατά τον χρόνο εκτέλεσης της εκτίμησης και από την κρίση του Εκτιμητή. ~

Διαφορετικές αποτιμήσεις για την ίδια Επιχείρηση κατά την ημερομηνία εκτίμησης, μπορεί να διαφέρουν ακόμα και αν χρησιμοποιηθούν τα ίδια οικονομικά δεδομένα, λόγω των διαφορετικών

μεθόδων και παραδοχών που εφαρμόζουν οι διαφορετικοί εκτιμητές. Άρα, δεν υπάρχει μία μοναδική μέθοδος για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας μιας Επιχείρησης ή ενός περιουσιακού στοιχείου και δεν υπάρχει μόνο μια μοναδική σωστή Αγοραία αξία στην οποία θα πρέπει υποχρεωτικά να καταλήξουν οι διαφορετικοί εκτιμητές.

~ Οποιοσδήποτε ενδιαφερόμενος παραλήπτης της Έκθεσης Εκτίμησης, προτού λάβει οποιαδήποτε επιχειρηματική απόφαση, θα πρέπει να εκτιμήσει, στηριζόμενος στην κρίση του, ένα μεγάλο εύρος οικονομικών, εμπορικών, επιχειρηματικών ποσοτικών μεγεθών και ποιοτικών δεδομένων. Ως εκ τούτου, η λήψη οποιασδήποτε επιχειρηματικής απόφασης από τον οποιοδήποτε ενδιαφερόμενο θα πρέπει να μη βασίζεται αποκλειστικά στην Έκθεση Εκτίμησης.

Δημοσιότητα & Εμπιστευτικότητα

~ Η Έκθεση Εκτίμησης, συμπεριλαμβανομένων των παραρτημάτων αυτής, παρέχεται αποκλειστικά προς τον Εντολέα και τον Αποδέκτη της Έκθεσης εκτίμησης, όπως αυτοί ορίζονται στα Στοιχεία της Ανάθεσης και μόνο για χρήση που εξυπηρετεί τον Σκοπό της εκτίμησης.

~ Απαγορεύεται η με κάθε μηχανικό, ηλεκτρονικό ή άλλο μέσο αντιγραφή, αναπαραγωγή ή ανατύπωση του παρόντος, η μετάφραση, διασκευή ή τροποποίηση αυτού, η θέση σε κυκλοφορία του πρωτότυπου ή αντιτύπων του και γενικά η με οποιαδήποτε τρόπο δημοσίευση του, ολόκληρου ή τμημάτων του χωρίς την άδεια των δημιουργών του (Ν.2121/1993 περί πνευματικής ιδιοκτησίας).

~ Το περιεχόμενο της Έκθεσης Εκτίμησης, συμπεριλαμβανομένων των παραρτημάτων αυτής, αποτελεί εμπιστευτική πληροφόρηση και δεν επιτρέπεται να δημοσιοποιηθεί ή να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο σκοπό πέραν του Σκοπού της εκτίμησης χωρίς την εκ των προτέρων έγγραφη συγκατάθεση του Εκτιμητή. Επίσης, τα αποτελέσματα της εκτίμησης δεν μπορούν να συμπεριληφθούν σε κανένα άλλο έγγραφο και, εν γένει, να ληφθούν υπ' όψη για σκοπό ή/και χρήση που δεν εμπίπτει στον Σκοπό της εκτίμησης.

Εξαιρέση δημοσιότητας:

Η Έκθεση Εκτίμησης επιτρέπεται να αναρτηθεί στην ενότητα της Εμπορικής Δημοσιότητας του Γ.Ε.ΜΗ. βάσει της υποχρέωσης δημοσιοποίησης της Έκθεσης σύμφωνα με τον Σκοπό της Εκτίμησης.

Κάλυψη επαγγελματικής ευθύνης

Ο Εκτιμητής παραμένει εγγεγραμμένος στο σχήμα «RICS Valuer Registration Scheme» και ως εκ τούτου, είναι υποχρεωμένος να συμμορφώνεται με τις όποιες απαιτήσεις του σχήματος, μεταξύ αυτών, να διασφαλίζει ότι όλες οι εργασίες αποτίμησης που έχει πραγματοποιήσει καλύπτονται από επαρκή και κατάλληλη ασφαλιστική κάλυψη επαγγελματικής ευθύνης.

Στο πλαίσιο αυτό, ο Εκτιμητής, δηλώνει ότι καλύπτεται με ασφάλιση για Επαγγελματική Ευθύνη (Professional Indemnity Insurance) από το Ομαδικό Συμβόλαιο Επαγγελματικής Αστικής Ευθύνης Εκτιμητών του Συλλόγου Εκτιμητών Ελλάδος με όριο ευθύνης μέχρι € 500.000 ανά απαίτηση και € 5.000.000 συνολικά ετησίως. Σε περίπτωση που υπάρξει ζημιά τρίτων μερών η οποία να προκλήθηκε άμεσα εξαιτίας της παρούσας έκθεσης εκτίμησης, η μέγιστη συνολική αποζημίωση του Εκτιμητή προς τα ζημιωθέντα μέρη δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό των € 5.000. Ο Εκτιμητής δεν μπορεί να ευθύνεται για οποιαδήποτε έμμεση απώλεια ή ζημιά η οποία ενδέχεται να προκλήθηκε ως αποτέλεσμα συμβατικής ή/και εμπορικής σχέσης η οποία ενδέχεται να σχετίζεται με την Έκθεση

Εκτίμησης. Επίσης, ο Εκτιμητής καλύπτεται και με ασφάλιση Νομικής Προστασίας η οποία καλύπτει την αμοιβή δικηγόρου και τυχόν δικαστικά έξοδα, σε περίπτωση που απαιτηθεί η δικαστική προφύλαξη των έννομων συμφερόντων του Εκτιμητή.

Με εκτίμηση,

Βασίλειος Ευθυμίου, MRICS, REV

Πιστοποιημένος Εκτιμητής αξίας επιχειρήσεων και
άυλων αγαθών

Αριθμός μητρώου Υπουργείο Οικονομικών: 689

RICS Chartered Surveyor (Member: 6839299)

Δημήτριος Τριανταφύλλου, MRICS

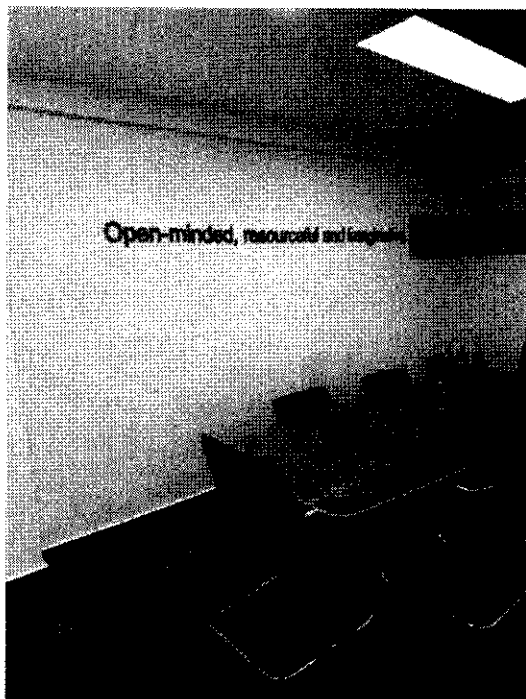
Πιστοποιημένος Εκτιμητής αξίας επιχειρήσεων και
άυλων αγαθών

Αριθμός μητρώου Υπουργείο Οικονομικών: 732

RICS Chartered Surveyor (Member: 6887133)

Επισυνάπτεται η από **15/06/2026** Έκθεση Εκτίμησης Ακινήτου του Πιστοποιημένου εκτιμητή Ακινήτων Βασιλείου Ευθυμίου, με τίτλο «Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας Οριζόντιων Ιδιοκτησιών (4) - Γραφεία στη θέση Συγγρού-Φιξ».

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ (4) Γραφεία στη θέση Συγγρού-Φιξ



Ημερομηνία εκτίμησης: 15/06/2026

Αθήνα, Ιούνιος 2026



ΕΥΘΥΜΙΟΥ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ, MRICS, REV
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Επιχειρήσεων & Άυλων αγαθών
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Μηχανολογικού Εξοπλισμού
Ηφαίστου 36, Γλυφάδα, 16674

15 Ιουνίου 2026

ΠΡΟΣ:

Εμμανουήλ Σιατούνης

Εταίρος και Διαχειριστής της ΝΙΟΥ ΕΣΤΕΪΤ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ

ΑΦΜ 800343569

e-mail: siatounismanolis@gmail.com

Ανταποκρινόμενοι στην από 25/05/2026 εντολή σας, προχωρήσαμε στην εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας του **τεσσάρων (4) οριζόντιων ιδιοκτησιών** που βρίσκονται στον **4ο όροφο** στην διεύθυνση-διασταύρωση των οδών **«Λεωφόρου Συγγρού 78, Φαλήρου 59, και Μπότσαρη Μ. 49-51»** και ως εκ τούτου, σας παραδίδουμε την έκθεση εκτίμησής μας (εφ' εξής η **«Έκθεση»** ή **«Έκθεση Εκτίμησης»**).

Στο πλαίσιο διενέργειας της εκτίμησης, πραγματοποιήσαμε **αυτοψία** των εξωτερικών και εσωτερικών χώρων του προαναφερθέντος ακινήτου την **Πέμπτη 28 Μαΐου 2026**.

Για τη σύνταξη της Έκθεσης ελήφθησαν υπόψη η κείμενη νομοθεσία η σχετική με τα ακίνητα, καθώς και οι απαιτήσεις των **Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2025)**, και οι οδηγίες των **Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (IVS 2025)**. Η βάση της αξίας εκτίμησης που υιοθετείται στην παρούσα Έκθεση εκτίμησης είναι η **Αγοραία Αξία (Market Value)**, όπως αυτή ορίζεται στα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2025) και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS 2025).

Εφιστώ την προσοχή σας στο κεφάλαιο **«Παραδοχές Εκτίμησης»** καθώς και στο κεφάλαιο **«Περιορισμοί και Ρήτρες Ευθύνης»** και ειδικότερα στα όσα αναγράφονται σε σχέση με τις Παραδοχές της εκτίμησης, τις Ρήτρες ευθύνης και σύγκρουσης συμφερόντων του Εκτιμητή αλλά και τους περιορισμούς Δημοσιότητας & Εμπιστευτικότητας τους οποίους οφείλετε να τηρείτε εσείς και οι Παραλήπτες της εκτίμησης. Επίσης, τονίζεται ότι, δεν αναλαμβάνω καμία ευθύνη σε σχέση με οποιαδήποτε απόφαση που μπορεί να πάρει ο Εντολέας ή/και οι Παραλήπτες ή άλλος ενδιαφερόμενος βασιζόμενος στην Έκθεση Εκτίμησης, πέρα από αυτή που προκύπτει από την ιδιότητά μου ως πιστοποιημένος Εκτιμητής.

Κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, η Αγοραία Αξία του προαναφερθέντος ακινήτου – για το δικαίωμα του **100%** της πλήρους κυριότητας – ανέρχεται σε **€ 550.000 (πεντακόσιες πενήντα χιλιάδες ευρώ)** με στρογγυλοποίηση σε χιλιάδες ευρώ.



ΕΥΘΥΜΙΟΥ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ, MRICS, REV
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Επιχειρήσεων & Άυλων αγαθών
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Μηχανολογικού Εξοπλισμού
Ηφάιστου 36, Γλυφάδα, 16674

Ο Εκτιμητής

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων,

Expert Valuer in Real Estate Property, People Cert (GR730000619VE)

Real Estate Valuer ("REV"), TEGoVA (REV/GR/AVAG/2030/43)

Περιεχόμενα

Περιεχόμενα	5
1. ΣΥΝΟΨΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	1
2. ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	4
3. ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	5
4. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΦΑΚΕΛΟΥ ΚΑΙ ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ	7
5. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ της ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ	9
5.1. Τάσεις της κτηματαγοράς	9
5.2. Αποδόσεις της κτηματαγοράς	10
6. ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ του ΑΚΙΝΗΤΟΥ	11
6.1. Περιοχή του ακινήτου	11
6.2. Πρόσβαση του ακινήτου	12
7. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ	13
7.1. Περιγραφή	13
7.2. Όροι Δόμησης	15
7.3. Χρήσεις Γης	15
8. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ	16
8.1. Περιγραφή Κτισμάτων	16
8.2. Περιβαλλοντικά θέματα	17
8.3. Ενεργειακή Απόδοση	17
8.4. Περιφερειακοί κίνδυνοι	18
8.5. Αυτοψία – Κατάσταση Συντήρησης	18
8.6. Έλεγχος Στατικότητας	18
8.7. Έλεγχος Νομικής και Τεχνικής Ταύτισης	18
9. ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ και ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	19
9.1. Ιδιοκτησία Ακινήτου	19
9.2. Εμπορική Εκμετάλλευση Ακινήτου	19
10. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	21
10.1. Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	21
10.1.1. Πεδίο Εφαρμογής Μεθόδου	21
10.1.2. Βήματα Εφαρμογής Μεθόδου	22
10.2. Μέθοδος Άμεσης Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών	23

10.2.1. Πεδίο Εφαρμογής Μεθόδου	23
10.2.2. Βήματα Εφαρμογής Μεθόδου	23
11. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	26
11.1. Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	26
11.2. Μισθωτική αξία με μέθοδο Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών	29
11.3. Εκτίμηση της Αγοραίας αξίας του ακινήτου	31
11.4. Έλεγχος Εύλογης αξίας	31
12. ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΡΗΤΡΕΣ ΕΥΘΥΝΗΣ	32
12.1. Περιορισμοί και Παραδοχές	32
12.2. Δηλώσεις και Ρήτρες Ευθύνης	33
12.2.1. Ευθύνη & Σύγκρουση Συμφερόντων	33
12.2.2. Δημοσιότητα & Εμπιστευτικότητα	33
12.2.3. Ρήτρες Ευθύνης	34
13. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ	35
14. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ	39

1. ΣΥΝΟΨΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ημερομηνία Εκτίμησης	15 Ιουνίου 2026
Εντολέας Εκτίμησης	
Εφεξής ο «Εντολέας»	« ΝΙΟΥ ΕΣΤΕΪΤ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ » με Α.Φ.Μ.: 800343569 και διακριτικό τίτλο « NEW ESTATE » (εφ' εξής η « Εταιρεία ») που είναι κάτοχος του 100% της κυριότητας του ακινήτου .
Αποδέκτες της Έκθεσης	Κος Σιατούνης Εμμανουήλ (Α.Φ.Μ. 155562076) νόμιμος εκπρόσωπος,
Εφεξής ο «Αποδέκτης»	Διαχειριστής και μοναδικός Εταίρος της Εταιρείας και ο νομικός του σύμβουλος
Αντικείμενο Εκτίμησης	« Τέσσερις (4) οριζόντιες ιδιοκτησίες που βρίσκονται στον 4ο όροφο στην διεύθυνση-διασταύρωση των οδών «Λεωφόρου Συγγρού 78, Φαλήρου 59, και Μπότσαρη Μ. 49-51».
Ιδιοκτησία υπό εκτίμηση	Το 100% της πλήρους κυριότητας του ακινήτου ανήκει εξ' ολοκλήρου στον Εντολέα.
Εκμετάλλευση Ακινήτου	Μακροχρόνια μίσθωση δικηγορική εταιρεία
Σκοπός Εκτίμησης	Η Εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας του Ακινήτου θα χρησιμοποιηθεί στο πλαίσιο της αποτίμησης των εταιρικών μεριδίων της Εταιρείας για σκοπούς Εισφοράς σε Είδος προς κάλυψη του μετοχικού κεφαλαίου της υπό ίδρυση εταιρείας « ETHOSS Holdings S.A. » σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018.
Βάση Εκτίμησης	Αγοραία Αξία (Market Value).
Ημερομηνία Έκθεσης	15 Ιουνίου 2026.
Αυτοψία	Πραγματοποιήθηκε αυτοψία στους εσωτερικούς και εξωτερικούς χώρους την 28 Μαΐου 2026.
Συντεταγμένες τοποθεσίας	37.967175, 23.725069 (Google map)
Μέθοδος/οι Εκτίμησης	Αποτίμηση βάσει της μέσο-σταθμικής αξίας δύο μεθόδων: ~ Συγκριτικά Στοιχεία – Τιμές πώλησης ~ Μισθωτική Αξία με Προεξόφληση Ταμειακών Ροών.

Αντικειμενικότητα Εκτιμητή

Βεβαιώνουμε ότι δεν υπάρχει κανένα προσωπικό-εταιρικό ενδιαφέρονκίνητρο εκτιμητή, άρα δεν τίθεται θέμα σύγκρουσης συμφερόντων, σε σχέση με την εκτίμηση των προαναφερθέντων ακινήτων.

Εκτιμητικά Πρότυπα

Για τη σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη οι οδηγίες και οι απαιτήσεις των **Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2025, 10th edition)**, όπως αυτά ορίζονται από την **TEGoVA (The European Group Of Valuers' Associations)** και των **Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (IVS 2025)** όπως αυτά ορίζονται από το **IVSC (International Valuation Standards Council)**.

Αποκλειστικότητα Χρήσης της Έκθεσης

Η Έκθεση παραχωρείται στον Αποδέκτη της Έκθεσης αποκλειστικά για δική του χρήση και αποκλειστικά για τον Σκοπό της εκτίμησης.

Εμπιστευτικότητα

Δημοσιότητα

Δηλώνουμε ότι η παρούσα εκτίμηση είναι εμπιστευτική και σκοπό έχει την πληροφόρηση αποκλειστικά του Αποδέκτη περί της αξίας του ακινήτου. Απαγορεύεται η αναπαραγωγή και η διάθεση της Έκθεσης σε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο χωρίς την έγγραφη συγκατάθεση μας.

Ευθύνη Εκτιμητή

Ο Εκτιμητής δεν αναλαμβάνει καμία ευθύνη ή υποχρέωση για τυχόν απώλεια ή ζημιά που προκύπτει από χρήση της Έκθεσης από τον Εντολέα, Αποδέκτη ή άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ανεξαρτήτως αν έχει έννομο συμφέρον σχετιζόμενο με το υπό εκτίμηση ακίνητο.

Ασφάλιση Εκτιμητή

Ο Εκτιμητής διαθέτει ασφάλιση επαγγελματικής Ευθύνης (*Professional Indemnity Insurance*) υπό το Ομαδικό Συμβόλαιο Επαγγελματικής Αστικής Ευθύνης Εκτιμητών Ακινήτων (Real Estate Valuers) του Συλλόγου Εκτιμητών Ελλάδος το οποίο είναι σε ισχύ μέχρι **4/8/2026** και ασφαλίζει η **Συνεταιριστική ΑΕΕΓΑ ("SYNDEA")**. Η μέγιστη συνολική ευθύνη του Εκτιμητή προς όλα τα μέρη, με οποιονδήποτε τρόπο και αν έχει δημιουργηθεί δυνάμει ή άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ανεξαρτήτως αν έχει έννομο συμφέρον σχετιζόμενο με το υπό εκτίμηση ακίνητο, ΔΕΝ δύναται να υπερβαίνει το ποσό της αμοιβής που εισέπραξε ο Εκτιμητής από τον Εντολέα.



ΕΥΘΥΜΙΟΥ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ, MRICS, REV
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Επιχειρήσεων & Άυλων αγαθών
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Μηχανολογικού Εξοπλισμού
Ηφαίστου 36, Γλυφάδα, 16674

Εκτιμητής & Η εκτίμηση έχει διενεργηθεί και η Έκθεση έχει συνταχθεί από τον **ΒΑΣΙΛΕΙΟ**

Συντάκτης της Έκθεσης **ΕΥΘΥΜΙΟΥ**, εγγεγραμμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών της παρ. γ του άρθρου 1 του Ν. 4152/2013, του Υπουργείου Οικονομικών, **(αρ. 689)** ο οποίος κατέχει τις παρακάτω ιδιότητες:

~ Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων, Real Estate Valuer ("REV"), TEGoVA (REV/GR/AVAG/2030/43)

~ Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων, Expert Valuer in Real Estate Property, People Cert (GR730000619VE)

~ Ορκωτός Εκτιμητής MRICS, μέλος του Royal Institute of Certified Surveyors, RICS (6839299)

~ Πιστοποιημένος Εκτιμητής Μηχανολογικών Εγκαταστάσεων και Εξοπλισμού, Valuer in Machinery, Plant & Equipment, People Cert (GR732000089VE)

2. ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Οι γενικές αρχές, στις οποίες έχει βασιστεί η εν λόγω εκτίμηση, έχουν ως εξής:

1. Τυχόν ηλεκτρομηχανολογικός (Η/Μ) εξοπλισμός, ή όποιος άλλος κινητός εξοπλισμός, καθώς και τα όποια άυλα στοιχεία (όπως λογισμικά, δικαιώματα χρήσης, σήματα κ.λπ.) ή αποθέματα (εμπορεύματα, προϊόντα κ.λπ.) δεν συμπεριλαμβάνονται στην εκτίμηση του ακινήτου.
2. Μόνιμες εγκαταστάσεις απαραίτητες για την εύρυθμη λειτουργία ή και εν γένει τη λειτουργικότητα του ακινήτου, όπως σωληνώσεις (ύδρευσης, αποχέτευσης, σωλήνες υδρορροής κ.λπ.), καλωδιώσεις, κεντρικά συστήματα θέρμανσης ή ψύξης, ανελκυστήρες κ.λπ. έχουν συμπεριληφθεί στην αξία του ακινήτου, μια και θεωρούνται αναπόσπαστο τμήμα του ακινήτου.
3. Όλες οι αξίες που παρουσιάζονται στην παρούσα έκθεση, δεν περιλαμβάνουν κανενός είδους φόρο σε σχέση με την εμπορική εκμετάλλευση του ακινήτου, όπως, φόρος μίσθωσης, φόρος εισοδήματος, χαρτόσημο, παρακρατούμενοι φόροι τρίτων, συμπεριλαμβανομένου και του ΦΠΑ, εφόσον το ακίνητο ή τμήματα αυτού είναι υποκείμενα σε αυτόν.
4. Δεν λαμβάνονται υπ' όψη όποιες δαπάνες ή φόροι μπορεί να προκύψουν από την μερική ή ολική μεταβίβαση του ακινήτου, όπως, π.χ. ο φόρος υπεραξίας από την πώληση του ακινήτου.

Η βάση της εκτίμησης είναι η **Αγοραία Αξία (Market Value)** του ακινήτου η οποία ορίζεται σύμφωνα με τα **Ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα (EVS 2025)** ως εξής:

«Αγοραία Αξία είναι το αποτιμηθέν ποσό με το οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, ενεργώντας ανεξάρτητα ο ένας από τον άλλο, σε μια συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

Σχετικά αναφέρουμε και τον ορισμό του **Αγοραίου Μισθώματος (Market Rent)** του ακινήτου, σύμφωνα με τα **Ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα (EVS 2025)** ως εξής:

«Αγοραίο Μίσθωμα είναι το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να εκμισθωθεί ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου εκμισθωτή και ενός πρόθυμου μισθωτή στα πλαίσια μιας πραγματικής ή υποθετικής μισθωτικής συμφωνίας, ενεργώντας ανεξάρτητα ο ένας από τον άλλο, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

Πραγματοποιήθηκε αυτοψία (εσωτερική και εξωτερική) στο ακίνητο με σκοπό την κατά το δυνατό επιβεβαίωση, διασταύρωση και συμπλήρωση των διατιθέμενων στοιχείων πληροφόρησης.

3. ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

1. Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου και έλεγχος αποκλίσεων μεταξύ της σημερινής κατάστασης και της κατάστασης που προβλέπει η οικοδομική άδεια.
2. Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος τίτλων κτήσης του ακινήτου. Θεωρούμε ότι το ακίνητο έχει ισχυρούς και εμπορεύσιμους τίτλους ιδιοκτησίας και είναι ελεύθερο από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, δουλείες κ.λ.π.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη νομικής φύσεως επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την τρέχουσα και μελλοντική χρήση και αξιοποίησή του.
3. Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων και πληροφοριών, που δόθηκαν με ευθύνη του ΕΝΤΟΛΕΑ ή/και του ΑΠΟΔΕΚΤΗ. Ο Εκτιμητής δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την πληρότητα, ακρίβεια και ορθότητα των στοιχείων και πληροφοριών αυτών.
4. Θεωρούμε πλήρες και σωστό το σύνολο των πληροφοριών που μας παραχώρησε ο ΕΝΤΟΛΕΑΣ σε έγγραφη, ψηφιακή ή οποιαδήποτε μορφή, συμπεριλαμβανομένου των προφορικών πληροφοριών από πλευράς του. Σε περίπτωση που αποδειχθούν στην πορεία ή/και κατόπιν της ολοκλήρωσης του έργου της παρούσας μελέτης ως ανακριβή, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης των πορισμάτων της παρούσης.
5. Δεν προβήκαμε σε κανενός είδους εμβαδομέτρηση του γηπέδου και ή/και των κτισμάτων που αναφέρονται στο εν λόγω γήπεδο, παρά βασιστήκαμε εξ ολοκλήρου στα μετρητικά στοιχεία και πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν από τον Εντολέα. Σε περίπτωση που οι επιφάνειες, διαστάσεις και ηλικίες των επιμέρους τμημάτων του ακινήτου δεν προκύπτουν με ακρίβεια από τα παρασχεθέντα έγγραφα, οι μετρήσεις που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση εκτιμώνται από τον Εκτιμητή κατά προσέγγιση.
6. Θεωρούμε ότι το ακίνητο έχει κατασκευαστεί σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις, ότι όλες οι οικοδομικές άδειες εκδόθηκαν ορθά, δεν έχουν ανακληθεί και ότι δεν υπάρχουν τυχόν επαχθείς χαρακτηρισμοί (πολεοδομικοί, αρχαιολογικοί, περιβαλλοντικοί, ρυμοτόμηση κτλ.) εφόσον αυτοί δεν προκύπτουν από τα στοιχεία ή εμφανώς κατά την αυτοψία του ακινήτου.

7. Δεν πραγματοποιήθηκε αποτίμηση της φέρουσας ικανότητας των κτιρίων του ακινήτου, ούτε έλεγχος των στοιχείων πληρώσεως του φέροντα οργανισμού, ενώ δεν επιθεωρήθηκε η εύρυθμη λειτουργία των δικτύων (ύδρευση, παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, αποχέτευση κλπ.) που συνδέονται με το ακίνητο .
8. Στα κτίρια του ακινήτου θεωρείται ότι δεν υφίστανται κακοτεχνίες ή δομικές αστοχίες στα φέροντα στοιχεία, ούτε έχουν χρησιμοποιηθεί επικίνδυνα υλικά κατά την ανέγερσή του ή κατά την τροποποίηση των αρχικών μελετών της Ο.Α., εφόσον έχουν λάβει χώρα μεταγενέστερες αλλαγές.
9. Το έδαφος και το υπέδαφος του κτηρίου δεν επηρεάζεται από τυχόν μόλυνση ή ρύπανση και δεν απαιτείται η εξυγίανσή του με οποιοδήποτε τρόπο, ούτε υφίστανται κανενός είδους ή φύσεως περιβαλλοντικό ζήτημα.
10. Η εκτίμηση πραγματοποιείται υπό την παραδοχή ότι στο ακίνητο δεν υφίστανται αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετη εγκατάσταση χρήσεων, οι οποίες να καθιστούν αδύνατη την μεταβίβαση, την εκμετάλλευση και την εκμίσθωσή του ως **επαγγελματικό χώρο**, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία ή, εάν υπάρχουν, έχουν ρυθμιστεί κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, με βάση τους ισχύοντες νόμους (άρθρο 83 του Ν. 4495/2017) περί ρύθμισης πολεοδομικών αυθαιρεσιών και έχουν πλήρως εξοφληθεί τα σχετικά διοικητικά πρόστιμα.
11. Εξοπλισμός Η/Μ, και λοιπά κινητά πάγια (εξοπλισμός, έπιπλα) τα οποία μπορούν να αφαιρεθούν με σχετική ευκολία από το ακίνητο δεν λαμβάνονται υπόψη. Αντίθετα, μόνιμα παρακολουθήματα του κτιρίου, όπως ανελκυστήρες, κεντρική θέρμανση, κλπ., θεωρείται ότι αποτελούν αναπόσπαστα τμήματα του κτιρίου και έχουν συμπεριληφθεί στη συνολική αξία του ακινήτου.
12. Το νομικό δικαίωμα που αποτιμάται είναι το **100% της πλήρους κυριότητας** του ακινήτου.

4. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΦΑΚΕΛΟΥ ΚΑΙ ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ

Τα στοιχεία που προσκομίστηκαν από τον Εντολέα (ως απλό φωτοαντίγραφο του πρωτοτύπου) και αφορούν το ακίνητο είναι τα παρακάτω:

1. Υπ' αριθμόν 24744/1972 **Οικοδομική άδεια** (Μάιος 1972) με τίτλο οικοδομής: «*Ανέγερση νέου επταώροφου κτιρίου 23ών γραφείων μεθ' υπογείου*» μαζί με την οποία επισυνάπτονται τα σχετικά έγγραφα:
 - ο Τοπογραφικό διάγραμμα (Δεκέμβριος 1971, Αρχιτ. Μηχανικός Χαρίλαος Χέλμης)
 - ο Διάγραμμα Κάλυψης (Δεκέμβριος 1971, Αρχιτ. Μηχανικός Χαρίλαος Χέλμης)
2. **Απόσπασμα Χωρικής Βάσης του Κτηματολογίου** για Γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 0500 974 08001
3. **Απόσπασμα Περιγραφικής Βάσης του Κτηματολογίου** για τις τέσσερις οριζόντιες ιδιοκτησίες που βρίσκονται στον 4^ο όροφο στην οδό Φαλήρου 59 & Λεωφ. Συγγρού 78 & Μπότσαρη Μ. 49-51 με:
 - ο ΚΑΕΚ 0500 974 08001 / 0 / 16, (Δ1), 70,00 τ.μ. ο ΚΑΕΚ 0500 974 08001 / 0 / 17, (Δ2), 28,00 τ.μ. ο ΚΑΕΚ 0500 974 08001 / 0 / 18, (Δ3), 28,00 τ.μ. ο ΚΑΕΚ 0500 974 08001 / 0 / 19, (Δ4), 59,00 τ.μ.
4. **Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ)** του ακινήτου με ημερομηνία έκδοσης: 08/04/2021, (Μηχαν. Μηχανικός Ε.Μ.Π. Παναγιώτης Ν. Καρακίζης)

Επίσης, ο φάκελος της εκτίμησης περιλαμβάνει και τις εξής πληροφορίες που λάβαμε από τον Εντολέα σε σχέση με την υφιστάμενη **ιδιοκτησία και εκμετάλλευση** (μίσθωση) του ακινήτου :

1. **Τίτλος κτήσης ακινήτου:** υπ' αριθμόν **33.451 Συμβόλαιο Αγοραπωλησίας Οριζόντιων Ιδιοκτησίας αξίας 235.000 ευρώ** με ημερομηνία 16/09/2011, βάσει της οποίας το 100,0% της πλήρους κυριότητας του υπό εκτίμηση ακινήτου μεταβιβάσθηκε από την «**BIOMET ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΙΑΤΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΦΑΡΜΑΚΕΥΤΙΚΩΝ ΕΙΔΩΝ** » με Α.Φ.Μ.: 094437885 και διακριτικό τίτλο «**BIOMET ΕΛΛΑΣ Α.Ε.**» στην «**ΝΙΟΥ ΕΣΤΕΪΤ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ**» με Α.Φ.Μ.: 800343569 και διακριτικό τίτλο «**NEW ESTATE**», για το ποσό των € 235.000.

2. Το υπ' αριθμόν **028174** Πιστοποιητικό του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών που βεβαιώνει την μεταγραφή του ακινήτου την 12/10/2011 στον τόμο 5000 αρ. 483
3. Απόσπασμα διοικητικού προσδιορισμού φόρου (**ΕΝΦΙΑ**) 2026 από το Σύστημα προσδιορισμού αντικειμενικών αξιών της ΑΑΔΕ της Εταιρείας.
4. Το από 20/06/2024 **Ιδιωτικό Συμφωνητικό Επαγγελματικής Μίσθωσης** μεταξύ του Εντολέα: «**ΝΙΟΥ ΕΣΤΕΪΤ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ**» με Α.Φ.Μ.: 800343569 και της μισθώτριας – εταιρείας με την επωνυμία «**ΒΡΕΤΤΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΑΣΤΙΚΗ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» με Α.Φ.Μ.: 998559130.
5. Εντολή ανάθεσης (25/05/2026) της παρούσας εκτίμησης υπογεγραμμένη από τον Εντολέα.

5. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ της ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Η αγορά γραφείων στην Αθήνα εξακολουθεί να χαρακτηρίζεται από δομική ασυμμετρία μεταξύ προσφοράς και ζήτησης. Η ζήτηση για σύγχρονους γραφειακούς χώρους υψηλών προδιαγραφών και κριτηρίων ESG παραμένει ισχυρή, ιδίως στο **Κεντρικό Επιχειρηματικό Κέντρο** της Αθήνας που εκτείνεται από την πλατεία του Συντάγματος μέχρι την πλατεία της Ομόνοιας αλλά και κατά μήκος κεντρικών οδικών αξόνων, όπως είναι η Λεωφ. Κηφισίας, Λεωφ. Μεσογείων, Λεωφ. Συγγρού, και γύρω από το «δακτυλίδι» της Αττικής Οδού στο Μαρούσι. Παρά την περιορισμένη διαθεσιμότητα ποιοτικού αποθέματος, οι τιμές πωλήσεων και μισθωμάτων ακολουθούν **σταθερά αυξητική τροχιά**.

5.1. Τάσεις της κτηματαγοράς

Οι τρέχουσες τάσεις που φαίνεται να επιδρούν σημαντικά στις αποτιμήσεις των γραφείων που βρίσκονται σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη είναι οι εξής:

~ **Πράσινα / premium γραφεία:** Τα σύγχρονα, ενεργειακά πιστοποιημένα (πράσινα) γραφεία αποτελούν πλέον την κυρίαρχη κατηγορία ζήτησης, σχεδόν ανεξάρτητα θέσης. Ωστόσο, το απόθεμα αυτής της κατηγορίας παραμένει εξαιρετικά περιορισμένο, με τα παλαιά γραφεία να υπερβαίνουν το 90% του συνολικού αποθέματος, γεγονός που διατηρεί τα μισθώματα υψηλά και απορροφά τη νέα προσφορά σε ελάχιστο χρόνο.

~ **Ανακαίνιση υφιστάμενου αποθέματος:** Η μεγάλη πλειοψηφία του υφιστάμενου αποθέματος γραφείων αποτελείται από γραφεία παλαιότερης κατασκευής, ενεργειακά μη αποδοτικά και χωρίς σύγχρονες παροχές, όπως είναι οι θέσεις πάρκινγκ. Εντούτοις, τα ανακαινισμένα γραφεία σε θέσεις προβολής επί κεντρικών αξόνων — ιδίως σε άμεση γειτνίαση με σταθμούς μετρό — παρουσιάζουν αξιοσημείωτη εμπορευσιμότητα και ανθεκτικότητα. Η εγγύτητα σε σταθμό μετρό αποτελεί πλέον καθοριστικό παράγοντα αξίας, ιδιαίτερα σε μια πόλη που αντιμετωπίζει χρόνιο πρόβλημα στάθμευσης.

~ **Επίδραση της βραχυχρόνιας μίσθωσης (Airbnb):** Η εξάπλωση των πλατφορμών βραχυχρόνιας μίσθωσης ασκεί πλέον ανταγωνιστική πίεση και στην αγορά γραφείων μια και παρατηρείται αυξανόμενος αριθμός παλαιών κτιρίων με επαγγελματική χρήση στο κέντρο της Αθήνας που μετατρέπονται σε κατοικίες προς εκμετάλλευση μέσω Airbnb, καθώς η χρήση αυτή αποδεικνύεται προς ώρας προσφορότερη οικονομικά.

~ **Μείωση αποθέματος γραφείων μέσω μετατροπής σε κατοικία και Golden Visa:** Πρόσθετη πίεση στο απόθεμα παλαιών γραφείων ασκεί το πρόγραμμα Golden Visa, το οποίο ευνοεί τη μετατροπή

κτιρίων επαγγελματικών χρήσεων σε κατοικία. Ως εκ τούτου, ιδιοκτήτες παλαιών γραφειακών χώρων επιλέγουν τη μετατροπή σε οικιστική χρήση αντί της ενεργειακής αναβάθμισης και επανατοποθέτησής τους στην αγορά γραφείων, γεγονός που συμβάλλει στη μεσοπρόθεσμη διατήρηση υψηλών μισθωτικών αξιών για τους εναπομείναντες χώρους.

~ **Προοπτική στο μέλλον:** η αγορά γραφείων στην Αττική κινείται πλέον σε τρεις διαφορετικές ταχύτητες, μια τάση που αναμένεται να συνεχιστεί και κατά το 2026–2027: σταθεροποίηση αξιών στα παλαιότερα γραφεία δευτερευόντων σημείων, αύξηση στα ανακαινισμένα γραφεία προβολής και σταδιακή ανακοπή του ρυθμού ανόδου στα σύγχρονα πράσινα γραφεία. Η δομική έλλειψη ποιοτικού αποθέματος, σε συνδυασμό με τη συρρίκνωση του παλαιού αποθέματος λόγω μετατροπών σε κατοικία, αναμένεται να στηρίξει τις μισθωτικές αξίες σε υψηλά επίπεδα, ιδίως για ανακαινισμένα γραφεία σε κεντρικές θέσεις με πρόσβαση σε μετρό.

5.2. Αποδόσεις της κτηματαγοράς

Σύμφωνα με την Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων της Τράπεζας της Ελλάδος (**Β' εξάμηνο 2025**) και τα αναγνωρισμένα παρατηρητήρια τιμών οργανισμών που εξειδικεύονται στην τακτική αξιολόγηση της κτηματαγοράς των γραφείων:

~ **Γραφεία υψηλών προδιαγραφών (premium):** οι ελάχιστες αποδόσεις στα αστικά κέντρα κυμάνθηκαν μεταξύ **5,6% και 6,6%**, παραμένοντας κοντά στα ιστορικά χαμηλά τους ενώ τα ποσοστά κενών χώρων διατηρήθηκαν σε χαμηλά επίπεδα (**4,8%** στο κέντρο της Αθήνας).

~ **Γραφεία ανακαινισμένα σε καλή τοποθεσία:** οι επενδυτικές αποδόσεις κυμαίνονται μεταξύ **6,5% και 7,5%**, αναλόγως της ηλικίας, τοποθεσίας, μεγέθους, έτους ανακαίνισης, λειτουργικότητας, ενεργειακής απόδοσης, σύγχρονων παροχών όπως είναι η θέση πάρκινγκ κλπ.

~ **Γραφεία παλαιά (μη ανακαινισμένα) σε καλή τοποθεσία:** οι επενδυτικές αποδόσεις κυμαίνονται μεταξύ **7,5% και 9,0%**, αναλόγως της ηλικίας, τοποθεσίας, μεγέθους, κόστους συντήρησης, λειτουργικότητας, ενεργειακής απόδοσης, σύγχρονων παροχών όπως είναι η θέση πάρκινγκ κλπ.

6. ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ του ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται στην ευρύτερη ζώνη «**Συγγρού Φιξ / Μακρυγιάννη**» στην διασταύρωση των οδών «**Μπότσαρη Μ. 49-51, Λεωφόρου Συγγρού 78 και Φαλήρου 59**», στο Κουκάκι του Δήμου Αθηναίων.

6.1. Περιοχή του ακινήτου

~ **Βασικά Χαρακτηριστικά:** Η περιοχή «Συγγρού-Φιξ» στο Κουκάκι της Αθήνας αποτελεί μία από τις πλέον δυναμικές γειτονιές του ιστορικού κέντρου της Αθήνας, με ιδιαίτερα ισχυρή αναπτυξιακή δυναμική κατά την τελευταία δεκαετία. Η εγγύτητα της τοποθεσίας σε σημεία αναφοράς όπως η Ακρόπολη, το Μουσείο Ακρόπολης, το Εθνικό Μουσείο Σύγχρονης Τέχνης (ΕΜΣΤ) και ο λόφος Φιλοπάππου καθιστά τη ζώνη ελκυστική τόσο για επαγγελματική χρήση όσο και για τουριστική-οικιστική αξιοποίηση.

Η θέση του ακινήτου επί της Λεωφόρου Συγγρού — του βασικού οδικού άξονα που συνδέει το κέντρο της Αθήνας με τα νότια προάστια και τον Πειραιά — του προσδίδει υψηλή προβολή και άμεση πρόσβαση στο δίκτυο αστικών συγκοινωνιών. Σε απόσταση ελαχίστων μέτρων βρίσκεται ο σταθμός μετρό «Συγγρού-Φιξ» (Γραμμή 2), γεγονός που ενισχύει σημαντικά τη λειτουργικότητα και την εμπορευσιμότητα του ακινήτου, ιδίως σε μια περιοχή που αντιμετωπίζει χρόνια έλλειψη θέσεων στάθμευσης.

~ **Εμπορικότητα:** Η ευρύτερη περιοχή Κουκακίου-Μακρυγιάννη παρουσιάζει πολυεπίπεδη οικονομική δραστηριότητα. Στο εσωτερικό της γειτονιάς, η πεζοδρόμηση της οδού Γ. Ολυμπίου και η ανάδειξη της πλατείας Φαλήρου έχουν δημιουργήσει ζωντανούς πυρήνες εστίασης, εναλλακτικών μπαρ, καφέ τρίτου κύματος και καταστημάτων λιανικής που εξυπηρετούν τόσο τον τοπικό πληθυσμό όσο και τον αυξημένο τουρισμό που φιλοξενείται στα διαμερίσματα βραχυχρόνιας μίσθωσης της περιοχής.

~ **Κτιριακό απόθεμα:** Το κτιριακό απόθεμα της περιοχής είναι κατά κύριο λόγο μεταπολεμικό, με τη μεγάλη πλειοψηφία των κτιρίων να έχει ανεγερθεί κατά τις δεκαετίες 1955–1975, στο πλαίσιο της αντιπαροχής. Πρόκειται κατά βάση για πολυώροφες πολυκατοικίες 5–7 ορόφων, με τυπική κατασκευή οπλισμένου σκυροδέματος, οι οποίες σε σημαντικό ποσοστό χρήζουν ενεργειακής αναβάθμισης. Τα τελευταία χρόνια, η περιοχή γνωρίζει κύμα ανακαινίσεων, με ιδιοκτήτες και επενδυτές να αναβαθμίζουν παλαιά διαμερίσματα και γραφεία, κυρίως προς βραχυχρόνια μίσθωση ή πώληση σε αλλοδαπούς αγοραστές.

~ **Δημογραφικό προφίλ κατοίκων:** Η σύνθεση του πληθυσμού του Κουκακίου έχει μεταβληθεί αισθητά κατά την τελευταία δεκαετία, υπό την επίδραση της εξευγενισμού (gentrification) της περιοχής. Σήμερα, η γειτονιά προσελκύει κατά κύριο λόγο νέους επαγγελματίες, ψηφιακούς νομάδες (digital nomads) και αλλοδαπούς μόνιμους κατοίκους (expats), σε συνδυασμό με τουρίστες βραχυχρόνιας διαμονής. Σύμφωνα με πρόσφατα στοιχεία, το Κουκάκι κατατάσσεται μεταξύ των κορυφαίων γειτονιών της Αθήνας σε ζήτηση μακροχρόνιας μίσθωσης από νέους επαγγελματίες και αλλοδαπούς. Η δημογραφική αυτή μετατόπιση — από παραδοσιακό αστικό πληθυσμό μεσαίων και χαμηλότερων εισοδημάτων προς νεότερους κατοίκους ανώτερου μορφωτικού και εισοδηματικού επιπέδου — αντανακλάται στην ταχεία αύξηση των τιμών ακινήτων: οι τιμές πώλησης κατοικιών στο Κουκάκι αυξήθηκαν κατά **30%–50%** την τελευταία τριετία, ξεπερνώντας τον μέσο ρυθμό ανόδου του κέντρου της Αθήνας.

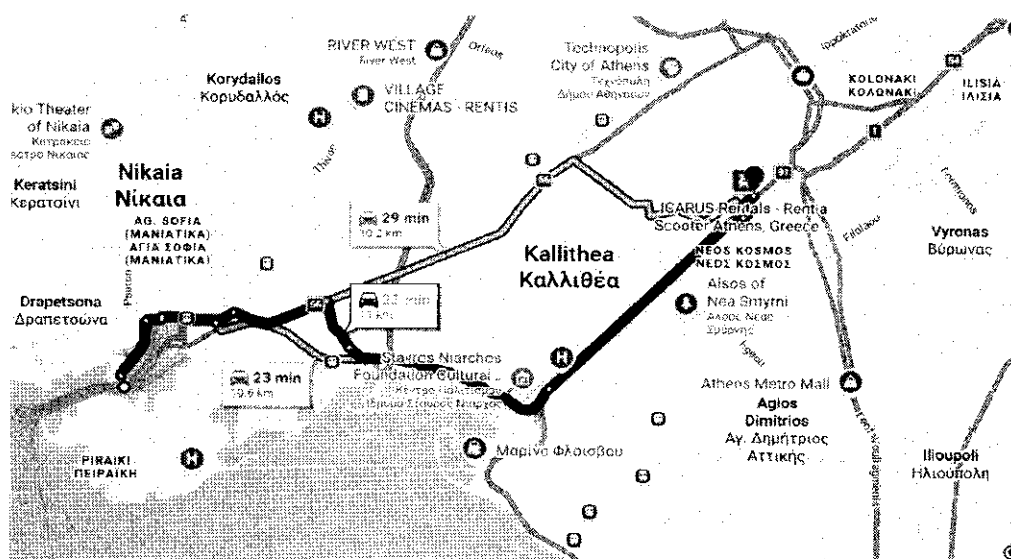
6.2. Πρόσβαση του ακινήτου

Το ακίνητο βρίσκεται στη διασταύρωση των οδών «Μπότσαρη Μ. 49-51, Λεωφ. Συγγρού 78 και Φαλήρου 59», στο Κουκάκι, σε σημείο που είναι μόλις **3'** με τα πόδια από το σταθμό του Μετρό «Συγγρού-Φιξ».

Οι αποστάσεις πρόσβασης του ακινήτου από τα κύρια σημεία διαμεταφοράς συνοψίζονται ως εξής:

- από πλατεία Ομονοίας: 3,5 χλμ. (10' οδικώς με Ι.Χ.)
- από λιμάνι Πειραιά: 12 χλμ. (22' οδικώς με Ι.Χ. μέσω λεωφ. Συγγρού)
- από αεροδρόμιο «Ελευθέριος Βενιζέλος»: 36 χλμ. (45' οδικώς με Ι.Χ. μέσω Αττικής

Οδού) Google map – Διαδρομή μέχρι Λιμάνι Πειραιά



Το σχήμα του Γεωτεμαχίου είναι σχεδόν **παραλληλόγραμμο** και το έδαφος δεν έχει σημαντική κλίση.

Το οικόπεδο έχει τις εξής **συντεταγμένες Google Earth**:

○ Γεωγραφικό πλάτος:

37°57'52.08"N ○ Γεωγραφικό μήκος:

23°43'33.97"E

Διάγραμμα Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ: 050097408001)



Πηγή: <https://maps.ktimatologio.gr/>

7.2. Όροι Δόμησης

Δεν πραγματοποιήσαμε πολεοδομική έρευνα όρων και περιορισμών δόμησης στην αρμόδια πολεοδομική αρχή, και ως εκ τούτου βασιστήκαμε στα σχετικά έγγραφα του Εντολέα και τις διάφορες πηγές του διαδικτύου (Κτηματολόγιο κλπ.) που αφορούν το Γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 05 009 74 08 001.

Σύμφωνα με την υπ' αριθμόν. 24744/1972 **Άδεια Οικοδομής** (Μάιος 1972) του ακινήτου, τα **Στοιχεία Οικοδομής** συνοψίζονται ως εξής:

- Αριθμός ορόφων: 7
- Επιφάνεια ορόφων = 1412,00 τ.μ.
- Κάλυψη: 207,00 τ.μ.
- Γραφεία: 23
- Ύψος ανεγειρόμενης οικοδομής: 24 μ.

Αντίστοιχα, **οι Όροι Δόμησης** που ισχύουν σήμερα, σύμφωνα με το Κτηματολόγιο, είναι:

Κτηματολόγιο	Όροι δόμησης	Ημ/νία Έναρξη Ισχύος
Κατηγορία Γενικών Χρήσεων Γης (ΓΠΣ)	Περιοχή Πολεοδομικού Κέντρου	
Μέγιστο Ύψος (μ.)	24	10/03/2022
Αρτιότητα	Αρτιότητα Κατά Παρέκκλιση (Κατά Κανόνα)	
Ελάχιστο Εμβαδό (τ.μ.)	200	09/06/1973
Ελάχιστο Μήκος Προσώπου (μ.)	10	09/06/1973
Συντελεστής Κάλυψης Οικοπέδου (%)	60	09/06/1973
Τιμή Συντελεστή Δόμησης (Σ.Δ.)	3.6	27/06/1978

7.3. Χρήσεις Γης

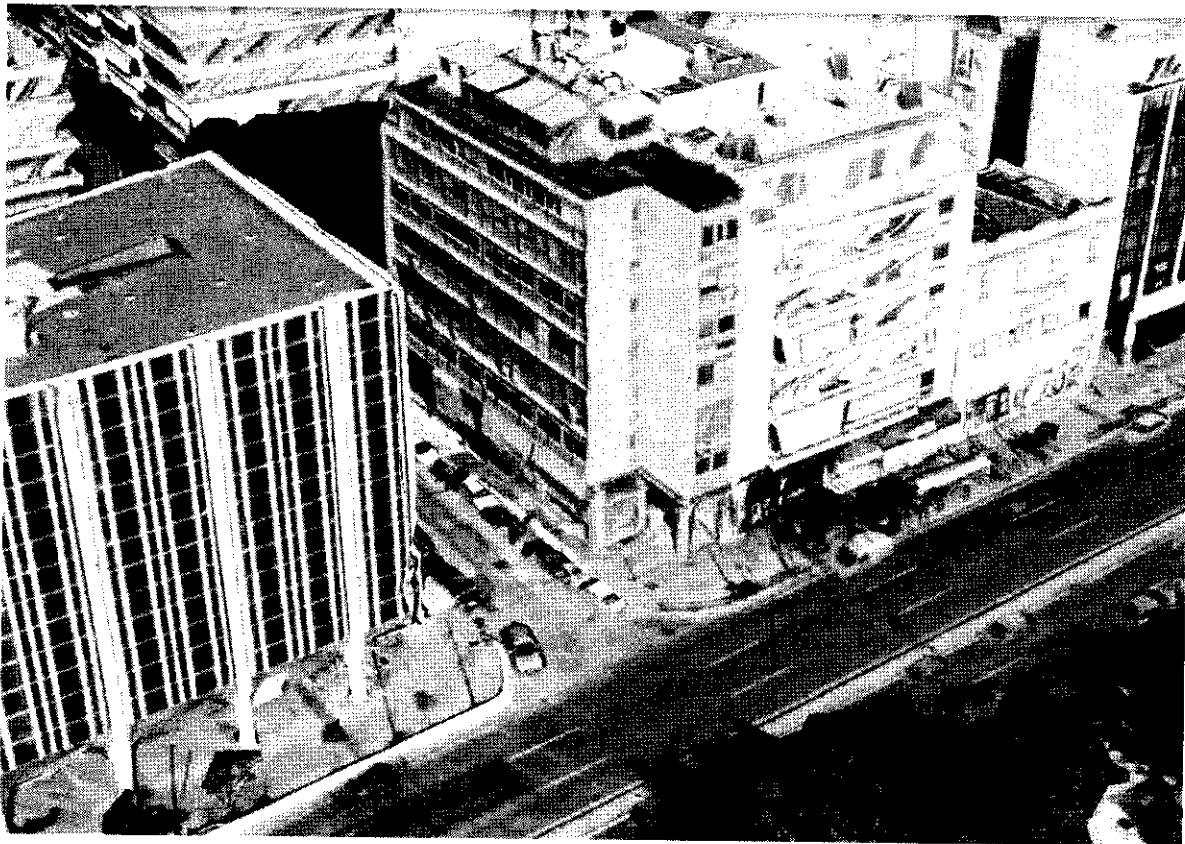
Δεν πραγματοποιήσαμε έρευνα επιτρεπόμενων χρήσεων γης στην αρμόδια πολεοδομική αρχή, και ως εκ τούτου βασιστήκαμε στα σχετικά έγγραφα του Εντολέα που αφορούν το Γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050097408001.

Σύμφωνα με την αρχική Οικοδομική Άδεια του ακινήτου, οι οριζόντιες ιδιοκτησίες που θα προκύψουν από την δόμηση προορίζονται για επαγγελματική χρήση και ειδικότερα, για τη **στέγαση γραφείων**.

8. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ

8.1. Περιγραφή Κτισμάτων

Το κτίριο στο οποίο βρίσκονται τα υπό εκτίμηση γραφεία είναι αυτοτελές κτίριο μεικτής χρήσης το οποίο αποτελείται από ισόγειο, έξι ορόφους και δώμα. Κατασκευάστηκε σύμφωνα με την υπ' αριθμόν. **24744/1972** Οικοδομική Άδεια, με τυπικές προδιαγραφές για την περίοδο κατασκευής του, έχοντας φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και κουφώματα αλουμινίου με μονά υαλοστάσια. Η συνολική δόμηση των **1.412,0** τ.μ. η οποία κατανέμεται σε ισόγειο, έξι ορόφους και δώμα, αφορά τους χώρους κύριας χρήσης και συγκεκριμένα **23**εις οριζόντιες ιδιοκτησίες. Στο ισόγειο στεγάζεται ένα φαρμακείο το οποίο έχει την είσοδο του στην πρόσοψη του κτιρίου επί της λεωφόρου Συγγρού και ένα κατάστημα εστίασης το οποίο έχει την είσοδο του στην πρόσοψη του κτιρίου επί της οδού Φαλήρου. **3D εικόνα Κτιρίου**



Πηγή: Google Earth

Η πρόσβαση στους ορόφους του κτιρίου επιτυγχάνεται μέσω κεντρικής εισόδου που βρίσκεται στην οδό **Μπότσαρη Μάρκου**, η οποία οδηγεί σε χώρο υποδοχής στο ισόγειο δίπλα στους ανελκυστήρες και στο κεντρικό κλιμακοστάσιο της πολυκατοικίας. Το υπόγειο περιλαμβάνει περιορισμένους αποθηκευτικούς χώρους και τις ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις του κτιρίου.

Σε σχέση με το υπό εκτίμηση ακίνητο, δεν πραγματοποιήθηκε εμβαδομέτρηση, ως εκ τούτου, η εκτίμηση βασίζεται στις επιφάνειες που αναφέρονται στα σχετικά έγγραφα που λάβαμε από τον Εντολέα (Τίτλος Κτήσης, Τοπογραφικό Διάγραμμα, Διάγραμμα Κάλυψης/Δόμησης κλπ.).

Ειδικότερα, η συνολική επιφάνεια των **4ων οριζόντιων ιδιοκτησιών - γραφείων** είναι **185,00** τ.μ. (βάσει του Τίτλου Κτήσης) και η κατανομή της παρουσιάζεται συνοπτικά στον παρακάτω **Πίνακα**:

Οριζόντια Ιδιοκτησία	Έγγραφο Κατασκευής / Νομιμοποίησης	Όροφος	Εμβαδό τ.μ.	Χώροι
Γραφείο Δ1	Αρχική Οικοδομική άδεια	4ος	70,00	4 δωμάτια, είσοδος και WC
Γραφείο Δ2	Αρχική Οικοδομική άδεια	4ος	28,00	2 δωμάτια, είσοδος και WC
Γραφείο Δ3	Αρχική Οικοδομική άδεια	4ος	28,00	2 δωμάτια, είσοδος και WC
Γραφείο Δ4	Αρχική Οικοδομική άδεια	4ος	59,00	3 δωμάτια, είσοδος και WC
Σύνολο			185,00	

Φωτογραφίες του υπό-εκτίμηση ακινήτου παρατίθενται στο **Παράρτημα Ι**.

8.2. Περιβαλλοντικά θέματα

Στην παρούσα εκτίμηση δεν διενεργήθηκε ειδική μελέτη ή έρευνα για τον εντοπισμό πιθανής ρύπανσης του εδάφους, ή για την ανίχνευση άλλων περιβαλλοντικών ζητημάτων στην περιοχή των εκτιμώμενων ακινήτων.

Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα σχετικά με τις προηγούμενες χρήσεις του ακινήτου ή των όμορων ιδιοκτησιών προκειμένου να διαπιστωθεί εάν υπάρχει πιθανότητα μόλυνσης ή άλλα περιβαλλοντικά ζητήματα και κατά συνέπεια υποθέτουμε πως δεν ισχύει τίποτα από τα παραπάνω.

8.3. Ενεργειακή Απόδοση

Το υπό εκτίμηση ακίνητο είναι ενεργειακής κλάσης **H'** σύμφωνα με το Ενεργειακό Πιστοποιητικό (ημερομηνία έκδοσης: 08/04/2021, ημερομηνία ισχύος 08/04/2031) που μας παρασχέθηκε. Η παρούσα εκτίμηση δεν λαμβάνει υπόψη το δυνητικό κόστος που σχετίζεται με τη βελτίωση της βραχυπρόθεσμης ή μακροπρόθεσμης ενεργειακής απόδοσης του ακινήτου, στο πλαίσιο συμμόρφωσης με τις ισχύουσες ή μελλοντικές κανονιστικές απαιτήσεις ενεργειακής αποδοτικότητας. Ο προσδιορισμός του εν λόγω κόστους προϋποθέτει τη διενέργεια εξειδικευμένης μελέτης από μηχανολόγο μηχανικό και βρίσκεται εκτός του πεδίου εφαρμογής της παρούσας αποτίμησης.

8.4. Περιφερειακοί κίνδυνοι

Δεν διατρέχουν αγωγοί υψηλής τάσης ηλεκτροδότησης πάνω από το εκτιμώμενο ακίνητο ή σε εγγύτητα που θα μπορούσε να δημιουργήσει αρνητικές επιπτώσεις. Η μορφολογία του εδάφους είναι ασφαλής για ανοικοδόμηση και δεν χαρακτηρίζεται από υψηλό υδροφόρο ορίζοντα.

Η περιοχή δεν χαρακτηρίζεται από λατομική δραστηριότητα, ούτε παρουσιάζει οργανωμένες κτηνοτροφικές χρήσεις ή άλλες ανθρώπινες δραστηριότητες που ενδέχεται να επηρεάσουν την αξία των εκτιμώμενων ακινήτων.

Σύμφωνα με τη διαθέσιμη πληροφόρηση από τη «Γεωπύλη Σχεδίων Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας», η τοποθεσία του υπό εκτίμηση ακινήτου δεν εμπίπτει σε Ζώνη Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας (ΖΔΥΚΠ).

8.5. Αυτοψία – Κατάσταση Συντήρησης

Στο πλαίσιο της αυτοψίας που πραγματοποιήσαμε είχαμε την δυνατότητα να επιβεβαιώσουμε ότι τα κτίσματα βρίσκονται σε **πολύ καλή έως άριστη** κατάσταση εξωτερικά και εσωτερικά, λαμβάνοντας υπ' όψη την ηλικία του καθώς και την επαγγελματική χρήση στην οποία υπόκεινται από την κατασκευή τους μέχρι σήμερα.

8.6. Έλεγχος Στατικότητας

Δεν πραγματοποιήθηκε πρόσφατη στατική μελέτη ή/και πόρισμα από έλεγχο στατικής επάρκειας του ακινήτου, ούτε προσκομίσθηκε στατική μελέτη ή/και πόρισμα από έλεγχο στατικής επάρκειας που να έχει διενεργηθεί παλαιότερα.

8.7. Έλεγχος Νομικής και Τεχνικής Ταύτισης

Νομική Ταύτιση: Δεν πραγματοποιήθηκε συσχέτιση - επιβεβαίωση των **νομικών** τίτλων με την τρέχουσα κατάσταση του ακινήτου, ως εκ τούτου δεν είμαστε σε θέση να ταυτίσουμε νομικά το ακίνητο.

Τεχνική Ταύτιση: Δεν πραγματοποιήθηκε συσχέτιση - επιβεβαίωση των **τεχνικών** εγγράφων (π.χ. τοπογραφικό, σχέδιο οικοδομικής άδειας κλπ.) με την τρέχουσα κατάσταση του ακινήτου καθότι **δεν** πραγματοποιήσαμε εμβαδομέτρηση κατά την αυτοψία, ως εκ τούτου δεν είμαστε σε θέση να ταυτίσουμε τεχνικά το ακίνητο.

9. ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ και ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

9.1. Ιδιοκτησία Ακινήτου

Σε σχέση με το ιδιοκτησιακό καθεστώς, δεν πραγματοποιήθηκε νομικός έλεγχος της ιδιοκτησίας του ακινήτου (π.χ. με αναζήτηση των σχετικών πιστοποιητικών στο αρμόδιο Κτηματολόγιο / Υποθηκοφυλακείο), ως εκ τούτου, η εκτίμηση βασίζεται στις επιφάνειες που αναφέρονται στα σχετικά έγγραφα που λάβαμε από τον Εντολέα (π.χ. Τίτλος Κτήσης όπως συμβολαιογραφικό έγγραφο μεταβίβασης, διαθήκη, σύσταση οριζόντιας / κάθετης ιδιοκτησίας, απόφαση διανομής γεωτεμαχίου κλπ.).

Το κτίριο στο οποίο ανήκει το υπό-εκτίμηση ακίνητο περιλαμβάνει συνολικά **23εις** οριζόντιες ιδιοκτησίες που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 3741/1929, όπως τροποποιήθηκε και των άρθρων 1002 και 1117 του Α.Κ., σύμφωνα με την με αριθμό 8007/1972 πράξη συστάσεως οριζοντίων ιδιοκτησιών και κανονισμού πολυκατοικίας του συμβολαιογράφου Πειραιώς Νικολάου Παραρά, όπως αυτή τροποποιήθηκε σύμφωνα με την με αριθμό 9329/1973 πράξη του ιδίου ως άνω συμβολαιογράφου.

Το **100%** του δικαιώματος της πλήρους κυριότητας των υπό εκτίμηση **4ων** οριζόντιων ιδιοκτησιών ανήκει στην «ΝΙΟΥ ΕΣΤΕΪΤ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ» με Α.Φ.Μ.: 800343569 και διακριτικό τίτλο «NEW ESTATE», σύμφωνα με τη δήλωση **ΕΝΦΙΑ (2026)** της Εταιρείας, όπως επιβεβαιώνεται και από τον Τίτλο Κτήσης του ακινήτου.

Η εκτίμηση πραγματοποιείται με την παραδοχή ότι κατά την Ημερομηνία Εκτίμησης δεν συντρέχουν οποιαδήποτε ιδιοκτησιακά ελαττώματα ή επαχθείς νομικές επιβαρύνσεις, και ως εκ τούτου το υπό εκτίμηση ακίνητο μπορεί να μεταβιβασθεί ή να εκμισθωθεί ελεύθερα σε τρίτους.

9.2. Εμπορική Εκμετάλλευση Ακινήτου

Κατά την Ημερομηνία Εκτίμησης, το σύνολο των υπό εκτίμηση **4ων** οριζόντιων ιδιοκτησιών είναι μισθωμένο στην εταιρεία με την επωνυμία «ΒΡΕΤΤΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΑΣΤΙΚΗ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» υπό ένα κοινό συμφωνητικό, ενώ η μίσθωση και των 4^{ων} ιδιοκτησιών αντιμετωπίζεται ως ενιαία μίσθωση.

Οι βασικοί όροι της μίσθωσης των γραφειακών χώρων συνοψίζονται ως εξής:

Συμφωνητικό Επαγγελματικής Μίσθωσης	01/01/2026
Διάρκεια μίσθωσης	6 έτη
Έναρξη μίσθωσης	01/07/2024
Λήξη μίσθωσης	30/06/2030

Το ύψος του μισθώματος είναι σαφώς ορισμένο στο ιδιωτικό συμφωνητικό για τα πρώτα 6 μισθωτικά έτη, δηλαδή, μέχρι την 30/06/2030, όπως παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

<u>Μισθωτικό Έτος</u>	<u>1ο</u>	<u>2ο</u>	<u>3ο</u>	<u>4ο</u>	<u>5ο</u>	<u>6ο</u>
Έναρξη ισχύος	01/07/2024	01/07/2025	01/07/2026	01/07/2027	01/07/2028	01/07/2029
Λήξη ισχύος	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2027	30/06/2028	30/06/2029	30/06/2030
<u>Μίσθωμα (μηνιαίο)</u>	€ 2.300,00	€ 2.415,00	€ 2.535,00	€ 2.660,00	€ 2.800,00	€ 2.940,00

Από το επόμενο μισθωτικό έτος [δηλαδή, αυτό που ξεκινά την **01/07/2030** και λήγει **30/06/2031**] και μετά το μίσθωμα θα αυξάνεται κάθε μισθωτικό έτος με ποσοστό ίσο προς τον δείκτη τιμών καταναλωτή όπως ορίζεται από την επίσημη προ τούτο κρατική αρχή (Τράπεζα Ελλάδος, ΕΛΣΤΑΤ) πλέον δύο ποσοστιαίων μονάδων, δηλ. ισοδυναμεί με [πληθωρισμό + 2%], επί του μισθώματος του εκάστοτε προηγούμενου μισθωτικού έτους.

Αν για παράδειγμα ο δείκτης τιμών καταναλωτή αναμένεται να ανέλθει στο 2% το 7^ο έτος, τότε, το μηνιαίο μίσθωμα θα αναπροσαρμοστεί το 7^ο έτος στο επίπεδο των **€ 3.057,60**, ως εξής:

	<u>6ο</u>	<u>Δείκτες</u>	<u>Τιμή</u>	<u>7ο</u>
Μισθωτικό Έτος	01/07/2029	Πληθωρισμός	2,0%	01/07/2030
Έναρξη ισχύος		Προσαύξηση	2,0%	
Λήξη ισχύος	30/06/2030	Σύνολο	4,0%	30/06/2031
<u>Μίσθωμα (μηνιαίο)</u>	€ 2.940,00			€ 3.057,60

10. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε εφαρμόζοντας συνδυαστικά δύο μεθόδους αποτίμησης ακινήτων:

- **Μέθοδος των Συγκριτικών στοιχείων**
- **Μισθωτικής αξία με την μέθοδο της Προεξόφλησης των Ταμειακών Ροών**

Η τελική Αγοραία Αξία του ακινήτου υπολογίζεται ως ο μέσος σταθμικός όρος των τιμών που εκτιμώνται εφαρμόζοντας τις προαναφερθείσες μεθόδους και την αντίστοιχη στάθμιση αυτών, ως εξής:

Ακίνητο	Μέθοδος	Στάθμιση
Οριζόντιες ιδιοκτησίες Συγγρού Φιξ	Συγκριτικά στοιχεία (πώλησης) Μισθωτική αξία με Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	60% 40%

10.1. Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων

10.1.1. Πεδίο Εφαρμογής Μεθόδου

Η μέθοδος των «**Συγκριτικών Στοιχείων**» αξιολογεί την Αγοραία Αξία μέσω της ανάλυσης των τιμών που προκύπτουν από πωλήσεις ή ενοικιάσεις ακινήτων παρόμοιων με το υπό εκτίμηση ακίνητο αφού εφαρμοσθεί η προσαρμογή των τιμών μονάδος (ανά τ.μ.) ώστε να ληφθούν υπ' όψη οι διαφορές μεταξύ του εκτιμώμενου ακινήτου και των ακινήτων των Συγκριτικών Στοιχείων.

Η τιμή πώλησης ή το μίσθωμα ενοικίασης των συγκρίσιμων ακινήτων επηρεάζεται, άμεσα ή έμμεσα, από ένα πλήθος παραγόντων. Ο εκτιμητής προσπαθεί να καθορίσει πόσο περισσότερο ή πόσο λιγότερο το συγκριτικό στοιχείο θα είχε πουληθεί, αν ήταν πανομοιότυπο με το υπό εκτίμηση ακίνητο, στα βασικά χαρακτηριστικά της κατηγορίας ακινήτων στην οποία ανήκει, όπως π.χ. για οικιστικά ακίνητα σημαντική επίδραση στην αξία έχουν, μεταξύ άλλων, τα εξής κριτήρια: η εμπορικότητα της τοποθεσίας, η ηλικία, το μέγεθος, το επίπεδο στο οποίο βρίσκεται, η κατάσταση συντήρησης, αν έχει πρόσοψη σε κεντρική οδό ή αν έχει πρόσβαση σε σταθμό «Μετρό» κλπ.

Πρόσφατες πωλήσεις ακινήτων πανομοιότυπων με το υπό εξέταση ακίνητο συχνά δεν μπορούν να βρεθούν. Σε αυτή την περίπτωση, δίνεται η δυνατότητα να χρησιμοποιηθούν οι τιμές / μισθώματα από αγγελίες ζήτησης ακινήτων που έχουν συγκρίσιμα χαρακτηριστικά με το εκτιμώμενο ακίνητο.

Εάν το συγκριτικό στοιχείο δεν είναι πανομοιότυπο με το εξεταζόμενο, η τιμή πώλησης ή μίσθωσης του συγκρίσιμου πρέπει να προσαρμοστεί σε αυτή που θα είχε αν το συγκρίσιμο ήταν πανομοιότυπο

με το εξεταζόμενο. Οι προσαρμογές στην ζητούμενη τιμή πώλησης ή μίσθωσης γίνονται στα συγκριτικά στοιχεία, ήτοι, όχι στο εκτιμώμενο ακίνητο.

Για παράδειγμα, αν η παλαιότητα του συγκρίσιμου ακινήτου είναι δέκα χρόνια και του υπό εκτίμηση πέντε χρόνια, ο Εκτιμητής θα προσαρμόσει προς τα πάνω την τιμή πώλησης ή μίσθωσης του συγκρίσιμου ακινήτου (δηλαδή, αύξηση της τιμής πώλησης του όπως αναγράφεται στην αγγελία του) ώστε να αντανakλά την εύλογη αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου το οποίο είναι νεότερο.

10.1.2. Βήματα Εφαρμογής Μεθόδου

Η εφαρμογή της μεθόδου των **Συγκριτικών Στοιχείων** περιγράφεται στα εξής βήματα:

1. Συλλογή Συγκρίσιμων στοιχείων από πωλήσεις ή αγγελίες (πώλησης) παρόμοιων επαγγελματικών ακινήτων στην ίδια περιοχή.
2. Καταγραφή των βασικών χαρακτηριστικών των συγκρίσιμων στοιχείων τα οποία έχουν συνήθως μεγάλη επίδραση στην αγοραία αξία ενός **Επαγγελματικού** ακινήτου όπως:
 - η τοποθεσία του ακινήτου (θέση, χρήσεις γης, εμπορικότητα περιοχής, περιβάλλον χώρος, όμορα ακίνητα, προσβασιμότητα σε Αττική / Εθνική / Τοπική οδό κλπ.)
 - τα πολεοδομικά δεδομένα του ακινήτου (εντός / εκτός σχεδίου, κάλυψη, περιορισμοί δόμησης, επιτρεπόμενες χρήσεις, υπολειπόμενος συντελεστής δόμησης κλπ.)
 - τα τεχνικά χαρακτηριστικά του ακινήτου (μέγεθος, σχήμα, αριθμός, ηλικία, επιπέδων, ποιότητα/υλικά κατασκευής, βαθμός συντήρησης/τρέχουσα κατάσταση κλπ.)
 - οι συνθήκες της κτηματαγοράς κατά την χρονική περίοδο στην οποία αναφέρονται τα συγκριτικά στοιχεία σε σχέση με την δεδομένη χρονική στιγμή της εκτίμησης
 - οι περισσότερες ή λιγότερες παροχές που έχουν τα συγκριτικά στοιχεία σε σχέση με το εκτιμώμενο ακίνητο.
3. Προσαρμογή στην (ζητούμενη) τιμή πώλησης ή το (ζητούμενο) μίσθωμα ανά μονάδα βάσης (τ.μ.) των συγκριτικών στοιχείων ώστε να ληφθούν υπ' όψη οι όποιες διαφορές στα βασικά χαρακτηριστικά μεταξύ αυτών και του εκτιμώμενου ακινήτου.
4. Υπολογισμός της (προσαρμοσμένης) μέσης (ζητούμενης) τιμής πώλησης ή μισθώματος ανά μονάδα βάσης (τ.μ.) για το σύνολο των συγκριτικών στοιχείων με δυνατότητα διαφορετικής στάθμισης ανάλογα με τον βαθμό συγκρισιμότητάς τους με το εκτιμώμενο στοιχείο.

5. Υπολογισμός της συνολικής Αγοραίας Αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου πολλαπλασιάζοντας την (προσαρμοσμένη) μέση (ζητούμενη) τιμή πώλησης ή μισθώματος ανά μονάδα βάσης (τ.μ.) των συγκριτικών στοιχείων με τις μονάδες (τ.μ.) της (ανηγμένης) επιφάνειας του εκτιμώμενου ακινήτου.

10.2. Μέθοδος Άμεσης Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών

10.2.1. Πεδίο Εφαρμογής Μεθόδου

Η μέθοδος των **Προ-εξοφλημένων Ταμειακών Ροών** (*Discounted Cash-flows, "DCF"*) αποτελεί την πιο διαδεδομένη μέθοδο εκτίμησης ακινήτων τα οποία έχουν αποκλειστικά εμπορική εκμετάλλευση και ως εκ τούτου η Αγοραίας Αξίας τους εξαρτάται από τη δυνατότητά της να δημιουργούν ταμειακές ροές που απορρέουν από την εμπορική εκμετάλλευση του ακινήτου στο μέλλον, στο διηνεκές.

Ειδικότερα, η παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών από την εμπορική εκμετάλλευση του ακινήτου συντίθεται από: (α) την παρούσα αξία των ταμειακών ροών που απορρέουν σε μεσοπρόθεσμη διάρκεια εμπορικής εκμετάλλευσης του ακινήτου (συνήθως διάρκειας 5-10 ετών) μέσα στην οποία είναι δυνατόν να σχηματιστούν προβλέψεις μελλοντικών ταμειακών ροών με σχετική ακρίβεια, και (β) την παρούσα αξία των ταμειακών ροών πέραν της αρχικής περιόδου που έχει προσδιορισθεί στο (α) μέχρι το διηνεκές. Συμπερασματικά, η μέθοδος των Προ-εξοφλημένων Ταμειακών Ροών θεωρείται η πιο κατάλληλη για την αποτίμηση της Αγοραίας Αξίας η οποία λαμβάνει υπ' όψη i) την ικανότητα του ακινήτου να δημιουργεί κερδοφορία και θετικές ταμειακές ροές στο μέλλον και ii) τη διαχρονική αξία του χρήματος (Time value of money) iii) το ρίσκο που αναλαμβάνουν οι χρηματοδότες του ακινήτου το οποίο συνδέεται με την αβεβαιότητα των αποδόσεων που αναμένουν στο μέλλον από την επένδυση τους στο εν λόγω εμπορικό ακίνητο.

10.2.2. Βήματα Εφαρμογής Μεθόδου

Η εφαρμογή της μεθόδου των **Προ-εξοφλημένων Ταμειακών Ροών** περιγράφεται στα εξής βήματα:

1. Εκτιμώνται οι μελλοντικές **Ταμειακές ροές** (*Cash flows, "CF"*) προσθέτοντας τα δύο είδη αναμενόμενων καθαρών ταμειακών ροών κατά την **1η περίοδο** των προβλέψεων, όπου:
 - ο Ταμειακές ροές (καθαρές) από **λειτουργικές δραστηριότητες** (*Net Operating Cash-flows*) = Κέρδη προ Φόρων Τόκων & Αποσβέσεων (*Earnings before Taxes, Interest and Depreciation*) που εισπράττονται από την εμπορική εκμετάλλευση των ακινήτων.

- ο Ταμειακές ροές (καθαρές) από **επενδύσεις / απο-επενδύσεις** (Net Investment Cash-flows) = ποσά που εισπράττονται ως αποτέλεσμα πώλησης των ακινήτων μείον ποσά που δαπανώνται για την ουσιώδη αναβάθμιση, ανακαίνιση, προσαύξηση των ακινήτων με σκοπό την επέκταση της ωφέλιμης ζωής τους.
2. Εκτιμάται η **Υπολειμματική Αξία ή Αξία Εξόδου** (*Terminal Value / Exit Value*) στο τέλος της περιόδου προβλέψεων ως παρούσα αξία της ράντας της αναμενόμενης ταμειακής ροής στο έτος μετά την 1η προβλεπόμενη περίοδο, λαμβάνοντας υπόψη την αναμενόμενη Απόδοση Εξόδου (*Exit Yield*) στη χρονική στιγμή της υποτιθέμενης από-επένδυσης από το ακίνητο, ως εξής:
- ο Υπολειμματική Αξία στο Διηνεκές = ταμειακή ροή που αναμένεται στον επόμενο χρόνο μετά την 1η προβλεπόμενη περίοδο / Απόδοση Εξόδου
3. Η **συνολική Παρούσα Αξία** των μελλοντικών **Ταμειακών ροών** (*“Present Value”*) υπολογίζεται αθροίζοντας την Παρούσα αξία των “Ταμειακών Ροών” της 1ης προβλεπόμενης περιόδου [σύμφωνα με το βήμα (1) παραπάνω] και την Παρούσα αξία της Υπολειμματικής Αξίας στο Διηνεκές της εταιρείας [σύμφωνα με το βήμα (2) παραπάνω] που υπολογίζονται προεξοφλώντας τις μελλοντικές ταμειακές ροές στην ημερομηνία αποτίμησης με το **Προεξοφλητικό Επιτόκιο**.
4. Ως **Προεξοφλητικό Επιτόκιο** (*“Discount Rate”*), εφαρμόζεται το κόστος χρηματοδότησης της επένδυσης στα υπό-εκτίμηση **ακίνητα** με μετοχικό κεφάλαιο (*Cost of Equity, “Re”*).
- Ειδικότερα ως **“Cost of Equity”** προσδιορίζεται η ετήσια (%) απόδοση που απαιτείται μακροπρόθεσμα από τους επενδυτές του ακινήτου η οποία, σύμφωνα με το χρηματοοικονομικό υπόδειγμα της Τιμολόγησης Περιουσιακών Στοιχείων Κεφαλαίου (*Capital Asset Pricing Model, “CAPM”*), περιλαμβάνει τα εξής επιμέρους στοιχεία απόδοσης: **α)** το άνευ κινδύνου επιτόκιο (*risk-free interest rate*) **β)** το περιθώριο κινδύνου της αγοράς μετοχών (*Equity risk premium*)⁴, **γ)** την προσαρμογή του συστηματικού χρηματοοικονομικού κινδύνου με τον μη-μοχλευμένο (*Unlevered*)

⁴ Είτε το (α) άνευ κινδύνου επιτόκιο είτε το (β) περιθώριο κινδύνου της αγοράς μετοχών θα πρέπει να ενσωματώνει το περιθώριο κινδύνου (*risk spread*) που καλύπτει την αβεβαιότητα από την έκθεση σε συγκεκριμένη χώρα στην οποία υφίσταται η εμπορική εκμετάλλευση του ακινήτου (*Country or sector risk spread*)

συντελεστή «*Beta*» που αφορά εν γένει τον κλάδο των ακινήτων, **δ)** την προσαρμογή για την προσαύξηση (ή απομείωση) της απαιτούμενης απόδοσης στην περίπτωση που ο κίνδυνος που αναλαμβάνει ο επενδυτής από την εκμετάλλευση του υπό-εκτίμηση ακινήτου είναι μεγαλύτερος (ή μικρότερος) από τον κίνδυνο που αντιστοιχεί εν γένει στον κλάδο των ακινήτων (*Sector/Assetspecific risk premium*).

11. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Εν συνεχεία, παραθέτουμε τα δεδομένα και τους υπολογισμούς της εκτίμησης της αξίας του ακινήτου βάσει των κατάλληλων μεθόδων αποτίμησης που έχουν επιλεγεί.

11.1. Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων

Στο πλαίσιο της έρευνας της τοπικής κτηματαγοράς που διενεργήθηκε, συλλέχθηκαν συγκριτικά δεδομένα που αφορούν ζητούμενες τιμές (αγγελιών) πώλησης **Γραφειακών χώρων** τα οποία διατίθενται στην αγορά κατά την Ημερομηνία Εκτίμησης.

Οι τιμές παρουσιάζουν διαφοροποιήσεις ανάλογα με τα εξής χαρακτηριστικά του κάθε ακινήτου:

- Τοποθεσία: θέση εντός της περιοχής και πρόσβαση σε αυτήν μέσω κεντρικών οδών ή/και μέσα μαζικής μεταφοράς
- Παλαιότητα και κατάσταση ακινήτου: ηλικία και επίπεδο συντήρησης των κτισμάτων
- Μέγεθος: επιφάνεια οικοπέδου και δόμησης
- Λειτουργικότητα: καταλληλόλητα για τη χρήση που προορίζεται
- Ποιότητα δόμησης: υλικά και σύσταση κατασκευής
- Πρόσθετες παροχές: θέσεις πάρκινγκ, χώροι αποθήκευσης κλπ.
- Ανάγκη ανακαίνισης: αν το ακίνητο απαιτεί ανακαίνιση με σημαντικό κόστος για να τεθεί σε λειτουργία

Από την έρευνα μας σε πλατφόρμες αγγελιών προσφοράς / ζήτησης ακινήτων και μεσιτικά γραφεία, οι ζητούμενες τιμές / τ.μ. για συγκρίσιμα ακίνητα κυμαίνονται μεταξύ **€ 3.333 / τ.μ. και € 2.688 / τ.μ.**

Το εύρος διακύμανσης των τιμών / τ.μ. των Συγκριτικών στοιχείων εξαρτάται από τη διαφοροποίηση σε μια σειρά βασικών χαρακτηριστικών ακινήτων της ίδιας κατηγορίας όπως:

- Παλαιότητα / Αν είναι νεόδμητο ή όχι
- Κατάσταση / Αν έχει κάνει πρόσφατη ανακαίνιση / Αν χρήζει εκτεταμένη ανακαίνιση
- Πρόσβαση στους κύριους οδικούς άξονες ή/και εγγύτητα σταθμού Μετρό
- Όροφος οριζόντιας ιδιοκτησίας
- Πρόσθετες Παροχές όπως η διαθεσιμότητα θέσης πάρκινγκ στο ακίνητο

Ειδικότερα στον παρακάτω **Πίνακα** παρουσιάζονται οι ζητούμενες τιμές πώλησης / τ.μ. και τα επιμέρους χαρακτηριστικά των Συγκριτικών στοιχείων (για αναλυτική περιγραφή των συγκριτικών βλέπε Παράρτημα):



ΕΥΘΥΜΙΟΥ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ, MRICS, REV
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Επιχειρήσεων & Άυλων αγαθών
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Μηχανολογικού Εξοπλισμού

Ηφαισίου 36, Γλυφάδα, 16674



Περιγραφή & Δεδομένα Συγκριτικών Ακινήτων												
α/α	Τοποθεσία (Ζώνη Χρήση)	Έτος κατασκευ	Επιφάνεια Κτίσματος	Όροφος	Τοποθεσία	Κατάσταση	Έτος Ανακαίνιση	Γωνιακό Κτίριο	Απόσταση από Μετρό	Θέσεις πάρκινγκ	Τιμή Πώλησης €	Τιμή Πώλησης Μονάδας (€ / τ.μ.)
1	Μακρυγιάννη, Συγγρού (Φιξ, Κουκάκι)	1976	93 τμ	1ος	Καλή	Καλή (Ανακαινισμένο)	2011	Ναι	Πολύ κοντά	Όχι	€ 250.000	€ 2.688
2	Μακρυγιάννη, Συγγρού (Φιξ, Κουκάκι)	1975	77 τμ	2ος	Καλή	Πολύ Καλή (Ανακαινισμένο)	2020	Όχι	Πολύ κοντά	Όχι	€ 250.000	€ 3.247
3	Μακρυγιάννη, Συγγρού (Φιξ, Κουκάκι)	1970	75 τμ	5ος	Καλή	Πολύ Καλή (Ανακαινισμένο)	Πρόσφατη	Όχι	Πολύ κοντά	Όχι	€ 250.000	€ 3.333
4	Μακρυγιάννη, Συγγρού (Φιξ, Ακρόπολη)	1985	93 τμ	1ος	Καλή	Πολύ Καλή (Ανακαινισμένο)	Πρόσφατη	Όχι	Πολύ κοντά	Όχι	€ 300.000	€ 3.226
Μέση τιμή											€ 3.124	

Οι τιμές πώλησης των συγκριτικών ακινήτων θα προσαρμοστούν σε σχέση με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά με τους παρακάτω Συντελεστές Προσαρμογής:

1. Ζητούμενη Τιμή Αγγελίας: **-10%** ως αποτέλεσμα της διαπραγμάτευσης

2. Τοποθεσία: **-10%** για Καλύτερη τοποθεσία & **+10%** για Χειρότερη τοποθεσία 3. Όροφος: **-2,5%** / επίπεδο άνωθεν & **+2,5%** / επίπεδο κάτωθεν

4. Κατάσταση (Ανακαίνιση): Για παλαιά κτίρια (δεκαετία 70): **+5%** αν έχει γίνει ανακαίνιση προ 5ετίας & **+15%** αν έχει γίνει ανακαίνιση προ 15ετίας & **+30%** αν δεν έχει γίνει ποτέ ανακαίνιση σε σχέση με το υπό-εκτίμηση ακίνητο στο οποίο έχει πραγματοποιηθεί ανακαίνιση μεγάλης κλίμακας τα τελευταία 2 χρόνια 5. Γωνιακό Κτίριο: **-5%** για Γωνιακό & **+5%** για μη Γωνιακό

6. Απόσταση από Μετρό: **+5%** για απόσταση στο Μετρό μικρότερη από 5' λεπτά

7. Παροχές (Θέσεις πάρκινγκ, κλιματισμός, αυτόνομη θέρμανση, ανελκυστήρας, ράμπες, περισσότερα από 1 WC, κουζίνα κλπ): **[-5% έως -15%]** για περισσότερες παροχές & **[+5% έως +15%]** για λιγότερες παροχές



Το προφίλ του εκτιμώμενου ακινήτου σε σχέση με τα παραπάνω βασικά χαρακτηριστικά αξίας ενός επαγγελματικού ακινήτου είναι ως εξής:

Χαρακτηριστικά Ακινήτου	
Υπό Εκτίμηση Ακίνητο	Παλαιότητα Οικοδομής Ηλικία (έτη) Επιφάνεια κτιρίων (τ.μ.)
	1971 55 185 τ.μ.
	Όροφος Πρόσβαση Κατάσταση
	4 Πολύ Κοντά (3') στη στάση μετρό "Συγγρού Φιξ" Άριστη
	Ανακαίνιση Γωνιακό Θέσεις πάρκινγκ
Ναι - έχει πραγματοποιηθεί ανακαίνιση πρόσφατα (2025/2026)	
Ναι	
Όχι	

Εν συνεχεία, υπολογίζουμε την μέση (ισο-σταθμισμένη) τιμή: **€ 3.170 / τ.μ.** των Συγκριτικών Στοιχείων αφού εφαρμόσουμε τις κατάλληλες προσαρμογές στην ζητούμενη τιμή ανά τ.μ. ώστε να ληφθούν υπ' όψη οι διαφορές μεταξύ αυτών και του εκτιμώμενου ακινήτου.

Υπολογισμός Προσαρμοσμένης Τιμής Μονάδας		Προσαρμογές Αναγωγής									
α/α	Τιμή Πώλησης €	Τιμή Μονάδας (€/τ.μ.)	Προσαρμοσμένη τιμή (€/τ.μ.)	Συντελεστής Προσαρμογής	Ζητούμενη τιμή	Τοποθεσία - Πρόσβαση	Όροφος	Παλαιότητα / κατάσταση Συντήρησης	Γωνιακό κτίριο	Απόσας η από Μετρό	Θέσεις πάρκινγκ
1	€ 250.000	€ 2.688	€ 3.024	13%	-10%	0%	7,5%	15%	0%	0%	0%
2	€ 250.000	€ 3.247	€ 3.247	0%	-10%	0%	5,0%	0%	5%	0%	0%
3	€ 250.000	€ 3.333	€ 3.083	-8%	-10%	0%	-2,5%	0%	5%	0%	0%
4	€ 300.000	€ 3.226	€ 3.306	3%	-10%	0%	7,5%	0%	5%	0%	0%
Μέση τιμή		€ 3.124	€ 3.170								

Ως εκ τούτου, η Αγοραία αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου (επιφάνεια **185 τ.μ.**) εκτιμάται με την μέθοδο των Συγκριτικών στοιχείων, κατά προσέγγιση, στα **€ 587.000.**

11.2. Μισθωτική αξία με μέθοδο Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών

Όπως έχει ήδη αναφερθεί το ακίνητο **παραμένει μισθωμένο** στο σύνολο του βάσει ιδιωτικού συμφωνητικού μεγάλης διάρκειας με δικηγορική εταιρεία. Το υφιστάμενο μίσθωμα του ακινήτου, κρίνεται κατάλληλο για την εφαρμογή της μεθόδου της **Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών**, καθότι έχει τα παρακάτω χαρακτηριστικά:

~ **Αξιόπιστο:** Το μίσθωμα προκύπτει από ενεργό συμβόλαιο μίσθωσης που είναι σε ισχύ και εκτελείται κανονικά, αποτελώντας πραγματικό εισόδημα για τον ιδιοκτήτη του ακινήτου.

~ **Εύλογο:** Το μίσθωμα διαμορφώθηκε ελεύθερα μέσω της λειτουργίας της αγοράς, μεταξύ ανεξάρτητων μερών (μισθωτή και εκμισθωτή), χωρίς εξαναγκασμό, και αντανακλά την τρέχουσα μισθωτική αξία του ακινήτου στην ημερομηνία εκτίμησης.

~ **Μακροχρόνιο:** Η μίσθωση έχει μεγάλη συμβατική διάρκεια η οποία αναμένεται να ανανεώνεται σε σταθερή βάση στο μέλλον, δεδομένου ότι η επαγγελματική χρήση του ακινήτου από τους μισθωτές έχει μόνιμο χαρακτήρα και ταυτίζεται με την βιωσιμότητα των εταιρειών αυτών.

~ **Απουσία Ειδικών Συνθηκών:** Δεν συντρέχουν εξαιρετικές συνθήκες (π.χ. μίσθωση σε προβληματική εταιρεία, μίσθωση με ασυνήθιστους όρους, μίσθωση σε μη ανεξάρτητο πρόσωπο) που θα καθιστούσαν το μίσθωμα μη αντιπροσωπευτικό της αγοράς.

Για τον υπολογισμό της Αγοραίας αξίας του ακινήτου το σταθερό εισόδημα από την εκμετάλλευση του ακινήτου προεξοφλείται στο διηνεκές με το «**Προεξοφλητικό Επιτόκιο**» το οποίο περιλαμβάνει τα παρακάτω συνθετικά στοιχεία επιτοκίου - απόδοσης:

~ **Επιτόκιο άνευ κινδύνου** ("risk-free rate"): ενσωματώνει την ελάχιστη απόδοση που απαιτείται για την δέσμευση κεφαλαίων σε περιουσιακά στοιχεία που έχουν μηδενικό/πολύ μικρό ρίσκο επένδυσης.

~ **Προσαύξηση απόδοσης για επενδύσεις μετοχικού κεφαλαίου** ("equity risk premium"): αποτελεί την προσαύξηση απόδοσης για τον επιπλέον κίνδυνο που αναλαμβάνει ένας διαφοροποιημένος επενδυτής χαρτοφυλακίου ο οποίος χρηματοδοτεί την επένδυση του με ίδια κεφάλαια; Ενσωματώνει, κατά κύριο λόγο, τον συστηματικό κίνδυνο συνολικά της αγοράς (*equity market risk*).

~ **Προσαύξηση απόδοσης για την επένδυση στο εκτιμώμενο ακίνητο:** ("sector/asset-specific risk premium"): αποτελεί την προσαύξηση απόδοσης για τον επιπλέον κίνδυνο που αναλαμβάνει ένας επενδυτής με την αγορά ενός συγκεκριμένου ακινήτου σε συγκεκριμένο κλάδο της κτηματαγοράς.

Σύμφωνα με τα παραπάνω, και λαμβάνοντας υπ' όψη τις τρέχουσες συνθήκες των αγορών επενδύσεων σε ομόλογα, μετοχές και ακίνητα, το «**Προεξοφλητικό Επιτόκιο**» εκτιμάται στο επίπεδο του **8,0%**, ως εξής:

Βασικοί όροι Συντελεστή Κεφαλαιοποίησης	% Ποσοστό	Πηγές
Επιτόκιο χωρίς πιστωτικό κίνδυνο	3,6%	Απόδοση 10ετούς Ομολόγου Ελληνικού Δημοσίου 15/06/2026
Συντελεστής "beta" κλάδου ακινήτων χωρίς Μόχλευση (Unlevered)	0,80 x	KPMG Annual Average Industry beta
Προσαύξηση Απόδοσης για ρίσκο επενδύσεων με μετοχικό κεφάλαιο	4,8%	Damodaran - Stern NYU 01/04/2026*
Περιθώριο για τον πρόσθετο κίνδυνο του ακινήτου	0,6%	Κατά την κρίση του Εκτιμητή
Προεξοφλητικό επιτόκιο - στογγυλοποιημένο	8,0%	

* Βάση δεδομένων του Καθηγητή Dr. Damodaran στο πανεπιστήμιο Stern, NYU, USA
[<https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>]

Εν συνεχεία, υπολογίζουμε την Παρούσα αξία των μελλοντικών Ταμειακών Ροών από την μίσθωση του ακινήτου ενσωματώνοντας στους υπολογισμούς τις παρακάτω παραδοχές:

~ Μισθώματα πρώτης 5ετίας: σύμφωνα με τους όρους του ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης

~ Μισθώματα από το 6^ο έτος και μετά: αναπροσαρμογή σύμφωνα με τους όρους του ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης με εκτιμώμενο μέσο πληθωρισμό στο διηνεκές: **2%** και συνολική αναπροσαρμογή: **4%** ετησίως

~ Απόδοση Εξόδου (Exit Yield) για τον υπολογισμό της Υπολειμματικής Αξίας: μια ποσοστιαία μονάδα κάτω από το εκτιμώμενο Προεξοφλητικό Επίπεδο καθώς αντιπροσωπεύει την μακροχρόνια απαιτούμενη απόδοση από το υπό εκτίμηση του ακινήτου καθ' όλη τη διάρκεια ζωής του (Lifecycle) χωρίς να επηρεάζεται από τις τρέχουσες συνθήκες της χρηματιστηριακής και κτηματικής αγοράς: **7%**

~ Λειτουργικά έξοδα ακινήτου: Ασφάλιστρα - **€ 250** ετησίως και Έξοδα συντήρησης ιδιοκτήτη - **€ 500** ετησίως

Λαμβάνοντας υπόψη παραπάνω όλα τα παραπάνω μεγέθη, υπολογίζουμε: **α)** τις μελλοντικές **Ταμειακές Ροές** που σχετίζονται με τα έσοδα και λειτουργικά έξοδα από την εμπορική αξιοποίηση του ακινήτου κατά την **1η περίοδο** των προβλέψεων η οποία έχει **διάρκεια 5 ετών**, **β)** την **Υπολειμματική Αξία** του ακινήτου στο τέλος της **5ετίας**, και **γ)** προεξοφλούμε τις Ταμειακές Ροές και την Υπολειμματική Αξία με το **Προεξοφλητικό επιτόκιο** καθ' όλη την διάρκεια της εμπορικής εκμετάλλευσης του ακινήτου.

Σύμφωνα με τους αναλυτικούς υπολογισμούς που παρουσιάζονται στο **Παράρτημα** της Έκθεσης, η **Μισθωτική αξία** εκτιμάται κατά προσέγγιση στα **€ 494,000**.

11.3. Εκτίμηση της Αγοραίας αξίας του ακινήτου

Ο προσδιορισμός της Αγοραίας αξίας του ακινήτου ολοκληρώνεται με τον υπολογισμό του μέσου σταθμικού όρου των τιμών που εκτιμήθηκαν εφαρμόζοντας συνδυαστικά τις δύο μεθόδους αποτίμησης, ως εξής:

Μέθοδος	€ / τ.μ.	€ Αγοραία Αξία	Στάθμιση
Συγκριτικά στοιχεία (πώλησης)	€ 3.170	€ 587.000	60%
Μισθωτική αξία με Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	€ 2.670	€ 494.000	40%
Αγοραία Αξία		€ 549.800	

⇒ Η Αγοραία Αξία του εκτιμώμενου ακινήτου κατά την Ημερομηνία Εκτίμησης είναι κατά προσέγγιση (με στρογγυλοποίηση σε χιλιάδες) ίση με € 550.000

11.4. Έλεγχος Εύλογης αξίας

Σύμφωνα με τις καλές πρακτικές που υιοθετούν τα εκτιμητικά πρότυπα, διενεργήσαμε έρευνα αγοράς με σκοπό να αξιολογήσουμε τον βαθμό απόκλισης του τεκμαρτού μισθώματος που αντιστοιχεί στην εκτιμώμενη Αγοραία αξία του ακινήτου από το μέσο μίσθωμα που διαπιστώσαμε σε (ζητούμενες) τιμές μισθώματος όπως αποτυπώνονται σε αγγελίες γραφειακών χώρων που βρίσκονται στην ίδια τοποθεσία με το εκτιμώμενο ακίνητο: Μακρυγιάννη, Συγγρού-Φιξ, Κουκάκι (για αναλυτική περιγραφή των συγκριτικών βλέπε Παράρτημα).

Από την έρευνα μας σε πλατφόρμες αγγελιών προσφοράς / ζήτησης ακινήτων και μεσιτικά γραφεία, οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης / τ.μ. για συγκρίσιμα ακίνητα κυμαίνονται μεταξύ € 15,1 / τ.μ. και € 22,2 / τ.μ. με την μέση τιμή μίσθωσης να προσεγγίζει τα € 18,0 / τ.μ.

Αντίστοιχα, υπολογίζεται το τεκμαρτό ετήσιο Αγοραίο μίσθωμα το εκτιμώμενου ακινήτου κατά προσέγγιση στο ποσό των € 3.208 πολλαπλασιάζοντας την εκτιμώμενη Αγοραία Αξία (€ 550.000) με τον Συντελεστή Κεφαλαιοποίησης / Απόδοση Εξόδου (7%), που αντιστοιχεί σε € 17,3 / τ.μ. το οποίο δεν αποκλίνει σημαντικά από τη μέση τιμή μίσθωσης που προκύπτει από την έρευνα της κτηματαγοράς.

12. ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΡΗΤΡΕΣ ΕΥΘΥΝΗΣ

12.1. Περιορισμοί και Παραδοχές

- Η παρούσα Έκθεση δεν καλύπτει τυχόν νομικά, τεχνικά, ρυθμιστικά ή/και φορολογικά θέματα που αφορούν τα υπό εκτίμηση ΑΚΙΝΗΤΑ, αλλά περιορίζεται αποκλειστικά στην εκτίμηση των υπό εκτίμηση ΑΚΙΝΗΤΩΝ σύμφωνα με όσα ορίζονται στην Σύνοψη Εκτίμησης.
- Η Έκθεση βασίζεται στις οικονομικές, πολιτικές συνθήκες και στις συνθήκες αγοράς, όπως υφίστανται και μπορούν να εκτιμηθούν κατά την ημερομηνία της παρούσας και δεν εκφράζουμε γνώμη για το αν οι συνθήκες αυτές θα συνεχίσουν να υφίστανται ή για το ποια τυχόν επίδραση θα είχε η αλλαγή των συνθηκών αυτών στις απόψεις που εκφράζονται στην παρούσα μελέτη. Οι υπολογισμοί, οι παραδοχές και τα αποτελέσματα της εκτίμησης τελούν επίσης υπό την επιφύλαξη διαφόρων παραγόντων που μπορεί να σχετίζονται και με το νομικό, εμπορικό και θεσμικό πλαίσιο τόσο σε εθνικό όσο και σε παγκόσμιο επίπεδο. ○ Η πραγματική Αγοραία Αξία της εκτίμησης, όπως αυτή μπορεί να αποτυπωθεί σε μια μελλοντική συναλλαγή μεταβίβασης των υπό εκτίμηση ΑΚΙΝΗΤΩΝ, είναι πιθανόν τελικά να διαφέρει από την Αγοραία Αξία που παρουσιάζεται στην παρούσα Έκθεση. Η απόκλιση μπορεί να προκύψει από διάφορους παράγοντες, όπως οι τρέχουσες συνθήκες της αγοράς, η αναθεώρηση των προσδοκιών για τον κλάδο ΑΚΙΝΗΤΩΝ και οι εν δυνάμει συνέργειες στις οποίες αποβλέπει ένας πιθανός αγοραστής των υπό εκτίμηση ΑΚΙΝΗΤΩΝ.
- Η αποτίμηση των υπό εκτίμηση ΑΚΙΝΗΤΩΝ με τη μέθοδο της Υπολειμματικής Αξίας [RESIDUAL VALUE] ή με τη μέθοδο της Προεξόφλησης των μελλοντικών ταμειακών ροών [DCF] στηρίζεται σε εκτιμήσεις και προβλέψεις οι οποίες έχουν ευαισθησία σε συγκεκριμένους παράγοντες που δύναται να επηρεάσουν, είτε θετικά είτε αρνητικά την αξία της εκτίμησης που έχει διενεργηθεί. Ενδεικτικά αναφέρουμε ορισμένα εξ' αυτών: α) οι μακροοικονομικές συνθήκες σε εθνικό και παγκόσμιο επίπεδο, β) οι τάσεις σε όλους τους κλάδους της ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ γ) τα απρόβλεπτα αρνητικά κοινωνικά ή γεωπολιτικά γεγονότα (π.χ. πανδημία covid-19, πόλεμος, τρομοκρατικές ενέργειες) δ) οι φυσικές καταστροφές (π.χ. φωτιές, πλημμύρες) ε) η επάρκεια ρευστότητας του τραπεζικού συστήματος και η σημαντική αύξηση των επιτοκίων δανεισμού στ) αλλαγές στην φορολογική νομοθεσία ή στο θεσμικό
- Γεγονότα τα οποία συμβαίνουν μετά την ημερομηνία εκτίμησης δεν λαμβάνονται υπ' όψη, και ενδέχεται να επηρεάσουν τις παραδοχές και το αποτέλεσμα εκτίμησης της παρούσας Έκθεσης

κατά την ημερομηνία εκτίμησης, χωρίς αυτό να σημαίνει ότι οι παραδοχές και το αποτέλεσμα εκτίμησης δεν είναι σωστά ή επίκαιρα.

12.2. Δηλώσεις και Ρήτρες Ευθύνης

12.2.1. Ευθύνη & Σύγκρουση Συμφερόντων

- Ο Εκτιμητής διαβεβαιώνει ότι η διενέργεια της εκτίμησης αποτελεί αποκλειστική του ευθύνη καθώς, δεν έχει υπάρξει συμμετοχή άλλου επαγγελματία εκτιμητή σε αυτήν. ○ Ο Εκτιμητής διαβεβαιώνει ότι η προσέγγιση εκτίμησης είναι κοινώς αποδεκτή καθώς βασίζεται σε κατάλληλο επιστημονικό πλαίσιο και σε παραδοχές εκτίμησης οι οποίες θεωρούνται εύλογες και αποδεκτές λαμβάνοντας υπ' όψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του αντικειμένου εκτίμησης.

12.2.2. Δημοσιότητα & Εμπιστευτικότητα

- Η Έκθεση Εκτίμησης, συμπεριλαμβανομένων των παραρτημάτων αυτής, παρέχεται αποκλειστικά προς τον ΕΝΤΟΛΕΑ και τον ΑΠΟΔΕΚΤΗ της Έκθεσης, όπως αυτοί ορίζονται στη Σύνοψη Εκτίμησης και μόνο για χρήση που εξυπηρετεί τον ΣΚΟΠΟ της εκτίμησης. ○ Το περιεχόμενο της Έκθεσης Εκτίμησης, συμπεριλαμβανομένων των παραρτημάτων αυτής, αποτελεί εμπιστευτική πληροφόρηση και δεν επιτρέπεται να δημοσιοποιηθεί ή να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο σκοπό πέραν του ΣΚΟΠΟΥ της εκτίμησης χωρίς την εκ των προτέρων έγγραφη συγκατάθεση του Εκτιμητή. Επίσης, τα αποτελέσματα της εκτίμησης δεν μπορούν να συμπεριληφθούν σε κανένα άλλο έγγραφο και, εν γένει, να ληφθούν υπ' όψη για σκοπό ή/και χρήση που ΔΕΝ εμπίπτει στον ΣΚΟΠΟ της εκτίμησης. ○ Απαγορεύεται η με κάθε μηχανικό, ηλεκτρονικό ή άλλο μέσο αντιγραφή, αναπαραγωγή ή ανατύπωση της παρούσας Έκθεσης, η μετάφραση, διασκευή ή τροποποίηση αυτής, η θέση σε κυκλοφορία του πρωτότυπου ή αντιτύπων αυτής και γενικά η με οποιαδήποτε τρόπο δημοσίευση του, ολόκληρης ή τμημάτων της παρούσας Έκθεσης χωρίς την άδεια του δημιουργού της (Ν.2121/1993 περί πνευματικής ιδιοκτησίας).
- **Εξαίρεση ρήτρας δημοσιότητας:**
Η Έκθεση Εκτίμησης επιτρέπεται να αναρτηθεί στην ενότητα της Εμπορικής Δημοσιότητας του Γ.Ε.ΜΗ. σύμφωνα με την υποχρέωση δημοσιοποίησης της Έκθεσης σύμφωνα με τον Σκοπό της Εκτίμησης.

12.2.3. Ρήτρες Ευθύνης

ο Ο Εκτιμητής, ως υπογράφων της Έκθεσης Εκτίμησης ΔΕΝ αναλαμβάνει οποιαδήποτε ευθύνη έναντι οποιουδήποτε, πέρα από αυτές που προκύπτουν από την ιδιότητά του ως Πιστοποιημένος Εκτιμητής της παρ. γ του άρθρου 1 του Ν. 4152/2013. ο Για τους σκοπούς της Έκθεσης, ο Εκτιμητής θεωρεί ως δεδομένο ότι όλες οι πληροφορίες που του παρασχέθηκαν από τον ΕΝΤΟΛΕΑ είναι αληθείς, πλήρεις και ακριβείς ως προς τα ουσιώδη στοιχεία τους και δεν έχει προβεί σε ανεξάρτητη επιβεβαίωση των πληροφοριών αυτών. Ως εκ τούτου, ο Εκτιμητής ΔΕΝ φέρει καμία ευθύνη για την ακρίβεια και πληρότητα αυτών και καμία υποχρέωση αξίωσης σε περίπτωση που τα έγγραφα, η ηλεκτρονική αλληλογραφία, οι προφορική ενημέρωση και διευκρίνιση και εν γένει το σύνολο των στοιχείων πληροφόρησης που παρέχονται από τον ΕΝΤΟΛΕΑ αποδειχτούν ελλιπή, ή ανακριβή, ή αναληθή, ή παραπλανητικά, ή αναιρεθούν στο μέλλον. ο Η εργασία εκτίμησης της αξίας ΑΚΙΝΗΤΩΝ και κινητών αξιών δε μπορεί να θεωρηθεί ακριβής επιστήμη και τα συμπεράσματα στα οποία η εργασία αυτή καταλήγει εξαρτώνται από την κρίση εκείνου που διενεργεί την αποτίμηση καθώς και τα διαθέσιμα στοιχεία κατά τον χρόνο εκτέλεσης της εκτίμησης. ο Διαφορετικές εκτιμήσεις για τα ίδια ΑΚΙΝΗΤΑ την ημερομηνία εκτίμησης μπορεί να διαφέρουν ακόμα και αν χρησιμοποιηθούν τα ίδια δεδομένα, λόγω των διαφορετικών βάσεων εκτίμησης, μεθόδων εκτίμησης και παραδοχών που εφαρμόζουν οι διαφορετικοί εκτιμητές. Άρα, ΔΕΝ υπάρχει μία μοναδική προσέγγιση, μέθοδο, και επιλογή παραδοχών για τον προσδιορισμό της αξίας ενός ΑΚΙΝΗΤΟΥ, και ως εκ τούτου, ΔΕΝ υπάρχει μόνο μια μοναδική αξία στην οποία θα πρέπει υποχρεωτικά να καταλήξουν οι διαφορετικοί εκτιμητές. ο Η λήψη οποιασδήποτε επενδυτικής ή επιχειρηματικής απόφασης που σχετίζεται με τα υπό εκτίμηση ΑΚΙΝΗΤΑ από τον οποιοδήποτε ενδιαφερόμενο θα πρέπει να ΜΗ βασίζεται αποκλειστικά στην Έκθεση Εκτίμησης.

13. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ



Περιγραφή Συγκριτικών Στοιχείων και Πηγές

Περιγραφή & Δεδομένα Συγκριτικών Ακινήτων					
α/α	Τοποθεσία (Ζώνη - Χρήση)	Περιγραφή Ακινήτου προς Πώληση	Ημερ/α (Ανανέωσης) Αγγελίας	Έτος κατασκευής	Μεσίτης:
1	Μακρυγιάννη, Συγγρού (Φιξ, Κουκάκι)	Γραφείο προβολής επί της Συγγρού, γωνιακός, χώρος 1ου ορόφου και 93τμ. Ανακαινισμένο το 2011 σε καλή κατάσταση, Πολύ κοντά σε στάση μετρό Ακρόπολη & Συγγρού-Φιξ, Κατασκευής 1976, Τιμή: 250.000	Ιαν-2026	1976	Globality (τηλ. 2106149591)
2	Μακρυγιάννη, Συγγρού (Φιξ, Κουκάκι)	Γραφείο προβολής επί της Συγγρού, 5ου ορόφου και 77τμ. Ανακαινισμένο το 2022 σε πολύ καλή κατάσταση, Πολύ κοντά σε στάση μετρό Συγγρού-Φιξ, Κατασκευής 1975, Φωτεινό-Διαμπερές, Τιμή: 250.000	Ιουν-2026	1975	Μεσιτικό Παπαδάκη (τηλ. 2111984406)
3	Μακρυγιάννη, Συγγρού (Φιξ, Κουκάκι)	Γραφείο προσόψεως επί της Συγγρού, 2ου ορόφου και 75τμ. Ανακαινισμένο σε πολύ καλή κατάσταση, Πολύ κοντά σε στάση μετρό Συγγρού-Φιξ, Κατασκευής 1970, Φωτεινό-Διαμπερές, Τιμή: 250.000	Ιαν-2026	1970	Aspis Real estate (τηλ. 2103210332)
4	Μακρυγιάννη, Συγγρού (Φιξ, Ακρόπολη)	Γραφείο προσόψεως επί της Συγγρού, 1ου ορόφου και 93τμ. Ανακαινισμένο σε πολύ καλή κατάσταση, Πολύ κοντά σε στάση μετρό Ακρόπολη, Κατασκευής 1985, Τιμή: 300.000	Απρ-2026	1985	Ellika Real estate (τηλ. 2103470654)



Εκτίμηση Αγοραίας Αξία με τη Μέθοδο των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών

Ημερ/α Έναρξης Ημερ/α Λήξης	Σύνολο						%	
	Y0	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5		Y6
	01/07/2026	01/07/2026	01/07/2027	01/07/2028	01/07/2029	01/07/2030		01/07/2031
	30/06/2026	30/06/2027	30/06/2028	30/06/2029	30/06/2030	30/06/2031		30/06/2032
Έσοδα από Μίσθωση								
Αριθμός μηνών Μηνιαίο μίσθωμα	12	12	12	12	12	12		12
	2.535	2.535	2.660	2.800	2.940	3.058	4%	3.180
Σύνολο Ετήσιων Εσόδων	30.420	31.920	33.600	35.280	36.691			38.159
Λειτουργικά έξοδα ακινήτου								
Ασφάλιστρα	-250	-250	-250	-250	-250	-250		-250
Έξοδα Συντήρησης	-500	-500	-500	-500	-500	-500		-500
Σύνολο Λειτουργικών εξόδων	-750	-750	-750	-750	-750	-750		-750
Καθαρές Λειτουργικές Ροές	29.670	31.170	32.850	34.530	35.941			37.409
Καθαρή Λειτουργική Ροή Εξόδου								
Απόδοση Εξόδου (Capitalisation Rate)	7,0%							37.409
Αξία Εξόδου [Exit / Terminal Value]	534.412							7,0%
Καθαρές Επενδυτικές Ροές	0	0	0	0	0	534.412		
Σύνολο ΜΗ Μοχλευμένων Ταμειακών Ροών	0	29.670	31.170	32.850	34.530	570.353		

ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ



ΕΥΘΥΜΙΟΥ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ, MRICS, REV
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Επιχειρήσεων & Άυλων αγαθών
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Μηχανολογικού Εξοπλισμού
Ηφαίστου 36, Πλυφάδα, 16674

Προεξοφλητικό Επιτόκιο	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%
Συντελεστής Προεξόφλησης		0,926	0,857	0,793	0,735	0,680
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ Ταμειακών Ροών	493.500	0	27.468	26.715	26.066	25.366
						387.885



Έρευνα Μισθώματος σε Συγκρίσιμα Ακίνητα

α/α	Τοποθεσία	Περιγραφή Ακινήτου προς Μίσθωση	Έτος κατασκευής	Επιφάνεια Κτίσματος	Όροφος	Τοποθεσία	Κατάσταση	Έτος Ανακαίνισης	Γωνιακό	Απόσταση από Μετρό	Θέση πάρκινγκ	Μεσίτης:	Μίσθωμα €	Τιμή Μονάδας (€ / τ.μ.)
1	Μακρυγιά νηι, Συγγρού (Φιξ, Κουκάκι)	Γραφείο με πρόσψη στην Α. Συγγρού, 3ου ορόφου και 450τμ. Ανακαινισμένο το 2025 σε άριστη κατάσταση, Πολύ κοντά σε στάση μετρό Συγγρού-Φιξ, Κατασκευής 1990, 2 θεσες παρκινγκ.	1976	450 τμ	3ος	Καλή	Άριστη (Ανακαινισμένο)	2025	Ναι	Πολύ κοντά	Ναι	Εurofanco Μεσιτική	€ 10.000	€ 22,2
2	Μακρυγιά νηι, Συγγρού (Παδική Χαρά, Κουκάκι)	Γραφείο, 1ου ορόφου και 1260τμ. Ανακαινισμένο το 2024 σε άριστη κατάσταση, Κοντά σε στάση μετρό ΣυγγρούΦιξ, Κατασκευής 1999, Φωτεινό-Διαμπερές, Γραφείο προσήψεως επί της Συγγρού, 2ου ορόφου και 197τμ. Ανακαινισμένο το 2019 σε πολύ καλή κατάσταση, Πολύ κοντά σε στάση μετρό Συγγρού-Φιξ, Κατασκευής 1968, Φωτεινό-Διαμπερές,	1999	1.260 τμ	1ος	Καλή	Άριστη (Ανακαινισμένο)	2024	(-)	Πολύ κοντά	Όχι	Dovas Real Estate	€ 21.000	€ 16,7
3	Μακρυγιά νηι, Συγγρού (Φιξ, Κουκάκι)	Μακρυγιά νηι, Συγγρού (Φιξ, Κουκάκι)	1968	197 τμ	2ος	Καλή	Πολύ Καλή (Ανακαινισμένο)	2019	(-)	Πολύ κοντά	Όχι	ΔΑΝΟΣ	€ 3.000	€ 15,2
													Μέση τιμή	€ 18,0

14. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ

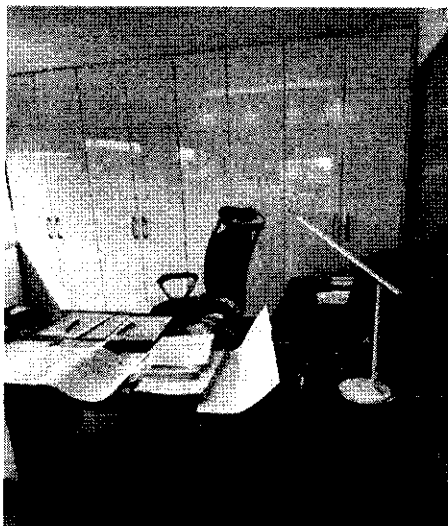
Είσοδος



Χώρος Γραφείων



Χώρος Γραφείων





ΕΥΘΥΜΙΟΥ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ, MRICS, REV

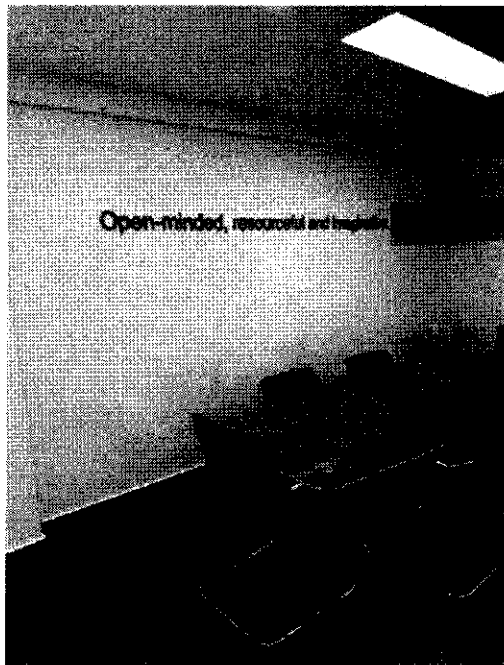
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Επιχειρήσεων & Άυλων αγαθών

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων

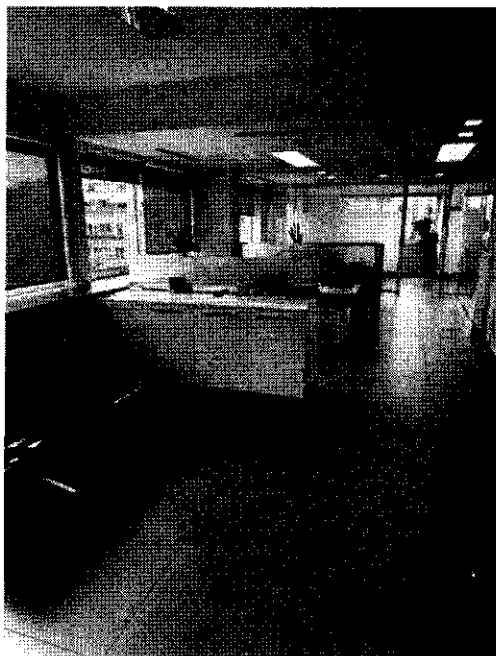
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Μηχανολογικού Εξοπλισμού

Ηφαίστου 36, Γλυφάδα, 16674

Γραφείων



Χώρος Αναμονής – Υποδοχής



Χώρος Γραφείων



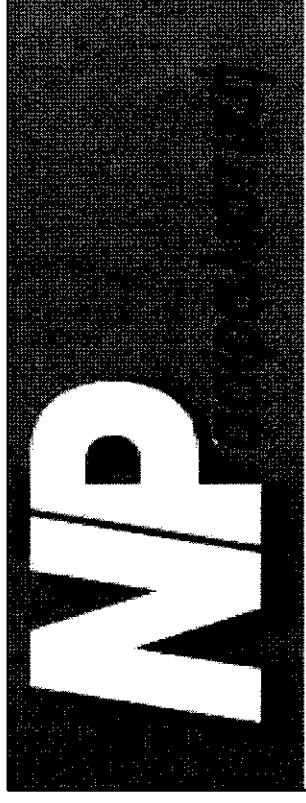
β) σχετικά με το ποσοστό συμμετοχής του εκ των ανωτέρω ιδρυτών Μαρίου Σιατούνη στην ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «NP ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ -ΝΕΟΣ ΠΟΣΕΙΔΩΝ Α.Ε.Α.Ε.» σύμφωνα με την από 18-6-2026 έκθεση αποτίμησης των πιστοποιημένων εκτιμητών αξίας επιχειρήσεων και άυλων αγαθών Βασιλείου Ευθυμίου (Α.Μ.Υ.Ο. 689) και Δημητρίου Τριανταφύλλου (Α.Μ.Υ.Ο. 689), η οποία προσδιορίζει την αξία της εισφερομένης συμμετοχής στο ποσό των ευρώ τριακοσίων εξήντα πέντε χιλιάδων τριακοσίων τριάντα έξι (365.336) προσαρτάται στο παρόν και έχει λέξη προς λέξη ως εξής:



ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ

των μεριδίων της επιχείρησης

«NP ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ – ΝΕΟΣ ΠΟΣΕΙΔΩΝ Α.Ε.Α.Ε.»



Ημερομηνία Έκθεσης: 18 Ιουνίου 2026



Προς:

Μάριος Σιατούνης
Α.Φ.Μ.: 175617488
Αγίου Διονυσίου 14, Λαγονήσι Αττικής 19010

Έκθεση εκτίμησης της αξίας συμμετοχής στην «**NP ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ – ΝΕΟΣ ΠΟΣΕΙΔΩΝ Α.Ε.Α.Ε.**».

Αξιότιμε Κε Σιατούνη
(εφ' εξής ο «**Εντολέας**»).

Ανταποκρινόμενοι στην από **20/05/2026** εντολή σας με την ιδιότητα του κατόχου **3.382** μετοχών της «**NP ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ – ΝΕΟΣ ΠΟΣΕΙΔΩΝ Α.Ε.Α.Ε.**», προχωρήσαμε στην εκτίμηση της αξίας της συμμετοχής σας στην Εταιρεία στην ημερομηνία εκτίμησης **15 Ιουνίου 2026** και ως εκ τούτου, σας παραδίδουμε το πρωτότυπο της έκθεσης εκτίμησης μας (εφ' εξής η «**Έκθεση**» ή «**Έκθεση Εκτίμησης**»).

Για τη σύνταξη της Έκθεσης ελήφθησαν υπόψη οι απαιτήσεις των εκτιμητικών προτύπων [**RICS Red Book**] του Ινστιτούτου Ορκωτών Εκτιμητών του Ηνωμένου Βασιλείου [*Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS*] που έχουν τεθεί σε ισχύ από την 31η Ιανουαρίου 2025, και οι οδηγίες των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (*International Valuation Standards, IVS*) όπως αυτά ορίζονται από το **IVS Council (IVSC)** και έχουν τεθεί σε ισχύ από τον Ιανουάριο 2025. Η βάση της αξίας εκτίμησης που υιοθετείται στην παρούσα Έκθεση εκτίμησης είναι η **Αγοραία Αξία (Market Value)**, όπως αυτή ορίζεται στα εκτιμητικά πρότυπα του **RICS Red Book 2025** και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (**IVS 2025**).



Τα συμπεράσματα της εργασίας μας παρουσιάζονται στο πρώτο κεφάλαιο «**Σύνοψη & Τελική Αξία Αποτίμησης**» αλλά τονίζουμε ότι, για την πλήρη κατανόησή της, το εν λόγω κεφάλαιο θα πρέπει να μελετηθεί σε συνδυασμό με την ανάλυση των υπολοίπων κεφαλαίων της Έκθεσης.

Ζητάμε την προσοχή σας στο κεφάλαιο «**Παραδοχές και Ρήτρες Ευθύνης**» και ειδικότερα στα όσα αναγράφονται σε σχέση με τις Παραδοχές της εκτίμησης, τις Ρήτρες ευθύνης και σύγκρουσης συμφερόντων του Εκτιμητή αλλά και τους περιορισμούς Δημοσιότητας & Εμπιστευτικότητας τους οποίους οφείλετε να τηρείτε εσείς και οι Παραλήπτες της εκτίμησης. Επίσης, τονίζουμε ότι, δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη σε σχέση με οποιαδήποτε απόφαση που μπορεί να πάρει ο Εντολέας ή/και οι Παραλήπτες ή άλλος ενδιαφερόμενος βασισμένος στην Έκθεση Εκτίμησης, πέρα από αυτή που προκύπτει από την ιδιότητά μου ως πιστοποιημένος Εκτιμητής.

Οι Εκτιμητές,

Βασίλειος Ευθυμίου, MRICS, REV

Πιστοποιημένος Εκτιμητής αξίας επιχειρήσεων και άυλων αγαθών

Αριθμός μητρώου Υπουργείο Οικονομικών: **689**

RICS Chartered Surveyor (Member: 6839299)

Δημήτριος Τριανταφύλλου, MRICS

Πιστοποιημένος Εκτιμητής αξίας επιχειρήσεων και άυλων αγαθών

Αριθμός μητρώου Υπουργείο Οικονομικών: **732**

RICS Chartered Surveyor (Member: 6887133)



ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. ΠΛΑΙΣΙΟ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ & ΤΕΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ	4
1.1. Πλαίσιο Αποτίμησης	4
1.2. Στοιχεία πληροφόρησης που χρησιμοποιήθηκαν για την αποτίμηση	7
1.3. Τελική αξία αποτίμησης	8
2. ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΚΑΙ ΡΗΤΡΕΣ ΕΥΘΥΝΗΣ	8
2.1. Περιορισμοί σε σχέση με τις Παραδοχές και Προβλέψεις της Εκτίμησης	8
2.2. Λοιποί Περιορισμοί και Παραδοχές	9
2.3. Δηλώσεις και Ρήτρες Ευθύνης	10
3. ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ	13
3.1. Εταιρική ταυτότητα της επιχείρησης	13
4. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ	17
4.1. Επilogή των μεθόδων αποτίμησης	17
4.2. Μέθοδος των Προ-εξοφλημένων Μερισμάτων [DDM]	18
4.3. Μέθοδος των Πολλαπλασιαστών Συγκρίσιμων Εταιρειών [CCM]	21
4.4. Μέθοδος των Πολλαπλασιαστών Συγκρίσιμων Συναλλαγών [CTM]	22
4.5. Προσαρμογές αξίας λόγω απόκτησης ή απουσίας ελέγχου, και λόγω έλλειψης εμπορευσιμότητας του εταιρικού κεφαλαίου	24
4.6. Στάθμιση Μεθόδων Αποτίμησης	26
5. ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΣΥΝΘΗΚΕΣ	27
5.1. Μακρο-οικονομικό περιβάλλον μέχρι σήμερα	27
5.2. Βραχυπρόθεσμες προβλέψεις της ελληνικής οικονομίας	30
6. ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΛΑΔΟΥ	31

6.1. Ελληνική Ασφαλιστική Αγορά	31
6.2. Κλάδος Αυτοκινήτων	32
7. ΑΝΑΛΥΣΗ SWOT της ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	35
8. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ	37
8.1. Παρουσίαση των Οικονομικών Αποτελεσμάτων της Εταιρείας	37
8.2. Χρηματοοικονομική Ανάλυση της Εταιρείας με Αριθμοδείκτες	42
8.3. Κεφαλαιουχική επάρκεια και Δείκτες Φερεγγυότητας II	43
9. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ βάσει της μεθόδου Προεξόφλησης Μερισμάτων [DDM]	44
9.1. Βασικές Χρηματοοικονομικές Παραδοχές για την εκτίμηση των Καθαρών Κερδών και της Μετοχικής Αξίας	44
9.2. Υπολογισμός του Προεξοφλητικού επιτοκίου	46
9.3. Αποτίμηση της Μετοχικής Αξίας με Προεξόφληση Μερισμάτων	46
10. Αποτίμηση βάσει της μεθόδου με Πολλαπλασιαστές Συγκρίσιμων Εταιρειών [CCM]	48
11. Αποτίμηση βάσει της μεθόδου με Πολλαπλασιαστές Συγκρίσιμων Συναλλαγών [CTM]	50
12. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ [EQUITY]	53
13. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ	54
13.1. Εκτίμηση Συντελεστή “beta” κλάδου βάσει Συγκρίσιμων Εταιρειών	54
13.2. Δείγμα Συγκρίσιμων Εταιρειών	55



1. ΠΛΑΙΣΙΟ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ & ΤΕΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

1.1. Πλαίσιο Αποτίμησης

~ Αντικείμενο της εκτιμητικής εργασίας μας είναι η αποτίμηση της επιχείρησης «**NP ΠΟΣΕΙΔΩΝ Α.Ε.Α.Ε.**» (εφεξής η «**Επιχείρηση**» ή η «**Εταιρεία**»), προσδιορίζοντας την «**Αγοραία Αξία**» του εταιρικού κεφαλαίου της, και ως εκ τούτου την αξία που αντιστοιχεί στη συμμετοχή που είχε στην κατοχή του ο **Εντολέας** κατά την ημερομηνία αποτίμησης.

~ **Εντολέας της εκτίμησης** είναι ο «**Σιατούνης Μάριος**» με **ΑΦΜ: 175617488** ΔΟΥ ΚΕ.ΦΟ.Δ.Ε. ΑΤΤΙΚΗΣ, (εφεξής, ο «**Εντολέας**»). Οι όροι και το αντικείμενο της εκτίμησης περιγράφονται στην από 20/05/2026 Εντολή ανάθεσης του Εντολέα προς τον Εκτιμητή και ορίζουν το πλαίσιο αποτίμησης και σύνταξης της παρούσης έκθεσης εκτίμησης (εφεξής, η «**Έκθεση**» ή «**Έκθεση Εκτίμησης**»)

~ **Σκοπός της εκτίμησης:** Η εκτίμηση θα χρησιμοποιηθεί στο πλαίσιο εισφοράς σε είδος των μετοχών της Εταιρείας για την κάλυψη του μετοχικού κεφαλαίου της υπό ίδρυση εταιρείας «ETHOSS Holdings S.A.» σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018.

~ **Παραλήπτες της Έκθεσης εκτίμησης:** 1) Σιατούνης Μάριος, 2) Σιατούνης Χαράλαμπος, 3) Σιατούνης Εμμανουήλ 4) Σπυρίδωνος Αλέξανδρος (Νομικός σύμβουλος) 5) Μαστροδήμας Ευάγγελος (Λογιστής).

~ **Ημερομηνία Σύνταξης Έκθεσης: 18 Ιουνίου 2026.**

~ **Νόμισμα εκτίμησης:** Ευρώ (€)

~ **Ημερομηνία Εκτίμησης: 15 Ιουνίου 2026.**

~ **Εκτιμητικά Πρότυπα:** Για τη σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη η κείμενη νομοθεσία, καθώς και οι οδηγίες, οι προδιαγραφές και οι απαιτήσεις των εκτιμητικών προτύπων **RICS Valuation – Global Standards** όπως ορίζονται από το Βασιλικό Ινστιτούτο Ορκωτών Εκτιμητών του Ηνωμένου Βασιλείου [Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS] και έχουν τεθεί σε ισχύ από την 31^η Ιανουαρίου **2025**, και των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (**International Valuation Standards, IVS**)



όπως αυτά ορίζονται από το IVSC (International Valuation Standards Council) και έχουν τεθεί σε ισχύ από την 31^η Ιανουαρίου 2025. Σημειώνεται ότι δεν υπάρχουν αντίστοιχα Ελληνικά Εκτιμητικά Πρότυπα.

~ **Βάση της αποτίμησης:** η τρέχουσα **Αγοραία Αξία (Market Value)** η οποία ορίζεται σύμφωνα με τα πρότυπα *RICS Valuation – Global Standards* τα οποία ακολουθούν τα *International Valuation Standards* ως εξής:

«Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή μια υποχρέωση αναμένεται να ανταλλαχθεί κατά την ημερομηνία της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μια συναλλαγή σε καθεστώς πλήρους ανεξαρτησίας των μερών, μετά από κατάλληλη προώθηση, όπου τα συμβαλλόμενα μέρη έχουν το καθένα ενεργήσει με επίγνωση, σωφροσύνη και χωρίς εξαναγκασμό».

~ **Μεθοδολογία αποτίμησης:** Η αποτίμηση της Αγοραίας Αξίας πραγματοποιείται εφαρμόζοντας συνδυαστικά τις εξής τρεις μεθόδους

α) των Προ-εξοφλημένων Διανεμόμενων Μερισμάτων (*Dividend Discount Model*)

β) των Πολλαπλασιαστών Συγκρίσιμων Εταιρειών [*Comparable Companies Multiples*], και

γ) των Πολλαπλασιαστών Συγκρίσιμων Συναλλαγών [*Comparable Transaction Multiples*]

~ **Στοιχεία Εκτιμητών:** Η Εκτίμηση έχει διενεργηθεί και η Έκθεση έχει εκπονηθεί και συνυπογράφεται από τους εξής εκτιμητές:

~ **ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ ΕΥΘΥΜΙΟΥ**, εγγεγραμμένος στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών της παρ. γ του άρθρου 1 του Ν. 4152/2013, του Υπουργείου Οικονομικών (αρ. 689), ο οποίος κατέχει σε ισχύ μέχρι και σήμερα, τις παρακάτω ιδιότητες:

- Πιστοποιημένος εκτιμητής αξίας επιχειρήσεων και άλλων αγαθών
- Ορκωτός Εκτιμητής MRICS [RICS Chartered Surveyor] (RICS αρ. 6839299)
- Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων, Expert Valuer in Real Estate Property, PeopleCert (GR730000619VE)
- Πιστοποιημένος Εκτιμητής Μηχανολογικού Εξοπλισμού και Εγκαταστάσεων, Valuer in Machinery, Plant & Equipment, PeopleCert (GR732000089VE)

~ **ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΤΡΙΑΝΤΑΦΥΛΛΟΥ**, εγγεγραμμένος στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών της παρ. γ του άρθρου 1 του Ν. 4152/2013, του Υπουργείου Οικονομικών (αρ. 732), ο οποίος κατέχει σε ισχύ μέχρι και σήμερα, τις παρακάτω ιδιότητες:



- Οικονομολόγος – Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος
- Πιστοποιημένος εκτιμητής αξίας επιχειρήσεων και άυλων αγαθών
- RICS Chartered Surveyor (Professional No: 6887133)

(και οι δύο εκτιμητές, εφεξής θα αποκαλούνται «ο Εκτιμητής» ή «οι Εκτιμητές»)

Ο Εκτιμητής παραμένει εγγεγραμμένος στο σχήμα «RICS Valuer Registration Scheme» και ως εκ τούτου, είναι υποχρεωμένος να συμμορφώνεται με τις παρακάτω απαιτήσεις:

- να διεκπεραιώνει όλες τις εργασίες αποτίμησης και να συντάσσει την έκθεση εκτίμησης, σύμφωνα με το “Red Book” του RICS το οποίο είναι σε ισχύ κατά την ημέρα αποτίμησης και στο οποίο περιγράφονται τα Πρότυπα Εκτίμησης του RICS
- να διασφαλίζει ότι όλες οι εργασίες αποτίμησης που έχει πραγματοποιήσει καλύπτονται από επαρκή και κατάλληλη ασφαλιστική κάλυψη επαγγελματικής ευθύνης
- εφόσον απαιτηθεί, να παρέχει ειδική φόρμα καταγραφής παραπόνων. Σε περίπτωση που υπάρξει παράπονο το οποίο αφορά διευθέτηση μεταξύ του Εκτιμητή και του τρίτου μέρους, ο τελευταίος μπορεί να απευθυνθεί στο Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΟΕΕ) ή στο Επαγγελματικό Επιμελητήριο. Π να χρησιμοποιεί και επικοινωνεί ορθά τον τίτλο του ως Εγγεγραμμένος Εκτιμητής (Registered Valuer) του RICS

Ο Εκτιμητής, σε συμμόρφωση με τις απαιτήσεις του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Εκτιμητών του Ηνωμένου Βασιλείου [Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS] καλύπτεται με ασφάλιση για Επαγγελματική Ευθύνη (Professional Indemnity Insurance) από το Ομαδικό Συμβόλαιο Επαγγελματικής Αστικής Ευθύνης Εκτιμητών του Συλλόγου Εκτιμητών Ελλάδος με όριο ευθύνης μέχρι € 500.000 ανά απαίτηση και € 5.000.000 συνολικά ετησίως. Σε περίπτωση που υπάρξει ζημία τρίτων μερών η οποία να προκλήθηκε άμεσα εξαιτίας της παρούσας έκθεσης εκτίμησης, η μέγιστη συνολική αποζημίωση του Εκτιμητή προς τα ζημιωθέντα μέρη δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό των € 5.000. Ο Εκτιμητής δεν μπορεί να ευθύνεται για οποιαδήποτε έμμεση απώλεια ή ζημία η οποία ενδέχεται να προκληθεί ως αποτέλεσμα συμβατικής ή/και εμπορικής σχέσης η οποία ενδέχεται να σχετίζεται με την Έκθεση Εκτίμησης. Επίσης, ο Εκτιμητής καλύπτεται και με ασφάλιση Νομικής Προστασίας η οποία καλύπτει την αμοιβή δικηγόρου και τυχόν δικαστικά έξοδα, σε περίπτωση που απαιτηθεί η δικαστική προφύλαξη των έννομων συμφερόντων του Εκτιμητή.



~ Παραδοχές εκτίμησης:

Η παρούσα αποτίμηση, βασίστηκε στις εξής παραδοχές:

Η Επιχείρηση θα συνεχίσει να «διατηρείται σε λειτουργία» βάση της αρχής του **“going concern”**, έχοντας δηλαδή ως δεδομένο ότι, α) η διοίκηση της επιχείρησης θα εφαρμόσει μόνο εκείνες τις λειτουργικές και χρηματο-οικονομικές στρατηγικές οι οποίες θα μεγιστοποιήσουν την αξία της και β) δεν υπάρχει αβεβαιότητα για μελλοντικά γεγονότα (όπως π.χ. συνεχείς λειτουργικές ζημιές και ιδιαίτερα αδύναμη χρηματοοικονομική διάρθρωση), τα οποία θα μπορούσαν να αμφισβητήσουν τη βασική παραδοχή ότι η Εταιρία θα συνεχίσει κανονικά την λειτουργία της (“going concern”).

Η Επιχείρηση θα συνεχίσει τη δραστηριότητα της ως ανεξάρτητη εταιρία στους τομείς που δραστηριοποιείται κατά την ημερομηνία αποτίμησης βάσει της αρχής του **“as is, stand-alone basis”**, έχοντας δηλαδή ως δεδομένο ότι, α) η επιχείρηση δεν θα συγχωνευτεί με άλλη τρίτη αντίστοιχη εταιρία, και β) δεν θα μεταβάλλει ή επεκτείνει σημαντικά το αντικείμενο δραστηριότητα της, γεγονότα που θα μπορούσαν να δημιουργήσουν σημαντική διαφοροποίηση σε σχέση με την τρέχουσα κατάσταση στην ημερομηνία αποτίμησης.

Η Επιχείρηση δεν διαθέτει άλλα περιουσιακά στοιχεία ή δικαιώματα, συμβατικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις ή ενδεχόμενες υποχρεώσεις πέραν των όσων περιλαμβάνονται στις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της, καθώς επίσης ούτε υπάρχει κάποια σημαντική δικαστική υπόθεση σε εκκρεμότητα από την οποία αναμένεται ουσιώδης επίπτωση επί των αναλύσεων που διενεργήθηκαν στο πλαίσιο της εκτίμησης της επιχείρησης.

1.2. Στοιχεία πληροφόρησης που χρησιμοποιήθηκαν για την αποτίμηση

Για την υλοποίηση της εργασίας μας και την σύνταξη της μελέτης Αποτίμησης, έγινε χρήση σχετικών πληροφοριών και στοιχείων συμπεριλαμβανομένων των παρακάτω:

- Διεθνώς αποδεκτές οικονομικές αναλύσεις από αναγνωρισμένους ευρωπαϊκούς (π.χ. Ευρωπαϊκή Επιτροπή, EUROSTAT) και εθνικούς οργανισμούς (π.χ. Ίδρυμα Οικονομικών & Βιομηχανικών Ερευνών, ΕΛΣΤΑΤ, ΚΕΠΕ, ICAP).



- ο Μακροοικονομικά μεγέθη από την Τράπεζα της Ελλάδος, Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (European Central Bank) και Οργανισμό Διαχείρισης Δημοσίου Χρέους (ΟΔΔΗΧ). ο Στοιχεία Ένωσης Ασφαλιστικών Εταιρειών Ελλάδος (ΕΑΕΕ) — στατιστικά ασφαλιστικού κλάδου, παραγωγή ασφαλίσεων. ο Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις και Εκθέσεις Δ.Σ. και Ορκωτού Ελεγκτή κατά Δ.Π.Χ.Α. — χρήσεων 2023, 2024 και 2025. ο Εκθέσεις Φερεγγυότητας και Χρηματοοικονομικής Κατάστασης (SFCCR) — ετών 2023, 2024 και 2025.
- ο Βάσεις δεδομένων, όπως ενδεικτικά: Bloomberg, LSEG, Capital IQ, Damodaran online valuation statistics.

1.3. Τελική αξία αποτίμησης

Η αποτίμηση της συμμετοχής του Μετόχου - Εντολέα στην **Αγοραία Αξία της Εταιρείας** κατά την Ημερομηνία Εκτίμησης είναι κατά προσέγγιση: **€ 365.336**.

2. ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΚΑΙ ΡΗΤΡΕΣ ΕΥΘΥΝΗΣ

2.1. Περιρισμοί σε σχέση με τις Παραδοχές και Προβλέψεις της Εκτίμησης

Η παρούσα αποτίμηση διενεργήθηκε σε επίπεδο αποτίμησης γραφείου (“**desktop valuation**”), δηλαδή, βασίστηκε αποκλειστικά σε δημοσίως διαθέσιμες πληροφορίες και στοιχεία, χωρίς άμεση επικοινωνία ή συνεργασία με τη Διοίκηση της Εταιρείας. Κατά συνέπεια, **δεν** τέθηκαν στη διάθεση του Εκτιμητή το επιχειρηματικό σχέδιο (business plan) της Διοίκησης, ούτε εσωτερικές παραδοχές, εκτιμήσεις ή προβλέψεις αυτής.

- ο Οικονομικές προβλέψεις της Εκτίμησης: δεν βασίζονται σε επιχειρηματικό σχέδιο της Διοίκησης, αλλά διαμορφώθηκαν αποκλειστικά από τον Εκτιμητή, με βάση τα δημοσιευμένα ιστορικά οικονομικά στοιχεία της Εταιρείας, δημοσίως διαθέσιμες πληροφορίες και κλαδικά δεδομένα. Ως εκ τούτου, αποτελούν εκτιμήσεις του Εκτιμητή και όχι προβλέψεις της Διοίκησης.
- ο Παραδοχές και εκτιμήσεις της Εκτίμησης: κατά την κρίση του Εκτιμητή η οποία βασίζεται στα εξής: (i) ιστορική επίδοση και τάσεις των οικονομικών μεγεθών της Εταιρείας, (ii) τα χαρακτηριστικά και τις προοπτικές του κλάδου δραστηριότητας, (iii) το μακροοικονομικό περιβάλλον, και (iv) δημοσίως

διαθέσιμες πληροφορίες. Οι εν λόγω παραδοχές καταλήγουν σε πιθανά σενάρια μελλοντικών εξελίξεων, τα οποία ενδέχεται να αποκλίνουν ουσιαστικά από τον πραγματικό επιχειρησιακό σχεδιασμό και τη στρατηγική της Διοίκησης, στοιχεία τα οποία δεν ήταν διαθέσιμα στον Εκτιμητή.

ο Έλεγχος Λογικότητας: Ελλείψει επιχειρηματικού σχεδίου της Διοίκησης, ο Εκτιμητής αξιολόγησε τη λογικότητα των δικών του προβλέψεων μέσω των εξής εργασιών:

- Ανάλυση της ιστορικής πορείας των οικονομικών μεγεθών της Εταιρείας και αξιολόγηση της συνέπειας των προβλέψεων με τις ιστορικές τάσεις, τη χρηματοοικονομική θέση και την κεφαλαιουχική διάρθρωσή της.
- Συγκριτική αξιολόγηση με τον κλάδο δραστηριότητας, λαμβάνοντας υπόψη το μακροοικονομικό περιβάλλον, τα χαρακτηριστικά και τις προοπτικές του κλάδου, καθώς και δημοσίως διαθέσιμα στοιχεία για την ανταγωνιστική θέση της Εταιρείας:
- ο Περιορισμός Ευθύνης: Δεδομένου ότι η αποτίμηση βασίζεται αποκλειστικά σε δημοσίως διαθέσιμες πληροφορίες, ο Εκτιμητής δεν είχε πρόσβαση σε αναλυτικά ισολόγια λογιστικής, εσωτερικές αναλύσεις, λεπτομέρειες εμπορικών συμβάσεων, ή πληροφορίες για εκκρεμείς ή ενδεχόμενες υποχρεώσεις πέραν αυτών που γνωστοποιούνται στις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις. Η ύπαρξη τέτοιων εσωτερικών πληροφοριών στις οποίες δεν είχε πρόσβαση ο Εκτιμητής ενδέχεται να επηρεάζει ουσιαστικά την αποτίμηση. Συνεπώς, ο Εκτιμητής δεν παρέχει καμία εγγύηση για την ακρίβεια των παραδοχών του και δεν αναλαμβάνει καμία ευθύνη σε περίπτωση που οι οικονομικές προβλέψεις στις οποίες βασίστηκε η εκτίμηση της Εταιρείας δεν επαληθευθούν στο μέλλον.

2.2. Λοιποί Περιορισμοί και Παραδοχές

- ο Η παρούσα Έκθεση δεν καλύπτει τυχόν νομικά, τεχνικά, ρυθμιστικά ή/και φορολογικά θέματα που αφορούν την Εταιρεία και τα υπό εκτίμηση περιουσιακά της στοιχεία, αλλά περιορίζεται αποκλειστικά στην χρηματοοικονομική αποτίμηση των υπό εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων, σύμφωνα με όσα ορίζονται στην Σύνοψη της Έκθεσης.
- ο Η πραγματική Αγοραία Αξία της εκτίμησης, όπως αυτή μπορεί να αποτυπωθεί σε μια μελλοντική συναλλαγή μεταβίβασης των υπό εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, είναι πιθανόν τελικά να διαφέρει από την Αγοραία Αξία που παρουσιάζεται στην παρούσα Έκθεση. Η απόκλιση μπορεί να προκύψει από διάφορους παράγοντες, όπως οι τρέχουσες συνθήκες της αγοράς, η αναθεώρηση των προσδοκιών για τον κλάδο δραστηριοποίησης της Εταιρείας και οι εν δυνάμει συνέργειες στις οποίες αποβλέπει ένας πιθανός αγοραστής των υπό εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας.
- ο Η Έκθεση βασίζεται στις οικονομικές, πολιτικές συνθήκες και στις συνθήκες αγοράς, όπως υφίστανται και μπορούν να εκτιμηθούν κατά την ημερομηνία της παρούσας και δεν εκφράζουμε γνώμη για το αν οι συνθήκες αυτές θα συνεχίσουν να υφίστανται ή για το ποια τυχόν επίδραση θα είχε η αλλαγή των συνθηκών αυτών στις απόψεις που εκφράζονται στην παρούσα μελέτη. Οι υπολογισμοί, οι παραδοχές και τα αποτελέσματα της εκτίμησης τελούν



επίσης, υπό την επιφύλαξη διαφόρων παραγόντων που μπορεί να σχετίζονται και με το νομικό, εμπορικό και θεσμικό πλαίσιο τόσο σε εθνικό όσο και σε παγκόσμιο επίπεδο.

- ο Γεγονότα τα οποία συμβαίνουν μετά την ημερομηνία εκτίμησης δεν λαμβάνονται υπ' όψη, και ενδέχεται να επηρεάσουν τις παραδοχές και το αποτέλεσμα εκτίμησης της παρούσας Έκθεσης κατά την ημερομηνία εκτίμησης, χωρίς αυτό να σημαίνει ότι οι παραδοχές και το αποτέλεσμα εκτίμησης δεν είναι σωστά ή επίκαιρα.
- ο Η αποτίμηση των υπό εκτίμηση Περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας προεξοφλώντας τις μελλοντικές ταμειακές ροές στηρίζεται σε εκτιμήσεις και προβλέψεις οι οποίες έχουν ευαισθησία σε συγκεκριμένους παράγοντες που δύναται να επηρεάσουν, είτε θετικά είτε αρνητικά την αξία της εκτίμησης που έχει διενεργηθεί. Ενδεικτικά, αναφέρουμε ορισμένα εξ' αυτών: α) οι μακροοικονομικές συνθήκες σε εθνικό και παγκόσμιο επίπεδο, β) ο ανταγωνισμός στον κλάδο και τις αγορές πελατών, γ) τα απρόβλεπτα αρνητικά κοινωνικά ή γεωπολιτικά γεγονότα (π.χ. πανδημία covid-19, πόλεμος, τρομοκρατικές ενέργειες), δ) οι φυσικές καταστροφές (π.χ. φωτιές, πλημμύρες), ε) η επάρκεια ρευστότητας του τραπεζικού συστήματος και η σημαντική αύξηση των επιτοκίων δανεισμού, στ) αλλαγές στην φορολογική νομοθεσία ή στο θεσμικό πλαίσιο του κλάδου, ε) η ρευστότητα συναλλαγών που επικρατεί στην αγορά στην οποία θα μπορούσαν να διατεθούν τα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας κατά την ημερομηνία εκτίμησης.

2.3. Δηλώσεις και Ρήτρες Ευθύνης

A. Ευθύνη & Σύγκρουση Συμφερόντων: Ως υπογράφων διαβεβαιώνω ότι:

- ο η διενέργεια της εκτίμησης αποτελεί αποκλειστική μου ευθύνη καθώς, δεν έχει υπάρξει συμμετοχή άλλου επαγγελματία οικονομολόγου σε αυτήν, ο η προσέγγιση εκτίμησης είναι κοινώς αποδεκτή καθώς βασίζεται σε κατάλληλο επιστημονικό πλαίσιο και σε παραδοχές εκτίμησης οι οποίες θεωρούνται εύλογες και αποδεκτές λαμβάνοντας υπ' όψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του αντικείμενου εκτίμησης.

B. Δημοσιότητα & Εμπιστευτικότητα

- ο Απαγορεύεται η με κάθε μηχανικό, ηλεκτρονικό ή άλλο μέσο αντιγραφή, αναπαραγωγή ή ανατύπωση του παρόντος, η μετάφραση, διασκευή ή τροποποίηση αυτού, η θέση σε κυκλοφορία του πρωτότυπου ή αντιτύπων του και γενικά η με οποιαδήποτε τρόπο δημοσίευση του, ολόκληρου ή τμημάτων του χωρίς την άδεια των δημιουργών του (N 2121/1993 περί πνευματικής ιδιοκτησίας).
- ο Η Έκθεση Εκτίμησης, συμπεριλαμβανομένων των παρατηρημάτων αυτής, παρέχεται αποκλειστικά προς τον Εντολέα και τους Παραλήπτες της Έκθεσης εκτίμησης, όπως αυτοί ορίζονται στη Σύνοψη της Έκθεσης Εκτίμησης και μόνο για χρήση που εξυπηρετεί τον Σκοπό της εκτίμησης.



- ο Το περιεχόμενο της Έκθεσης Εκτίμησης, συμπεριλαμβανομένων των παραρτημάτων αυτής, αποτελεί εμπιστευτική πληροφορία και δεν επιτρέπεται να δημοσιοποιηθεί ή να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο σκοπό πέραν του Σκοπού της εκτίμησης χωρίς την εκ των προτέρων έγγραφη συγκατάθεση του Εκτιμητή. Επίσης, τα αποτελέσματα της εκτίμησης δεν μπορούν να συμπεριληφθούν σε κανένα άλλο έγγραφο και, εν γένει, να ληφθούν υπ' όψη για σκοπό ή/και χρήση που δεν εμπίπτει στον Σκοπό της εκτίμησης.

Εξαίρεση δημοσιότητας:

Η Έκθεση Εκτίμησης επιτρέπεται να αναρτηθεί στην ενότητα της Εμπορικής Δημοσιότητας του Γ.Ε.ΜΗ. σύμφωνα με την υποχρέωση δημοσιοποίησης της Έκθεσης υπό το πλαίσιο που ορίζουν οι διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018.

Γ. Ρήτρα Ευθύνης ο Ως υπογράφων της Έκθεσης Εκτίμησης, ο Εκτιμητής, δεν αναλαμβάνει οποιαδήποτε ευθύνη έναντι οποιουδήποτε, πέρα από αυτές που προκύπτουν από την ιδιότητά του ως πιστοποιημένος Εκτιμητής.

- ο Η επιχειρηματική και οικονομική θέση της Επιχείρησης κατά την ημερομηνία εκτίμησης λαμβάνει υπ' όψη τις ιστορικές επιχειρηματικές και οικονομικές πληροφορίες κατά την ημερομηνία στην οποία αναφέρονται τις οποίες και έλαβε ο Εκτιμητής από τον Εντολέα.
- ο Για τους σκοπούς της Έκθεσης, ο Εκτιμητής υπέθεσε ότι όλες οι πληροφορίες που του παρασχέθηκαν από τον Εντολέα ή/και την Διοίκηση της Επιχείρησης είναι αληθείς, πλήρεις και ακριβείς ως προς τα ουσιώδη στοιχεία τους και, ως εκ τούτου, δεν έχει προβεί σε ανεξάρτητη επιβεβαίωση των πληροφοριών αυτών. Ως εκ τούτου, δεν φέρει καμία ευθύνη για την ακρίβεια και πληρότητα αυτών και καμία υποχρέωση αξίωσης σε περίπτωση που η οικονομική πληροφόρηση, οι παραδοχές και εκτιμήσεις του επιχειρηματικού σχεδίου, οι οικονομικές προβλέψεις στο μέλλον, η παράθεση των κινδύνων και της αβεβαιότητας στην οποία υπόκειται και εν γένει το σύνολο των στοιχείων που παρέχονται από τον Εντολέα αποδεχτούν ελλιπή, ή ανακριβή, ή αναληθή, ή παραπλανητικά, ή αναφθερόν.
- ο Η εργασία αποτίμησης εταιριών, επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, άυλων περιουσιακών στοιχείων και κινητών δε μπορεί να θεωρηθεί ακριβής επιστήμη και τα συμπεράσματα, στα οποία η εργασία αυτή καταλήγει, εξαρτώνται από την κρίση εκείνου που διενεργεί την αποτίμηση, καθώς και τα διαθέσιμα στοιχεία κατά τον χρόνο εκτέλεσης της εκτίμησης.
- ο Διαφορετικές αποτιμήσεις για την ίδια Επιχείρηση, την ημερομηνία εκτίμησης, μπορεί να διαφέρουν ακόμα και αν χρησιμοποιηθούν τα ίδια οικονομικά δεδομένα, λόγω των διαφορετικών μεθόδων και παραδοχών που εφαρμόζουν οι διαφορετικοί εκτιμητές. Άρα, δεν υπάρχει μία μοναδική μέθοδος για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας μιας Επιχείρησης ή ενός περιουσιακού στοιχείου και δεν υπάρχει μόνο μια μοναδική σωστή Αγοραία αξία στην οποία θα πρέπει υποχρεωτικά να καταλήξουν οι διαφορετικοί εκτιμητές. ο Οποιοσδήποτε ενδιαφερόμενος παραλήπτης της Έκθεσης Εκτίμησης, προτού λάβει οποιαδήποτε επιχειρηματική απόφαση, θα πρέπει να εκτιμήσει, στηριζόμενος στην κρίση του, ένα μεγάλο εύρος οικονομικών, εμπορικών,



επιχειρηματικών ποσοτικών μεγεθών και ποιοτικών δεδομένων. Ως εκ τούτου, η λήψη οποιασδήποτε επιχειρηματικής απόφασης από τον οποιοδήποτε ενδιαφερόμενο θα πρέπει να μη βασίζεται αποκλειστικά στην Έκθεση Εκτίμησης.

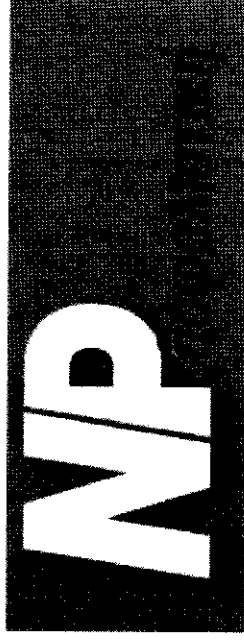


3. ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

3.1. Εταιρική ταυτότητα της επιχείρησης

Γενικές πληροφορίες

Επωνυμία:	NP Ασφαλιστική - ΝΕΟΣ ΠΟΣΕΙΔΩΝ Α.Ε.Α.Ε.
Διακριτικός Τίτλος:	NP Ασφαλιστική
Νομική μορφή:	Ανώνυμη Ελληνική Ασφαλιστική Εταιρεία (Α.Ε.Α.Ε)
Αριθμός ΓΕΜΗ	044319107000
Ημ/νία Σύστασης	10/03/1972
ΑΦΜ:	094035800
Κύρια ΚΑΔ:	Ασφάλειες εκτός από τις ασφάλειες ζωής
Έδρα:	Λ. Κηφισίας 81 - 83, 151 24 Μαρούσι, Αθήνα



Ιστορικό της Εταιρείας

Τον Φεβρουάριο του 1972 ιδρύθηκε η Ασφαλιστική Εταιρεία «ΠΟΣΕΙΔΩΝ Α.Ε.Α.Ε.», ενώ τον Σεπτέμβριο του 1995, περιήλθε στην ιδιοκτησία της ασφαλιστικής εταιρείας AGF - ΚΟΣΜΟΣ όπου και παρέμεινε ως θυγατρική της για τέσσερα και πλέον χρόνια. Τον Δεκέμβριο του 1999, η AGF - ΚΟΣΜΟΣ μεταβιβάστηκε στον ασφαλιστικό όμιλο ALLIANZ Ελλάδος και παρέμεινε στο ιδιοκτησιακό καθεστώς του ομίλου μέχρι τις 2 Δεκεμβρίου 2003.

Στις 3 Δεκεμβρίου 2003, ο Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας κ. Γεώργιος Ζάχος με μία ομάδα δέκα ασφαλιστών με μεγάλη εμπειρία στα ασφαλιστικά δρώμενα της χώρας εξαγόρασαν από τον Όμιλο ALLIANZ το 100% των μετοχών της «Ποσειδών Α.Ε.Α.Ε.». Με την εξαγορά της, το σύνολο του χαρτοφυλακίου των υφιστάμενων ασφαλιστηρίων συμβολαίων μετά των συναφών δικαιωμάτων και υποχρεώσεων παρέμειναν στην ALLIANZ ΕΛΛΑΔΟΣ.



Εν συνεχεία, η νέα Διοίκηση μετονόμασε την Εταιρία σε «ΝΕΟΣ ΠΟΣΕΙΔΩΝ Α.Ε.Α.Ε.» ενώ στη συνέχεια το 2008, τροποποιήθηκε η επωνυμία της Εταιρίας σε "NP INSURANCE - ΝΕΟΣ ΠΟΣΕΙΔΩΝ Α.Ε.Α.Ε.". Τέλος, τον Μάρτιο του 2018, τροποποιήθηκε για τελευταία φορά η επωνυμία της Εταιρίας σε "NP Ασφαλιστική - ΝΕΟΣ ΠΟΣΕΙΔΩΝ Α.Ε.Α.Ε.", με τον διακριτικό τίτλο «NP Ασφαλιστική».

Σκοπός δραστηριότητας

Η Εταιρεία παρέχει ασφαλιστικές υπηρεσίες που αφορούν τους Κλάδους κατά Ζημιών και λειτουργεί σύμφωνα με τις διατάξεις με το άρθρο 4 του Ν. 4364/2016, παρέχοντας στους πελάτες της ολοκληρωμένες ασφαλιστικές καλύψεις με προγράμματα ειδικά σχεδιασμένα να καλύπτουν όλες τις σύγχρονες και πραγματικές τους ανάγκες.

Ειδικότερα, η Εταιρεία δραστηριοποιείται σε όλους τους Κλάδους κατά Ζημιών, πλην των Κλάδων Αεροσκαφών, Αστικής Ευθύνης Αεροσκαφών, Πιστώσεων και Εγγυήσεων, παρέχοντας ευέλικτα προγράμματα ασφάλισης στους Κλάδους :

- Αυτοκινήτων (Α.Ε. Αυτοκινήτων και Χερσαία Οχήματα)
- Περιουσίας (Κατοικίες, Εμπορικοί Κίνδυνοι, Ειδικά Προϊόντα)
 - Γενικής Αστικής Ευθύνης (Γενική Αστική Ευθύνη Χώρου, Επαγγελματική Ευθύνη, Εργοδοτική Ευθύνη, Ευθύνη Ελαττωματικού Προϊόντος, Ευθύνη Ατυχηματικής Ρύπανσης/Μόλυνσης)
- Ατυχημάτων (Ομαδικές Ασφάλισεις, Ατομικές Ασφάλισεις, Ταξιδιωτική Ασφάλιση)
- Ασθένειας (Επιδοματικές Καλύψεις)
- Μεταφορών (Cargo, Διαμεταφορέα, Μεταφορέα)
- Σκαφών
- Λοιπών Ζημιών Αναθών (Τεχνικές Ασφάλισεις, Χρήματα, Κρύσταλλα)
- Νομικής Προστασίας (Οικογένειας, Ελευθέρων Επαγγελματιών, Λογιστών, Ιατρών, κλπ.)
- Οδικής Βοήθειας καθώς έχει και την δυνατότητα διάθεσης μεριδίων σε Αμοιβαία Κεφάλαια με το Α/Κ «NP INSURANCE - ΝΕΟΣ ΠΟΣΕΙΔΩΝ ΜΙΚΤΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ»,

Εγκαταστάσεις και Υποδομές



Τα κεντρικά γραφεία της Εταιρείας στεγάζονται σε ιδιόκτητο κτίριο στη Λεωφόρο Κηφισίας 81-83 στο Μαρούσι. Επίσης η διοίκηση της Εταιρείας έχει κατορθώσει να δημιουργήσει ένα δίκτυο πωλήσεων περίπου 1200 ασφαλιστικών διαμεσολαβητών - συνεργατών σε όλη την ελληνική επικράτεια, που απασχολείται κατά ένα μεγάλο μέρος του:

- στα 7 Καταστήματα Πωλήσεων της Εταιρείας,
- σε πάνω από 20 Γραφεία της Εταιρείας και,
- σε δικά τους οργανωμένα Γραφεία

Εταιρικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ύψους **€ 2.929.381** αποτελείται από **904.130** κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας **€ 3,24**. Η κατοχή των κοινών ονομαστικών μετοχών συνεπάγεται και αντίστοιχα δικαιώματα ψήφων στα όργανα λήψης αποφάσεων. Η Εταιρεία δεν διαθέτει μετοχές με ειδικά προνόμια δικαιωμάτων. Κατά την ημερομηνία αποτίμησης το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας της είχε την παρακάτω μετοχική σύνθεση:

Ονοματεπώνυμο	Αριθμός μετοχών	Μερίδιο %
Ζάχος Γεώργιος	283.870	31,40%
Ζάχος Νικόλαος	120.770	13,36%
Σταθουλόπουλος Αθανάσιος	117.450	12,99%
Local A.E.	60.435	6,68%
Ξυπολίτου Κωνσταντίνα	37.410	4,14%
Κυράνας Αθανάσιος	32.520	3,60%
Λοιποί μέτοχοι	251.675	27,83%
	904.130	100,00%

⇒ Οι τρεις βασικοί μέτοχοι — Γεώργιος Ζάχος (31,40%), Νικόλαος Ζάχος (13,36%) και Αθανάσιος Σταθουλόπουλος (12,99%) — ελέγχουν αθροιστικά το 57,75% του μετοχικού κεφαλαίου, το οποίο υποδηλώνει ότι υπάρχει συγκέντρωση της ιδιοκτησίας σε λίγα φυσικά πρόσωπα, εκ των οποίων οι δύο πρώτοι αποτελούν και



μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας, γεγονός που εξασφαλίζει ταχύτητα στη λήψη αποφάσεων και ευθυγράμμιση συμφερόντων. Ωστόσο, η περιορισμένη διασπορά μετοχικού κεφαλαίου ενδεχομένως να εγείρει ζητήματα εταιρικής διακυβέρνησης που αφορούν τον έλεγχο και την εποπτεία της πλειοψηφίας επί των μειοψηφικών μετόχων.

Λοιπές Πληροφορίες της Επιχείρησης:

- Ιστοσελίδα της επιχείρησης: <https://www.np-asfalistik.gr/>
- Η Επιχείρηση καταρτίζει Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) οι οποίες ελέγχονται από ορκωτό λογιστή – ελεγκτή της ελεγκτικής εταιρείας Grant Thornton
- Η Εταιρεία συμμορφώνεται με τις απαιτήσεις της Φερεγγυότητας II σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4364/2016 και υποβάλλει ετησίως την Εποπτική Έκθεση (RSR) και την Έκθεση Χρηματοοικονομικής Κατάστασης και Φερεγγυότητας (SFCR), στην Εποπτική Αρχή των ασφαλιστικών εταιρειών (ΕΙΟΡΑ, Τράπεζα Ελλάδος)
- Για τον υπολογισμό των Κεφαλαιακών Απαιτήσεων Φερεγγυότητας η Εταιρεία χρησιμοποιεί τον τυποποιημένο μαθηματικό τύπο ("Standard Formula") και δεν κάνει χρήση εσωτερικού υποδείγματος.

Διοικητικό Συμβούλιο της Επιχείρησης:

Κατά την ημερομηνία αποτίμησης το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας παρουσίασε την εξής σύνθεση:

Ονοματεπώνυμο	Ιδιότητα στο Δ.Σ.
Ζάχος Γεώργιος	Πρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος
Κυράνας Αθανάσιος	Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Εκτελεστικό μέλος
Ζάχος Νικόλαος	Γραμματέας Δ.Σ., Εκτελεστικό μέλος
Στάθης Γεώργιος	Εκτελεστικό μέλος
Μπούσιας Ιωάννης	Μη εκτελεστικό μέλος

Μαρλαφέκας Κωνσταντίνος	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
Κυριακόπουλος Θεόδωρος	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
Δημητριάδης Ευάγγελος	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
Κατσαμπάκος Γεώργιος	Εκτελεστικό μέλος

4. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

4.1. Επιλογή των μεθόδων αποτίμησης

Η επιλογή της κατάλληλης μεθόδου ή του κατάλληλου συνδυασμού μεθόδων αποτίμησης γίνεται λαμβάνοντας υπ' όψη α) τη συνάφεια της μεθόδου που επιλέγεται με τον προκαθορισμένο σκοπό και βάση εκτίμησης, β) την επιχειρηματική δραστηριότητα και το στάδιο ωρίμανσης της επιχείρησης γ) την πρόσβαση σε λογιστικά (δημοσιευμένα ή μη) και άλλα χρηματοοικονομικά μεγέθη της επιχείρησης που αποτιμάται δ) την ύπαρξη συγκρίσιμων εταιριών που είναι εισηγμένες σε οργανωμένα χρηματιστήρια με επαρκή ρευστότητα και ε) την ύπαρξη συναλλαγών εξαγορών και συγχωνεύσεων ("M&As") συγκρίσιμων εταιρειών.

Στην διεθνή βιβλιογραφία και πρακτική αποτίμησης εταιριών του χρηματοοικονομικού κλάδου (τράπεζες και ασφαλιστικές), εφαρμόζονται κατά κύριο λόγο οι εξής

τρεις μέθοδοι αποτίμησης επιχειρήσεων:

- Προσέγγιση Εισοδήματος – Μέθοδος των Προ-εξοφλημένων Μερισιμάτων [DDM]
- Προσέγγιση Αγοράς – Μέθοδος των Πολλαπλασιαστών Συγκρίσιμων Εταιρειών, Comparable Companies Multiples [CCM]
- Προσέγγιση Αγοράς – Μέθοδος των Πολλαπλασιαστών Συγκρίσιμων Συναλλαγών, Comparable Transactions Multiples, [CTM]

Η εκτίμηση της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε με συνδυασμό μεθόδων αποτίμησης οι οποίες επιλέχθηκαν κατά την κρίση του Εκτιμητή ο οποίος έχει την απαιτούμενη εμπειρία να συνεκτιμά διαφορετικές μεθόδους και να διαμορφώνει επαγγελματική κρίση επί του συνόλου των δεδομένων.



Η αποτίμηση διενεργήθηκε με τις εξής 3 μεθόδους που εφαρμόζονται από τις μεγαλύτερες πολυεθνικές εταιρείες ορκωτών (Big 4) και διεθνώς αναγνωρισμένες επενδυτικές τράπεζες (Investment Banks) στον κόσμο:

~ **Μέθοδος των Προ-εξοφλημένων Μερισμάτων [DDM]** : αποτελεί την πιο ενδεδειγμένη μέθοδο για επιχειρήσεις του κλάδου των χρηματοοικονομικών υπηρεσιών, όπως είναι οι τράπεζες, οι ασφαλιστικές και οι εταιρείες διαχείρισης επενδυτικών κεφαλαίων.

~ **Μέθοδος των Πολλαπλασιαστών Συγκρίσιμων Εταιρειών [CCM]** : Η εφαρμογή της εν λόγω μεθόδου κρίνεται κατάλληλη καθότι βασίζεται στην χρηματιστηριακή αξία επαρκούς αριθμού ομοειδών - συγκρίσιμων εταιρειών που είναι εισηγμένες σε οργανωμένα χρηματιστήρια.

~ **Μέθοδος των Πολλαπλασιαστών Συγκρίσιμων Συναλλαγών [CTM]** : Η εφαρμογή της εν λόγω μεθόδου κρίνεται κατάλληλη καθότι βασίζεται στο τίμημα συναλλαγών εξαγοράς επαρκούς αριθμού ομοειδών - συγκρίσιμων εταιρειών, οι οποίες συναλλαγές έχουν ολοκληρωθεί σχετικά πρόσφατα σε όρους αγοράς μεταξύ ανεξάρτητων μερών ("arm's length transaction").

4.2. Μέθοδος των Προ-εξοφλημένων Μερισμάτων [DDM]

Η μέθοδος **Αποτίμησης των Προ-εξοφλημένων Μερισμάτων (Dividend Discount Model, "DDM")** αποτιμά μια επιχείρηση με βάση την παρούσα αξία των καθαρών μερισμάτων που αναμένεται να λάβει ο μέτοχος στο μέλλον. Η θεμελιώδης αρχή είναι ότι η αξία μιας μετοχής ισούται με το σύνολο των ταμειακών ροών που θα εισπράξει ο κάτοχός της στο διηνεκές, προεξοφλημένων σε σημερινούς όρους. Σε αντίθεση με τη μέθοδο **Discounted Cash Flow ("DCF")** που χρησιμοποιεί τις ελεύθερες ταμειακές ροές προς την επιχείρηση, η DDM εστιάζει αποκλειστικά στα μερίσματα — δηλαδή στο μέρος των κερδών που είναι πράγματι διανεμήσιμο στους μετόχους — αναγνωρίζοντας ότι ένα μέρος των κερδών πρέπει υποχρεωτικά να παρακρατείται για την κάλυψη εποπτικών κεφαλαιακών απαιτήσεων μιας επιχείρησης που δραστηριοποιείται στον κλάδο χρηματοοικονομικών υπηρεσιών.

Η μέθοδος DDM θεωρείται η πλέον κατάλληλη για αποτίμηση εταιρειών του κλάδου των χρηματοοικονομικών υπηρεσιών (financial services) και ιδίως ασφαλιστικών, για τους ακόλουθους λόγους.

Πρώτον, στις ασφαλιστικές εταιρείες το «χρέος» δεν αποτελεί πηγή χρηματοδότησης με την παραδοσιακή έννοια, καθότι οι ασφαλιστικές υποχρεώσεις (που ενσωματώνουν κατά κύριο λόγο τις τεχνικές προβλέψεις) δεν αποτελούν τραπεζικό δανεισμό αλλά λειτουργικό στοιχείο αναπόσπαστα συνδεδεμένο με τη δραστηριότητα τους. Αυτό καθιστά αδύνατο τον διαχωρισμό μεταξύ λειτουργικών και χρηματοοικονομικών ταμειακών ροών που απαιτεί η κλασική μέθοδος DCF, ενώ η DDM παρακάμπτει αυτό το πρόβλημα εστιάζοντας απευθείας στην καθαρή τελική αξία που λαμβάνει ο μέτοχος με τη μορφή μερίσματος.

Δεύτερον, οι ασφαλιστικές εταιρείες υπόκεινται σε αυστηρό εποπτικό πλαίσιο («Φερεγγυότητα II») που καθορίζει ελάχιστα κεφάλαια φερεγγυότητας. Η DDM ενσωματώνει αυτόν τον περιορισμό καθώς μόνο τα κέρδη πέραν των εποπτικών απαιτήσεων μπορούν να διανεμηθούν ως μερίσματα. Αυτό αντανακλά την πραγματική δυνατότητα του μετόχου να αντλήσει αξία, σε αντίθεση με τις μεθόδους προεξόφλησης ταμειακών ροών που εφαρμόζονται σε άλλους κλάδους οι οποίοι δεν έχουν κεφαλαιακούς περιορισμούς.

Τρίτον, τα έσοδα μιας ασφαλιστικής εταιρείας προέρχονται τόσο από την ασφαλιστική δραστηριότητα όσο και από την ενεργή διαχείριση του επενδυτικού χαρτοφυλακίου της, γεγονός που καθιστά εξαιρετικά δύσκολο τον υπολογισμό των ελεύθερων ταμειακών ροών με παραδοσιακό τρόπο. Η DDM αποφεύγει αυτήν την πολυπλοκότητα, μετρώντας την τελική αξία που είναι ελεύθερη να διανεμηθεί στον μέτοχο με τη μορφή μερίσματος.

A) Βήματα εφαρμογής της μεθόδου DDM

Για την αποτίμηση της μετοχικής αξίας (**Equity Value**) μιας ασφαλιστικής εταιρείας, το μοντέλο των Προ-εξοφλημένων Μερισιμάτων εκτιμά αρχικά την συνολική παρούσα αξία των μερισμάτων που αναμένεται να πληρωθούν στον μέτοχο στο μέλλον (**DDM Value**) και εν συνεχεία προσθέτει σε αυτήν το Πλεόνασμα των υφιστάμενων Ιδίων Κεφαλαίων που μπορεί να διανεμηθεί (**Excess Capital**) υπολογίζοντας το μέρος των Ιδίων Κεφαλαίων που θα πρέπει να παρακρατηθεί στην Εταιρεία για την κάλυψη των Κεφαλαιακών Απαιτήσεων Φερεγγυότητας II (**SCR – Solvency Capital Requirement**).

Σε πρακτικό επίπεδο, η μετοχική αξία **Equity Value** εκτιμάται σύμφωνα με τα παρακάτω βήματα:

- 1) Εκτιμώνται τα επίπεδα κερδοφορίας για μια πρώτη περίοδο πρόβλεψης πέντε ετών, αναλύοντας τα αποτελέσματα της Εταιρείας σε δύο βασικούς πυλώνες. Ο πρώτος πυλώνας αφορά το **ασφαλιστικό αποτέλεσμα** το οποίο ενσωματώνει τα ασφαλιστικά έσοδα, της αποζημιώσεις, τα λοιπά ασφαλιστικά και λειτουργικά έξοδα τα αντασφαλιστικά έξοδα και οι επιστροφές από την αντασφάλεια. Ο δεύτερος πυλώνας αφορά το **επενδυτικό αποτέλεσμα** το οποίο



ενσωματώνει κυρίως τα έσοδα από επενδύσεις (τόκοι, μερίσματα, κέρδη από πωλήσεις χρεογράφων και άλλων επενδυτικών στοιχείων κλπ.) και το **χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα** το οποίο ενσωματώνει τα κυρίως τα χρηματοοικονομικά έξοδα από εκδοθέντα ασφαλιστήρια συμβόλαια.

- 2) Στο τέλος του πέμπτου έτους υπολογίζεται η Τερματική αξία (**Terminal Value**), η οποία αντιπροσωπεύει την αξία όλων των μελλοντικών μερισμάτων πέραν της ρητής περιόδου πρόβλεψης. Η τερματική αξία υπολογίζεται με τον τύπο του **Gordon Growth Model**: $TV = D_T \times (1+g) / (R - g)$, όπου D_T το μέρισμα του τελευταίου έτους, g ο ρυθμός ανάπτυξης των μερισμάτων στο διηνεκές και R το Προεξοφλητικό Επιτόκιο (**Discount rate**).
- 3) Υπολογίζεται η παρούσα αξία των εκτιμώμενων μερισμάτων προεξοφλώντας τα μερίσματα της πρώτης περιόδου καθώς και την τερματική αξία με το κατάλληλο Προεξοφλητικό Επιτόκιο (**Discount rate**) στην ημερομηνία αποτίμησης. Δεδομένου ότι η ασφαλιστική εταιρεία χρηματοδοτείται αποκλειστικά από μετοχικό κεφάλαιο, χωρίς τραπεζικό δανεισμό, το προεξοφλητικό επιτόκιο ταυτίζεται με το Κόστος Ιδίων Κεφαλαίων (**Cost of Equity**).
- 4) Προστίθεται το πλεόνασμα ιδίων κεφαλαίων που μπορεί να διανεμηθεί ελεύθερα στους μετόχους το οποίο υπολογίζεται εφαρμόζοντας ένας πολλαπλασιαστή ασφαλείας (εντός εύρους **1,5x-2,0x**) επί των Κεφαλαιακών Απαιτήσεων Φερεγγυότητας ώστε ο δείκτης SCR να κυμαίνεται στο εύρος κεφαλαιακής επάρκειας μεταξύ **150%-200%**.

Β) Κόστος Ιδίων Κεφαλαίων (Cost of Equity)

Ως "**Cost of Equity**" (**Ke**) προσδιορίζεται η ετήσια (%) απόδοση που απαιτείται μακροπρόθεσμα από τους μετόχους της εταιρείας η οποία σύμφωνα με το χρηματοοικονομικό υπόδειγμα της Τιμολόγησης Περιουσιακών Στοιχείων Κεφαλαίου (*Capital Asset Pricing Model*, "**CAPM**") περιλαμβάνει τα εξής επιμέρους στοιχεία απόδοσης:

$$K_e = R_f + \beta \times (E(R_m) - R_f) + \sum_{i=1}^n SRP_i$$

i) το άνευ κινδύνου επιτόκιο [R_f] (*Risk-free interest rate*) το οποίο, εφόσον επιλέγεται η απόδοση στην λήξη ενός κρατικού ομολόγου, περιλαμβάνει το περιθώριο κινδύνου που καλύπτει την αβεβαιότητα από την έκθεση σε συγκεκριμένη χώρα στην οποία δραστηριοποιείται η υπό εκτίμηση επιχείρηση (*Country risk spread*) ii) την απαιτούμενη πρόσθετη απόδοση [$R_m - R_f$] για την έκθεση στους κινδύνους της αγοράς μετοχών (*Equity risk premium*), iii) την προσαρμογή συστηματικού κινδύνου με τον μη-μοχλευμένο (*Unlevered*) συντελεστή «Beta» που αντιστοιχεί σε μια «μέση» επιχείρηση που δραστηριοποιείται στον κλάδο της Εταιρείας, iv) την



προσαρμογή μόχλευσης (*Levered Cost of Equity*) για τον πρόσθετο κίνδυνο που αναλαμβάνει ο μέτοχος στην περίπτωση που το παθητικό της εταιρείας περιλαμβάνει και εξωτερικό (τραπεζικό) δανεισμό, και **v**) τυχόν προσαυξήσεις απόδοσης [**SPRi**] για την έκθεση σε πρόσθετους κινδύνους εφόσον υφίστανται, λόγω: **α)** ιδιαίτερων κινδύνων του κλάδου δραστηριότητας της Εταιρείας **β)** μικρής κεφαλαιοποίησης, και **γ)** έλλειψης ρευστότητας στην περίπτωση που η Εταιρεία δεν είναι εισηγμένη σε χρηματιστήριο μετοχών.

4.3. Μέθοδος των Πολλαπλασιαστών Συγκρίσιμων Εταιρειών [CCM]

Η μέθοδος αποτίμησης με Πολλαπλασιαστές Συγκρίσιμων Εταιρειών [**Comparable Companies Multiples, CCM**], συγκρίνει την υπό εκτίμηση επιχείρησης με παρόμοιες επιχειρήσεις εισηγμένες σε οργανωμένα χρηματιστήρια, οι οποίες πληρούν τα κριτήρια συγκρισιμότητας που ορίζει ο Εκτιμητής. Τα οικονομικά στοιχεία των συγκρίσιμων εταιρειών των οποίων οι μετοχές διαπραγματεύονται σε οργανωμένα χρηματιστήρια λαμβάνονται από ιδιωτικές βάσεις δεδομένων που τηρούν πλήρη ιστορικό των χρηματιστηριακών τιμών και λογιστικών μεγεθών εισηγμένων επιχειρήσεων ή από δημόσιες πηγές πληροφόρησης όπως είναι οι ημερήσιες τιμές κλεισίματος που ανακοινώνονται στο εκάστοτε χρηματιστήριο μετοχών και οι τακτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις που δημοσιεύουν οι εταιρείες.

Το ιδανικό θα ήταν η μέθοδος αποτίμησης με Πολλαπλασιαστές Συγκρίσιμων Εταιρειών να εφαρμόζει χρηματοοικονομικά στοιχεία επιχειρήσεων που είναι πανομοιότυπες σε σχέση με τον κλάδο, το μέγεθος, τις υπηρεσίες/προϊόντα, τις γεωγραφικές αγορές, το πελατολόγιο, την επιχειρηματική στρατηγική, τους εμπορικούς στόχους, στο στάδιο ωρίμανσης της ανάπτυξης κλπ., αλλά αυτό είναι εξαιρετικά σπάνιο. Επομένως, είναι δυνατό, σε εύλογο βαθμό, να επιλεγούν εταιρείες που δραστηριοποιούνται σε παραπλήσιους επιχειρηματικούς κλάδους, ή επιχειρήσεις που έχουν υποκείμενη ομοιότητα με την υπό-εκτίμηση εταιρεία, χωρίς όμως να ταυτίζονται, σε ότι αφορά τα κριτήρια συγκρισιμότητας όπως είναι το μέγεθος, οι αγορές πελατών, οι υπηρεσίες/προϊόντα, οι προοπτικές ανάπτυξης, το στάδιο του κύκλου ζωής, κλπ.

Τα επιμέρους βήματα της εκτίμησης με Πολλαπλασιαστές Συγκρίσιμων Εταιρειών είναι τα εξής:

- 1) Επιλογή Συγκρίσιμων Εταιρειών συγκεκριμένα κριτήρια, όπως, ενδεικτικά:
 - a. Κλάδος δραστηριότητας.
 - b. Μέγεθος



- c. Χρηματιστήριο
- d. Προϊόντα -Υπηρεσίες
- e. Γεωγραφικές αγορές πωλήσεων - πελατών

2) Καταγραφή χρηματιστηριακών δεδομένων και λογιστικών μεγεθών εταιρείας κοντά στην Ημερομηνία Αποτίμησης: a.

Χρηματιστηριακή τιμή

- b. Αριθμός μετοχών
- c. Καθαρά κέρδη
- d. Ίδια Κεφάλαια εταιρείας
- e. Καθαρός Δανεισμός

3) Υπολογισμός των αριθμοδεικτών - Πολλαπλασιαστών Συγκρίσιμων Εταιρειών για κάθε συγκρίσιμη εταιρεία, όπως: a. Κεφαλαιοποίηση / Καθαρά κέρδη

b. Κεφαλαιοποίηση / Ίδια Κεφάλαια

4) Εκτίμηση της αξίας του εταιρικού κεφαλαίου της υπό εκτίμηση εταιρείας

- a. Υπολογισμός του μέσου όρου των Πολλαπλασιαστών για όλες τις συγκρίσιμες εταιρείες
- b. Εφαρμογή της μέσης τιμής του εκάστοτε Πολλαπλασιαστή (π.χ. Κεφαλαιοποίηση / Καθαρά κέρδη στο αντίστοιχο ετήσιο οικονομικό μέγεθος της υπό εκτίμηση εταιρείας (π.χ. Καθαρά κέρδη)
- c. Υπολογισμός της μέσης χρηματιστηριακής αξίας ιδίων Κεφαλαίων της υπό εκτίμηση εταιρείας που προκύπτει από κάθε εκτιμώμενο Πολλαπλασιαστή

4.4. Μέθοδος των Πολλαπλασιαστών Συγκρίσιμων Συναλλαγών [CTM]

Η Αποτίμηση με Πολλαπλασιαστές Συγκρίσιμων Συναλλαγών [Comparable Transactions Multiples, CTM], είναι μια μέθοδος που υποθέτει ότι η αξία μιας επιχείρησης μπορεί να εκτιμηθεί μέσω χρηματοοικονομικών αριθμοδεικτών που προκύπτουν από τις τιμές στις οποίες έχουν πραγματοποιηθεί στο παρελθόν

εξαγορές και συγχωνεύσεις (M&A) άλλων ομοειδών και άμεσα συγκρίσιμων εταιρειών. Η επιλογή των αριθμοδεικτών που χρησιμοποιούνται κατά την αποτίμηση εξαρτάται κατά περίπτωση από τον κλάδο, το μέγεθος, το είδος των προϊόντων ή υπηρεσιών και την εμπορευσιμότητα των μετοχών της εταιρείας που αποτιμάται, καθώς και κατά πόσο αυτή είναι εισηγμένη ή όχι σε κάποια χρηματιστηριακή αγορά. Η Αποτίμηση με Πολλαπλασιαστές Συγκρίσιμων Συναλλαγών πραγματοποιείται σύμφωνα με τα εξής βήματα:

i) Οι χρηματοοικονομικοί δείκτες – Πολλαπλασιαστές (*Multipliers*) προκύπτουν εκφράζοντας το τίμημα της συναλλαγής εξαγοράς *Equity (Transaction) Value* ή που απορρέει από τη συναλλαγή, ως πολλαπλάσιο των βασικών οικονομικών μεγεθών των συγκρίσιμων εταιρειών που έχουν εξαγορασθεί στο παρελθόν.

ii) Υπολογίζεται ο μέσος σταθμικός όρος κάθε χρηματοοικονομικού δείκτη που επιλέχθηκε για την εφαρμογή της μεθόδου για το σύνολο των συγκρίσιμων συναλλαγών, με τη στάθμιση κάθε μιας συναλλαγής εξαγοράς να εκφράζει τον βαθμό συγκρισιμότητας της εταιρείας – στόχος της εξαγοράς (*Target*) με την εταιρεία που αποτιμάται.

iii) Η συνολική Καθαρή Θέση (*Equity Value*) υπολογίζεται, αρχικά, πολλαπλασιάζοντας κάθε εκτιμώμενο μέσο χρηματοοικονομικό δείκτη με το αντίστοιχο εκτιμώμενο οικονομικό μέγεθος της εταιρείας που αποτιμάται και εν συνεχεία, υπολογίζοντας τον μέσο σταθμικό όρο της αξίας *Equity Value* για το σύνολο των χρηματοοικονομικών δεικτών, με τη στάθμιση κάθε χρηματοοικονομικού δείκτη να εκφράζει τον βαθμό καταλληλότητας του εν λόγω χρηματοοικονομικού δείκτη σε σχέση με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της εταιρείας που αποτιμάται.

Βασική προϋπόθεση για την αξιοπιστία αυτής της μεθόδου είναι η επιλογή ενός κατάλληλου, αντιπροσωπευτικού δείγματος συγκρίσιμων εταιρειών (ή κλάδου δραστηριότητας) που έχουν εξαγορασθεί στο παρελθόν με γνωστό (δημοσιευμένο) το τίμημα της συναλλαγής εξαγοράς (*Transaction Value*) που αφορά είτε την συνολική Επιχειρηματική αξία (*Enterprise Value*) είτε την αξία της Καθαρής Θέσης (*Equity*) της εξαγοραζόμενης εταιρείας (*Target*).

Η επιλογή και στάθμιση του δείγματος συναλλαγών συγκρίσιμων εταιρειών γίνεται με κριτήρια, όπως ενδεικτικά:

- Το μακροοικονομικό και γεωπολιτικό περιβάλλον στις χώρες / αγορές δραστηριοποίησης των εταιρειών του δείγματος.
- Ο βαθμός συγκρισιμότητας του κλάδου στον οποίο δραστηριοποιούνται οι συγκρίσιμες εταιρείες.
- Ο βαθμός συγκρισιμότητας των εταιρειών σε σχέση με τα εμπορικά χαρακτηριστικά τους, όπως, οι κατηγορίες προϊόντων / υπηρεσιών, το προφίλ και η γεωγραφική κατανομή του πελατολογίου, η τιμολογική στρατηγική της εταιρείας κλπ.



- Ο βαθμός συγκρισιμότητας των εταιρειών σε σχέση με τα εταιρικά χαρακτηριστικά τους, όπως, το μέγεθος, το επιχειρησιακό μοντέλο, το σύστημα διακυβέρνησης, ο επιχειρηματικός κύκλος ανάπτυξης, κατά πόσο η συγκρίσιμη εταιρεία είναι εισηγμένη στο χρηματιστήριο, έχει στρατηγικό επενδυτή κλπ.
- Η πληρότητα, ακρίβεια και αξιοπιστία της πηγής της διαθέσιμης πληροφόρησης για την συγκρίσιμη εταιρεία / συναλλαγή εξαγοράς και συγχώνευσης.

4.5. Προσαρμογές αξίας λόγω απόκτησης ή απουσίας ελέγχου, και λόγω έλλειψης εμπορευσιμότητας του εταιρικού κεφαλαίου

Το αποτέλεσμα της εκτίμησης μιας επιχείρησης που προκύπτει από την εφαρμογή των παραπάνω μεθόδων αντυπροσωπεύει την αξία ενός συγκεκριμένου δικαιώματος ιδιοκτησίας, ελέγχου της διοίκησης της εταιρείας και ενός συγκεκριμένου βαθμού εμπορευσιμότητας των μετοχών / μεριδίων του εταιρικού κεφαλαίου. Ως εκ τούτου, ο Εκτιμητής πρέπει να αξιολογήσει κατά πόσο θα πρέπει να εφαρμοσθεί α) απομείωση αξίας λόγω απουσίας ελέγχου, β) απομείωση αξίας λόγω έλλειψης εμπορευσιμότητας, και γ) προσαύξηση αξίας λόγω απόκτησης ελέγχου (Control Premium, **CP**), τα οποία αναλύονται ως εξής:

Η απομείωση αξίας λόγω απουσίας ελέγχου (Discount for Lack of Control, **DLOC)**, ορίζεται ως το «ποσό ή ποσοστό που αφαιρείται από το κατ' αναλογία μερίδιο της αξίας του 100% συμμετοχικού δικαιώματος σε μια επιχείρηση ώστε να αντικατοπτρίζει την απουσία ορισμένων ή όλων των εξουσιών ελέγχου».

Ο κύριος λόγος για την απομείωση αξίας λόγω απουσίας ελέγχου στην συμμετοχή ενός μετόχου μειοψηφίας, είναι ότι αυτός δεν έχει συνήθως την δυνατότητα να λαμβάνει διοικητικές αποφάσεις, όπως είναι η τροποποίηση του καταστατικού, η εκλογή των μελών του διοικητικού συμβουλίου, η αντικατάσταση της διοίκησης, ο καθορισμός των αμοιβών της διοίκησης και του διοικητικού συμβουλίου της επιχείρησης, ή απόκτηση ή ρευστοποίηση των περιουσιακών στοιχείων της επιχείρησης, η μερισματική πολιτική κ.α.

Η απομείωση αξίας λόγω έλλειψης εμπορευσιμότητας (Discount for Lack of Marketability, **DIOM)**, ορίζεται ως το «ποσό ή ποσοστό που αφαιρείται από την αξία του εκάστοτε συμμετοχικού δικαιώματος σε μια επιχείρηση λόγω δυσκολίας ή έλλειψης δυνατότητας της άμεσης μετατροπής του σε μετρητά χωρίς σημαντική απώλεια κεφαλαίου».

Σε γενικές γραμμές οι συμμετοχές σε εταιρείες που είναι εισηγμένες στο χρηματιστήριο αποτιμώνται σε υψηλότερα επίπεδα σε σχέση με συγκρίσιμες ιδιωτικές εταιρείες, επειδή μπορούν να πωληθούν άμεσα από τον μέτοχο ώστε να ρευστοποιηθούν τα υφιστάμενα κέρδη ή να αποφευχθούν δυνητικές ζημιές. Τα δικαιώματα



μειοψηφίας σε ιδιωτικές εταιρείες ενδεχομένως να απαιτήσουν μεγαλύτερη απομείωση αξίας σε σχέση με ένα πλειοψηφικό δικαίωμα, επειδή το χρονικό διάστημα που απαιτείται για την πώληση της θέσης είναι ενδεχομένως πολύ μεγαλύτερο απ' ό,τι για το κατέχον τον έλεγχο της επιχείρησης δικαίωμα στην ίδια εταιρεία.

Η **προσαύξηση αξίας λόγω κατοχής ελέγχου (Control Premium, CP)**, ορίζεται ως το «ποσό ή ποσοστό που ενσωματώνεται σε ένα πλειοψηφικό μερίδιο του συμμετοχικού δικαιώματος σε μια επιχείρηση ώστε να αντικατοπτρίζει την κατοχή ορισμένων ή όλων των εξουσιών ελέγχου».

Το αποτέλεσμα της αποτίμησης που πραγματοποιείται με τη μέθοδο της Προεξόφλησης **Μερισμάτων** είναι συνήθως στην βάση της κατοχής ελέγχου, δεδομένου ότι ο παραδοχές για το επιχειρηματικό σχέδιο και για την υλοποίηση του ενσωματώνει πάντα την στρατηγική συμμετοχής στον πλήρη έλεγχο της επιχείρησης. Ως εκ τούτου, στην περίπτωση που το αντικείμενο της εκτίμησης είναι μια μειοψηφική συμμετοχή σε ιδιωτική (μη εισηγμένη) επιχείρηση, η χρήση της μεθόδου αυτής, απαιτεί την εφαρμογή απομείωσης λόγω απουσίας ελέγχου (**DLOC**).

Το αποτέλεσμα της αποτίμησης που πραγματοποιείται με τη μέθοδο των Πολλαπλασιαστές Συγκρίσιμων Εταιρειών βασίζεται σε τιμές μετοχών εισηγμένων επιχειρήσεων που παρουσιάζουν υψηλή εμπορευσιμότητα αλλά και έλλειψη ελέγχου καθώς αντανακλούν χρηματιστηριακές συναλλαγές μικρού αριθμού μετοχών, άρα, μειοψηφικών συμμετοχών. Ως εκ τούτου, στην περίπτωση που το αντικείμενο της εκτίμησης είναι μια μειοψηφική συμμετοχή σε ιδιωτική (μη εισηγμένη) επιχείρηση, η χρήση της μεθόδου αυτής, απαιτεί την εφαρμογή μόνο της απομείωσης λόγω έλλειψης εμπορευσιμότητας (**DLOM**). Αντίθετα, στην περίπτωση που το αντικείμενο της εκτίμησης είναι μια πλειοψηφική συμμετοχή σε ιδιωτική (μη εισηγμένη) επιχείρηση, η χρήση της μεθόδου αυτής, απαιτεί προσθέτως την εφαρμογή και της προσαύξηση αξίας λόγω κατοχής ελέγχου (**CP**).

Το αποτέλεσμα της αποτίμησης που πραγματοποιείται με τη μέθοδο των Πολλαπλασιαστές Συγκρίσιμων Συναλλαγών ενδέχεται να βασίζεται:

α) σε τιμές μετοχών επιχειρήσεων που είτε δεν είναι εισηγμένες σε χρηματιστήριο, είτε είναι εισηγμένες αλλά παρουσιάζουν χαμηλή εμπορευσιμότητα συναλλαγών. Στην περίπτωση αυτή, η χρήση της μεθόδου αυτής, δεν απαιτεί την εφαρμογή της απομείωσης λόγω έλλειψης εμπορευσιμότητας (**DLOM**).



β) στην εξαγορά είτε του συνόλου των μετοχών είτε μέρους των μετοχών που δίνει όμως την δυνατότητα συμμετοχής στην λήψη αποφάσεων της Εταιρείας ως μέτοχος πλειοψηφίας. Ως εκ τούτου, στην περίπτωση που το αντικείμενο της εκτίμησης είναι μια μειοψηφική συμμετοχή σε ιδιωτική (μη εισηγμένη) επιχείρηση, η χρήση της μεθόδου αυτής, απαιτεί την εφαρμογή απομείωσης λόγω απουσίας ελέγχου (DLOC).

4.6. Στάθμιση Μεθόδων Αποτίμησης

Η αποτίμηση έγινε σύμφωνα με γενικά αποδεκτές αρχές και μεθόδους που ακολουθούνται διεθνώς και το τελικό αποτέλεσμα ελήφθη υπόψη ο βαθμός καταλληλότητας κάθε μεθοδολογίας. Θεωρούμε τόσο την καταλληλότητα των μεθοδολογιών που υιοθετήθηκαν στην παρούσα περίπτωση, όσο και τη στάθμιση που δόθηκε σε καθεμία από αυτές ως εύλογες.

Για τη διαμόρφωση της τελικής αποτίμησης της Εταιρείας εφαρμόσθηκαν συνδυαστικά οι προ-αναφερθείσες μέθοδοι αποτίμησης, οι οποίες σταθμίσθηκαν καταλλήλως με σκοπό να προσδιορισθεί η αξία του εταιρικού κεφαλαίου (Equity) της Εταιρείας. Οι διαφορετικές μέθοδοι που εφαρμόσθηκαν και η αντίστοιχη στάθμιση αυτών, παρουσιάζεται ως εξής:

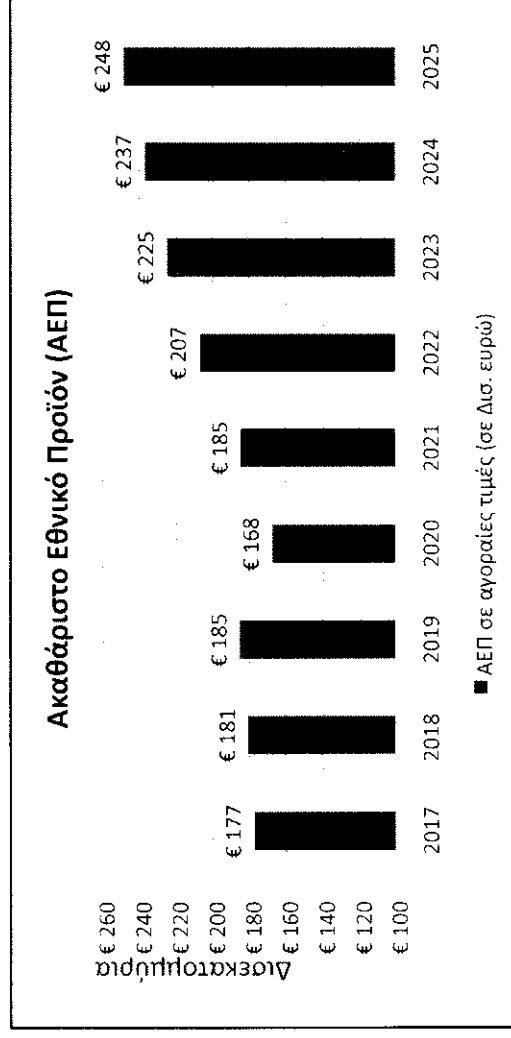
Μέθοδος	Μέθοδος - Περιγραφή	Στάθμιση
DDM	Προεξόφληση των Μερισμάτων	40%
CCM	Αποτίμηση με Πολλαπλασιαστές Συγκρίσιμων Εταιρειών	30%
CTM	Αποτίμηση με Πολλαπλασιαστές Συγκρίσιμων Συναλλαγών	30%

Σημείωση: Αποδίδεται υψηλότερος συντελεστής βαρύτητας στη αποτίμηση με Προεξόφληση Μερισμάτων έναντι της μεθόδου με Πολλαπλασιαστές Συγκρίσιμων Εταιρειών και της μεθόδου με Πολλαπλασιαστές Συγκρίσιμων Συναλλαγών καθώς το δείγμα των εταιριών που χρησιμοποιήθηκε στις δύο αυτές μεθόδους δεν είναι απόλυτα συγκρίσιμο με την υπό εκτίμηση εταιρεία.

5. ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΣΥΝΘΗΚΕΣ

5.1. Μακρο-οικονομικό περιβάλλον μέχρι σήμερα

Η Ελληνική Οικονομία έχει ανακάμψει μετά την παρατεταμένη ύφεση την 10ετία της οικονομικής κρίσης 2009-2018 και τη διετία 2020-2021 της πανδημίας του Covid-19 με τους βασικούς μακροοικονομικούς δείκτες να έχουν βελτιωθεί σημαντικά. Ειδικότερα, το **2025**, το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν («ΑΕΠ») ανήλθε στα **€ 248** δισεκ. αυξημένο κατά **48%** σε σχέση με το χαμηλό δεκαετίας του 2020 το οποίο ανήλθε στα **€ 168** δισεκ.



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (σε αγοραίες τιμές)

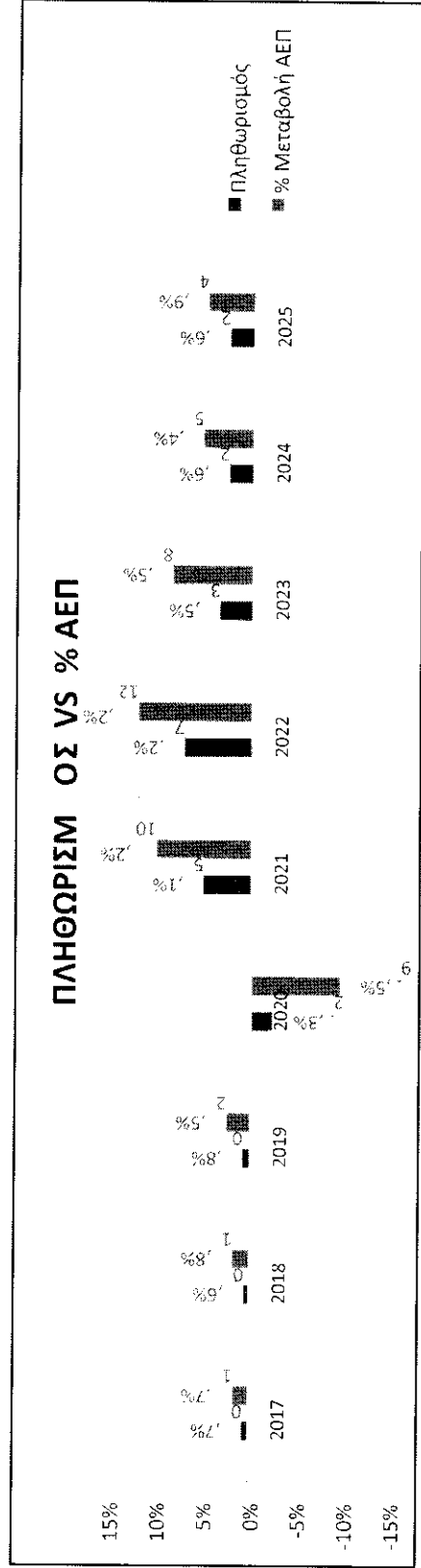
Η τρέχουσα οικονομική συγκυρία είναι πολύ θετική, καθώς η οικονομία «έτρεξε» την τελευταία τριετία με ετήσια ανάπτυξη ίση με **8,5%**, **5,4%**, και **2,9%**, το έτος 2023, 2024 και 2025⁵ αντίστοιχα. Ωστόσο, ο πληθωρισμός παρέμεινε υψηλός ίσος με **3,5%**, **2,6%** και **2,6%** στο τέλος του έτους 2023, 2024 και 2025 αντίστοιχα.

⁵ Σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία του ΑΕΠ που δημοσιεύονται από την ΕΛΣΤΑΤ

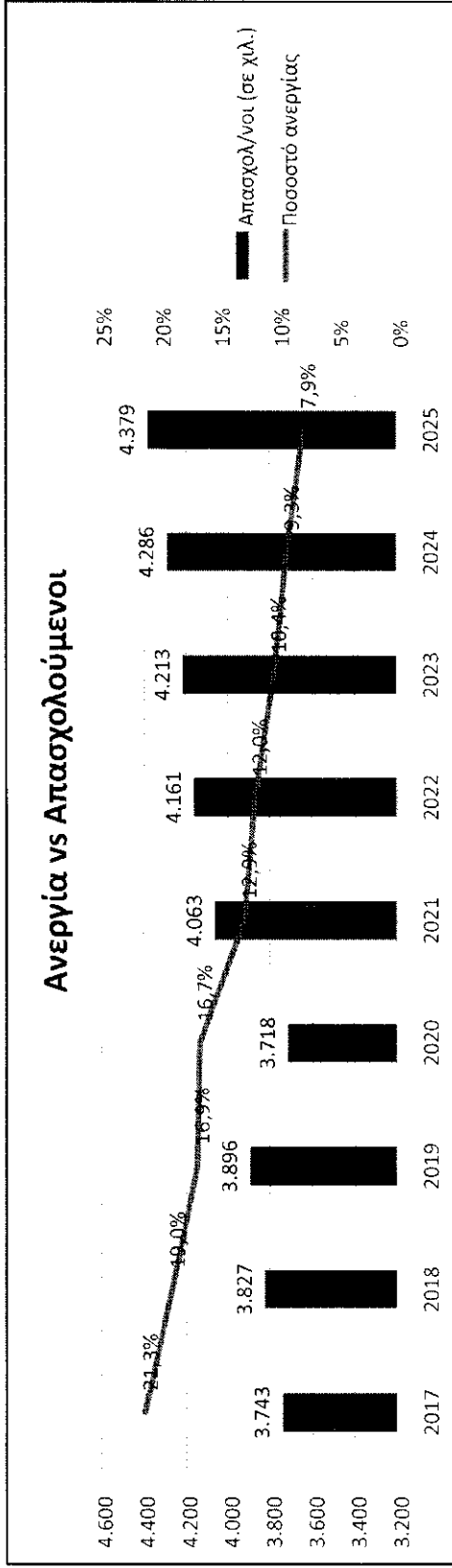


Στο τέλος του **2025** η ανεργία μειώθηκε στο **7.9%**, μειωμένο συγκριτικά με το 9.3% το προηγούμενο έτος 2024 και το πολύ υψηλό 21.3% που καταγράφηκε το 2017.

Παράλληλα, ο αριθμός των απασχολούμενων αυξήθηκε οριακά σε **4,4 εκατ.** το **2025** από 4,3 εκατ. το 2024 ενώ ενισχύθηκε σημαντικά συγκριτικά με το 2020 που αποτέλεσε το έτος έναρξης της πανδημίας του Covid-19, οπότε ο αριθμός των απασχολούμενων ανερχόταν σε μόλις 3,7 εκατ.



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, % Αύξηση ΑΕΠ (σε αγοραίες τιμές) & % Πληθωρισμός σε ετήσια βάση



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, % Ανεργίας εποχικά προσαρμοσμένο, Σύνολο απασχολούμενων στο μέσο του έτους



5.2. Βραχυπρόθεσμες προβλέψεις της ελληνικής οικονομίας

Η ελληνική οικονομία παρουσιάζει θετικές προοπτικές οι οποίες επιβεβαιώνονται με την ανάκτηση της επενδυτικής βαθμίδας από τους διεθνείς οίκους αξιολόγησης η οποία ενισχύει την εμπιστοσύνη προς την ελληνική οικονομία και δημιουργεί προοπτικές για διεύρυνση της επενδυτικής βάσης σε μακροπρόθεσμο ορίζοντα.

Ωστόσο, σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα, η οικονομική δραστηριότητα αναμένεται να επιβραδυνθεί σε **1,8% το 2026**, καθώς το ενεργειακό σοκ μειώνει το πραγματικό εισόδημα των νοικοκυριών και επιβραδύνει την ανάπτυξη της κατανάλωσης. Ο πληθωρισμός αναμένεται να αυξηθεί στο **3,7% το 2026**, τροφοδοτούμενος από την απότομη αύξηση των τιμών ενέργειας. Παρά την επιβράδυνση, η οικονομική δραστηριότητα της Ελλάδας αναμένεται να παραμείνει σαφώς υψηλότερη από τους μέσους όρους της ΕΕ και της ευρωζώνης

Στηριζόμενοι στην ανωτέρω ανάλυση των βασικών μακροοικονομικών μεγεθών, καθώς και στις πιο πρόσφατες εαρινές προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, διαμορφώνονται τα εκτιμώμενα επίπεδα στα οποία θα οριστικοποιηθούν τα οικονομικά μεγέθη για το **2025** και οι βραχυχρόνιες προβλέψεις για το **2026 και το 2027**.

Ειδικότερα, ο πίνακας παρακάτω, παρουσιάζει τις εκτιμήσεις για τις συνιστώσες του εγχωρίου ΑΕΠ, τον πληθωρισμό, την ανεργία, το δημοσιονομικό ισοζύγιο (ως % του ΑΕΠ), το δημόσιο χρέος (ως % του ΑΕΠ) καθώς και το ισοζύγιο των τρεχουσών συναλλαγών (ως % του ΑΕΠ) από τις επίσημες αρχές οικονομικής πληροφόρησης της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Οικονομικός δείκτης	Μονάδα	2025	2026	2027
ΑΕΠ*	% ετήσια μεταβολή	2,9%	1,8%	1,6%
Πληθωρισμός	% ετήσια μεταβολή τιμών	2,6%	3,7%	2,4%
Ανεργία	% ως προς το εργατικό δυναμικό	8,9%	8,3%	7,9%

Δημοσιονομικό έλλειμμα / πλεόνασμα	% ως προς το ΑΕΠ	1,7%	0,8%	0,6%
Δημόσιο χρέος	% ως προς το ΑΕΠ	146,1%	140,7%	134,4%
Ισοζύγιο Τρεχουσών Συναλλαγών	% ως προς το ΑΕΠ	-6,0%	-7,1%	-6,1%

* ΑΕΠ: εποχικά διορθωμένο σε σταθερές αγοραίες τιμές

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ (2025) και Ευρωπαϊκή Επιτροπή - European Economic Forecast, Spring 2026

6. ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΛΑΔΟΥ

6.1. Ελληνική Ασφαλιστική Αγορά

Το 2024, η συνολική παραγωγή ασφαλιστρων ανήλθε σε **€ 5,82 δισ.** (+7,9% από το 2023), εκ των οποίων € 3,08 δισ. αφορούν ασφαλίσεις κατά ζημιών (+7,8%) και € 2,74 δισ. ασφαλίσεις ζωής (+7,9%). Ο δείκτης διείσδυσης (ασφάλιστρα/ΑΕΠ) διαμορφώθηκε στο 2,46%, σημαντικά χαμηλότερα από τον ευρωπαϊκό μέσο όρο (8,5%), ενδεικτικό του σημαντικού περιθωρίου ανάπτυξης. Τα κατά κεφαλήν ασφάλιστρα ζημιών έφτασαν τα € 292,7.

Την περίοδο 2021-2024, η συνολική αγορά αναπτύχθηκε με CAGR 6,9%, αλλά οι ασφαλίσεις κατά ζημιών ξεπέρασαν σημαντικά τη ζωή — CAGR 8,7% έναντι 4,9%. Αυτό αντανακλά τόσο τις αυξήσεις τιμολογίων (pricing hardening) λόγω αυξημένης δημιουργίας ζημιών όσο και τη διεύρυνση των ασφαλιστικών αναγκών μετά τις φυσικές καταστροφές του 2023. **Παραγωγή Ασφαλιστρων Ελληνικής Ασφαλιστικής Αγοράς**

Σύνολο Παραγωγής	4.772	4.987	5.396	5.821	6,9%
Ετήσια % Μεταβολή		4,5%	8,2%	7,9%	
εκ των οποίων					
Ασφαλίσεις κατά Ζημιών	2.400	2.559	2.858	3.082	8,7%
Ετήσια % Μεταβολή		6,6%	11,7%	7,8%	



Ασφαλίσεις Ζωής	2.372	2.428	2.538	2.738	4,9%
Ετήσια % Μεταβολή		2,4%	4,5%	7,9%	
Ασφάλιστρα / Κατά - Κεφαλήν ΑΕΠ (€)	226	242	271	293	9,1%
% Ασφάλιστρα / ΑΕΠ	2,59%	2,41%	2,40%	2,46%	8,50%

6.2. Κλάδος Αυτοκινήτων

Το 2024, στον κλάδο αυτοκινήτου, η παραγωγή ασφαλιστρων ανήλθε σε 1,23 δισ. (+7,0% από το 2023), αντιπροσωπεύοντας περίπου 39,9% των ασφαλίσεων ζημιών. Τα ασφαλισμένα οχήματα ανήλθαν σε 6,38 εκατ. ενώ ο αριθμός δηλωθεισών ζημιών μειώθηκε ελαφρά σε 597.423 (από 603.476 το 2023). Το μέσο κόστος ζημίας αυξήθηκε αισθητά στα € 1.344 για σύνολο καλύψεων και € 1.410 για αστική ευθύνη). Ο δείκτης ζημιών (loss ratio) σταθεροποιήθηκε στο 61,5% για σύνολο καλύψεων ενώ στην αστική ευθύνη υποχώρησε στο 66,0% (από 70,4% το 2023), σημαδι ότι οι αυξήσεις ασφαλιστρων αρχίζουν να αντισταθμίζουν την αυξημένη δημιουργία ζημιών. **Motor — Παραγωγή Ασφαλιστρων**

Ασφάλιστρα - Αστική Ευθύνη Οχημάτων (εκατ. €)	248,6	268,6	309,0	350,7	
Ασφάλιστρα - Χερσαία Οχήματα (εκατ. €)	823,0	835,1	861,9	880,2	
Σύνολο - Motor (εκατ. €)	1.071,6	1.103,7	1.170,9	1.230,9	4,7%
% Motor επί Ασφαλίσεις κατά Ζημιών	44,7%	43,1%	41,0%	39,9%	42%
% Motor επί Σύνολο Παραγωγής	22,5%	22,1%	21,7%	21,1%	22%

Πηγή: Ένωση Ασφαλιστικών Εταιριών Ελλάδος (ΕΑΕΕ)



Ο κλάδος αυτοκινήτου παρουσιάζει σταθερή αποκλιμάκωση του μεριδίου του στις ασφαλίσεις κατά ζημιών: από 44,6% το 2021 υποχώρησε σε 43,0% (2022), 40,2% (2023) και 39,9% (2024), δηλαδή πτώση σχεδόν 5 ποσοστιαίων μονάδων σε τρία χρόνια (μέσος όρος περιόδου 41,9%). Η υποχώρηση αυτή δεν οφείλεται σε συρρίκνωση του motor — η παραγωγή του αυξήθηκε κατά 15% σωρευτικά (από 1,07 δισ. σε 1,23 δισ.) — αλλά στο γεγονός ότι οι υπόλοιποι υπο-κλάδοι ζημιών (περιουσία, υγεία, γενική αστική ευθύνη) αναπτύχθηκαν με πολύ ταχύτερους ρυθμούς. Ειδικότερα, ενώ το motor κατέγραψε CAGR 4,8% την τριετία, οι συνολικές ασφαλίσεις ζημιών αναπτύχθηκαν με CAGR 8,7%, σχεδόν διπλάσιο ρυθμό. Η επιτάχυνση αυτή τροφοδοτήθηκε κυρίως από τις ασφαλίσεις περιουσίας (πυρκαγιά, φυσικές καταστροφές), που κατέγραψαν διψήφια ετήσια αύξηση ιδίως μετά τα ακραία καιρικά φαινόμενα του 2023 (κακοκαιρία Daniel), καθώς και από τις ασφαλίσεις υγείας, που πλέον ξεπερνούν το 1 δισ. €.

Την περίοδο 2021-2024, το ποσό ζημιών Motor αυξήθηκε με CAGR 13,3%, σχεδόν τριπλάσιο του ρυθμού αύξησης ασφαλιστρών (4,8%). Ταυτόχρονα, οι καταβολές αποζημιώσεων αυξήθηκαν με CAGR 14,1% (σύνολο) και 13,6% (αστική ευθύνη).

Motor — Δείκτες Ζημιών

Ασφαλισμένα Οχήματα	5.435.017	5.548.159	6.299.757	6.376.065	5,5%
Αριθμός (πλήθος) Δηλωθείσων Ζημιές	482.747	552.647	603.476	597.423	7,4%
Ποσό Ζημιών Motor (εκατ. €)	551,3	668,5	763,6	802,7	13,3%

Πηγή: Ένωση Ασφαλιστικών Εταιριών Ελλάδος (ΕΑΕΕ)

Την περίοδο 2021-2024, Ο δείκτης ζημιών σύνολο καλύψεων εκτινάχθηκε από 45,6% (2021) σε 61,5% (2024) — αύξηση 16 μονάδων σε τρία χρόνια. Στην αστική ευθύνη, το 2023 κατέγραψε αιχμή 70,4%, με μερική αποκλιμάκωση στο 66,0% το 2024. Η εξέλιξη αυτή αντανακλά την επαναφορά κυκλοφορίας μετά covid, τον πληθωρισμό ανταλλακτικών/επισκευών και τις φυσικές καταστροφές. Η «ψαλίδα» μεταξύ εσόδων και κόστους ζημιών εξηγεί τη σημαντική αύξηση του loss ratio.

Motor — Δείκτες Ζημιών για Σύνολο Καλύψεων και Αστική Ευθύνη

Συχνότητα Ζημιών %	8,88%		9,96%		9,58%		9,37%		
Μέσο Κόστος Ζημιάς (€)	1.142		1.210		1.265		1.344		5,6%
Καταβολές αποζημιώσεων (εκατ. €)	446,0		532,9		641,8		662,2		14,1%
Δείκτης Ζημιών (Loss Ratio) %	45,64%		54,56%		61,27%		61,51%		
Συχνότητα Ζημιών %	6,27%		7,15%		7,01%		6,87%		
Μέσο Κόστος Ζημιάς (€)	1.320		1.385		1.397		1.410		2,2%
Καταβολές αποζημιώσεων (εκατ. €)	359,6		429,0		519,1		526,7		13,6%
Δείκτης Ζημιών (Loss Ratio) %	49,04%		59,30%		70,36%		65,99%		

Πηγή: Ένωση Ασφαλιστικών Εταιριών Ελλάδος (ΕΑΕΕ)

7. ΑΝΑΛΥΣΗ SWOT της ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

<ul style="list-style-type: none">• Ιστορία 22+ ετών με αδιάλειπτη κερδοφορία από το 2004• Δείκτης φερεγγυότητας SCR 308% (2025) — Ίδια Κεφάλαια• Επενδυτικό χαρτοφυλάκιο €153 εκατ. σε χρεόγραφα υψηλ.• Μηδενικός τραπεζικός δανεισμός — χρηματοδότηση 100%• Πανελλαδικό δίκτυο 1.200+ συνεργατών, 284.000+ ασφα.• Ιδιότητες εγκαταστάσεις σε Μαρούσι, Πάτρα, Λάρισα• Υψηλή απόδοση ιδίων κεφαλαίων (ROE) και σταθερή μερ	<ul style="list-style-type: none">• Νέα υποχρεωτική ασφάλιση φυσικών καταστροφών (NatCat) — διεύρυνση αγοράς• Ψηφιακός μετασχηματισμός και αυτοματοποίηση δικτύου συνεργατών• Ενσωμάτωση κριτηρίων ESG και βιωσιμότητας στην ασφαλιστική λειτουργία• Ανάπτυξη κλάδων Περιουσίας (+17,8%) και Γενικής Αστικής Ευθύνης (+10,3%)• Ελληνική οικονομία σε ανάπτυξη, διατήρηση επενδυτικής βαθμίδας• Χαμηλή ασφαλιστική διείσδυση στην Ελλάδα — περιώρια διεύρυνσης
--	--

◆ Αδύνατα σημεία (Weaknesses)

- Συγκέντρωση ιδιοκτησίας και διοίκησης
- Μη εισηγμένη εταιρεία — χαμηλή εμπορευσιμότητα μετοχών
- Υψηλή εξάρτηση από Κλάδο Αυτοκινήτων (56,7% ασφαλιστρών)
- Περιορισμένο μέγεθος σε σχέση με τους μεγάλους ομίλους της αγοράς
- Δραστηριοποίηση αποκλειστικά σε κλάδους ζημιών — απουσία από κλάδο ζωής
- Προσωποκεντρική διοίκηση και κίνδυνος βασικού προσώπου (key-person risk)

● Απειλές (Threats)

- Ενεργειακό σοκ — πληθωρισμός 3,7% (2026), πίεση στα εισοδήματα
- Αυξανόμενο κόστος αντισφάλισης λόγω κλιματικής αλλαγής
- Ανταγωνισμός στον μικρομεσαίο χώρο από διεθνείς ομίλους (π.χ. Reale, Syndea)
- Κανονιστική πίεση: Solvency II review, IFRS 17, DORA
- Γεωπολιτική αβεβαιότητα (Ουκρανία, Μ. Ανατολή) και μεταβλητότητα αγορών
- Αύξηση κατώτατου μισθού — πίεση στα λειτουργικά έξοδα



8. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ

8.1. Παρουσίαση των Οικονομικών Αποτελεσμάτων της Εταιρείας

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τα Χρηματοοικονομικά ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ της Εταιρείας για την περίοδο 31/12/2022 - 31/12/2025.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ σε €	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Έσοδα Ασφάλισης	42.545.129	46.254.462	51.073.613	56.111.049
Έξοδα υπηρεσιών ασφάλισης	-35.511.933	-42.771.598	-35.404.117	-45.958.851
Καθαρά έσοδα/(έξοδα) συμβολαίων αντασφάλισης	-3.879.895	3.879.249	-9.537.537	-4.173.752
Αποτέλεσμα υπηρεσιών ασφάλισης	3.153.301	7.362.113	6.131.959	5.978.446
Τόκοι και λοιπά έσοδα επενδύσεων	1.760.214	1.821.386	2.635.472	3.215.631
Κέρδη/(Ζημιές) από πώληση/λήξη επενδύσεων	17.226	798.251	1.415.828	3.986.285
Κέρδη από αποτίμηση επενδύσεων	282.814	9.486.827	4.061.269	10.102.038
Καθαρό εισόδημα από επενδύσεις	2.060.254	12.106.464	8.112.569	17.303.954
Χρημ./κά έξοδα από εκδοθέντα ασφαλιστ. συμβόλαια	2.274.512	-1.012.486	-1.147.906	-460.921
Χρημ./κά έσοδα αντασφαλιστ. συμβολαίων	-95.716	56.869	183.752	23.063
Καθαρά Χρηματοοικονομικά έξοδα ασφάλισης	2.178.796	-955.617	-964.154	-437.858
Λοιπά έσοδα	788.332	166.717	238.398	347.271
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	-2.050.206	-2.469.981	-2.454.357	-2.536.306
Καθαρά Λοιπά Λειτουργικά έξοδα	-1.261.874	-2.303.264	-2.215.959	-2.189.035
Κέρδη προ φόρων	6.130.477	16.209.696	11.064.415	20.655.507

Φόρος εισοδήματος	-1.464.502	-3.109.420	-1.700.651	-4.245.834
Κέρδη χρήσεως	4.665.975	13.100.276	9.363.764	16.409.673
<hr/>				
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές)	103.543	-677	-5.886	8.948
Φόροι που σχετίζονται με Αναλογιστ, κέρδη / (ζημιές)	-22.779	149	1.295	-1.967
Καθαρά Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές)	80.764	-528	-4.591	6.981
<hr/>				
Κέρδη/(ζημιές) από αποτίμηση επενδύσεων	-12.471.007	657.855	39.900	-155.218
Φόροι που σχετίζονται με αποτίμηση επενδύσεων	1.156.973	244.894	-8.778	34.036
Καθαρά Κέρδη/(ζημιές) από αποτίμηση επενδ.	-11.314.034	902.749	31.122	-121.182
Λοιπά εισοδήματα (αναλογιστικά και εξ' αποτιμήσεως)	-11.233.270	902.221	26.531	-114.201
Συνολικά εισοδήματα χρήσεως	-6.567.295	14.002.497	9.390.295	16.295.472



Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει το **ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ** από τον δημοσιευμένο **ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟ** της Εταιρείας για την περίοδο **31/12/2022 - 31/12/2025**.

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ σε €	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Περιουσιακά στοιχεία				
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	6.576.424	6.727.559	3.921.095	4.768.723
Επενδύσεις σε χρηματ/ικά περιουσιακά στοιχεία	98.360.910	116.505.915	131.941.456	152.953.400
Απαιτήσεις συμβολαίων αντασφάλισης	100.212	4.688.055	0	0
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις	438.704	0	0	0
Λοιπές απαιτήσεις	3.098.149	1.712.470	589.771	1.766.058
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	1.013.026	0	0	0
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	144.463	140.188	106.946	204.586
Επενδύσεις σε ακίνητα	249.561	249.561	389.393	389.393
Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	8.019.535	8.030.617	8.005.602	8.486.206
Σύνολο Περιουσιακών Στοιχείων	118.000.984	138.054.365	144.954.263	168.568.366

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει το **ΠΑΘΗΤΙΚΟ** από τον δημοσιευμένο **ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟ** της Εταιρείας για την περίοδο **31/12/2022 - 31/12/2025**.

ΠΑΘΗΤΙΚΟ σε €	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	3.055.880	3.506.943	4.171.505	5.288.717
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	0	76.624	17.976	1.826.755
Ασφαλιστικές υποχρεώσεις	43.477.534	50.404.249	48.130.490	54.390.670
Αντασφαλιστικές υποχρεώσεις	0	0	1.659.087	1.155.678



Παροχές στους εργαζόμενους κατά την έξοδο	174.958	218.671	265.780	307.047
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	0	648.684	1.519.936	3.514.538
Σύνολο Υποχρεώσεων	46.708.372	54.855.171	55.764.774	66.483.405
Ιδία Κεφάλαια				
Μετοχικό κεφάλαιο	2.929.381	2.929.381	2.929.381	2.929.381
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	1.959.262	1.959.262	1.959.262	1.959.262
Αποθεματικά εύλογης αξίας	-8.444.164	-925.708	-894.586	-1.015.769
Λοιπά αποθεματικά	29.481.795	29.481.267	29.997.797	30.004.776
Κέρδη εις νέον	45.366.338	49.754.992	55.197.635	68.207.311
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	71.292.612	83.199.194	89.189.489	102.084.961
Σύνολο Παθητικού	118.000.984	138.054.365	144.954.263	168.568.366

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει την ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ από τον δημοσιευμένο ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟ της Εταιρείας για την περίοδο 31/12/2022 - 31/12/2025.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ σε €	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
<u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u>				
Κέρδη προ φόρων	6.130.477	16.209.696	11.064.415	20.655.507
<u>Προσαρμογές για μη ταμειακά στοιχεία:</u>				
Αποσβέσεις	368.009	362.200	373.281	375.581
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	-13.383	-42.623	-42.741	-27.310
Προβλέψεις	34.114	43.036	41.223	50.214
(Κέρδη) / Ζημίες από αποτίμηση επενδύσεων	-282.814	-9.486.827	-4.061.269	-10.102.038
Ζημίες/(Κέρδη) πώλησης παγίων	-44.236	-349	-17.484	-13.800
(Κέρδη) από πώληση/λήξη επενδύσεων	-17.226	-798.251	-1.415.828	-3.986.284
Λοιπά μη ταμειακά στοιχεία	0	0	76.476	-16.626

Έσοδα από τόκους, μερίσματα και λοιπά έσοδα επενδύσεων	-1.760.214	-1.821.386	-2.635.472	-3.215.631
Τόκοι εισπραχθέντες και μερίσματα (μη δεδουλευμ.)	1.260.219	2.171.739	3.198.488	3.272.236
Σύνολο	5.674.946	6.637.235	6.581.089	6.991.849
Προσαρμογές που σχετίζονται με τις Λειτουργικές Δραστηριότητες (Αγορές) / Πωλήσεις χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	-26.418.446	-7.648.339	-10.621.392	-7.135.443
Μεταβολή στις αντασφαλιστικές απαιτήσεις	-103.890	-4.587.843	6.347.142	-503.409
Μεταβολή στις λοιπές απαιτήσεις	-1.860.689	1.385.679	1.122.699	-1.176.288
Μεταβολή Ασφαλιστικών υποχρεώσεων	4.380.998	6.926.715	-2.350.235	6.276.807
Μεταβολή στις εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	-136.147	424.543	588.340	1.185.454
Καταβλημένος Φόρος Εισοδήματος	-3.117.107	-687.339	-895.530	-410.384
Σύνολο	-27.255.281	-4.186.584	-5.808.976	-1.763.263
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες	-21.580.335	2.450.651	772.113	5.228.586

Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες (Αγορές) / Πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων	895.637	-288.005	-191.524	-933.228
Είσπραξη επχορηγήσεων	0	70.708	70.708	0
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες	895.637	-217.297	-120.816	-933.228

Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες	-	-	-	-
Μερίσματα πληρωθέντα	-1.900.000	-2.000.000	-3.400.000	3.400.000
Πληρωμές υποχρεώσεων μισθώσεων	-104.984	-82.219	-57.761	-47.730



Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες	-2.004.984	-2.082.219	-3.457.761	-
				3.447.730

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	29.266.106	6.576.424	6.727.559	3.921.095
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα	-22.689.682	151.135	-2.806.464	847.628
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης λήξης	6.576.424	6.727.559	3.921.095	4.768.723

8.2. Χρηματοοικονομική Ανάλυση της Εταιρείας με Αριθμοδείκτες

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει **Ανάλυση Χρηματοοικονομικών ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΩΝ** που αφορούν την **Κερδοφορία, την Απόδοση των Επενδύσεων και την Κεφαλαιουχική Επάρκεια** της Εταιρείας όπως υπολογίσθηκαν σύμφωνα με τα Χρηματοοικονομικά Αποτελέσματα της Εταιρείας για την περίοδο **31/12/2023 - 31/12/2025**.

	2023	2024	2025
Δείκτες Κερδοφορίας			
Δείκτης Ζημιών (χωρίς αντασφάλιση)	62,5%	39,0%	48,5%
Δείκτης Εξόδων (χωρίς αντασφάλιση)	30,0%	30,3%	33,4%
Δείκτης συνολικού κόστους (χωρίς αντασφάλιση)	92,5%	69,3%	81,9%
Δείκτης Κόστους Αντασφάλισης (καθαρό)	-8,4%	18,7%	7,4%
Δείκτης συνολικού κόστους (με αντασφάλιση)	84,1%	88,0%	89,3%
% Περιθώριο Ασφαλιστικού Αποτελέσματος	15,9%	12,0%	10,7%
Χρηματοοικονομικά Έσοδα/Έξοδα Ασφάλισης	2,1%	1,9%	0,8%
% Περιθώριο Επενδυτικού Αποτελέσματος	26,2%	15,9%	30,8%
Δείκτης Λοιπών Λειτουργικών εξόδων (καθαρών)	5,0%	4,3%	3,9%
% Κερδών προ Φόρων	35,0%	21,7%	36,8%



Αποτελεσματικός Φορολογικός Συντελεστής	19,2%	15,4%	20,6%
% Καθαρών Κερδών	28,3%	18,3%	29,2%

Αποδόσεις Επενδύσεων	12,3%	7,0%	13,1%
Απόδοση Επενδυτικού Χαρτοφυλακίου			
Κάλυψη σε Ταμειακά Διαθέσιμα (% Ασφαλιστικών Υποχρεώσεων)	13,3%	8,1%	8,8%
Απόδοση Ιδίων Κεφαλαίων (ROE)	17,0%	10,9%	17,2%
Απόδοση Ενεργητικού (ROA)	10,2%	6,6%	10,5%

8.3. Κεφαλαιουχική επάρκεια και Δείκτες Φερεγγυότητας II

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τον ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟ της ΦΕΡΕΓΓΥΟΤΗΤΑΣ II από την δημοσιευμένη Έκθεση SCR της Εταιρείας για την περίοδο 31/12/2022 - 31/12/2025. Προσθέτως, αναφέρονται και ο κρίσιμος Δείκτης Φερεγγυότητας II (SCR ratio) και Δείκτης Ελάχιστων Κεφαλαιουχικών Απαιτήσεων (MCR ratio).

Ισολογισμός Φερεγγυότητας II [σε €]	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Επενδύσεις + Ακίνητα για ιδίωχρηση	131.803.282	146.323.831	168.752.293	
Λοιπά Περιουσιακά Στοιχεία	10.161.035	3.178.540	4.132.608	
Σύνολο Ενεργητικού	141.964.317	149.502.371	172.884.901	
Τεχνικές Προβλέψεις	46.662.275	43.505.664	49.094.577	
Λοιπές Υποχρεώσεις	9.923.552	12.975.382	16.684.511	
Σύνολο Υποχρεώσεων	56.585.827	56.481.046	65.779.088	



Διαφορά Ενεργητικού Παθητικού

Επιλέξιμα Ίδια Κεφάλαια		71.470.332	81.878.489	89.521.325	103.105.813
<u>Στοιχεία Δεικτών Φερεγγυότητας II</u>					
Κεφαλαιακές Απαιτήσεις Φερεγγυότητας (SCR)		24.835.743	27.771.581	29.199.128	33.499.763
Ελάχιστες Κεφαλαιακές Απαιτήσεις (MCR)		6.453.640	6.942.895	7.299.782	8.397.923
Δείκτης Φερεγγυότητας II (SCR ratio)		288%	295%	307%	308%
Δείκτης Ελάχιστων Κεφαλ. Απαιτήσεων (MCR ratio)		1101%	1179%	1226%	1228%

9. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ βάσει της μεθόδου Προεξόφλησης Μερισμάτων [DDM]

Σε αυτή την ενότητα παρουσιάζεται αναλυτικά η εκτίμηση της συνολικής Μετοχικής αξίας [Equity Value] της Επιχείρησης που αποτιμάται σύμφωνα με την μέθοδο των Προ-εξοφλημένων Μερισμάτων [DDM], στην οποία ενσωματώνεται α) η πρόβλεψη της αναμενόμενης καθαρής κερδοφορίας για την επερχόμενη 5ετία (12/2026 - 12/2030) και β) η Τερματική Αξία στο τέλος της 5ετίας (Terminal Value).

9.1. Βασικές Χρηματοοικονομικές Παραδοχές για την εκτίμηση των Καθαρών Κερδών και της Μετοχικής Αξίας

Για την εκτίμηση της Μετοχικής αξίας εφαρμόστηκαν οι παρακάτω χρηματοοικονομικές παραδοχές κατά την διάρκεια της πρώτης περιόδου Προεξόφλησης των Μερισμάτων λαμβάνοντας υπ' όψη τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας τα 2 τελευταία χρόνια για το ασφαλιστικό αποτέλεσμα, και τα 3 τελευταία χρόνια για το επενδυτικό αποτέλεσμα, ως εξής:

ι) Προβλέψεις Ασφαλιστικού αποτελέσματος:

- % Ετήσιας Αύξησης Εσόδων Ασφάλισης = **10%** (Μέσος όρος του αντίστοιχου % για οικονομικά έτη 2024 & 2025) για το **2026** και μείωση κατά **-0,5%** ετησίως για περίοδο 2027-2030.
- % Κόστους Ασφάλισης επί Συνόλου ασφαλιστικών εσόδων = **78,3%** (Μέσος όρος του αντίστοιχου % για οικονομικά έτη 2024 & 2025) για όλη την πενταετία.
- % Κόστους Αντασφάλισης επί Συνόλου ασφαλιστικών εσόδων = **10,4%** (Μέσος όρος του αντίστοιχου % για οικονομικά έτη 2024 & 2025) για όλη την πενταετία.



ii) Προβλέψεις Επενδυτικού αποτελέσματος:

- % Ετήσιας Αύξησης Επενδυτικού Χαρτοφυλακίου = **15%** (αποτελεί τον κατ' εκτίμηση Σύνθετο Ρυθμό Ετήσιας Ανάπτυξης [**CAGR**] του Επενδυτικού Χαρτοφυλακίου της Εταιρείας ιστορικά) □ % Απόδοση επί Επενδυτικού Χαρτοφυλακίου έναρξης χρήσης = **5,6%** (Μέσος όρος του αντίστοιχου % για οικονομικά έτη 2024 & 2025+ προσαύξηση **1%**) για όλη την πενταετία⁶.

iii) Προβλέψεις Καθαρής Κερδοφορίας και Μερισμάτων

- % Καθαρών Χρηματοοικονομικών εξόδων επί Συνόλου ασφαλιστικών εσόδων = **1,33%** (Μέσος όρος του αντίστοιχου % για οικονομικά έτη 2024 & 2025) για όλη την πενταετία □ % Καθαρών Λοιπών Λειτουργικών εξόδων επί Συνόλου ασφαλιστικών εσόδων = **4,1%** (Μέσος όρος του αντίστοιχου % για οικονομικά έτη 2024 & 2025) για όλη την πενταετία □ % Φόρου εισοδήματος = **22%** για όλη την πενταετία
- % Μερισμάτων επί Καθαρών Κερδών = **30%** (Μέσος όρος του αντίστοιχου % για οικονομικά έτη 2023, 2024 & 2025) για όλη την πενταετία

iv) Πρόβλεψη Τερματικής αξίας στο τέλος της πρώτης περιόδου (Terminal Value)

Το ποσοστό αύξησης των Μερισμάτων στο Διηνεκές που ενσωματώνεται στην Τερματική αξία στο τέλος της περιόδου (**Terminal Value**), εκτιμάται σε **+3,0%** ετησίως, παραδοχή η οποία χαρακτηρίζεται ως εύλογη λαμβάνοντας υπ' όψη α) τη θετική προοπτική του ασφαλιστικού κλάδου β) την αναμενόμενη σύγκλιση της ελληνικής ασφαλιστικής αγοράς με τον ευρωπαϊκό μέσο όρο μακροπρόθεσμα γ) την ομαλή μακροχρόνια ανάπτυξη της Εταιρείας σε ένα σχετικά σταθερό μακροοικονομικό περιβάλλον.

⁶ Η % Απόδοση επί Επενδυτικού Χαρτοφυλακίου υπολογίζεται λαμβάνοντας υπ' όψη τα έσοδα από τόκους, μερίσματα και τα ρευστοποιημένα κέρδη από την πώληση χρεογράφων, άρα, δεν περιλαμβάνει τα Κέρδη από την αποτίμηση του επενδυτικού χαρτοφυλακίου. Με δεδομένο ότι αυτό αποτελεί μια αρκετά συντηρητική παραδοχή, ενσωματώνουμε την προσαύξηση του +1 στην συνολική αναμενόμενη απόδοση επί του Επενδυτικού Χαρτοφυλακίου.



ν) Προσαρμογές Μετοχικής Αξίας για το Πλεόνασμα Ιδίων Κεφαλαίων και την Απουσία Ελέγχου

- Πλεόνασμα Ιδίων Κεφαλαίων = Λογιστικά Ίδια Κεφάλαια 31/12/2025 **μείον** Απαιτούμενα Κεφάλαια Διακράτησης για SCR [= **180%** x Εποπτικά Κεφάλαια Φερεγγυότητας (SC)]
- % DLOC για απομείωση αξίας λόγω απουσίας ελέγχου = **20%**

9.2. Υπολογισμός του Προεξοφλητικού επιτοκίου

Ως Προεξοφλητικό επιτόκιο για την προεξόφληση των μερισμάτων που θα πληρωθούν στους μετόχους στο μέλλον θα εφαρμοσθεί το % Κόστος χρηματοδότησης με Ίδια Κεφάλαια [**Cost of Equity**], λαμβάνοντας υπ' όψη ότι η Εταιρεία δεν επιβαρύνεται με εξωτερικό δανεισμό.

Σύμφωνα με το υπόδειγμα **CAPM**, το **% Κόστος Ιδίων Κεφαλαίων** υπολογίζεται σε **9,0%** ενσωματώνοντας ας τα επιμέρους στοιχεία απόδοσης όπως αναφέρονται παρακάτω:

- **Risk-free rate**: Απόδοση 10ετούς Ομολόγου Ελληνικού Δημοσίου **15/06/2026**
- Το μέσο **Unlevered beta** των Συγκριτικών Στοιχείων του ασφαλιστικού κλάδου P&C ίσο με **0,73x**, όπως υπολογίζεται στο **Παράρτημα 11.1**
- Προσαύξηση Απόδοσης για ρίσκο επενδύσεων με μετοχικό κεφάλαιο σύμφωνα με την βάση δεδομένων του Καθηγητή Dr. Damodaran στο αμερικάνικο πανεπιστήμιο Stern, NYU
- [<https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>], **01/04/2026**
- Περιθώριο για τον πρόσθετο κίνδυνο μικρού μεγέθους (**small-cap premium**), σύμφωνα με τη διεθνή βιβλιογραφία
- Περιθώριο για τον πρόσθετο κίνδυνο χαμηλής εμπορευσιμότητας (**Lack of marketability**), σύμφωνα με τη διεθνή βιβλιογραφία

9.3. Αποτίμηση της Μετοχικής Αξίας με Προεξόφληση Μερισμάτων

Στην ενότητα αυτή εκτιμάται η συνολική μετοχική αξία [**Equity Value**] της Εταιρείας σύμφωνα με τη μέθοδο της **Προεξόφλησης Μερισμάτων** λαμβάνοντας υπόψη τις παραδοχές αποτίμησης που αναλύονται στην παραπάνω ενότητα :



A. Εκτίμηση της Μετοχικής Αξίας της Εταιρείας

Εκτίμηση [Equity] - Προεξόφληση Μερισμάτων (σε €)	Παραδοχή	15/06/2026	12/2026 F	12/2027 F	12/2028 F	12/2029 F	12/2030 F
Ασφαλιστικό Αποτέλεσμα			6.993.363	7.657.733	8.346.928	9.056.417	9.780.931
Επενδυτικό Αποτέλεσμα			8.516.256	9.793.694	11.262.748	12.952.160	14.894.984
Καθαρά Κέρδη			9.471.738	10.736.901	12.161.566	13.766.321	15.574.815
Μερίσματα (στρογγυλοποίηση σε εκατ. χιλιάδες)	30%		2.800.000	3.200.000	3.600.000	4.100.000	4.700.000
Διάρκεια μέχρι το τέλος της περιόδου (έτη)			0,5	1,5	2,5	3,5	4,5
Κόστος Χρηματοδότησης [Cost of Equity] %	9%		9%	9%	9%	9%	9%
Αξία Μερισμάτων στο τέλος περιόδου [Terminal Value]							80.683.333
Συντ. Προεξόφλησης @ Cost of Equity			0,958	0,879	0,806	0,740	0,679
Παρούσα Αξία Μερισμάτων		69.365.287	2.681.914	2.811.967	2.902.260	3.032.432	57.936.715
Εποπτικά Κεφάλαια Φερεγγυότητας (SC)		33.499.763					
Ίδια Κεφάλαια την ημερομηνία αποτίμησης	102.084.961						
μείον Απαιτούμενα Κεφάλαια Διακράτησης για SCR =	180%	-60.299.573					
Πλεόνασμα Ιδίων Κεφαλαίων που μπορεί να διανεμηθεί		41.785.388					
Σύνολο Διανεμόμενης Αξίας Μετόχου [DDM]		111.150.675					
% DLOC: Discount for Lack of Control		20%					
μείον Απομείωση αξίας για απουσία ελέγχου		-22.230.135					
Προσαρμοσμένη Εκτίμηση		88.920.540					



10. Αποτίμηση βάσει της μεθόδου με Πολλαπλασιαστές Συγκρίσιμων Εταιρειών [CCM]

Η μέθοδος Πολλαπλασιαστών Συγκρίσιμων Εταιρειών [CCM] αποτιμά την αγοραία αξία μίας επιχείρησης βάσει χρηματοοικονομικών δεικτών επί βασικών οικονομικών μεγεθών εταιριών που είναι εισηγμένες σε οργανωμένα χρηματιστήρια και θεωρούνται συγκρίσιμες με την Εταιρεία αξιολογώντας συγκεκριμένα χαρακτηριστικά τους όπως ομοειδής κλάδος (**ασφάλιση μόνο σε κλάδους ζημιών P&C**), γεωγραφική περιοχή (Ελλάδα και νότια – ανατολική Ευρώπη), μεσαίο προς μεγάλο μέγεθος επιχείρησης (κεφαλαιοποίηση από **€100** εκατ. μέχρι **€10.000** εκατ.) και Κερδοφορία ως % Ιδίων Κεφαλαίων (εύρος μεταξύ **10%** και **21%**).

Συνολικά, επιλέξαμε επάρκεις δείγμα **8** συγκρίσιμων εταιρειών (για την περιγραφή τους βλέπε **Παράρτημα 11.2**) για τις οποίες υπολογίσαμε τους κρίσιμους χρηματοοικονομικού δείκτες:

- Κεφαλαιοποίηση (Market Cap) / Καθαρά Κέρδη (Net Profit)
- Κεφαλαιοποίηση (Market Cap) / Λογιστική Αξία των Ιδίων Κεφαλαίων (Book Value of Equity)
- Κερδοφορία ως % Ιδίων Κεφαλαίων (Return on Equity, "ROE")

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τον υπολογισμό της **μέσο-σταθμικής τιμής** των δεικτών για το σύνολο των Συγκρίσιμων Εταιρειών, όπου κάθε Συγκριτικό σταθμίζεται ανάλογα με τον βαθμό συγκρισιμότητας του με την υπό εκτίμηση εταιρεία, αφού πρώτα εφαρμόσουμε **% Απομείωσης λόγω έλλειψης εμπορευσιμότητας (DIOM)** στους δείκτες όλων των συγκριτικών, - εκτός από την ελληνική επιχείρηση «Interlife ΑΕΓΑ» για την οποία υποθέτουμε ότι ο βαθμός εμπορευσιμότητας των μετοχών της είναι παρόμοιος με αυτόν της Εταιρείας.

	Εταιρεία (Peer)	Στάθμιση Συγκριτικών	% Απομείωσης λόγω εμπορευσιμότητας (DIOM)	Προσαρμοσμ. Market Cap / Καθαρά κέρδη	Προσαρμοσμ. Market Cap / Ιδία Κεφάλαια
1	Interlife AEΓA	25%		4,5x	0,7x
2	MAPFRE Middlesea PLC	25%	20%	4,9x	0,8x
3	Sabre Insurance PLC	10%	20%	8,0x	1,2x
4	Lancashire Holdings Ltd	10%	20%	5,4x	1,1x
5	Zavarovalnica Triglav dd	10%	20%	8,9x	1,1x



6	Linea Directa Aseguradora SA	10%	20%	12,1x	2,6x
7	Hiscox Ltd	5%	20%	10,2x	1,6x
8	Beazley PLC	5%	20%	9,1x	1,7x
	Μέσος - Συγκριτικών	100%		6,76x	1,15x
	Διάμεσος- Συγκριτικών			8,49x	1,16x

Πηγή: Βάση δεδομένων LSEG

Εν συνεχεία, υπολογίζεται η Μετοχική Αξία της Εταιρείας κατά την Ημερομηνία Εκτίμησης σύμφωνα με τα εξής βήματα:

- α) Υπολογίζεται ο μέσος όρος των **Καθαρών Κερδών** και των **Ίδιων Κεφαλαίων** για τα 2 τελευταία χρόνια (2024 και 2025) ώστε να έχουμε πιο «κανονικοποιημένες τιμές» (“**Normalised**”) των οικονομικών μεγεθών αυτών.
- β) Πολλαπλασιάζεται ο επιμέρους δείκτης **Μετοχικής Αξίας** του δείγματος των Συγκρίσιμων εταιρειών με το αντίστοιχο οικονομικό μέγεθος της Εταιρείας [Καθαρά Κέρδη, Ίδια Κεφάλαια] που υπολογίστηκε κατά μέσο όρο για τα 2 τελευταία χρόνια (2024 και 2025). Ειδικότερα, ο δείκτης «Market Cap / Ίδια Κεφάλαια» θα πολλαπλασιαστεί με την μέση τιμή των «Ίδιων Κεφαλαίων» και ο δείκτης «Market Cap / Καθαρά Κέρδη» θα πολλαπλασιαστεί με την μέση τιμή των «Καθαρών Κερδών».
- γ) Εκτιμάται η Μετοχική αξία της Εταιρείας, υπολογίζοντας την **μέσο-σταθμική τιμή** (weighted mean) των αξιών αποτίμησης που προκύπτουν στο προηγούμενο βήμα για όλους τους δείκτες – πολλαπλασιαστές ⁷.

Πολλαπλασιαστής [Price Multiple]	Συγκρίσιμες εταιρείες	Οικονομικά μεγέθη Εταιρείας	Δημοσιευμένα μεγέθη 2024	Δημοσιευμένα μεγέθη 2025	Μέσος Όρος 2024-2025	Στάθμιση ανά Δείκτη - Πολλαπλασιαστή	Αποτίμηση (Equity)
Market Cap / Ίδια Κεφάλαια	1,15x	Ίδια Κεφάλαια	€ 89.189.489	€ 102.084.961	€ 95.637.225	70%	€ 110.213.295

⁷ Η στάθμιση των επιμέρους δεικτών των συγκρίσιμων εταιρειών καθορίζεται από τον Εκτιμητή βάσει της εκτιμητικής του εμπειρίας.



Market Cap / Καθαρά κέρδη	6,76x	Καθαρά Κέρδη	€ 9.363.764	€ 16.409.673	€ 12.886.719	30%	€ 87.158.433
Μέσος όρος							€ 103.296.836

11. Αποτίμηση βάσει της μεθόδου με Πολλαπλασιαστές Συγκρίσιμων Συναλλαγών [CTM]

Η μέθοδος Συγκρίσιμων Συναλλαγών αποτιμά την αγοραία αξία μίας επιχείρησης βάσει χρηματοοικονομικών δεικτών επί βασικών οικονομικών μεγεθών συγκρίσιμων εταιριών, οι οποίες υπήρξαν στο εγγύς παρελθόν στόχοι εξαγορών ή συγχωνεύσεων (M&A) και για τις οποίες υπάρχει διαθέσιμη η βασική πληροφόρηση των συναλλαγών όπως, επωνυμία Στόχου Εξαγοράς (Target), επωνυμία Αγοραστή (Bidder), τίμημα συναλλαγής, η Μετοχική Αξία της συναλλαγής M&A (Transaction Equity Value), τη δεδομένη χρονική στιγμή της συναλλαγής.

Συνολικά εξετάσαμε 4 συναλλαγές εξαγοράς εταιριών που θεωρούνται συγκρίσιμες με την Εταιρεία καθότι α) δραστηριοποιούνται στον κλάδο **ασφάλισης P&C β)** ο Στόχος Εξαγοράς δραστηριοποιείται είτε στην Ελλάδα είτε σε άλλη ευρωπαϊκή αγορά με παρόμοια χαρακτηριστικά, και γ) έχουν μικρομεσαίο μέγεθος όπως και η υπο-εκτίμηση εταιρεία (εύρος κεφαλαιοποίησης μεταξύ **€ 30** εκατ. και **€ 200** εκατ.),

Η ομάδα των επλεγμένων συναλλαγών εξαγοράς έλαβαν χώρα κατά την περίοδο **2022 – 2025** και παρουσιάζονται παρακάτω με αναφορά στην Μετοχική αξία για το 100% του μετοχικού κεφαλαίου που συνεπάγεται από το δημοσιευμένο τίμημα της συναλλαγής εξαγοράς. Για τους σκοπούς της αποτίμησης με Μέθοδος Συγκρίσιμων Συναλλαγών εφαρμόστηκαν οι εξής χρηματοοικονομικοί δείκτες:

- Κεφαλαιοποίηση (Market Cap) / Καθαρά Κέρδη (Net Profit)
- Κεφαλαιοποίηση (Market Cap) / Λογιστική Αξία των Ιδίων Κεφαλαίων (Book Value of Equity)



Εν συνεχεία, υπολογίζεται η μέσο-σταθμική τιμή των δεικτών για το σύνολο των Συγκρίσιμων Συναλλαγών, όπου κάθε Συγκριτικό σταθμίζεται ανάλογα με τον βαθμό συγκρισιμότητάς του με την υπό εκτίμηση εταιρεία, αφού πρώτα εφαρμόσουμε το % Απομείωσης λόγω απουσίας ελέγχου (DLOC) στους δείκτες όλων των Συγκριτικών.

Εταιρεία - Στόχος	Χρόνος Εξαγοράς	Προέλευση Εταιρείας - Στόχος	Εταιρεία - Αγοραστής	Ποσοστό Εξαγοράς	Στάθμιση Συγκριτικών	Τμήμα Εξαγοράς για το 100% σε εκατ. ευρώ	Market Cap / Ίδια Κεφάλαια	Market Cap / Καθαρά κέρδη	% Απομείωσης λόγω απουσίας ελέγχου*8	Προσαρμοσμ. Market Cap / Ίδια Κεφάλαια	Προσαρμοσμ. Market Cap / Καθαρά κέρδη
Ευρωπαϊκή Πίστη ΑΕΓΑ	Φεβ-22	Ελλάδα	Allianz	72%	40%	€ 207,0	1,34x	11,34x	20%	1,1x	9,1x
Υδρόγειος Ασφαλιστική	Φεβ-24	Ελλάδα	Reale Group	85%	30%	€ 106,6	1,11x	13,70x	20%	0,9x	11,0x
ADB Gjensidige	Jul-24	Λιθουανία	ERGO	100%	10%	€ 80,0	1,65x	11,77x	20%	1,3x	9,4x
Εθνική Ασφαλιστική Κύπρου	Apr-25	Κύπρος	Τράπεζα Κύπρου	100%	20%	€ 29,3	0,91x	7,33x		0,9x	7,3x
Μέσος - Συγκριτικών					100%	€ 106	1,22x	11,29x		1,01x	9,3x
Διάμεσος - Συγκριτικών							1,23x	11,56x		0,99x	9,2x

Πηγές: Βάση δεδομένων LSEG, σχετικές αναφορές διαδικτύου και εκτιμήσεις του Εκτιμητή

Εν συνεχεία, κάθε χρηματοοικονομικός δείκτης πολλαπλασιάζεται με το αντίστοιχο οικονομικό μέγεθος των Καθαρών Κερδών και των Ίδιων Κεφαλαίων [όπως υπολογίστηκε κατά μέσο όρο για τα 2 τελευταία χρόνια (2024 και 2025)], και τελικά, η Μετοχική αξία της Εταιρείας εκτιμάται ως η μέσο-σταθμική τιμή των αξιών αποτίμησης που προκύπτουν για όλους τους δείκτες – πολλαπλασιαστές⁹.

Πολλαπλασιαστής [Price Multiple]	Συγκρίσιμες εταιρείες	Οικονομικά μεγέθη Εταιρείας	Μέσος Όρος 2024/2025	Στάθμιση ανά Πολλαπ/στή	Αποτίμηση (Equity)
----------------------------------	-----------------------	-----------------------------	----------------------	-------------------------	--------------------

⁸ Δεν εφαρμόζεται Απομείωση λόγω απουσίας ελέγχου στην εξαγορά της Εθνικής Ασφαλιστικής Κύπρου, καθώς, η εν λόγω συναλλαγή ενσωματώνει ήδη αντίστοιχη απομείωση λόγω πολύ μικρού μεγέθους συναλλαγής

⁹ Η στάθμιση των επιμέρους δεικτών των συγκρίσιμων συναλλαγών καθορίζεται από τον Εκτιμητή βάσει της εκτιμητικής του εμπειρίας.



Market Cap / Ίδια Κεφάλαια	1,0x	Ίδια Κεφάλαια	€ 95.637.225	70%	€ 96.648.387
Market Cap / Καθαρά κέρδη	9,3x	Καθαρά Κέρδη	€ 12.886.719	30%	€ 120.157.218
				Μέσος όρος	€ 103.701.036



12. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ [EQUITY]

Η εργασία της αποτίμησης ολοκληρώνεται με τον προσδιορισμό της αξίας του **100%** καθώς και της μερικής συμμετοχής του **Μετόχου - Εντολέα**, εφαρμόζοντας σχετική στάθμιση¹⁰ μεταξύ των αξιών που υπολογίστηκαν βάσει των 3ων μεθόδων αποτίμησης στις προηγούμενες ενότητες ως εξής:

Χρηματοοικονομική Αποτίμηση	Στάθμιση / μέθοδος	15/06/2026
Αποτίμηση με Παρούσα Αξία Μερισμάτων [DDM]	40%	€ 88.920.540
Αποτίμηση με Πολλαπλασιαστές Συγκρίσιμων Εταιρειών [CCM]	30%	€ 103.296.836
Αποτίμηση με Πολλαπλασιαστές Συγκρίσιμων Συναλλαγών [CTM]	30%	€ 103.701.036
Χρηματοοικονομική αξία 100% Συμμετοχής στην Εταιρεία	100%	€ 97.667.578
	ανά μετοχή	€ 108,0238
Συμμετοχή Μετόχου - Εντολέα	Αριθμός μετοχών	
Μάριος Σιατούνης	3.382	€ 365.336
% Συμμετοχής		0,37406%

Τελικό αποτέλεσμα εκτίμησης:

- Η αποτίμηση της συμμετοχής του Μετόχου - Εντολέα στην **Αγοραία Αξία** της Εταιρείας κατά την Ημερομηνία Εκτίμησης είναι κατά προσέγγιση: **€ 365.336**.

¹⁰ Η στάθμιση των επιμέρους μεθόδων για τον υπολογισμό της αξίας καθορίζεται από τον Εκτιμητή βάσει της εκτιμητικής του εμπειρίας.



13. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

13.1.

Εκτίμηση Συντελεστή "beta" κλάδου βάσει Συγκρίσιμων Εταιρειών

Ο συντελεστής "beta" της υπό εκτίμηση εταιρείας υπολογίστηκε ως ο μέσος όρος (unweighted average) των betas συγκρίσιμων εταιρειών εισηγμένων σε ευρωπαϊκά χρηματιστήρια (Peers) από τον κλάδο **ασφαλειών P&C**, που αντλήθηκαν από αξιόπιστη χρηματοοικονομική βάση δεδομένων αφού πραγματοποιήθηκαν οι σχετικές προσαρμογές για την απαλοιφή της επίδρασης της μόχλευσης στον βαθμό χρηματοοικονομικού κινδύνου που ενέχει η κάθε συγκρίσιμη εταιρεία.

Συγκρίσιμη Εταιρεία	Στάθμιση Συγκριτικών	Προέλευση Χρηματιστηρίου	Τιμή beta - Μοχλευμένου (Levered)	Τιμή beta - Μη Μοχλευμένου (Unlevered)
1 Interlife AEΓΑ	40%	Ελλάδα	0,74	0,74x
2 MAPFRE Middlesea PLC	30%	Μάλτα	0,80	0,79x
3 Beazley PLC	10%	Ηνωμ. Βασίλειο	0,60	0,54x
4 Lancashire Holdings Ltd	5%	Ηνωμ. Βασίλειο	0,85	0,65x
5 Zavarovalnica Triglav dd	5%	Σλοβενία	1,05	0,93x
6 Hiscox Ltd	10%	Ηνωμ. Βασίλειο	0,74	0,62x
100%			Μέσος - Συγκριτικών	0,73x
			Διάμεσος- Συγκριτικών	0,69x

Σημειώσεις:

- 1) Πηγή beta – Μοχλευμένου (Levered): Βάση δεδομένων **LSEG** - δεν έχουν περιληφθεί οι συγκρίσιμες εταιρείες "Sabre Insurance PLC" και "Linea Directa Aseguradora SA" καθώς δεν εμφάνισαν τιμή "beta" στην βάση δεδομένων LSEG
- 2) Πηγή οικονομικών στοιχείων και Συντελεστή φορολογίας εταιρικών κερδών: Βάση δεδομένων **LSEG**



3) Το Beta_Χωρίς μόχλευση υπολογίζεται εφαρμόζοντας τον παρακάτω τύπο:

$$\text{Beta Unlevered} = \text{Beta Levered} / [1 + (\text{Debt/Equity} - \text{Market Value} \times (1 - \text{tax rate}))]$$

13.2.

Δείγμα Συγκρίσιμων Εταιρειών

Η επιλογή του δείγματος των συγκρίσιμων εταιρειών έγινε από ένα μεγάλο αριθμό εταιρειών που δραστηριοποιούνται στον κλάδο Ασφάλισης Property & Casualty (P&C) και των οποίων οι μετοχές είναι εισηγμένες σε οργανωμένα ευρωπαϊκά χρηματιστήρια.

Κλάδος	Εταιρεία (Peer)	Market Cap (Κεφαλαιοποίηση) σε χιλ. ευρώ	Return on Equity (Κερδοφορία ως % Ιδίων Κεφαλαίων)
1	P&C	Interlife AEΓA	16%
2	P&C	MAPFRE Middlesea PLC	10%
3	P&C	Beazley PLC	19%
4	P&C	Sabre Insurance PLC	15%
5	P&C	Lancashire Holdings Ltd	19%
6	P&C	Zavarovalnica Triglav dd	13%
7	P&C	Hiscox Ltd	15%
8	P&C	Linea Directa Aseguradora SA	21%

Πηγή: βάση δεδομένων LSEG

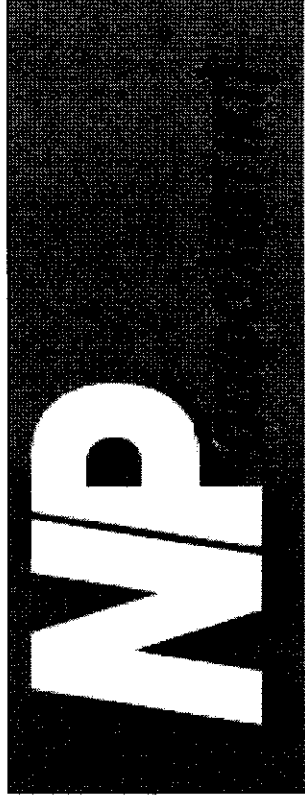
γ) σχετικά με το ποσοστό συμμετοχής του εκ των ανωτέρω ιδρυτών Χαραλάμπους Σιατούνη στην ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «NP ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ -ΝΕΟΣ ΠΟΣΕΙΔΩΝ Α.Ε.Α.Ε.», σύμφωνα με την από 18-6-2026 έκθεση αποτίμησης των πιστοποιημένων εκτιμητών αξίας επιχειρήσεων και άυλων αγαθών Βασιλείου Ευθυμίου (Α.Μ.Υ.Ο. 689) και Δημητρίου Τριανταφύλλου (Α.Μ.Υ.Ο. 689), η οποία προσδιορίζει την αξία της εισφερομένης συμμετοχής στο ποσό των ευρώ τριακοσίων εξήντα πέντε χιλιάδων τετρακοσίων σαράντα πέντε (365.445) προσαρτάται στο παρόν και έχει λέξη προς λέξη ως εξής:



ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ

των μεριδίων της επιχείρησης

«NP ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ – ΝΕΟΣ ΠΟΣΕΙΔΩΝ Α.Ε.Α.Ε.»



Ημερομηνία Έκθεσης: 18 Ιουνίου 2026



Προς:

Χαράλαμπος Σιατούνης

A.O.M.: 165997946

Ντουμπάι Downtownviews 1

Έκθεση εκτίμησης της αξίας συμμετοχής στην «**NP ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ – ΝΕΟΣ ΠΟΣΕΙΔΩΝ Α.Ε.Α.Ε.**».

Αξιότιμε Κε Σιατούνη

(εφ' εξής ο «**Εντολέας**»).

Αναπαγοκρινόμενοι στην από **20/05/2026** εντολή σας με την ιδιότητα του κατόχου **3.383** μετοχών της «**NP ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ – ΝΕΟΣ ΠΟΣΕΙΔΩΝ Α.Ε.Α.Ε.**», προχωρήσαμε στην εκτίμηση της αξίας της συμμετοχής σας στην Εταιρεία στην ημερομηνία εκτίμησης **15 Ιουνίου 2026** και ως εκ τούτου, σας παραδίδουμε το πρωτότυπο της έκθεσης εκτίμησης μας (εφ' εξής η «**Έκθεση**» ή «**Έκθεση Εκτίμησης**»).

Για τη σύνταξη της Έκθεσης ελήφθησαν υπόψη οι απαιτήσεις των εκτιμητικών προτύπων [**RICS Red Book**] του Ινστιτούτου Ορκωτών Εκτιμητών του Ηνωμένου Βασιλείου [*Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS*] που έχουν τεθεί σε ισχύ από την 31η Ιανουαρίου 2025, και οι οδηγίες των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων [*International Valuation Standards, IVS*] όπως αυτά ορίζονται από το **IVS Council (IVSC)** και έχουν τεθεί σε ισχύ από τον Ιανουάριο 2025. Η βάση της αξίας εκτίμησης που υιοθετείται στην παρούσα Έκθεση εκτίμησης είναι η **Αγοραία Αξία (Market Value)**, όπως αυτή ορίζεται στα εκτιμητικά πρότυπα του RICS Red Book 2025 και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS 2025).

Τα συμπεράσματα της εργασίας μας παρουσιάζονται στο πρώτο κεφάλαιο «**Σύνοψη & Τελική Αξία Αποτίμησης**» αλλά τονίζουμε ότι, για την πλήρη κατανόησή της, το εν λόγω κεφάλαιο θα πρέπει να μελετηθεί σε συνδυασμό με την ανάλυση των υπολοίπων κεφαλαίων της Έκθεσης.

Ζητάμε την προσοχή σας στο κεφάλαιο «**Παραδοχές και Ρήτρες Ευθύνης**» και ειδικότερα στα όσα αναγράφονται σε σχέση με τις Παραδοχές της εκτίμησης, τις Ρήτρες ευθύνης και σύγκρουσης συμφερόντων του Εκτιμητή αλλά και τους περιορισμούς Δημοσιότητας & Εμπιστευτικότητας τους οποίους οφείλετε να τηρείτε εσείς και οι Παραλήπτες της εκτίμησης. Επίσης, τονίζουμε ότι, δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη σε σχέση με οποιαδήποτε απόφαση που μπορεί να πάρει ο Εντολέας ή/και οι Παραλήπτες ή άλλος ενδιαφερόμενος βασιζόμενος στην Έκθεση Εκτίμησης, πέρα από αυτή που προκύπτει από την ιδιότητά μου ως πιστοποιημένος Εκτιμητής.



Οι Εκτιμητές,

Βασίλειος Ευθυμίου, MRICS, REV

Πιστοποιημένος Εκτιμητής αξίας επιχειρήσεων και άυλων αγαθών

Αριθμός μητρώου Υπουργείο Οικονομικών: **689**

RICS Chartered Surveyor (Member: 6839299)

Δημήτριος Τριανταφύλλου, MRICS

Πιστοποιημένος Εκτιμητής αξίας επιχειρήσεων και άυλων αγαθών

Αριθμός μητρώου Υπουργείο Οικονομικών: **732**

RICS Chartered Surveyor (Member: 6887133)

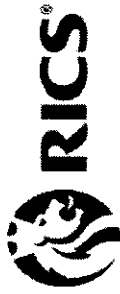


ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. ΠΛΑΙΣΙΟ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ & ΤΕΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ	4
1.1. Πλαίσιο Αποτίμησης	4
1.2. Στοιχεία πληροφόρησης που χρησιμοποιήθηκαν για την αποτίμηση	6
1.3. Τελική αξία αποτίμησης	7
2. ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΚΑΙ ΡΗΤΡΕΣ ΕΥΘΥΝΗΣ	7
2.1. Περιορισμοί σε σχέση με τις Παραδοχές και Προβλέψεις της Εκτίμησης	7
2.2. Λοιποί Περιορισμοί και Παραδοχές	8
2.3. Δηλώσεις και Ρήτρες Ευθύνης	9
3. ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ	11
3.1. Εταιρική ταυτότητα της επιχείρησης	11
4. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ	14
4.1. Επilogή των μεθόδων αποτίμησης	14
4.2. Μέθοδος των Προ-εξοφλημένων Μερισμάτων [DDM]	4
4.3. Μέθοδος των Πολλαπλασιαστών Συγκρίσιμων Εταιρειών [CCM]	4
4.4. Μέθοδος των Πολλαπλασιαστών Συγκρίσιμων Συναλλαγών [CTM]	7
4.5. Προσαρμογές αξίας λόγω απόκτησης ή απώλειας εμπορευσιμότητας του εταιρικού κεφαλαίου	8
4.6. Στάθμιση Μεθόδων Αποτίμησης	8
5. ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΣΥΝΘΗΚΕΣ	8
5.1. Μακρο-οικονομικό περιβάλλον μέχρι σήμερα	9
5.2. Βραχυπρόθεσμες προβλέψεις της ελληνικής οικονομίας	10
6. ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΛΑΔΟΥ	13



6.1. Ελληνική Ασφαλιστική Αγορά.....	13
6.2. Κλάδος Αυτοκινήτων	17
7. ΑΝΑΛΥΣΗ SWOT της ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	17
8. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ.....	18
8.1. Παρουσίαση των Οικονομικών Αποτελεσμάτων της Εταιρείας.....	21
8.2. Χρηματοοικονομική Ανάλυση της Εταιρείας με Αριθμοδείκτες.....	22
8.3. Κεφαλαιουχική επάρκεια και Δείκτες Φερεγγυότητας II.....	24
9. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ βάσει της μεθόδου Προεξόφλησης Μερισμάτων [DDM].....	26
9.1. Βασικές Χρηματοοικονομικές Παραδοχές για την εκτίμηση των Καθαρών Κερδών και της Μετοχικής Αξίας.....	27
9.2. Υπολογισμός του Προεξοφλητικού επιτοκίου.....	27
9.3. Αποτίμηση της Μετοχικής Αξίας με Προεξόφληση Μερισμάτων.....	30
10. Αποτίμηση βάσει της μεθόδου με Πολλαπλασιαστές Συγκρίσιμων Εταιρειών [CCM]	31
11. Αποτίμηση βάσει της μεθόδου με Πολλαπλασιαστές Συγκρίσιμων Συναλλαγών [CTM].....	31
12. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ [EQUITY].....	32
13. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ	35
13.1. Εκτίμηση Συντελεστή “beta” κλάδου βάσει Συγκρίσιμων Εταιρειών	37
13.2. Δείγμα Συγκρίσιμων Εταιρειών.....	37



1. ΠΛΑΙΣΙΟ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ & ΤΕΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

1.1. Πλαίσιο Αποτίμησης

~ Αντικείμενο της εκτιμητικής εργασίας μας είναι η αποτίμηση της επιχείρησης «**ΝΡ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ – ΝΕΟΣ ΠΟΣΕΙΔΩΝ Α.Ε.Α.Ε.**» (εφεξής η «**Επιχείρηση**» ή η «**Εταιρεία**»), προσδιορίζοντας την «**Αγοραία Αξία**» του εταιρικού κεφαλαίου της, και ως εκ τούτου την αξία που αντιστοιχεί στη συμμετοχή που είχε στην κατοχή του ο **Εντολέας** κατά την ημερομηνία αποτίμησης.

~ **Εντολέας της εκτίμησης** είναι ο «**Σιατούνης Χαράλαμπος**» με **ΑΦΜ: 165997946** ΔΟΥ ΚΕ.ΦΟ.Δ.Ε. ΑΤΤΙΚΗΣ, (εφεξής, ο «**Εντολέας**»). Οι όροι και το αντικείμενο της εκτίμησης περιγράφονται στην από 20/05/2026 Εντολή ανάθεσης του Εντολέα προς τον Εκτιμητή και ορίζουν το πλαίσιο αποτίμησης και σύνταξης της παρούσης έκθεσης εκτίμησης (εφεξής, η «**Έκθεση**» ή «**Έκθεση Εκτίμησης**»)

~ **Σκοπός της εκτίμησης:** Η εκτίμηση θα χρησιμοποιηθεί στο πλαίσιο εισφοράς σε είδος των μετοχών της Εταιρείας για την κάλυψη του μετοχικού κεφαλαίου της υπό ίδρυση εταιρείας «ETHOSS Holdings S.A.» σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018.

~ **Παραλήπτες της Έκθεσης εκτίμησης:** 1) Σιατούνης Χαράλαμπος, 2) Σιατούνης Μάριος, 3) Σιατούνης Εμμανουήλ 4) Σπυρίδωνος Αλέξανδρος (Νομικός σύμβουλος) 5) Μαστροδήμας Ευάγγελος (Λογιστής).

~ **Ημερομηνία Σύνταξης Έκθεσης: 18 Ιουνίου 2026.**

~ **Νόμισμα εκτίμησης:** Ευρώ (€)

~ **Ημερομηνία Εκτίμησης: 15 Ιουνίου 2026.**

~ **Εκτιμητικά Πρότυπα:** Για τη σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη η κείμενη νομοθεσία, καθώς και οι οδηγίες, οι προδιαγραφές και οι απαιτήσεις των εκτιμητικών προτύπων **RICS Valuation – Global Standards** όπως ορίζονται από το Βασιλικό Ινστιτούτο Ορκωτών Εκτιμητών του Ηνωμένου Βασιλείου [**Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS**] και έχουν τεθεί σε ισχύ από την 31^η Ιανουαρίου **2025**, και των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (**International Valuation Standards, IVS**) όπως αυτά ορίζονται από το **IVSC (International Valuation Standards Council)** και έχουν τεθεί σε ισχύ από την 31^η Ιανουαρίου **2025**. Σημειώνεται ότι δεν υπάρχουν αντίστοιχα Ελληνικά Εκτιμητικά Πρότυπα.

~ **Βάση της αποτίμησης:** η τρέχουσα **Αγοραία Αξία (Market Value)** η οποία ορίζεται σύμφωνα με τα πρότυπα **RICS Valuation – Global Standards** τα οποία ακολουθούν τα *International Valuation Standards* ως εξής:

«*Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή μια υποχρέωση αναμένεται να ανταλλαχθεί κατά την ημερομηνία της εκτίμησης μεταξύ ενός προθύμου αγοραστή και ενός προθύμου πωλητή, σε μια συναλλαγή σε καθεστώς πλήρους ανεξαρτησίας των μερών, μετά από κατάλληλη προώθηση, όπου τα συμβαλλόμενα μέρη έχουν το καθένα ενεργήσει με επίγνωση, σωφροσύνη και χωρίς εξαναγκασμό.*».



~ Μεθοδολογία αποτίμησης: Η αποτίμηση της Αγοράς Αξίας πραγματοποιείται εφαρμόζοντας συνδυαστικά τις εξής τρεις μεθόδους

α) των Προ-εξοφλημένων Διανεμόμενων Μερισμάτων (*Dividend Discount Model*)

β) των Πολλαπλασιαστών Συγκρίσιμων Εταιρειών [*Comparable Companies Multiples*], και

γ) των Πολλαπλασιαστών Συγκρίσιμων Συναλλαγών [*Comparable Transaction Multiples*]

~ Στοιχεία Εκτιμητών: Η Εκτίμηση έχει διενεργηθεί και η Έκθεση έχει εκπονηθεί και συνυπογράφεται από τους εξής εκτιμητές:

~ **ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ ΕΥΘΥΜΙΟΥ**, εγγεγραμμένος στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών της παρ. γ του άρθρου 1 του Ν. 4152/2013, του Υπουργείου Οικονομικών (**αρ. 689**), ο οποίος κατέχει σε ισχύ μέχρι και σήμερα, τις παρακάτω ιδιότητες:

- Πιστοποιημένος εκτιμητής αξίας επιχειρήσεων και άυλων αγαθών
- Ορκωτός Εκτιμητής MRICS [RICS Chartered Surveyor] (RICS αρ. 6839299)
- Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων, Expert Valuer in Real Estate Property, PeopleCert (GR730000619VE)
- Πιστοποιημένος Εκτιμητής Μηχανολογικού Εξοπλισμού και Εγκαταστάσεων, Valuer in Machinery, Plant & Equipment, PeopleCert (GR732000089VE)

~ **ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΤΡΙΑΝΤΑΦΥΛΛΟΥ**, εγγεγραμμένος στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών της παρ. γ του άρθρου 1 του Ν. 4152/2013, του Υπουργείου Οικονομικών (**αρ. 732**), ο οποίος κατέχει σε ισχύ μέχρι και σήμερα, τις παρακάτω ιδιότητες:

- Οικονομολόγος – Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος
- Πιστοποιημένος εκτιμητής αξίας επιχειρήσεων και άυλων αγαθών
- RICS Chartered Surveyor (Professional No: 6887133)

(και οι δύο εκτιμητές, εφεξής θα αποκαλούνται «ο Εκτιμητής» ή «οι Εκτιμητές»)

Ο Εκτιμητής παραμένει εγγεγραμμένος στο σχήμα «RICS Valuer Registration Scheme» και ως εκ τούτου, είναι υποχρεωμένος να συμμορφώνεται με τις παρακάτω απαιτήσεις:

- να διεκπεραιώνει όλες τις εργασίες αποτίμησης και να συντάσσει την έκθεση εκτίμησης, σύμφωνα με το “Red Book” του RICS το οποίο είναι σε ισχύ κατά την ημέρα αποτίμησης και στο οποίο περιγράφονται τα Πρότυπα Εκτίμησης του RICS
- να διασφαλίζει ότι όλες οι εργασίες αποτίμησης που έχει πραγματοποιήσει καλύπτονται από επαρκή και κατάλληλη ασφαλιστική κάλυψη επαγγελματικής ευθύνης
- εφόσον απαιτηθεί, να παρέχει ειδική φόρμα καταγραφής παραπόνων. Σε περίπτωση που υπάρξει παράπονο το οποίο αφορά διευθέτηση μεταξύ του Εκτιμητή και του τρίτου μέρους, ο τελευταίος μπορεί να απευθυνθεί στο Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΟΕΕ) ή στο Επαγγελματικό Επιμελητήριο. Π να χρησιμοποιεί και επικοινωνεί ορθά τον τίτλο του ως Εγγεγραμμένος Εκτιμητής (**Registered Valuer**) του RICS



Ο Εκτιμητής, σε συμμόρφωση με τις απαιτήσεις τού Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Εκτιμητών του Ηνωμένου Βασιλείου [Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS] καλύπτεται με ασφάλιση για Επαγγελματική Ευθύνη (Professional Indemnity Insurance) από το Ομαδικό Συμβόλαιο Επαγγελματικής Αστικής Ευθύνης Εκτιμητών του Συλλόγου Εκτιμητών Ελλάδος με όριο ευθύνης μέχρι € 500.000 ανά απαίτηση και € 5.000.000 συνολικά ετησίως. Σε περίπτωση που υπάρξει ζημιά τρίτων μερών η οποία να προκληθείκε άμεσα εξαιτίας της παρούσας έκθεσης εκτίμησης, η μέγιστη συνολική αποζημίωση του Εκτιμητή προς τα ζημιωθέντα μέρη δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό των € 5.000. Ο Εκτιμητής δεν μπορεί να ευθύνεται για οποιαδήποτε έμμεση απώλεια ή ζημιά η οποία ενδέχεται να προκληθείκε ως αποτέλεσμα συμβατικής ή/και εμπορικής σχέσης η οποία ενδέχεται να σχετίζεται με την Έκθεση Εκτίμησης. Επίσης, ο Εκτιμητής καλύπτεται και με ασφάλιση Νομικής Προστασίας η οποία καλύπτει την αμοιβή δικηγόρου και τυχόν δικαστικά έξοδα, σε περίπτωση που απαιτηθεί η δικαστική προφύλαξη των έννομων συμφερόντων του Εκτιμητή.

~ Παραδοχές εκτίμησης:

Η παρούσα αποτίμηση, βασίστηκε στις εξής παραδοχές:

Η Επιχείρηση θα συνεχίσει να «διατηρείται σε λειτουργία» βάση της αρχής του “*going concern*”, έχοντας δηλαδή ως δεδομένο ότι, α) η διοίκηση της επιχείρησης θα εφαρμόσει μόνο εκείνες τις λειτουργικές και χρηματο-οικονομικές στρατηγικές οι οποίες θα μεγιστοποιήσουν την αξία της και β) δεν υπάρχει αβεβαιότητα για μελλοντικά γεγονότα (όπως π.χ. συνεχείς λειτουργικές ζημιές και ιδιαίτερα αδύναμη χρηματοοικονομική διάρθρωση), τα οποία θα μπορούσαν να αμφισβητήσουν τη βασική παραδοχή ότι η Εταιρία θα συνεχίσει κανονικά την λειτουργία της (“*going concern*”).

Η Επιχείρηση θα συνεχίσει τη δραστηριότητα της ως ανεξάρτητη εταιρία στους τομείς που δραστηριοποιείται κατά την ημερομηνία αποτίμησης βάση της αρχής του “*as is, stand-alone basis*”, έχοντας δηλαδή ως δεδομένο ότι, α) η επιχείρηση δεν θα συγχωνευτεί με άλλη τρίτη αντίστοιχη εταιρία, και β) δεν θα μεταβάλει ή επεκτείνει σημαντικά το αντικείμενο δραστηριότητας της, γεγονότα που θα μπορούσαν να δημιουργήσουν σημαντική διαφοροποίηση σε σχέση με την τρέχουσα κατάσταση στην ημερομηνία αποτίμησης.

Η Επιχείρηση δεν διαθέτει άλλα περιουσιακά στοιχεία ή δικαιώματα, συμβατικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις ή ενδεχόμενες υποχρεώσεις πέραν των όσων περιλαμβάνονται στις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της, καθώς επίσης ούτε υπάρχει κάποια σημαντική δικαστική υπόθεση σε εκκρεμότητα από την οποία αναμένεται ουσιώδης επίπτωση επί των αναλύσεων που διενεργήθηκαν στο πλαίσιο της εκτίμησης της επιχείρησης.

1.2. Στοιχεία πληροφόρησης που χρησιμοποιήθηκαν για την αποτίμηση

Για την υλοποίηση της εργασίας μας και την σύνταξη της μελέτης Αποτίμησης, έγινε χρήση σχετικών πληροφοριών και στοιχείων συμπεριλαμβανομένων των παρακάτω:

- Διεθνώς αποδεκτές οικονομικές αναλύσεις από αναγνωρισμένους ευρωπαϊκούς (π.χ. Ευρωπαϊκή Επιτροπή, EUROSTAT) και εθνικούς οργανισμούς (π.χ. Ίδρυμα Οικονομικών & Βιομηχανικών Ερευνών, ΕΛΣΤΑΤ, ΚΕΠΕ, ICAP).



- ο Μακροοικονομικά μεγέθη από την Τράπεζα της Ελλάδος, Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (European Central Bank) και Οργανισμό Διαχείρισης Δημοσίου Χρέους (ΟΔΔΗΧ).
- ο Στοιχεία Ένωσης Ασφαλιστικών Εταιρειών Ελλάδος (ΕΑΕΕ) — στατιστικά ασφαλιστικού κλάδου, παραγωγή ασφαλιστρων.
- ο Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις και Εκθέσεις Δ.Σ. και Ορκωτού Ελεγκτή κατά Δ.Π.Χ.Α. — χρήσεων 2023, 2024 και 2025.
- ο Εκθέσεις Φερεγγυότητας και Χρηματοοικονομικής Κατάστασης (SFCR) — ετών 2023, 2024 και 2025.
- ο Βάσεις δεδομένων, όπως ενδεικτικά: Bloomberg, LSEG, Capital IQ, Damodaran online valuation statistics.

1.3. Τελική αξία αποτίμησης

Η αποτίμηση της συμμετοχής του Μετόχου - Εντολέα στην **Αγοραία Αξία της Εταιρείας** κατά την Ημερομηνία Εκτίμησης είναι κατά προσέγγιση: **€ 365.445**.

2. ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΚΑΙ ΡΗΤΡΕΣ ΕΥΘΥΝΗΣ

2.1. Περιορισμοί σε σχέση με τις Παραδοχές και Προβλέψεις της Εκτίμησης

Η παρούσα αποτίμηση διενεργήθηκε σε επίπεδο αποτίμησης γραφείου ("desktop valuation"), δηλαδή, βασίστηκε αποκλειστικά σε δημοσίως διαθέσιμες πληροφορίες και στοιχεία, χωρίς άμεση επικοινωνία ή συνεργασία με τη Διοίκηση της Εταιρείας. Κατά συνέπεια, **δεν** τέθηκαν στη διάθεση του Εκτιμητή το επιχειρηματικό σχέδιο (business plan) της Διοίκησης, ούτε εσωτερικές παραδοχές, εκτιμήσεις ή προβλέψεις αυτής.

- ο Οικονομικές προβλέψεις της Εκτίμησης: δεν βασίζονται σε επιχειρηματικό σχέδιο της Διοίκησης, αλλά διαμορφώθηκαν αποκλειστικά από τον Εκτιμητή, με βάση τα δημοσιευμένα ιστορικά οικονομικά στοιχεία της Εταιρείας, δημοσίως διαθέσιμες πληροφορίες και κλαδικά δεδομένα. Ως εκ τούτου, αποτελούν εκτιμήσεις του Εκτιμητή και όχι προβλέψεις της Διοίκησης.
- ο Παραδοχές και εκτιμήσεις της Εκτίμησης: κατά την κρίση του Εκτιμητή η οποία βασίζεται στα εξής: (i) ιστορική επίδοση και τάσεις των οικονομικών μεγεθών της Εταιρείας, (ii) τα χαρακτηριστικά και τις προοπτικές του κλάδου δραστηριότητας, (iii) το μακροοικονομικό περιβάλλον, και (iv) δημοσίως διαθέσιμες πληροφορίες. Οι εν λόγω παραδοχές καταλήγουν σε πιθανά σενάρια μελλοντικών εξελίξεων, τα οποία ενδέχεται να αποκλίνουν ουσιαστικά από τον πραγματικό επιχειρησιακό σχεδιασμό και τη στρατηγική της Διοίκησης, στοιχεία τα οποία δεν ήταν διαθέσιμα στον Εκτιμητή.
- ο Έλεγχος Λογικότητας: Ελλείψει επιχειρηματικού σχεδίου της Διοίκησης, ο Εκτιμητής αξιολόγησε τη λογικότητα των δικών του προβλέψεων μέσω των εξής εργασιών:

- Ανάλυση της ιστορικής πορείας των οικονομικών μεγεθών της Εταιρείας και αξιολόγηση της συνέπειας των προβλέψεων με τις ιστορικές τάσεις, τη χρηματοοικονομική θέση και την κεφαλαιουχική διάρθρωσή της.
- Συγκριτική αξιολόγηση με τον κλάδο δραστηριότητας, λαμβάνοντας υπόψη το μακροοικονομικό περιβάλλον, τα χαρακτηριστικά και τις προοπτικές του κλάδου, καθώς και δημόσιες διαθέσιμα στοιχεία για την ανταγωνιστική θέση της Εταιρείας:
- Περιορισμός Ευθύνης: Δεδομένου ότι η αποτίμηση βασίζεται αποκλειστικά σε δημοσίως διαθέσιμες πληροφορίες, ο Εκτιμητής δεν είχε πρόσβαση σε αναλυτικά ισοζύγια λογιστικής, εσωτερικές αναλύσεις, λεπτομέρειες εμπορικών συμβάσεων, ή πληροφορίες για εκκρεμείς ή ενδεχόμενες υποχρεώσεις πέραν αυτών που γνωστοποιούνται στις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις. Η ύπαρξη τέτοιων πληροφοριών στις οποίες δεν είχε πρόσβαση ο Εκτιμητής ενδέχεται να επηρεάζει ουσιαστικά την αποτίμηση. Συνεπώς, ο Εκτιμητής δεν παρέχει καμία εγγύηση για την ακρίβεια των παραδοχών του και δεν αναλαμβάνει καμία ευθύνη σε περίπτωση που οι οικονομικές προβλέψεις στις οποίες βασίστηκε η εκτίμηση της Εταιρείας δεν επαληθευθούν στο μέλλον.

2.2. Λοιποί Περιορισμοί και Παραδοχές

- Η παρούσα Έκθεση δεν καλύπτει τυχόν νομικά, τεχνικά, ρυθμιστικά ή/και φορολογικά θέματα που αφορούν την Εταιρεία και τα υπό εκτίμηση περιουσιακά της στοιχεία, αλλά περιορίζεται αποκλειστικά στην χρηματοοικονομική αποτίμηση των υπό εκτίμηση περιουσιακών της στοιχείων, σύμφωνα με όσα ορίζονται στην Σύνοψη της Έκθεσης.
- Η πραγματική Αγοραία Αξία της εκτίμησης, όπως αυτή μπορεί να αποτυπωθεί σε μια μελλοντική συναλλαγή μεταβίβασης των υπό εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, είναι πιθανόν τελικά να διαφέρει από την Αγοραία Αξία που παρουσιάζεται στην παρούσα Έκθεση. Η απόκλιση μπορεί να προκύψει από διάφορους παράγοντες, όπως οι τρέχουσες συνθήκες της αγοράς, η αναθεώρηση των προσδοκιών για τον κλάδο δραστηριοποίησης της Εταιρείας και οι εν δυνάμει ενέργειες στις οποίες αποβλέπει ένας πιθανός αγοραστής των υπό εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας.
- Η Έκθεση βασίζεται στις οικονομικές, πολιτικές συνθήκες και στις συνθήκες αγοράς, όπως υφίστανται και μπορούν να εκτιμηθούν κατά την ημερομηνία της παρούσας και δεν εκφράζουμε γνώμη για το αν οι συνθήκες αυτές θα συνεχίσουν να υφίστανται ή για το ποια τυχόν επίδραση θα είχε η αλλαγή των συνθηκών αυτών στις απόψεις που εκφράζονται στην παρούσα μελέτη. Οι υπολογισμοί, οι παραδοχές και τα αποτελέσματα της εκτίμησης τελούν επίσης, υπό την επιφύλαξη διαφόρων παραγόντων που μπορεί να σχετίζονται και με το νομικό, εμπορικό και θεσμικό πλαίσιο τόσο σε εθνικό όσο και σε παγκόσμιο επίπεδο.
- Γεγονότα τα οποία συμβαίνουν μετά την ημερομηνία εκτίμησης δεν λαμβάνονται υπ' όψη, και ενδέχεται να επηρεάσουν τις παραδοχές και το αποτέλεσμα εκτίμησης της παρούσας Έκθεσης κατά την ημερομηνία εκτίμησης, χωρίς αυτό να σημαίνει ότι οι παραδοχές και το αποτέλεσμα εκτίμησης δεν είναι σωστά ή επίκαιρα.
- Η αποτίμηση των υπό εκτίμηση Περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας προεξοφλώντας τις μελλοντικές ταμειακές ροές στηρίζεται σε εκτιμήσεις και προβλέψεις οι οποίες έχουν ευαισθησία σε συγκεκριμένους παράγοντες που δύναται να επηρεάσουν, είτε θετικά είτε αρνητικά την αξία της εκτίμησης που έχει διενεργηθεί. Ενδεικτικά, αναφέρουμε ορισμένα εξ' αυτών: α) οι μακροοικονομικές συνθήκες σε εθνικό και παγκόσμιο επίπεδο, β) ο ανταγωνισμός στον κλάδο και τις αγορές πελατών, γ) τα απρόβλεπτα αρνητικά κοινωνικά ή γεωπολιτικά γεγονότα (π.χ. πανδημία covid-19, πόλεμος, τρομοκρατικές ενέργειες), δ) οι φυσικές καταστροφές (π.χ. φωτιές,



πλημύρες), ε) η επάρκεια ρευστότητας του τραπεζικού συστήματος και η σημαντική αύξηση των επιτοκίων δανεισμού, στ) αλλαγές στην φορολογική νομοθεσία ή στο θεσμικό πλαίσιο του κλάδου, ε) η ρευστότητα συναλλαγών που επικρατεί στην αγορά στην οποία θα μπορούσαν να διατεθούν τα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας κατά την ημερομηνία εκτίμησης.

2.3. Δηλώσεις και Ρήτρες Ευθύνης

A. Ευθύνη & Σύγκρουση Συμφερόντων: Ως υπογράφων διαβεβαιώνω ότι:

- ο η διενέργεια της εκτίμησης αποτελεί αποκλειστική μου ευθύνη καθώς, δεν έχει υπάρξει συμμετοχή άλλου επαγγελματία οικονομολόγου σε αυτήν,
- η προσέγγιση εκτίμησης είναι κοινώς αποδεκτή καθώς βασίζεται σε κατάλληλο επιστημονικό πλαίσιο και σε παραδοχές εκτίμησης οι οποίες θεωρούνται εύλογες και αποδεκτές λαμβάνοντας υπ' όψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του αντικειμένου εκτίμησης.

B. Δημοσιότητα & Εμπιστευτικότητα

- Απαγορεύεται η με κάθε μηχανικό, ηλεκτρονικό ή άλλο μέσο αντιγραφή, αναπαραγωγή ή ανατύπωση του παρόντος, η μετάφραση, διασκευή ή τροποποίηση αυτού, η θέση σε κυκλοφορία του πρωτότυπου ή αντιτύπων του και γενικά η με οποιαδήποτε τρόπο δημοσίευση του, ολόκληρου ή τμημάτων του χωρίς την άδεια των δημιουργών του (Ν.2121/1993 περί πνευματικής ιδιοκτησίας).
- Η Έκθεση Εκτίμησης, συμπεριλαμβανομένων των παρατηρήμάτων αυτής, παρέχεται αποκλειστικά προς τον Εντολέα και τους Παραλήπτες της Έκθεσης εκτίμησης, όπως αυτοί ορίζονται στη Σύνοψη της Έκθεσης Εκτίμησης και μόνο για χρήση που εξυπηρετεί τον Σκοπό της εκτίμησης.
- Το περιεχόμενο της Έκθεσης Εκτίμησης, συμπεριλαμβανομένων των παρατηρήμάτων αυτής, αποτελεί εμπιστευτική πληροφορόρηση και δεν επιτρέπεται να δημοσιοποιηθεί ή να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο σκοπό πέραν του Σκοπού της εκτίμησης χωρίς την εκ των προτέρων έγγραφη συγκατάθεση του Εκτιμητή. Επίσης, τα αποτελέσματα της εκτίμησης δεν μπορούν να συμπεριληφθούν σε κανένα άλλο έγγραφο και, εν γένει, να ληφθούν υπ' όψη για σκοπό ή/και χρήση που δεν εμπίπτει στον Σκοπό της εκτίμησης.

Εξαιρέση δημοσιότητας:

Η Έκθεση Εκτίμησης επιτρέπεται να αναρτηθεί στην ενότητα της Εμπορικής Δημοσιότητας του Γ.Ε.ΜΗ. σύμφωνα με την υποχρέωση δημοσιοποίησης της Έκθεσης υπό το πλαίσιο που ορίζουν οι διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018.

Γ. Ρήτρα Ευθύνης ο Ως υπογράφων της Έκθεσης Εκτίμησης, ο Εκτιμητής, δεν αναλαμβάνει οποιαδήποτε ευθύνη έναντι οποιουδήποτε, πέρα από αυτές που προκύπτουν από την ιδιότητά του ως πιστοποιημένος Εκτιμητής.

- Η επιχειρηματική και οικονομική θέση της Επιχείρησης κατά την ημερομηνία εκτίμησης λαμβάνει υπ' όψη τις ιστορικές επιχειρηματικές και οικονομικές πληροφορίες κατά την ημερομηνία στην οποία αναφέρονται τις οποίες και έλαβε ο Εκτιμητής από τον Εντολέα.



- ο Για τους σκοπούς της Έκθεσης, ο Εκτιμητής υπέθεσε ότι όλες οι πληροφορίες που του παρασχέθηκαν από τον Εντολέα ή/και την Διοίκηση της Επιχείρησης είναι αληθείς, πλήρεις και ακριβείς ως προς τα ουσιαστικά στοιχεία τους και, ως εκ τούτου, δεν έχει προβεί σε ανεξάρτητη επιβεβαίωση των πληροφοριών αυτών. Ως εκ τούτου, δεν φέρει καμία ευθύνη για την ακρίβεια και πληρότητα αυτών και καμία υποχρέωση αξίωσης σε περίπτωση πληροφόρησης, οι παραδοχές και εκτιμήσεις του επιχειρηματικού σχεδίου, οι οικονομικές προβλέψεις στο μέλλον, η παράθεση των κινδύνων και της αβεβαιότητας στην οποία υπόκειται και εν γένει το σύνολο των στοιχείων που παρέχονται από τον Εντολέα αποδειχτούν ελλιπή, ή ανακριβή, ή αναληθή, ή παραπλανητικά, ή αναφεθούν.
- ο Η εργασία αποτίμησης εταιριών, επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, άυλων περιουσιακών στοιχείων και κινητών αξιών δε μπορεί να θεωρηθεί ακριβής επιστήμη και τα συμπεράσματα, στα οποία η εργασία αυτή καταλήγει, εξαρτώνται από την κρίση εκείνου που διενεργεί την αποτίμηση, καθώς και τα διαθέσιμα στοιχεία κατά τον χρόνο εκτέλεσης της εκτίμησης.
- ο Διαφορετικές αποτιμήσεις για την ίδια Επιχείρηση, την ημερομηνία εκτίμησης, μπορεί να διαφέρουν ακόμα και αν χρησιμοποιηθούν τα ίδια οικονομικά δεδομένα, λόγω των διαφορετικών μεθόδων και παραδοχών που εφαρμόζουν οι διαφορετικοί εκτιμητές. Άρα, δεν υπάρχει μία μοναδική μέθοδος για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας μιας Επιχείρησης ή ενός περιουσιακού στοιχείου και δεν υπάρχει μόνο μια μοναδική σωστή Αγοραία αξία στην οποία θα πρέπει υποχρεωτικά να καταλήξουν οι διαφορετικοί εκτιμητές. ο Οποιοσδήποτε ενδιαφερόμενος παραλήπτης της Έκθεσης Εκτίμησης, προτού λάβει οποιαδήποτε επιχειρηματική απόφαση, θα πρέπει να εκτιμήσει, στηριζόμενος στην κρίση του, ένα μεγάλο εύρος οικονομικών, εμπορικών, επιχειρηματικών ποσοτικών μεγεθών και ποιοτικών δεδομένων. Ως εκ τούτου, η λήψη οποιασδήποτε επιχειρηματικής απόφασης από τον οποιοδήποτε ενδιαφερόμενο θα πρέπει να μη βασίζεται αποκλειστικά στην Έκθεση Εκτίμησης.

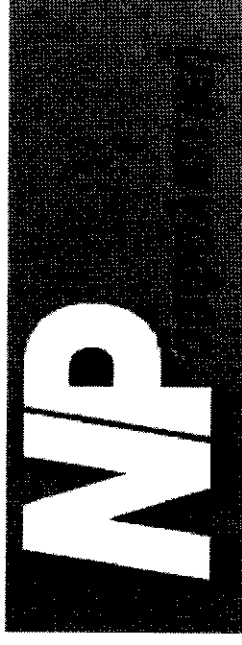


3. ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

3.1. Εταιρική ταυτότητα της επιχείρησης

Γενικές πληροφορίες

Επωνυμία:	NP Ασφαλιστική - ΝΕΟΣ ΠΟΣΕΙΔΩΝ Α.Ε.Α.Ε.
Διακριτικός Τίτλος:	NP Ασφαλιστική
Νομική μορφή:	Ανώνυμη Ελληνική Ασφαλιστική Εταιρεία (Α.Ε.Α.Ε)
Αριθμός ΓΕΜΗ	044319107000
Ημ/νία Σύστασης	10/03/1972
ΑΦΜ:	094035800
Κύρια ΚΑΔ:	Ασφάλειες εκτός από τις ασφάλειες ζωής
Έδρα:	Λ. Κηφισίας 81 - 83, 151 24 Μαρούσι, Αθήνα



Ιστορικό της Εταιρείας

Τον Φεβρουάριο του 1972 ιδρύθηκε η Ασφαλιστική Εταιρία «ΠΟΣΕΙΔΩΝ Α.Ε.Α.Ε.», ενώ τον Σεπτέμβριο του 1995, περιήλθε στην ιδιοκτησία της ασφαλιστικής εταιρίας AGF - ΚΟΣΜΟΣ όπου και παρέμεινε ως θυγατρική της για τέσσερα και πλέον χρόνια. Τον Δεκέμβριο του 1999, η AGF - ΚΟΣΜΟΣ μεταβιβάστηκε στον ασφαλιστικό όμιλο ALLIANZ Ελλάδος και παρέμεινε στο ιδιοκτησιακό καθεστώς του ομίλου μέχρι τις 2 Δεκεμβρίου 2003.

Στις 3 Δεκεμβρίου 2003, ο Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας κ. Γεώργιος Ζάχος με μία ομάδα δέκα ασφαλιστών με μεγάλη εμπειρία στα ασφαλιστικά δρώμενα της χώρας εξαγόρασαν από τον Όμιλο ALLIANZ το 100% των μετοχών της «Ποσειδών Α.Ε.Α.Ε.». Με την εξαγορά της, το σύνολο του χαρτοφυλακίου των υφιστάμενων ασφαλιστηρίων συμβολαίων μετά των συναφών δικαιωμάτων και υποχρεώσεων παρέμειναν στην ALLIANZ ΕΛΛΑΔΟΣ.

Εν συνεχεία, η νέα Διοίκηση μετονόμασε την Εταιρία σε «ΝΕΟΣ ΠΟΣΕΙΔΩΝ Α.Ε.Α.Ε.» ενώ στη συνέχεια το 2008, τροποποιήθηκε η επωνυμία της Εταιρίας σε "NP INSURANCE - ΝΕΟΣ ΠΟΣΕΙΔΩΝ Α.Ε.Α.Ε.". Τέλος, τον Μάρτιο του 2018, τροποποιήθηκε για τελευταία φορά η επωνυμία της Εταιρίας σε "NP Ασφαλιστική - ΝΕΟΣ ΠΟΣΕΙΔΩΝ Α.Ε.Α.Ε.", με τον διακριτικό τίτλο «NP Ασφαλιστική».



Σκοπός δραστηριότητας

Η Εταιρεία παρέχει ασφαλιστικές υπηρεσίες που αφορούν τους Κλάδους κατά Ζημιών και λειτουργεί σύμφωνα με τις διατάξεις με το άρθρο 4 του Ν. 4364/2016, παρέχοντας στους πελάτες της ολοκληρωμένες ασφαλιστικές καλύψεις με προγράμματα ειδικά σχεδιασμένα να καλύπτουν όλες τις σύγχρονες και πραγματικές τους ανάγκες.

Ειδικότερα, η Εταιρεία δραστηριοποιείται σε όλους τους Κλάδους κατά Ζημιών, πλην των Κλάδων Αεροσκαφών, Αστικής Ευθύνης Αεροσκαφών, Πιστώσεων και Εγγυήσεων, παρέχοντας ευέλικτα προγράμματα ασφάλισης στους Κλάδους :

- Αυτοκινήτων (Α.Ε. Αυτοκινήτων και Χερσαία Οχήματα)
- Περιουσίας (Κατοικίες, Εμπορικοί Κίνδυνοι, Ειδικά Προϊόντα)
- Γενικής Αστικής Ευθύνης (Γενική Αστική Ευθύνη Χώρου, Επαγγελματική Ευθύνη, Εργοδοτική Ευθύνη, Ευθύνη Ελαττωματικού Προϊόντος, Ευθύνη Ατυχηματικής Ρύπανσης/Μόλυνσης)
- Ατυχημάτων (Ομαδικές Ασφαλίσεις, Ατομικές Ασφαλίσεις, Ταξιδιωτική Ασφάλιση)
- Ασθέनेιας (Επιδοματικές Καλύψεις)
- Μεταφορών (Cargo, Διαμεταφορέα, Μεταφορέα)
- Σκαφών
- Λουπών Ζημιών Αγαθών (Τεχνικές Ασφαλίσεις, Χρήματα, Κρύσταλλα)
- Νομικής Προστασίας (Οικογένειας, Ελευθέρων Επαγγελματιών, Λογιστών, Ιατρών, κλπ.)
- Οδικής Βοήθειας καθώς έχει και την δυνατότητα διάθεσης μεριδίων σε Αμοιβαία Κεφάλαια με το Α/Κ «NP INSURANCE - ΝΕΟΣ ΠΟΣΕΙΔΩΝ ΜΙΚΤΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ»,

Εγκαταστάσεις και Υποδομές

Τα κεντρικά γραφεία της Εταιρείας στεγάζονται σε ιδιόκτητο κτίριο στη Λεωφόρο Κηφισίας 81-83 στο Μαρούσι. Επίσης η διοίκηση της Εταιρείας έχει κατορθώσει να δημιουργήσει ένα δίκτυο πωλήσεων περίπου 1200 ασφαλιστικών διαμεσολαβητών - συνεργατών σε όλη την ελληνική επικράτεια, που απασχολείται κατά ένα μεγάλο μέρος του:

- στα 7 Καταστήματα Πωλήσεων της Εταιρείας,
- σε πάνω από 20 Γραφεία της Εταιρείας και,
- σε δικά τους οργανωμένα Γραφεία

Εταιρικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ύψους **€ 2.929.381** αποτελείται από **904.130** κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας **€ 3,24**. Η κατοχή των κοινών ονομαστικών μετοχών συνεπάγεται και αντίστοιχα δικαιώματα ψήφων στα όργανα λήψης αποφάσεων. Η Εταιρεία δεν διαθέτει μετοχές με ειδικά προνόμια δικαιωμάτων. Κατά την ημερομηνία αποτίμησης το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας της είχε την παρακάτω μετοχική σύνθεση:



Ονοματεπώνυμο	Αριθμός μετοχών	Μερίδιο %
Ζάχος Γεώργιος	283.870	31,40%
Ζάχος Νικόλαος	120.770	13,36%
Σταθούλόπουλος Αθανάσιος	117.450	12,99%
Local A.E.	60.435	6,68%
Ξυπολίτου Κωνσταντίνη	37.410	4,14%
Κυράνας Αθανάσιος	32.520	3,60%
Λοιποί μέτοχοι	251.675	27,83%
	904.130	100,00%

⇒ Οι τρεις βασικοί μέτοχοι — Γεώργιος Ζάχος (31,40%), Νικόλαος Ζάχος (13,36%) και Αθανάσιος Σταθούλόπουλος (12,99%) — ελέγχουν αθροιστικά το 57,75% του μετοχικού κεφαλαίου, το οποίο υποδηλώνει ότι υπάρχει συγκέντρωση της ιδιοκτησίας σε λίγα φυσικά πρόσωπα, εκ των οποίων οι δύο πρώτοι αποτελούν και μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας, γεγονός που εξασφαλίζει ταχύτητα στη λήψη αποφάσεων και ευθυγράμμιση συμφερόντων. Ωστόσο, η περιορισμένη διασπορά μετοχικού κεφαλαίου ενδεχομένως να εγείρει ζητήματα εταιρικής διακυβέρνησης που αφορούν τον έλεγχο και την εποπτεία της πλειοψηφίας επί των μειοψηφικών μετόχων.

Λοιπές Πληροφορίες της Επιχείρησης:

- Ιστοσελίδα της επιχείρησης: <https://www.np-asfallistiki.gr/>
- Η Επιχείρηση καταρτίζει Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) οι οποίες ελέγχονται από ορκωτό λογιστή – ελεγκτή της ελεγκτικής εταιρείας Grant Thornton
- Η Εταιρεία συμμορφώνεται με τις απαιτήσεις της Φερεγγυότητας II σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4364/2016 και υποβάλλει ετησίως την Εποπτική Έκθεση (RSR) και την Έκθεση Χρηματοοικονομικής Κατάστασης και Φερεγγυότητας (SFCR), στην Εποπτική Αρχή των ασφαλιστικών εταιρειών (ΕΙΟΡΑ, Τράπεζα Ελλάδος)
- Για τον υπολογισμό των Κεφαλαιακών Απαιτήσεων Φερεγγυότητας η Εταιρεία χρησιμοποιεί τον τυποποιημένο μαθηματικό τύπο (“Standard Formula”) και δεν κάνει χρήση εσωτερικού υποδείγματος.

Διοικητικό Συμβούλιο της Επιχείρησης:

Κατά την ημερομηνία αποτίμησης το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας παρουσίασε την εξής σύνθεση:

Ονοματεπώνυμο	Ιδιότητα στο Δ.Σ.
Ζάχος Γεώργιος	Πρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος
Κυράνας Αθανάσιος	Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Εκτελεστικό μέλος
Ζάχος Νικόλαος	Γραμματέας Δ.Σ., Εκτελεστικό μέλος
Στάθης Γεώργιος	Εκτελεστικό μέλος
Μπούσιας Ιωάννης	Μη εκτελεστικό μέλος
Μαριλαφέκας Κωνσταντίνος	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
Κυριακόπουλος Θεόδωρος	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
Δημητριάδης Ευάγγελος	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
Κατσαμπάκος Γεώργιος	Εκτελεστικό μέλος

4. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

4.1. Επιλογή των μεθόδων αποτίμησης

Η επιλογή της κατάλληλης μεθόδου ή του κατάλληλου συνδυασμού μεθόδων αποτίμησης γίνεται λαμβάνοντας υπ’ όψη α) τη συνάφεια της μεθόδου που επιλέγεται με τον προκαθορισμένο σκοπό και βάση εκτίμησης, β) την επιχειρηματική δραστηριότητα και το στάδιο ωρίμανσης της επιχείρησης γ) την πρόσβαση σε λογιστικά (δημοσιευμένα ή μη) και άλλα χρηματοοικονομικά μεγέθη της επιχείρησης που αποτιμάται δ) την ύπαρξη συγκρίσιμων εταιριών που είναι εισηγμένες σε οργανωμένα χρηματιστήρια με επαρκή ρευστότητα και ε) την ύπαρξη συναλλαγών εξαγορών και συγχωνεύσεων (“M&As”) συγκρίσιμων εταιρειών.

Στην διεθνή βιβλιογραφία και πρακτική αποτίμησης εταιρειών του χρηματοοικονομικού κλάδου (τράπεζες και ασφαλιστικές),, εφαρμόζονται κατά κύριο λόγο οι εξής **3**εις μέθοδοι αποτίμησης επιχειρήσεων:

- Προσέγγιση Εισοδήματος – Μέθοδος των Προ-εξοφλημένων Μερισμάτων **[DDM]**
- Προσέγγιση Αγοράς – Μέθοδος των Πολλαπλασιαστών Συγκρίσιμων Εταιρειών, Comparable Companies Multiples **[CCM]**
- Προσέγγιση Αγοράς – Μέθοδος των Πολλαπλασιαστών Συγκρίσιμων Συναλλαγών, Comparable Transactions Multiples, **[CTM]**

Η εκτίμηση της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε με συνδυασμό μεθόδων αποτίμησης οι οποίες επιλέχθηκαν κατά την κρίση του Εκτιμητή ο οποίος έχει την απαιτούμενη εμπειρία να συνεκτιμά διαφορετικές μεθόδους και να διαμορφώνει επαγγελματική κρίση επί του συνόλου των δεδομένων.



Η αποτίμηση διενεργήθηκε με τις ετής 3 μεθόδους που εφαρμόζονται από τις μεγαλύτερες πολυεθνικές εταιρείες ορκωτών ελεγκτών (Big 4) και διεθνώς αναγνωρισμένες επενδυτικές τράπεζες (Investment Banks) στον κόσμο:

~ **Μέθοδος των Προ-εξοφλημένων Μερισιμάτων [DDM]** : αποτελεί την πιο ενδεδειγμένη μέθοδο για επιχειρήσεις του κλάδου των χρηματοοικονομικών υπηρεσιών, όπως είναι οι τράπεζες, οι ασφαλιστικές και οι εταιρείες διαχείρισης επενδυτικών κεφαλαίων.

~ **Μέθοδος των Πολλαπλασιαστών Συγκρίσιμων Εταιρειών [CCM]** : Η εφαρμογή της εν λόγω μεθόδου κρίνεται κατάλληλη καθότι βασίζεται στην χρηματιστηριακή αξία επαρκούς αριθμού ομοειδών - συγκρίσιμων εταιρειών που είναι εισηγμένες σε οργανωμένα χρηματιστήρια.

~ **Μέθοδος των Πολλαπλασιαστών Συγκρίσιμων Συναλλαγών [CTM]** : Η εφαρμογή της εν λόγω μεθόδου κρίνεται κατάλληλη καθότι βασίζεται στο τίμημα συναλλαγών εξαγοράς επαρκούς αριθμού ομοειδών - συγκρίσιμων εταιρειών, οι οποίες συναλλαγές έχουν ολοκληρωθεί σχετικά πρόσφατα σε όρους αγοράς μεταξύ ανεξάρτητων μερών ("arm's length transaction").

4.2. Μέθοδος των Προ-εξοφλημένων Μερισιμάτων [DDM]

Η μέθοδος Αποτίμησης των Προ-εξοφλημένων Μερισιμάτων (*Dividend Discount Model, "DDM"*) αποτιμά μια επιχείρηση με βάση την παρούσα αξία των καθαρών μερισμάτων που αναμένεται να λάβει ο μέτοχος στο μέλλον. Η θεμελιώδης αρχή είναι ότι η αξία μιας μετοχής ισούται με το σύνολο των ταμειακών ροών που θα εισπράξει ο κάτοχος της στο διηνεκές, προεξοφλημένων σε σημερινούς όρους. Σε αντίθεση με τη μέθοδο *Discounted Cash Flow ("DCF")* που χρησιμοποιεί τις ελεύθερες ταμειακές ροές προς την επιχείρηση, η DDM εστιάζει αποκλειστικά στα μερίσματα — δηλαδή στο μέρος των κερδών που είναι πράγματι διανεμήσιμο στους μετόχους — αναγνωρίζοντας ότι ένα μέρος των κερδών πρέπει υποχρεωτικά να παρακρατείται για την κάλυψη εποπτικών κεφαλαιακών απαιτήσεων μιας επιχείρησης που δραστηριοποιείται στον κλάδο χρηματοοικονομικών υπηρεσιών.

Η μέθοδος DDM θεωρείται η πλέον κατάλληλη για αποτίμηση εταιρειών του κλάδου των χρηματοοικονομικών υπηρεσιών (financial services) και ιδίως ασφαλιστικών, για τους ακόλουθους λόγους.

Πρώτον, στις ασφαλιστικές εταιρείες το «χρέος» δεν αποτελεί πηγή χρηματοδότησης με την παραδοσιακή έννοια, καθότι οι ασφαλιστικές υποχρεώσεις (που ενσωματώνουν κατά κύριο λόγο τις τεχνικές προβλέψεις) δεν αποτελούν τραπεζικό δανεισμό αλλά λειτουργικό στοιχείο αναπόσπαστα συνδεδεμένο με τη δραστηριότητα τους. Αυτό καθιστά αδύνατο τον διαχωρισμό μεταξύ λειτουργικών και χρηματοοικονομικών ταμειακών ροών που απαιτεί η κλασική μέθοδος DCF, ενώ η DDM παρακάμπτει αυτό το πρόβλημα εστιάζοντας απευθείας στην καθαρή τελική αξία που λαμβάνει ο μέτοχος με τη μορφή μερίσματος.

Δεύτερον, οι ασφαλιστικές εταιρείες υπόκεινται σε αυστηρό εποπτικό πλαίσιο («Φερεγγυότητα II») που καθορίζει ελάχιστα κεφάλαια φερεγγυότητας. Η DDM ενσωματώνει αυτόν τον περιορισμό καθότι μόνο τα κέρδη πέραν των εποπτικών απαιτήσεων μπορούν να διανεμηθούν ως μερίσματα. Αυτό αντανάκλα την πραγματική δυνατότητα του μετόχου να αντλήσει αξία, σε αντίθεση με τις μεθόδους προεξόφλησης ταμειακών ροών που εφαρμόζονται σε άλλους κλάδους οι οποίοι δεν έχουν κεφαλαιακούς περιορισμούς.



Τρίτον, τα έσοδα μιας ασφαλιστικής εταιρείας προέρχονται τόσο από την ασφαλιστική δραστηριότητα όσο και από την ενεργή διαχείριση του επενδυτικού χαρτοφυλακίου της, γεγονός που καθιστά εξαιρετικά δύσκολο τον υπολογισμό των ελεύθερων ταμειακών ροών με παραδοσιακό τρόπο. Η DDM αποφεύγει αυτήν την πολυπλοκότητα, μετρώντας την τελική αξία που είναι ελεύθερη να διανεμηθεί στον μέτοχο με τη μορφή μερίσματος.

A) Βήματα εφαρμογής της μεθόδου DDM

Για την αποτίμηση της μετοχικής αξίας (**Equity Value**) μιας ασφαλιστικής εταιρείας, το μοντέλο των Προ-εξοφλημένων Μερισμάτων εκτιμά αρχικά την συνολική παρούσα αξία των μερισμάτων που αναμένεται να πληρωθούν στον μέτοχο στο μέλλον (**DDM Value**), και εν συνεχεία προσθέτει σε αυτήν το Πλεόνασμα των υφιστάμενων Ιδίων Κεφαλαίων που μπορεί να διανεμηθεί (**Excess Capital**) υπολογίζοντας το μέρος των Ιδίων Κεφαλαίων που θα πρέπει να παρακρατηθεί στην Εταιρεία για την κάλυψη των Κεφαλαιακών Απαιτήσεων Φερεγγυότητας II (**SCR – Solvency Capital Requirement**).

Σε πρακτικό επίπεδο, η μετοχική αξία **Equity Value** εκτιμάται σύμφωνα με τα παρακάτω βήματα:

- 1) Εκτιμώνται τα επίπεδα κερδοφορίας για μια πρώτη περίοδο πρόβλεψης πέντε ετών, αναλύοντας τα αποτελέσματα της Εταιρείας σε δύο βασικούς πυλώνες. Ο πρώτος πυλώνας αφορά το **ασφαλιστικό αποτέλεσμα** το οποίο ενσωματώνει τα ασφαλιστικά έσοδα, της αποζημιώσεις, τα λοιπά ασφαλιστικά και λειτουργικά έξοδα τα αντ'ασφαλιστικά έξοδα και οι επιστροφές από την αντασφάλεια. Ο δεύτερος πυλώνας αφορά το **επενδυτικό αποτέλεσμα** το οποίο ενσωματώνει κυρίως τα έσοδα από επενδύσεις (τόκοι, μερίσματα, κέρδη από πωλήσεις χρεογράφων και άλλων επενδυτικών στοιχείων κλπ.) και το **χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα** το οποίο ενσωματώνει τα κυρίως τα χρηματοοικονομικά έξοδα από εκδοθέντα ασφαλιστήρια συμβόλαια.
- 2) Στο τέλος του πέμπτου έτους υπολογίζεται η Τερματική αξία (**Terminal Value**), η οποία αντιπροσωπεύει την αξία όλων των μελλοντικών μερισμάτων πέραν της ρητής περιόδου πρόβλεψης. Η τερματική αξία υπολογίζεται με τον τύπο του **Gordon Growth Model**: $TV = D_T \times (1+g) / (R - g)$, όπου **D_T** το μέρισμα του τελευταίου έτους, **g** ο ρυθμός ανάπτυξης των μερισμάτων στο διηνεκές και **R** το Προεξοφλητικό Επιτόκιο (**Discount rate**).
- 3) Υπολογίζεται η παρούσα αξία των εκτιμώμενων μερισμάτων προεξοφλώντας τα μερίσματα της πρώτης περιόδου καθώς και την τερματική αξία με το κατάλληλο Προεξοφλητικό Επιτόκιο (**Discount rate**) στην ημερομηνία αποτίμησης. Δεδομένου ότι η ασφαλιστική εταιρεία χρηματοδοτείται αποκλειστικά από μετοχικό κεφάλαιο, χωρίς τραπεζικό δανεισμό, το προεξοφλητικό επιτόκιο ταυτίζεται με το Κόστος Ιδίων Κεφαλαίων (**Cost of Equity**).
- 4) Προστίθεται το πλεόνασμα ιδίων κεφαλαίων που μπορεί να διανεμηθεί ελεύθερα στους μετόχους το οποίο υπολογίζεται εφαρμόζοντας ένας πολλαπλασιαστή ασφαλείας (εντός **εύρους 1,5x-2,0x**) επί των Κεφαλαιακών Απαιτήσεων Φερεγγυότητας ώστε ο δείκτης SCR να κυμαίνεται στο εύρος κεφαλαιακής επάρκειας μεταξύ **150%-200%**.

B) Κόστος Ιδίων Κεφαλαίων (Cost of Equity)

Ως "**Cost of Equity**" (**Κε**) προσδιορίζεται η ετήσια (%) απόδοση που απαιτείται μακροπρόθεσμα από τους μετόχους της εταιρείας η οποία σύμφωνα με το χρηματοοικονομικό υπόδειγμα της Τιμολόγησης Περιουσιακών Στοιχείων Κεφαλαίου (*Capital Asset Pricing Model, "CAPM"*) περιλαμβάνει τα εξής επιμέρους στοιχεία απόδοσης:



$$K_e = R_f + \beta \times (E(R_m) - R_f) + \sum_{i=1}^n SRP_i$$

ii) το άνευ κινδύνου επιτόκιο [R_f] (*Risk-free interest rate*) το οποίο, εφόσον επιλέγεται η απόδοση στην λήξη ενός κρατικού ομολόγου, περιλαμβάνει το περιθώριο κινδύνου που καλύπτει την αβεβαιότητα από την έκθεση σε συγκεκριμένη χώρα στην οποία δραστηριοποιείται η υπό εκτίμηση επιχείρηση (*Country risk spread*) iii) την απαιτούμενη πρόσθετη απόδοση [$R_m - R_f$] για την έκθεση στους κινδύνους της αγοράς μετοχών (*Equity risk premium*), iii) την προσαρμογή συστημικού κινδύνου με τον μη-μοχλευμένο (*Unlevered*) συντελεστή «*Beta*» που αντιστοιχεί σε μια «μέση» επιχείρηση που δραστηριοποιείται στον κλάδο της Εταιρείας, iv) την προσαρμογή μόχλευσης (*Levered Cost of Equity*) για τον πρόσθετο κίνδυνο που αναλαμβάνει ο μέτοχος στην περίπτωση που το παθητικό της εταιρείας περιλαμβάνει και εξωτερικό (τραπεζικό) δανεισμό, και v) τυχόν προσαυξήσεις απόδοσης [SPR_i] για την έκθεση σε πρόσθετους κινδύνους εφόσον υφίστανται, λόγω: α) ιδιαίτερων κινδύνων του κλάδου δραστηριότητας της Εταιρείας β) μικρής κεφαλαιοποίησης, και γ) έλλειψης ρευστότητας στην περίπτωση που η Εταιρεία δεν είναι εισηγμένη σε χρηματιστήριο μετοχών.

4.3. Μέθοδος των Πολλαπλασιαστών Συγκρίσιμων Εταιρειών [CCM]

Η μέθοδος αποτίμησης με Πολλαπλασιαστές Συγκρίσιμων Εταιρειών [**Comparable Companies Multiples, CCM**], συγκρίνει την υπό εκτίμηση επιχείρησης με παρόμοιες επιχειρήσεις εισηγμένες σε οργανωμένα χρηματιστήρια, οι οποίες πληρούν τα κριτήρια συγκρισιμότητας που ορίζει ο Εκτιμητής. Τα οικονομικά στοιχεία των συγκρίσιμων εταιρειών των οποίων οι μετοχές διαπραγματεύονται σε οργανωμένα χρηματιστήρια λαμβάνονται από ιδιωτικές βάσεις δεδομένων που τηρούν πλήρη ιστορικό των χρηματιστηριακών τιμών και λογιστικών μεγεθών εισηγμένων επιχειρήσεων ή από δημόσιες πηγές πληροφόρησης όπως είναι οι ημερήσιες τιμές κλεισίματος που ανακοινώνονται στο εκάστοτε χρηματιστήριο μετοχών και οι τακτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις που δημοσιεύουν οι εταιρείες.

Το ιδανικό θα ήταν η μέθοδος αποτίμησης με Πολλαπλασιαστές Συγκρίσιμων Εταιρειών να εφαρμόζει χρηματοοικονομικά στοιχεία επιχειρήσεων που είναι πανομοιότυπες σε σχέση με τον κλάδο, το μέγεθος, τις υπηρεσίες/προϊόντα, τις γεωγραφικές αγορές, το πελατολόγιο, την επιχειρηματική στρατηγική, τους εμπορικούς στόχους, στο στάδιο ωρίμανσης της ανάπτυξης κλπ., αλλά αυτό είναι εξαιρετικά σπάνιο. Επομένως, είναι δυνατό, σε εύλογο βαθμό, να επιλεγούν εταιρείες που δραστηριοποιούνται σε παραπλήσιους επιχειρηματικούς κλάδους, ή επιχειρήσεις που έχουν υποκειμένη ομοιότητα με την υπό-εκτίμηση εταιρεία, χωρίς όμως να ταυτίζονται, σε ότι αφορά τα κριτήρια συγκρισιμότητας όπως είναι το μέγεθος, οι αγορές πελατών, οι υπηρεσίες/προϊόντα, οι προοπτικές ανάπτυξης, το στάδιο του κύκλου ζωής, κλπ.

Τα επιμέρους βήματα της εκτίμησης με Πολλαπλασιαστές Συγκρίσιμων Εταιρειών είναι τα εξής:

1) Επιλογή Συγκρίσιμων Εταιρειών συγκεκριμένα κριτήρια, όπως, ενδεικτικά:

- a. Κλάδος δραστηριότητας
- b. Μέγεθος
- c. Χρηματιστήριο
- d. Προϊόντα -Υπηρεσίες
- e. Γεωγραφικές αγορές πωλήσεων - πελατών



- 2) Καταγραφή χρηματιστηριακών δεδομένων και λογιστικών μεγεθών εταιρείας κοντά στην Ημερομηνία Αποτίμησης:
 - a. Χρηματιστηριακή τιμή
 - b. Αριθμός μετοχών
 - c. Καθαρά κέρδη
 - d. Ίδια Κεφάλαια εταιρείας
 - e. Καθαρός Δανεισμός
- 3) Υπολογισμός των αριθμοδεικτών – Πολλαπλασιαστών Συγκρίσιμων Εταιρειών για κάθε συγκρίσιμη εταιρεία, όπως:
 - a. Κεφαλαιοποίηση / Καθαρά κέρδη
 - b. Κεφαλαιοποίηση / Ίδια Κεφάλαια
- 4) Εκτίμηση της αξίας του εταιρικού κεφαλαίου της υπό εκτίμηση εταιρείας
 - a. Υπολογισμός του μέσου όρου των Πολλαπλασιαστών για όλες τις συγκρίσιμες εταιρείες
 - b. Εφαρμογή της μέσης τιμής του εκάστοτε Πολλαπλασιαστή (π.χ. Κεφαλαιοποίηση / Καθαρά κέρδη στο αντίστοιχο ετήσιο οικονομικό μέγεθος της υπό εκτίμηση εταιρείας (π.χ. Καθαρά κέρδη)
 - c. Υπολογισμός της μέσης χρηματιστηριακής αξίας Ιδίων Κεφαλαίων της υπό εκτίμηση εταιρείας που προκύπτει από κάθε εκτιμώμενο Πολλαπλασιαστή

4.4. Μέθοδος των Πολλαπλασιαστών Συγκρίσιμων Συναλλαγών [CTM]

Η **Αποτίμηση με Πολλαπλασιαστές Συγκρίσιμων Συναλλαγών [Comparable Transactions Multiples, CTM]**, είναι μια μέθοδος που υποθέτει ότι η αξία μιας επιχείρησης μπορεί να εκτιμηθεί μέσω χρηματοοικονομικών αριθμοδεικτών που προκύπτουν από τις τιμές στις οποίες έχουν πραγματοποιηθεί στο παρελθόν εξαγορές και συγχωνεύσεις (M&A) άλλων ομοειδών και άμεσα συγκρίσιμων εταιρειών. Η επιλογή των αριθμοδεικτών που χρησιμοποιούνται κατά την αποτίμηση εξαρτάται κατά περίπτωση από τον κλάδο, το μέγεθος, το είδος των προϊόντων ή υπηρεσιών και την εμπορευσιμότητα των μετοχών της εταιρείας που αποτιμάται, καθώς και κατά πόσο αυτή είναι εισηγμένη ή όχι σε κάποια χρηματιστηριακή αγορά. Η Αποτίμηση με Πολλαπλασιαστές Συγκρίσιμων Συναλλαγών πραγματοποιείται σύμφωνα με τα εξής βήματα:

- i) Οι χρηματοοικονομικοί δείκτες – Πολλαπλασιαστές (Multipliers) προκύπτουν εκφράζοντας το τίμημα της συναλλαγής εξαγοράς *Equity (Transaction Value)* ή που απορρέει από τη συναλλαγή, ως πολλαπλάσιο των βασικών οικονομικών μεγεθών των συγκρίσιμων εταιρειών που έχουν εξαγορασθεί στο παρελθόν.
- ii) Υπολογίζεται ο μέσος σταθμικός όρος κάθε χρηματοοικονομικού δείκτη που επιλέχθηκε για την εφαρμογή της μεθόδου για το σύνολο των συγκρίσιμων συναλλαγών, με τη στάθμιση κάθε μιας συναλλαγής εξαγοράς να εκφράζει τον βαθμό συγκρισιμότητας της εταιρείας – στόχος της εξαγοράς (Target) με την εταιρεία που αποτιμάται.
- iii) Η συνολική Καθαρή Θέση (*Equity Value*) υπολογίζεται, αρχικά, πολλαπλασιάζοντας κάθε εκτιμώμενο μέσο χρηματοοικονομικό δείκτη με το αντίστοιχο εκτιμώμενο οικονομικό μέγεθος της εταιρείας που αποτιμάται και εν συνεχεία, υπολογίζοντας τον μέσο σταθμικό όρο της αξίας *Equity Value* για το σύνολο των χρηματοοικονομικών δεικτών, με τη στάθμιση



κάθε χρηματοοικονομικού δείκτη να εκφράζει τον βαθμό καταλληλότητας του εν λόγω χρηματοοικονομικού δείκτη σε σχέση με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της εταιρείας που αποτιμάται.

Βασική προϋπόθεση για την αξιοπιστία αυτής της μεθόδου είναι η επιλογή ενός κατάλληλου, αντιπροσωπευτικού δείγματος συγκρίσιμων εταιρειών (ή κλάδου δραστηριότητας) που έχουν εξαγορασθεί στο παρελθόν με γνωστό (δημοσιευμένο) το τίμημα της συναλλαγής εξαγοράς (*Transaction Value*) που αφορά είτε την συνολική Επιχειρηματική αξία (*Enterprise Value*) είτε την αξία της Καθαρής Θέσης (*Equity*) της εξαγοραζόμενης εταιρείας (*Target*).

Η επιλογή και στάθμιση του δείγματος συναλλαγών συγκρίσιμων εταιρειών γίνεται με κριτήρια, όπως ενδεικτικά:

- Το μακροοικονομικό και γεωπολιτικό περιβάλλον στις χώρες / αγορές δραστηριοποίησης των εταιρειών του δείγματος.
- Ο βαθμός συγκρισιμότητας του κλάδου στον οποίο δραστηριοποιούνται οι συγκρίσιμες εταιρείες.
- Ο βαθμός συγκρισιμότητας των εταιρειών σε σχέση με τα εμπορικά χαρακτηριστικά τους, όπως, οι κατηγορίες προϊόντων / υπηρεσιών, το προφίλ και η γεωγραφική κατανομή του πελατολογίου, η τιμολογιακή στρατηγική της εταιρείας κλπ.
- Ο βαθμός συγκρισιμότητας των εταιρειών σε σχέση με τα εταιρικά χαρακτηριστικά τους, όπως, το μέγεθος, το επιχειρησιακό μοντέλο, το σύστημα διακυβέρνησης, ο επιχειρηματικός κύκλος ανάπτυξης, κατά πόσο η συγκρίσιμη εταιρεία είναι εισηγμένη στο χρηματιστήριο, έχει στρατηγικό επενδυτή κλπ.
- Η πληρότητα, ακρίβεια και αξιοπιστία της πηγής της διαθέσιμης πληροφόρησης για την συγκρίσιμη εταιρεία / συναλλαγή εξαγοράς και συγχώνευσης.

4.5. Προσαρμογές αξίας λόγω απόκτησης ή απώλειας ελέγχου, και λόγω έλλειψης εμπορευσιμότητας του εταιρικού κεφαλαίου

Το αποτέλεσμα της εκτίμησης μιας επιχείρησης που προκύπτει από την εφαρμογή των παραπάνω μεθόδων αντιπροσωπεύει την αξία ενός συγκεκριμένου δικαιώματος ιδιοκτησίας, ελέγχου της διοίκησης της εταιρείας και ενός συγκεκριμένου βαθμού εμπορευσιμότητας των μετοχών / μεριδίων του εταιρικού κεφαλαίου. Ως εκ τούτου, ο Εκτιμητής πρέπει να αξιολογήσει κατά πόσο θα πρέπει να εφαρμοσθεί α) απομείωση αξίας λόγω έλλειψης εμπορευσιμότητας, και γ) προσαύξηση αξίας λόγω απόκτησης ελέγχου (*Control Premium, CP*), τα οποία αναλύονται ως εξής:

Η απομείωση αξίας λόγω απώλειας ελέγχου (*Discount for Lack of Control, DLOC*), ορίζεται ως το «ποσό ή ποσοστό που αφαιρείται από το κατ' αναλογία μερίδιο της αξίας του 100% συμμετοχικού δικαιώματος σε μια επιχείρηση ώστε να αντικατοπτρίζει την απουσία ορισμένων ή όλων των εξουσιών ελέγχου».

Ο κύριος λόγος για την απομείωση αξίας λόγω απώλειας ελέγχου στην συμμετοχή ενός μετόχου μειωμένης, είναι ότι αυτός δεν έχει συνήθως την δυνατότητα να λαμβάνει διοικητικές αποφάσεις, όπως είναι η τροποποίηση του καταστατικού, η εκλογή των μελών του διοικητικού συμβουλίου, η αντικατάσταση της διοίκησης, ο καθορισμός των αμοιβών της διοίκησης και του διοικητικού συμβουλίου της επιχείρησης, ή απόκτηση ή ρευστοποίηση των περιουσιακών στοιχείων της επιχείρησης, η μερισματική πολιτική κ.α.

Η απομείωση αξίας λόγω έλλειψης εμπορευσιμότητας (*Discount for Lack of Marketability, DLOM*), ορίζεται ως το «ποσό ή ποσοστό που αφαιρείται από την αξία του εκάστοτε συμμετοχικού δικαιώματος σε μια επιχείρηση λόγω δυσκολίας ή έλλειψης δυνατότητας της άμεσης μετατροπής του σε μετρητά χωρίς σημαντική απώλεια κεφαλαίου».



Σε γενικές γραμμές οι συμμετοχές σε εταιρείες που είναι εισηγμένες στο χρηματιστήριο αποτιμώνται σε υψηλότερα επίπεδα σε σχέση με συγκρίσιμες ιδιωτικές εταιρείες, επειδή μπορούν να πωληθούν άμεσα από τον μέτοχο ώστε να ρευστοποιηθούν τα υφιστάμενα κέρδη ή να αποφευχθούν δυνητικές ζημιές. Τα δικαιώματα μειοψηφίας σε ιδιωτικές εταιρείες ενδεχομένως να απαιτήσουν μεγαλύτερη απομείωση αξίας σε σχέση με ένα πλειοψηφικό δικαίωμα, επειδή το χρονικό διάστημα που απαιτείται για την πώληση της θέσης είναι ενδεχομένως πολύ μεγαλύτερο απ' ό,τι για το κατέχον τον έλεγχο της επιχείρησης δικαίωμα στην ίδια εταιρεία.

Η προσαύξηση αξίας λόγω κατοχής ελέγχου (Control Premium, CP), ορίζεται ως το «ποσό ή ποσοστό που ενσωματώνεται σε ένα πλειοψηφικό μερίδιο του συμμετοχικού δικαιώματος σε μια επιχείρηση ώστε να αντικατοπτρίζει την κατοχή ορισμένων ή όλων των εξουσιών ελέγχου».

Το αποτέλεσμα της αποτίμησης που πραγματοποιείται με τη μέθοδο της Προεξόφλησης **Μερισμάτων** είναι συνήθως στην βάση της κατοχής ελέγχου, δεδομένου ότι ο παραδοχές για το επιχειρηματικό σχέδιο και για την υλοποίηση του ενσωματώνει πάντα την στρατηγική συμμετοχής στον πλήρη έλεγχο της επιχείρησης. Ως εκ τούτου, στην περίπτωση που το αντικείμενο της εκτίμησης είναι μια μειοψηφική συμμετοχή σε ιδιωτική (μη εισηγμένη) επιχείρηση, η χρήση της μεθόδου αυτής, απαιτεί την εφαρμογή απομείωσης λόγω απουσίας ελέγχου (**DLOC**).

Το αποτέλεσμα της αποτίμησης που πραγματοποιείται με τη μέθοδο των **Πολλαπλασιαστές Συγκρίσιμων Εταιρειών** βασίζεται σε τιμές μετοχών εισηγμένων επιχειρήσεων που παρουσιάζουν υψηλή εμπορευσιμότητα αλλά και έλλειψη ελέγχου καθώς αντανακλούν χρηματιστηριακές συναλλαγές μικρού αριθμού μετοχών, άρα, μειοψηφικών συμμετοχών. Ως εκ τούτου, στην περίπτωση που το αντικείμενο της εκτίμησης είναι μια μειοψηφική συμμετοχή σε ιδιωτική (μη εισηγμένη) επιχείρηση, η χρήση της μεθόδου αυτής, απαιτεί την εφαρμογή μόνο της απομείωσης λόγω έλλειψης εμπορευσιμότητας (**DLOM**). Αντίθετα, στην περίπτωση που το αντικείμενο της εκτίμησης είναι μια πλειοψηφική συμμετοχή σε ιδιωτική (μη εισηγμένη) επιχείρηση, η χρήση της μεθόδου αυτής, απαιτεί προσθήκη αξίας λόγω κατοχής ελέγχου (**CP**).

Το αποτέλεσμα της αποτίμησης που πραγματοποιείται με τη μέθοδο των **Πολλαπλασιαστές Συγκρίσιμων Συναλλαγών** ενδέχεται να βασίζεται:

α) σε τιμές μετοχών επιχειρήσεων που είτε δεν είναι εισηγμένες σε χρηματιστήριο, είτε είναι εισηγμένες αλλά παρουσιάζουν χαμηλή εμπορευσιμότητα συναλλαγών. Στην περίπτωση αυτή, η χρήση της μεθόδου αυτής, δεν απαιτεί την εφαρμογή της απομείωσης λόγω έλλειψης εμπορευσιμότητας (**DLOM**).

β) στην εξαγορά είτε του συνόλου των μετοχών είτε μέρους των μετοχών που δίνει όμως την δυνατότητα συμμετοχής στην λήψη αποφάσεων της Εταιρείας ως μέτοχος πλειοψηφίας. Ως εκ τούτου, στην περίπτωση που το αντικείμενο της εκτίμησης είναι μια μειοψηφική συμμετοχή σε ιδιωτική (μη εισηγμένη) επιχείρηση, η χρήση της μεθόδου αυτής, απαιτεί την εφαρμογή απομείωσης λόγω απουσίας ελέγχου (**DLOC**).

4.6. Στάθμιση Μεθόδων Αποτίμησης

Η αποτίμηση έγινε σύμφωνα με γενικά αποδεκτές αρχές και μεθόδους που ακολουθούνται διεθνώς και το τελικό αποτέλεσμα εξήχθη αφού ελήφθη υπόψη ο βαθμός καταλληλότητας κάθε μεθοδολογίας. Θεωρούμε τόσο την καταλληλότητα των μεθοδολογιών που υιοθετήθηκαν στην παρούσα περίπτωση, όσο και τη στάθμιση που δόθηκε σε καθεμία από αυτές ως εύλογες.



Για τη διαμόρφωση της τελικής αποτίμησης της Εταιρείας εφαρμόσθηκαν συνδυαστικά οι προ-αναφερθείσες μέθοδοι αποτίμησης, οι οποίες σταθμίσθηκαν καταλλήλως με σκοπό να προσδιορισθεί η αξία του εταιρικού κεφαλαίου (Equity) της Εταιρείας. Οι διαφορετικές μέθοδοι που εφαρμόσθηκαν και η αντίστοιχη στάθμιση αυτών, παρουσιάζεται ως εξής:

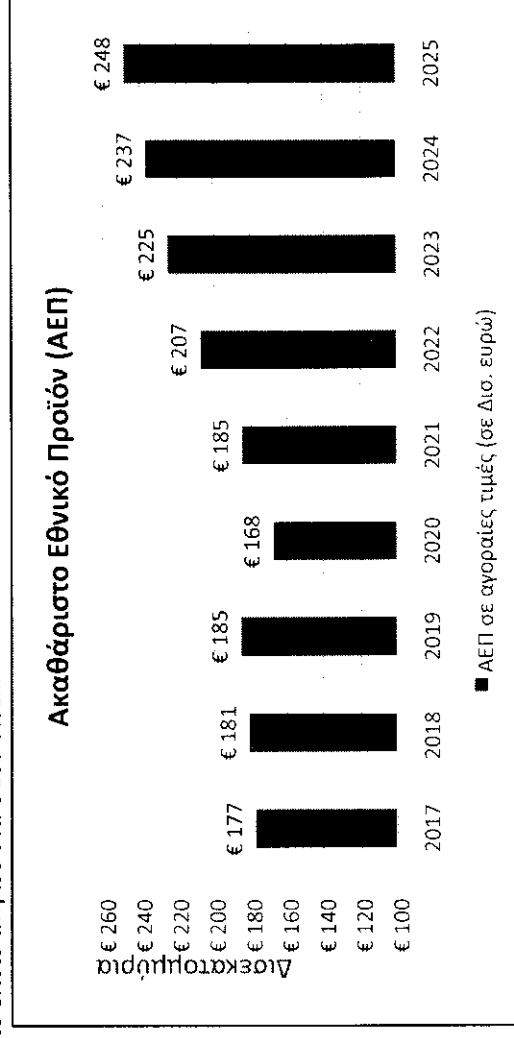
Μέθοδος	Μέθοδος - Περιγραφή	Στάθμιση
DDM	Προεξόφληση των Μερισμάτων	40%
CCM	Αποτίμηση με Πολλαπλασιαστές Συγκρίσιμων Εταιρειών	30%
CTM	Αποτίμηση με Πολλαπλασιαστές Συγκρίσιμων Συναλλαγών	30%

Σημείωση: Αποδίδεται υψηλότερος συντελεστής βαρύτητας στη αποτίμηση με Προεξόφληση Μερισμάτων έναντι της μεθόδου με Πολλαπλασιαστές Συγκρίσιμων Εταιρειών και της μεθόδου με Πολλαπλασιαστές Συγκρίσιμων Συναλλαγών καθώς το δείγμα των εταιριών που χρησιμοποιήθηκε στις δύο αυτές μεθόδους δεν είναι απόλυτα συγκρίσιμο με την υπό εκτίμηση εταιρεία.

5. ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΣΥΝΘΗΚΕΣ

5.1. Μακρο-οικονομικό περιβάλλον μέχρι σήμερα

Η Ελληνική Οικονομία έχει ανακάμψει μετά την παρατεταμένη ύφεση την 10ετία της οικονομικής κρίσης 2009-2018 και τη διετία 2020-2021 της πανδημίας του Covid-19 με τους βασικούς μακροοικονομικούς δείκτες να έχουν βελτιωθεί σημαντικά. Ειδικότερα, το 2025, το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν («ΑΕΠ») ανήλθε στα **€ 248** δισεκ. αυξημένο κατά **48%** σε σχέση με το χαμηλό δεκαετίας του 2020 το οποίο ανήλθε στα € 168 δισεκ.



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (σε αγοραίες τιμές)

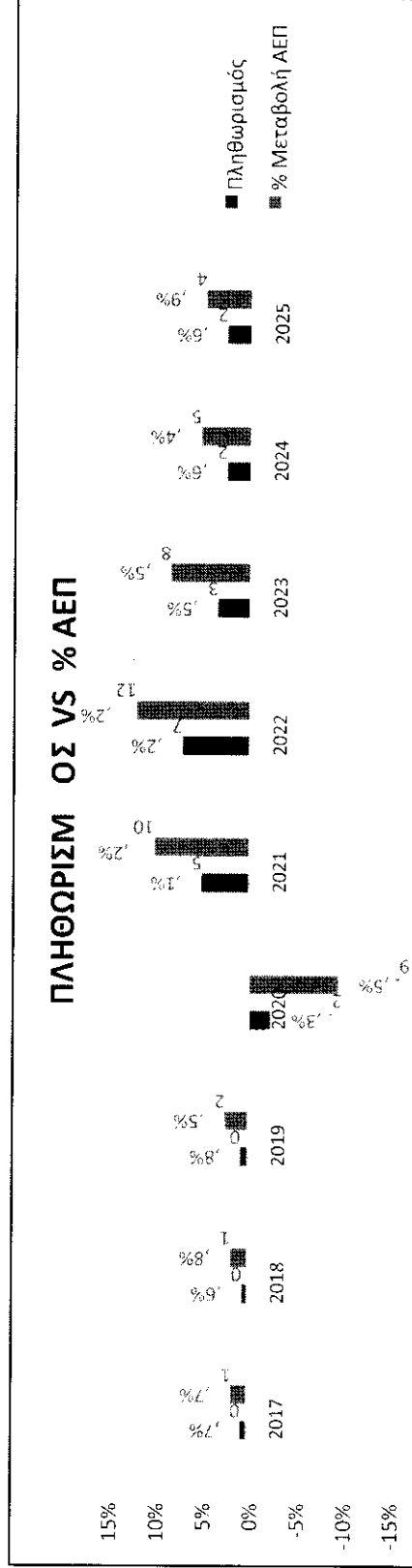
Η τρέχουσα οικονομική συγκυρία είναι πολύ θετική, καθώς η οικονομία «έτρεξε» την τελευταία τριετία με ετήσια ανάπτυξη ίση με **8,5%**, **5,4%**, και **2,9%**, το έτος 2023, 2024 και 2025¹¹ αντίστοιχα. Ωστόσο, ο πληθωρισμός παρέμεινε υψηλός ίσος με **3,5%**, **2,6%** και **2,6%** στο τέλος του έτους 2023, 2024 και 2025 αντίστοιχα.

Στο τέλος του **2025** η ανεργία μειώθηκε στο **7.9%**, μειωμένο συγκριτικά με το 9.3% το προηγούμενο έτος 2024 και το πολύ υψηλό 21.3% που καταγράφηκε το 2017.

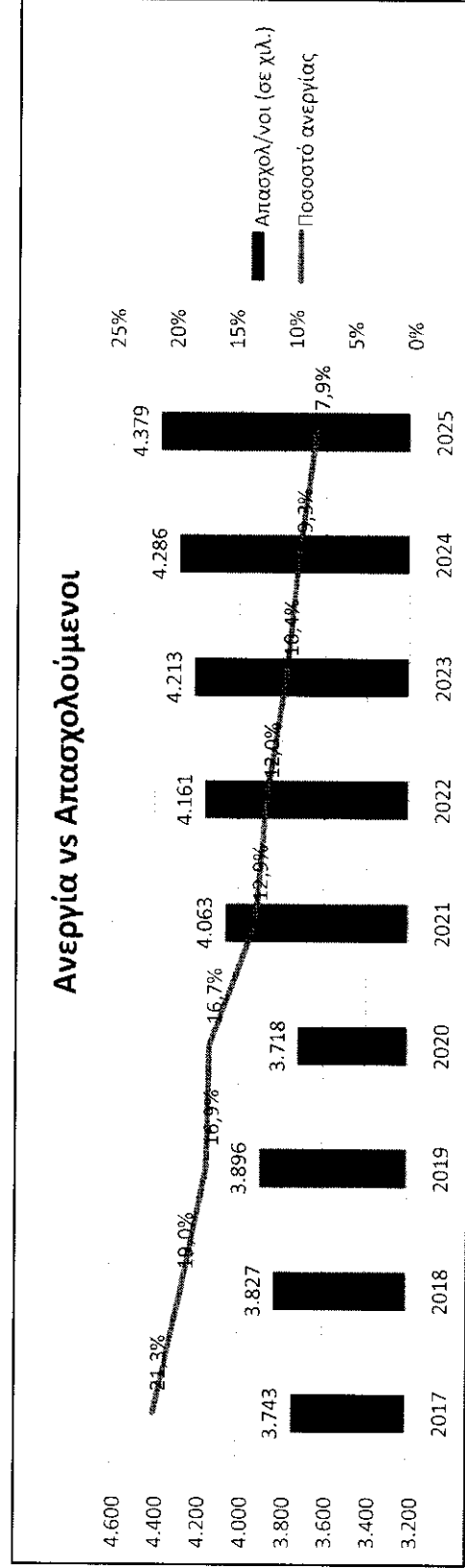
¹¹ Σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία του ΑΕΠ που δημοσιεύονται από την ΕΛΣΤΑΤ



Παράλληλα, ο αριθμός των απασχολούμενων αυξήθηκε οριακά σε **4,4 εκατ.** το **2025** από **4,3 εκατ.** το **2024** ενώ ενισχύθηκε σημαντικά συγκριτικά με το **2020** που αποτέλεσε το έτος έναρξης της πανδημίας του Covid-19, οπότε ο αριθμός των απασχολούμενων ανερχόταν σε μόλις **3,7 εκατ.**



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, % Αύξηση ΑΕΠ (σε αγοραίες τιμές) & % Πληθωρισμός σε ετήσια βάση



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, % Ανεργίας εποχικά προσαρμοσμένο, Σύνολο απασχολούμενων στο μέσο του έτους

5.2. Βραχυπρόθεσμες προβλέψεις της ελληνικής οικονομίας

Η ελληνική οικονομία παρουσιάζει θετικές προοπτικές οι οποίες επιβεβαιώνονται με την ανάκτηση της επενδυτικής βαθμίδας από τους διεθνείς οίκους αξιολόγησης η οποία ενισχύει την εμπιστοσύνη προς την ελληνική οικονομία και δημιουργεί προοπτικές για διεύρυνση της επενδυτικής βάσης σε μακροπρόθεσμο ορίζοντα.

Ωστόσο, σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα, η οικονομική δραστηριότητα αναμένεται να επιβραδυνθεί σε **1,8% το 2026**, καθώς το ενεργειακό σοκ μειώνει το πραγματικό εισόδημα των νοικοκυριών και επιβραδύνει την ανάπτυξη της κατανάλωσης. Ο πληθωρισμός αναμένεται να αυξηθεί στο **3,7% το 2026**, τροφοδοτούμενος από την απότομη αύξηση των τιμών ενέργειας. Παρά την επιβράδυνση, η οικονομική δραστηριότητα της Ελλάδας αναμένεται να παραμείνει σαφώς υψηλότερη από τους μέσους όρους της ΕΕ και της ευρωζώνης

Στηριζόμενοι στην ανώτερη ανάλυση των βασικών μακροοικονομικών μεγεθών, καθώς και στις πιο πρόσφατες εαρινές προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, διαμορφώνονται τα εκτιμώμενα επίπεδα στα οποία θα οριστικοποιηθούν τα οικονομικά μεγέθη για το **2025** και οι βραχυχρόνιες προβλέψεις για το **2026 και το 2027**.

Ειδικότερα, ο πίνακας παρακάτω, παρουσιάζει τις εκτιμήσεις για τις συνιστώσες του εγχωρίου ΑΕΠ, τον πληθωρισμό, την ανεργία, το δημοσιονομικό ισοζύγιο (ως % του ΑΕΠ), το δημόσιο χρέος (ως % του ΑΕΠ) καθώς και το ισοζύγιο των τρεχουσών συναλλαγών (ως % του ΑΕΠ) από τις επίσημες αρχές οικονομικής πληροφόρησης της Ευρωπαϊκή Ένωσης.

Οικονομικός δείκτης	Μονάδα	2025	2026	2027
ΑΕΠ*	% ετήσια μεταβολή	2,9%	1,8%	1,6%
Πληθωρισμός	% ετήσια μεταβολή τιμών	2,6%	3,7%	2,4%
Ανεργία	% ως προς το εργατικό δυναμικό	8,9%	8,3%	7,9%
Δημοσιονομικό έλλειμμα / πλεόνασμα	% ως προς το ΑΕΠ	1,7%	0,8%	0,6%
Δημόσιο χρέος	% ως προς το ΑΕΠ	146,1%	140,7%	134,4%
Ισοζύγιο Τρεχουσών Συναλλαγών	% ως προς το ΑΕΠ	-6,0%	-7,1%	-6,1%

* ΑΕΠ: εποχικά διορθωμένο σε σταθερές αγοραίες τιμές

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ (2025) και Ευρωπαϊκή Επιτροπή - European Economic Forecast, Spring 2026



6. ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΛΑΔΟΥ

6.1. Ελληνική Ασφαλιστική Αγορά

Το 2024, η συνολική παραγωγή ασφαλιστρων ανήλθε σε € 5,82 δισ. (+7,9% από το 2023), εκ των οποίων € 3,08 δισ. αφορούν ασφαλίσεις κατά ζημιών (+7,8%) και € 2,74 δισ. ασφαλίσεις ζωής (+7,9%). Ο δείκτης διείσδυσης (ασφάλιστρα/ΑΕΠ) διαμορφώθηκε στο 2,46%, σημαντικά χαμηλότερα από τον ευρωπαϊκό μέσο όρο (8,5%), ενδεικτικό του σημαντικού περιθωρίου ανάπτυξης. Τα κατά κεφαλήν ασφάλιστρα ζημιών έφτασαν τα € 292,7.

Την περίοδο 2021-2024, η συνολική αγορά αναπτύχθηκε με CAGR 6,9%, αλλά οι ασφαλίσεις κατά ζημιών ξεπέρασαν σημαντικά τη ζωή — CAGR 8,7% έναντι 4,9%. Αυτό αντανακλά τόσο τις αυξήσεις τιμολογίων (pricing hardening) λόγω αυξημένης δημιουργίας ζημιών όσο και τη διεύρυνση των ασφαλιστικών αναγκών μετά τις φυσικές καταστροφές του 2023.

Παραγωγή Ασφαλιστρων Ελληνικής Ασφαλιστικής Αγοράς

Σύνολο Παραγωγής	4.772	4.987	5.396	5.821	6,9%
Ετήσια % Μεταβολή		4,5%	8,2%	7,9%	
εκ των οποίων					
Ασφαλίσεις κατά Ζημιών	2.400	2.559	2.858	3.082	8,7%
Ετήσια % Μεταβολή		6,6%	11,7%	7,8%	
Ασφαλίσεις Ζωής	2.372	2.428	2.538	2.738	4,9%
Ετήσια % Μεταβολή		2,4%	4,5%	7,9%	
Ασφάλιστρα / Κατά - Κεφαλήν ΑΕΠ (€)	226	242	271	293	9,1%
% Ασφάλιστρα / ΑΕΠ	2,59%	2,41%	2,40%	2,46%	8,50%

6.2. Κλάδος Αυτοκινήτων

Το 2024, στον κλάδο αυτοκινήτου, η παραγωγή ασφαλιστρων ανήλθε σε 1,23 δισ. (+7,0% από το 2023), αντιπροσωπεύοντας περίπου 39,9% των ασφαλίσεων ζημιών. Τα ασφαλισμένα οχήματα ανήλθαν σε 6,38 εκατ. ενώ ο αριθμός δηλωθεισών ζημιών μειώθηκε ελαφρά σε 597.423 (από 603.476 το 2023). Το μέσο κόστος ζημίας αυξήθηκε αισθητά στα € 1.344 για



σύνολο καλύψεων και € 1.410 για αστική ευθύνη). Ο δείκτης ζημιών (loss ratio) σταθεροποιήθηκε στο 61,5% για σύνολο καλύψεων ενώ στην αστική ευθύνη υποχώρησε στο 66,0% (από 70,4% το 2023), σημαίνει ότι οι αυξήσεις ασφαλιστρών αρχίζουν να αντισταθμίζουν την αυξημένη δημιουργία ζημιών. **Motor — Παραγωγή Ασφαλιστρών**

Ασφάλιστρα - Αστική Ευθύνη Οχημάτων (εκατ. €)	248,6	268,6	309,0	350,7	
Ασφάλιστρα - Χερσαία Οχήματα (εκατ. €)	823,0	835,1	861,9	880,2	
Σύνολο - Motor (εκατ. €)	1.071,6	1.103,7	1.170,9	1.230,9	4,7%
% Motor επί Ασφαλίσεις κατά Ζημιών	44,7%	43,1%	41,0%	39,9%	42%
% Motor επί Σύνολο Παραγωγής	22,5%	22,1%	21,7%	21,1%	22%

Πηγή: Ένωση Ασφαλιστικών Εταιριών Ελλάδος (ΕΑΕΕ)

Ο κλάδος αυτοκινήτου παρουσιάζει σταθερή αποκλιμάκωση του μεριδίου του στις ασφαλίσεις κατά ζημιών: από 44,6% το 2021 υποχώρησε σε 43,0% (2022), 40,2% (2023) και 39,9% (2024), δηλαδή πτώση σχεδόν 5 ποσοστιαίων μονάδων σε τρία χρόνια (μέσος όρος περιόδου 41,9%). Η υποχώρηση αυτή δεν οφείλεται σε συρρίκνωση του motor — η παραγωγή του αυξήθηκε κατά 15% σωρευτικά (από 1,07 δισ. σε 1,23 δισ.) — αλλά στο γεγονός ότι οι υπόλοιποι υπο-κλάδοι ζημιών (περιουσία, υγεία, γενική αστική ευθύνη) αναπτύχθηκαν με πολύ ταχύτερους ρυθμούς. Ειδικότερα, ενώ το motor κατέγραψε CAGR 4,8% την τριετία, οι συνολικές ασφαλίσεις ζημιών αναπτύχθηκαν με CAGR 8,7%, σχεδόν διπλάσιο ρυθμό. Η επιτάχυνση αυτή τροφοδοτήθηκε κυρίως από τις ασφαλίσεις περιουσίας (πυρκαγιά, φυσικές καταστροφές), που κατέγραψαν διψήφια ετήσια αύξηση ιδίως μετά τα ακραία καιρικά φαινόμενα του 2023 (κακοκαιρία Daniel), καθώς και από τις ασφαλίσεις υγείας, που πλέον ξεπερνούν το 1 δισ. €.

Την περίοδο 2021-2024, το ποσό ζημιών Motor αυξήθηκε με CAGR 13,3%, σχεδόν τριπλάσιο του ρυθμού αύξησης ασφαλιστρών (4,8%). Ταυτόχρονα, οι καταβολές αποζημιώσεων αυξήθηκαν με CAGR 14,1% (σύνολο) και 13,6% (αστική ευθύνη).

Motor — Δείκτες Ζημιών

Ασφαλισμένα Οχήματα	5.435.017	5.548.159	6.299.757	6.376.065	5,5%
Αριθμός (πλήθος) Δηλωθεισών Ζημιές	482.747	552.647	603.476	597.423	7,4%
Ποσό Ζημιών Motor (εκατ. €)	551,3	668,5	763,6	802,7	13,3%

Πηγή: Ένωση Ασφαλιστικών Εταιριών Ελλάδος (ΕΑΕΕ)



Την περίοδο 2021-2024, Ο δείκτης ζημιών σύνολο καλύψεων εκτινάχθηκε από 45,6% (2021) σε 61,5% (2024) — αύξηση 16 μονάδων σε τρία χρόνια. Στην αστική ευθύνη, το 2023 κατέγραψε αιχμή 70,4%, με μερική αποκλιμάκωση στο 66,0% το 2024. Η εξέλιξη αυτή αντανακλά την επαναφορά κυκλοφορίας μετά covid, τον πληθωρισμό ανταλλακτικών/επισκευών και τις φυσικές καταστροφές. Η «ψαλίδα» μεταξύ εσόδων και κόστους ζημιών εξηγεί τη σημαντική αύξηση του loss ratio.

Motor — Δείκτες Ζημιών για Σύνολο Καλύψεων και Αστική Ευθύνη

Συχνότητα Ζημιών %	8,88%	9,96%	9,58%	9,37%					
Μέσο Κόστος Ζημιάς (€)	1.142	1.210	1.265	1.344	5,6%				
Καταβολές αποζημιώσεων (εκατ. €)	446,0	532,9	641,8	662,2	14,1%				
Δείκτης Ζημιών (Loss Ratio) %	45,64%	54,56%	61,27%	61,51%					
Συχνότητα Ζημιών %	6,27%	7,15%	7,01%	6,87%					
Μέσο Κόστος Ζημιάς (€)	1.320	1.385	1.397	1.410	2,2%				
Καταβολές αποζημιώσεων (εκατ. €)	359,6	429,0	519,1	526,7	13,6%				
Δείκτης Ζημιών (Loss Ratio) %	49,04%	59,30%	70,36%	65,99%					

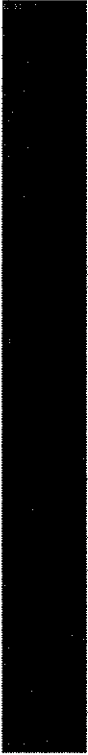
Πηγή: Ένωση Ασφαλιστικών Εταιριών Ελλάδος (ΕΑΕΕ)



7. ΑΝΑΛΥΣΗ SWOT της ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ



- Ιστορία 22+ ετών με αδιάλειπτη κερδοφορία από το 2004
- Δείκτης φερεγγυότητας SCR 308% (2025) — Ίδια Κεφάλαια €102 εκατ.
- Επενδυτικό χαρτοφυλάκιο €153 εκατ. σε χρεόγραφα υψηλής διαβάθμισης
- Μηδενικός τραπεζικός δανεισμός — χρηματοδότηση 100% από ίδια κεφάλαια
- Πανελλαδικό δίκτυο 1.200+ συνεργατών, 284.000+ ασφαλισμένοι
- Ιδιόκτητες εγκαταστάσεις σε Μαρούσι, Πάτρα, Λάρισα
- Υψηλή απόδοση ιδίων κεφαλαίων (ROE) και σταθερή μερισματική πολιτική



- Νέα υποχρεωτική ασφάλιση φυσικών καταστροφών (NatCat) — διεύρυνση αγοράς
- Ψηφιακός μετασχηματισμός και αυτοματοποίηση δικτύου συνεργατών
- Ενσωμάτωση κριτηρίων ESG και βιωσιμότητας στην ασφαλιστική λειτουργία
- Ανάπτυξη κλάδων Περιουσίας (+17,8%) και Γενικής Αστικής Ευθύνης (+10,3%)
- Ελληνική οικονομία σε ανάπτυξη, διατήρηση επενδυτικής βαθμίδας
- Χαμηλή ασφαλιστική δεισδυσία στην Ελλάδα — περιθώρια διεύρυνσης



◆ Αδύνατα σημεία (Weaknesses)

- Συγκέντρωση ιδιοκτησίας και διοίκησης
- Μη εισηγμένη εταιρεία — χαμηλή εμπορευσιμότητα μετοχών
- Υψηλή εξάρτηση από Κλάδο Αυτοκινήτων (56,7% ασφαλιστρών)
- Περιορισμένο μέγεθος σε σχέση με τους μεγάλους ομίλους της αγοράς
- Δραστηριοποίηση αποκλειστικά σε κλάδους ζημιών — απουσία από κλάδο ζωής
- Προσωποκεντρική διοίκηση και κίνδυνος βασικού προσώπου (key-person risk)

◆ Απειλές (Threats)

- Ενεργειακό σοκ — πληθωρισμός 3,7% (2026), πίεση στα εισοδήματα
- Αυξανόμενο κόστος ανασφάλισης λόγω κλιματικής αλλαγής
- Ανταγωνισμός στον μικρομεσαίο χώρο από διεθνείς ομίλους (π.χ. Reale, Syndea)
- Κανονιστική πίεση: Solvency II review, IFRS 17, DORA
- Γεωπολιτική αβεβαιότητα (Ουκρανία, Μ. Ανατολή) και μεταβλητότητα αγορών
- Αύξηση κατώτατου μισθού — πίεση στα λειτουργικά έξοδα

8. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ

8.1. Παρουσίαση των Οικονομικών Αποτελεσμάτων της Εταιρείας

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τα Χρηματοοικονομικά ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ της Εταιρείας για την περίοδο 31/12/2022 - 31/12/2025.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ σε €	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Έσοδα Ασφάλισης	42.545.129	46.254.462	51.073.613	56.111.049
Έξοδα υπηρεσιών ασφάλισης	-35.511.933	-42.771.598	-35.404.117	-45.958.851
Καθαρά έσοδα/(έξοδα) συμβολαίων αντισφάλισης	-3.879.895	3.879.249	-9.537.537	-4.173.752
Αποτέλεσμα υπηρεσιών ασφάλισης	3.153.301	7.362.113	6.131.959	5.978.446
Τόκοι και λοιπά έσοδα επενδύσεων	1.760.214	1.821.386	2.635.472	3.215.631
Κέρδη/(Ζημιές) από πώληση/λήξη επενδύσεων	17.226	798.251	1.415.828	3.986.285
Κέρδη από αποτίμηση επενδύσεων	282.814	9.486.827	4.061.269	10.102.038
Καθαρό εισόδημα από επενδύσεις	2.060.254	12.106.464	8.112.569	17.303.954



Χρημ/κά έξοδα από εκδοθέντα ασφαλιστ. συμβόλαια	2.274.512	-1.012.486	-1.147.906	-460.921
Χρημ/κά έσοδα αντασφαλιστ. συμβολαίων	-95.716	56.869	183.752	23.063
Καθαρά Χρηματοοικονομικά έξοδα ασφάλισης	2.178.796	-955.617	-964.154	-437.858
Λοιπά έσοδα	788.332	166.717	238.398	347.271
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	-2.050.206	-2.469.981	-2.454.357	-2.536.306
Καθαρά Λοιπά Λειτουργικά έξοδα	-1.261.874	-2.303.264	-2.215.959	-2.189.035
Κέρδη προ φόρων	6.130.477	16.209.696	11.064.415	20.655.507
Φόρος εισοδήματος	-1.464.502	-3.109.420	-1.700.651	-4.245.834
Κέρδη χρήσεως	4.665.975	13.100.276	9.363.764	16.409.673
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές)	103.543	-677	-5.886	8.948
Φόροι που σχετίζονται με Αναλογιστ. κέρδη / (ζημιές)	-22.779	149	1.295	-1.967
Καθαρά Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές)	80.764	-528	-4.591	6.981
Κέρδη/(ζημιές) από αποτίμηση επενδύσεων	-12.471.007	657.855	39.900	-155.218
Φόροι που σχετίζονται με αποτίμηση επενδύσεων	1.156.973	244.894	-8.778	34.036
Καθαρά Κέρδη/(ζημιές) από αποτίμηση επενδ.	-11.314.034	902.749	31.122	-121.182
Λοιπά εισοδήματα (αναλογιστικά και εξ' αποτιμήσεως)	-11.233.270	902.221	26.531	-114.201
Συνολικά εισοδήματα χρήσεως	-6.567.295	14.002.497	9.390.295	16.295.472



Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει το **ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ** από τον δημοσιευμένο **ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟ** της Εταιρείας για την περίοδο **31/12/2022 - 31/12/2025**.

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ σε €	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Περιουσιακά στοιχεία				
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	6.576.424	6.727.559	3.921.095	4.768.723
Επενδύσεις σε χρηματ/ικά περιουσιακά στοιχεία	98.360.910	116.505.915	131.941.456	152.953.400
Απαιτήσεις συμβολαίων αντασφάλισης	100.212	4.688.055	0	0
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις	438.704	0	0	0
Λοιπές απαιτήσεις	3.098.149	1.712.470	589.771	1.766.058
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	1.013.026	0	0	0
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	144.463	140.188	106.946	204.586
Επενδύσεις σε ακίνητα	249.561	249.561	389.393	389.393
Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	8.019.535	8.030.617	8.005.602	8.486.206
Σύνολο Περιουσιακών Στοιχείων	118.000.984	138.054.365	144.954.263	168.568.366

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει το **ΠΑΘΗΤΙΚΟ** από τον δημοσιευμένο **ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟ** της Εταιρείας για την περίοδο **31/12/2022 - 31/12/2025**.

ΠΑΘΗΤΙΚΟ σε €	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	3.055.880	3.506.943	4.171.505	5.288.717
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	0	76.624	17.976	1.826.755
Ασφαλιστικές υποχρεώσεις	43.477.534	50.404.249	48.130.490	54.390.670
Αντασφαλιστικές υποχρεώσεις	0	0	1.659.087	1.155.678
Παροχές στους εργαζόμενους κατά την έξοδο	174.958	218.671	265.780	307.047



Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	0	648.684	1.519.936	3.514.538
Σύνολο Υποχρεώσεων	46.708.372	54.855.171	55.764.774	66.483.405
Ιδία Κεφάλαια				
Μετοχικό κεφάλαιο	2.929.381	2.929.381	2.929.381	2.929.381
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	1.959.262	1.959.262	1.959.262	1.959.262
Αποθεματικά εύλογης αξίας	-8.444.164	-925.708	-894.586	-1.015.769
Λοιπά αποθεματικά	29.481.795	29.481.267	29.997.797	30.004.776
Κέρδη εις νέον	45.366.338	49.754.992	55.197.635	68.207.311
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	71.292.612	83.199.194	89.189.489	102.084.961
Σύνολο Παθητικού	118.000.984	138.054.365	144.954.263	168.568.366

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει την ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ από τον δημοσιευμένο ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟ της Εταιρείας για την περίοδο 31/12/2022 - 31/12/2025.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ σε €	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
<u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u>				
Κέρδη προ φόρων	6.130.477	16.209.696	11.064.415	20.655.507
<u>Προσαρμογές για μη ταμειακά στοιχεία:</u>				
Αποσβέσεις	368.009	362.200	373.281	375.581
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	-13.383	-42.623	-42.741	-27.310
Προβλέψεις	34.114	43.036	41.223	50.214
(Κέρδη) / Ζημιές από αποτίμηση επενδύσεων	-282.814	-9.486.827	-4.061.269	-10.102.038
Ζημιές/(Κέρδη) πώλησης παγίων	-44.236	-349	-17.484	-13.800
(Κέρδη) από πώληση/λήξη επενδύσεων	-17.226	-798.251	-1.415.828	-3.986.284
Λοιπά μη ταμειακά στοιχεία	0	0	76.476	-16.626
Έσοδα από τόκους, μερίσματα και λοιπά έσοδα επενδύσεων	-1.760.214	-1.821.386	-2.635.472	-3.215.631



Τόκοι εισπραχθέντες και μερίσματα (μη δεδουλευμ.)

	1.260.219	2.171.739	3.198.488	3.272.236
Σύνολο	5.674.946	6.637.235	6.581.089	6.991.849
Προσαρμογές που σχετίζονται με τις Λειτουργικές Δραστηριότητες:				
(Αγορές) / Πωλήσεις χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	-26.418.446	-7.648.339	-10.621.392	-7.135.443
Μεταβολή στις αντισταθμιστικές απαιτήσεις	-103.890	-4.587.843	6.347.142	-503.409
Μεταβολή στις λουπές απαιτήσεις	-1.860.689	1.385.679	1.122.699	-1.176.288
Μεταβολή Ασφαλιστικών υποχρεώσεων	4.380.998	6.926.715	-2.350.235	6.276.807
Μεταβολή στις εμπορικές και λουπές υποχρεώσεις	-136.147	424.543	588.340	1.185.454
Καταβλημένος Φόρος Εισοδήματος	-3.117.107	-687.339	-895.530	-410.384
Σύνολο	-27.255.281	-4.186.584	-5.808.976	-1.763.263
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες	-21.580.335	2.450.651	772.113	5.228.586

Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες

(Αγορές) / Πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων	895.637	-288.005	-191.524	-933.228
Είσπραξη επichρηγήσεων	0	70.708	70.708	0
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες	895.637	-217.297	-120.816	-933.228

Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες

Μερίσματα πληρωθέντα	-1.900.000	-2.000.000	-3.400.000	-3.400.000
Πληρωμές υποχρεώσεων μισθώσεων	-104.984	-82.219	-57.761	-47.730
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες	-2.004.984	-2.082.219	-3.457.761	-3.447.730

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης λήξης	6.576.424	6.727.559	3.921.095	4.768.723
---	------------------	------------------	------------------	------------------



8.2. Χρηματοοικονομική Ανάλυση της Εταιρείας με Αριθμοδείκτες

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει **Ανάλυση Χρηματοοικονομικών ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΩΝ** που αφορούν την **Κερδοφορία**, την **Απόδοση των Επενδύσεων** και την **Κεφαλαιουχική Επάρκεια** της Εταιρείας όπως υπολογίσθηκαν σύμφωνα με τα Χρηματοοικονομικά Αποτελέσματα της Εταιρείας για την περίοδο **31/12/2023 - 31/12/2025**.

	2023	2024	2025
Δείκτες Κερδοφορίας			
Δείκτης Ζημιών (χωρίς αντασφάλιση)	62,5%	39,0%	48,5%
Δείκτης Εξόδων (χωρίς αντασφάλιση)	30,0%	30,3%	33,4%
Δείκτης συνολικού κόστους (χωρίς αντασφάλιση)	92,5%	69,3%	81,9%
Δείκτης Κόστους Αντασφάλισης (καθαρά)	-8,4%	18,7%	7,4%
Δείκτης συνολικού κόστους (με αντασφάλιση)	84,1%	88,0%	89,3%
% Περιθώριο Ασφαλιστικού Αποτελέσματος	15,9%	12,0%	10,7%
Χρηματοοικονομικά Έσοδα/Εξόδα Ασφάλισης			
% Περιθώριο Επενδυτικού Αποτελέσματος	2,1%	1,9%	0,8%
Δείκτης Λοιπών Λειτουργικών εξόδων (καθαρών)	26,2%	15,9%	30,8%
	5,0%	4,3%	3,9%
% Κερδών προ Φόρων	35,0%	21,7%	36,8%
Αποτελεσματικός Φορολογικός Συντελεστής	19,2%	15,4%	20,6%
% Καθαρών Κερδών	28,3%	18,3%	29,2%
Αποδόσεις Επενδύσεων			
Απόδοση Επενδυτικού Χαρτοφυλακίου	12,3%	7,0%	13,1%
Κάλυψη σε Ταμειακά Διαθέσιμα (% Ασφαλιστικών Υποχρεώσεων)	13,3%	8,1%	8,8%
Απόδοση Ιδίων Κεφαλαίων (ROE)	17,0%	10,9%	17,2%
Απόδοση Ενεργητικού (ROA)	10,2%	6,6%	10,5%



8.3. Κεφαλαιουχική επάρκεια και Δείκτες Φερεγγυότητας II

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τον ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟ της ΦΕΡΕΓΓΥΟΤΗΤΑΣ II από την δημοσιευμένη Έκθεση SCR της Εταιρείας για την περίοδο 31/12/2022 - 31/12/2025. Προσθέτως, αναφέρονται και ο κρίσιμος Δείκτης Φερεγγυότητας II (SCR ratio) και Δείκτης Ελάχιστων Κεφαλαιουχικών Απαιτήσεων (MCR ratio).

Ισολογισμός Φερεγγυότητας II [σε €]	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Επενδύσεις + Ακίνητα για ιδίochρηση	131.803.282	146.323.831	168.752.293	
Λοιπά Περιουσιακά Στοιχεία	10.161.035	3.178.540	4.132.608	
Σύνολο Ενεργητικού	141.964.317	149.502.371	172.884.901	
Τεχνικές Προβλέψεις	46.662.275	43.505.664	49.094.577	
Λοιπές Υποχρεώσεις	9.923.552	12.975.382	16.684.511	
Σύνολο Υποχρεώσεων	56.585.827	56.481.046	65.779.088	
Διαφορά Ενεργητικού Παθητικού	85.378.490	93.021.325	107.105.813	
Επιλέξιμα Ίδια Κεφάλαια	71.470.332	81.878.489	89.521.325	103.105.813
Στοιχεία Δεικτών Φερεγγυότητας II				
Κεφαλαιακές Απαιτήσεις Φερεγγυότητας (SCR)	24.835.743	27.771.581	29.199.128	33.499.763
Ελάχιστες Κεφαλαιακές Απαιτήσεις (MCR)	6.453.640	6.942.895	7.299.782	8.397.923
Δείκτης Φερεγγυότητας II (SCR ratio)	288%	295%	307%	308%
Δείκτης Ελάχιστων Κεφαλ. Απαιτήσεων (MCR ratio)	1101%	1179%	1226%	1228%

9. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ βάσει της μεθόδου Προεξόφλησης Μερισμάτων [DDM]

Σε αυτή την ενότητα παρουσιάζεται αναλυτικά η εκτίμηση της συνολικής Μετοχικής αξίας [Equity Value] της Επιχείρησης που αποτιμάται σύμφωνα με την μέθοδο των Προ-εξοφλημένων Μερισμάτων [DDM], στην οποία ενσωματώνεται α) η πρόβλεψη της αναμενόμενης καθαρής κερδοφορίας για την επερχόμενη 5ετία (12/2026 - 12/2030) και β) η Τερματική Αξία στο τέλος της 5ετίας (Terminal Value).



9.1. Βασικές Χρηματοοικονομικές Παραδοχές για την εκτίμηση των Καθαρών Κερδών και της Μετοχικής Αξίας

Για την εκτίμηση της Μετοχικής αξίας εφαρμόστηκαν οι παρακάτω χρηματοοικονομικές παραδοχές κατά την διάρκεια της πρώτης περιόδου Προεξόφλησης των Μερισμάτων λαμβάνοντας υπ' όψη τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας τα 2 τελευταία χρόνια για το ασφαλιστικό αποτέλεσμα, και τα 3 τελευταία χρόνια για το επενδυτικό αποτέλεσμα, ως εξής:

i) Προβλέψεις Ασφαλιστικού αποτελέσματος:

- % Ετήσιας Αύξησης Εσόδων Ασφάλισης = **10%** (Μέσος όρος του αντίστοιχου % για οικονομικά έτη 2024 & 2025) για το **2026** και μείωση κατά **-0,5%** ετησίως για περίοδο 2027-2030.
- % Κόστους Ασφάλισης επί Συνόλου ασφαλιστικών εσόδων = **78,3%** (Μέσος όρος του αντίστοιχου % για οικονομικά έτη 2024 & 2025) για όλη την πενταετία.
- % Κόστους Αντασφάλισης επί Συνόλου ασφαλιστικών εσόδων = **10,4%** (Μέσος όρος του αντίστοιχου % για οικονομικά έτη 2024 & 2025) για όλη την πενταετία.

ii) Προβλέψεις Επενδυτικού αποτελέσματος:

- % Ετήσιας Αύξησης Επενδυτικού Χαρτοφυλακίου= **15%** (αποτελεί τον κατ' εκτίμηση Σύνθετο Ρυθμό Ετήσιας Ανάπτυξης [**CAGR**] του Επενδυτικού Χαρτοφυλακίου της Εταιρείας ιστορικά)
- % Απόδοση επί Επενδυτικού Χαρτοφυλακίου έναρξης χρήσης= **5,6%** (Μέσος όρος του αντίστοιχου % για οικονομικά έτη 2024 & 2025+ προσαύξηση **1%**) για όλη την πενταετία¹².

iii) Προβλέψεις Καθαρής Κερδοφορίας και Μερισμάτων

- % Καθαρών Χρηματοοικονομικών εξόδων επί Συνόλου ασφαλιστικών εσόδων= **1,33%** (Μέσος όρος του αντίστοιχου % για οικονομικά έτη 2024 & 2025) για όλη την πενταετία
- % Καθαρών Λοιπών Λειτουργικών εξόδων επί Συνόλου ασφαλιστικών εσόδων= **4,1%** (Μέσος όρος του αντίστοιχου % για οικονομικά έτη 2024 & 2025) για όλη την πενταετία
- % Φόρου εισοδήματος = **22%** για όλη την πενταετία
- % Μερισμάτων επί Καθαρών Κερδών= **30%** (Μέσος όρος του αντίστοιχου % για οικονομικά έτη 2023, 2024 & 2025) για όλη την πενταετία

¹² Η % Απόδοση επί Επενδυτικού Χαρτοφυλακίου υπολογίζεται λαμβάνοντας υπ' όψη τα έσοδα από τόκους, μερίσματα και τα ρευστοποιημένα κέρδη από την πώληση χρεογράφων, άρα, δεν περιλαμβάνει τα Κέρδη από την αποτίμηση του επενδυτικού χαρτοφυλακίου. Με δεδομένο ότι αυτό αποτελεί μια αρκετά συντηρητική παραδοχή, ενσωματώνουμε την προσαύξηση του **+1** στην συνολική αναμενόμενη απόδοση επί του Επενδυτικού Χαρτοφυλακίου.



iv) Πρόβλεψη Τερματικής αξίας στο τέλος της πρώτης περιόδου (Terminal Value)

Το ποσοστό αύξησης των Μερισμάτων στο Διηλεκές που ενσωματώνεται στην Τερματική αξία στο τέλος της περιόδου (Terminal Value), εκτιμάται σε **+3,0%** ετησίως, παραδοχή η οποία χαρακτηρίζεται ως εύλογη λαμβάνοντας υπ' όψη α) τη θετική προοπτική του ασφαλιστικού κλάδου β) την αναμενόμενη σύγκλιση της ελληνικής ασφαλιστικής αγοράς με τον ευρωπαϊκό μέσο όρο μακροπρόθεσμα γ) την ομαλή μακροχρόνια ανάπτυξη της Εταιρείας σε ένα σχετικά σταθερό μακροοικονομικό περιβάλλον.

υ) Προσαρμογές Μετοχικής Αξίας για το Πλεόνασμα Ιδίων Κεφαλαίων και την Απουσία Ελέγχου

- Πλεόνασμα Ιδίων Κεφαλαίων = Λογιστικά Ίδια Κεφάλαια 31/12/2025 μείον Απαιτούμενα Κεφάλαια Διακράτησης για SCR [= **180%** x Εποπτικά Κεφάλαια Φερεγγυότητας (SCR)]
- % DLOC για απομείωση αξίας λόγω απουσίας ελέγχου = **20%**

9.2. Υπολογισμός του Προεξοφλητικού επιτοκίου

Ως Προεξοφλητικό επιτόκιο για την προεξόφληση των μερισμάτων που θα πληρωθούν στους μετόχους στο μέλλον θα εφαρμοσθεί το % Κόστος χρηματοδότησης με Ίδια Κεφάλαια [Cost of Equity], λαμβάνοντας υπ' όψη ότι η Εταιρεία δεν επιβαρύνεται με εξωτερικό δανεισμό.

Σύμφωνα με το υπόδειγμα **CAPM**, το % Κόστος Ιδίων Κεφαλαίων υπολογίζεται σε **9,0%** ενσωματώνοντας ως τα επιμέρους στοιχεία απόδοσης όπως αναφέρονται παρακάτω:

- Risk-free rate: Απόδοση 10ετούς Ομολόγου Ελληνικού Δημοσίου **15/06/2026**
- Το μέσο **Unlevered beta** των Συγκριτικών Στοιχείων του ασφαλιστικού κλάδου P&C ίσο με **0,73x**, όπως υπολογίζεται στο **Παράρτημα 11.1**
- Προσαύξηση Απόδοσης για ρίσκο επενδύσεων με μετοχικό κεφάλαιο σύμφωνα με την βάση δεδομένων του Καθηγητή Dr. Damodaran στο αμερικάνικο πανεπιστήμιο Stern, NYU
- [https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/1_01/04/2026]
- Περιθώριο για τον πρόσθετο κίνδυνο μικρού μεγέθους (**small-cap premium**), σύμφωνα με τη διεθνή βιβλιογραφία
- Περιθώριο για τον πρόσθετο κίνδυνο χαμηλής εμπορευσιμότητας (**Lack of marketability**), σύμφωνα με τη διεθνή βιβλιογραφία



9.3. Αποτίμηση της Μετοχικής Αξίας με Προεξόφληση Μερισμάτων

Στην ενότητα αυτή εκτιμάται η συνολική μετοχική αξία [Equity Value] της Εταιρείας σύμφωνα με τη μέθοδο της Προεξόφλησης Μερισμάτων λαμβάνοντας υπόψη τις παραδοχές αποτίμησης που αναλύονται στην παραπάνω ενότητα :

Α. Εκτίμηση της Μετοχικής Αξίας της Εταιρείας

Εκτίμηση [Equity] - Προεξόφληση Μερισμάτων (σε €)	Παραδοχή	15/06/2026	12/2026 F	12/2027 F	12/2028 F	12/2029 F	12/2030 F
Ασφαλιστικό Αποτέλεσμα			6.993.363	7.657.733	8.346.928	9.056.417	9.780.931
Επενδυτικό Αποτέλεσμα			8.516.256	9.793.694	11.262.748	12.952.160	14.894.984
Καθαρά Κέρδη			9.471.738	10.736.901	12.161.566	13.766.321	15.574.815
Μερίσματα (στρογγυλοποίηση σε εκατ. χιλιάδες)	30%		2.800.000	3.200.000	3.600.000	4.100.000	4.700.000
Διάρκεια μέχρι το τέλος της περιόδου (έτη)			0,5	1,5	2,5	3,5	4,5
Κόστος Χρηματοδότησης [Cost of Equity] %	9%		9%	9%	9%	9%	9%
Αξία Μερισμάτων στο τέλος περιόδου [Terminal Value]							80.683.333
Συντ. Προεξόφλησης @ Cost of Equity			0,958	0,879	0,806	0,740	0,679
Παρούσα Αξία Μερισμάτων		69.365.287	2.681.914	2.811.967	2.902.260	3.032.432	57.936.715
Εποπτικά Κεφάλαια Φερεγγυότητας (SC)		33.499.763					
Ίδια Κεφάλαια την ημερομηνία αποτίμησης	102.084.961						
μείον Απαιτούμενα Κεφάλαια Διακράτησης για SCR =	180%	-60.299.573					
Πλεόνασμα Ιδίων Κεφαλαίων που μπορεί να διανεμηθεί		41.785.388					
Σύνολο Διανεμόμενης Αξίας Μετόχου [DDM]		111.150.675					
% DLOC: Discount for Lack of Control		20%					
μείον Απομείωση αξίας για απουσία ελέγχου		-22.230.135					
Προσαρμοσμένη Εκτίμηση		88.920.540					



10. Αποτίμηση βάσει της μεθόδου με Πολλαπλασιαστές Συγκρίσιμων Εταιρειών [CCM]

Η μέθοδος Πολλαπλασιαστών Συγκρίσιμων Εταιρειών [CCM] αποτιμά την αγοραία αξία μίας επιχείρησης βάσει χρηματοοικονομικών δεικτών επί βασικών οικονομικών μεγεθών εταιριών που είναι εισηγμένες σε οργανωμένα χρηματιστήρια και θεωρούνται συγκρίσιμες με την Εταιρεία αξιολογώντας συγκεκριμένα χαρακτηριστικά τους όπως ομοειδής κλάδος (ασφάλιση μόνο σε κλάδους ζημιών P&C), γεωγραφική περιοχή (Ελλάδα και νότια – ανατολική Ευρώπη), μεσαίο προς μεγάλο μέγεθος επιχείρησης (κεφαλαιοποίηση από €100 εκατ. μέχρι €10.000 εκατ.) και Κερδοφορία ως % Ιδίων Κεφαλαίων (εύρος μεταξύ 10% και 21%).

Συνολικά, επιλέξαμε επαρκές δείγμα 8 συγκρίσιμων εταιρειών (για την περιγραφή τους βλέπε Παράρτημα 11.2) για τις οποίες υπολογίσαμε τους κρίσιμους χρηματοοικονομικού δείκτες:

- Κεφαλαιοποίηση (Market Cap) / Καθαρά Κέρδη (Net Profit)
- Κεφαλαιοποίηση (Market Cap) / Λογιστική Αξία των Ιδίων Κεφαλαίων (Book Value of Equity)
- Κερδοφορία ως % Ιδίων Κεφαλαίων (Return on Equity, "ROE")

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τον υπολογισμό της μέσο-σταθμικής τιμής των δεικτών για το σύνολο των συγκρίσιμων Εταιρειών, όπου κάθε Συγκριτικό σταθμίζεται ανάλογα με τον βαθμό συγκρισιμότητας του με την υπό εκτίμηση εταιρεία, αφού πρώτα εφαρμόσουμε % Απομείωσης λόγω έλλειψης εμπορευσιμότητας (DLOM) στους δείκτες όλων των συγκριτικών, - εκτός από την ελληνική επιχείρηση «Interlife ΑΕΓΑ» για την οποία υποθέτουμε ότι ο βαθμός εμπορευσιμότητας των μετοχών της είναι παρόμοιος με αυτόν της Εταιρείας.

	Εταιρεία (Peer)	Στάθμιση Συγκριτικών	% Απομείωσης λόγω εμπορευσιμότητας (DLOM)	Προσαρμοσμ. Market Cap / Καθαρά κέρδη	Προσαρμοσμ. Market Cap / Ιδια κεφάλαια
1	Interlife ΑΕΓΑ	25%		4,5x	0,7x
2	MAPFRE Middlesea PLC	25%	20%	4,9x	0,8x
3	Sabre Insurance PLC	10%	20%	8,0x	1,2x
4	Lancashire Holdings Ltd	10%	20%	5,4x	1,1x
5	Zavarovalnica Triglav dd	10%	20%	8,9x	1,1x
6	Linea Directa Aseguradora SA	10%	20%	12,1x	2,6x
7	Hiscox Ltd	5%	20%	10,2x	1,6x
8	Beazley PLC	5%	20%	9,1x	1,7x
	Μέσος - Συγκριτικών	100%		6,76x	1,15x
	Διάμεσος- Συγκριτικών			8,49x	1,16x



Πηγή: Βάση δεδομένων LSEG

Εν συνεχεία, υπολογίζεται η Μετοχική Αξία της Εταιρείας κατά την Ημερομηνία Εκτίμησης σύμφωνα με τα εξής βήματα:

- α) Υπολογίζεται ο μέσος όρος των **Καθαρών Κερδών** και των **Ίδιων Κεφαλαίων** για τα 2 τελευταία χρόνια (2024 και 2025) ώστε να έχουμε πιο «κανονικοποιημένες τιμές» (“Normalised”) των οικονομικών μεγεθών αυτών.
- β) Πολλαπλασιάζεται ο επιμέρους δείκτης **Μετοχικής Αξίας** του δείγματος των Συγκρίσιμων εταιρειών με το αντίστοιχο οικονομικό μέγεθος της Εταιρείας [Καθαρά Κέρδη, Ίδια Κεφάλαια] που υπολογίστηκε κατά μέσο όρο για τα 2 τελευταία χρόνια (2024 και 2025). Ειδικότερα, ο δείκτης «Market Cap / Ίδια Κεφάλαια» θα πολλαπλασιαστεί με την μέση τιμή των «Ίδιων Κεφαλαίων» και ο δείκτης «Market Cap / Καθαρά Κέρδη» θα πολλαπλασιαστεί με την μέση τιμή των «Καθαρών Κερδών» .
- γ) Εκτιμάται η Μετοχική αξία της Εταιρείας, υπολογίζοντας την μέσο-σταθμική τιμή (weighted mean) των αξιών αποτίμησης που προκύπτουν στο προηγούμενο βήμα για όλους τους δείκτες – πολλαπλασιαστές ¹³.

Πολλαπλασιαστής [Price Multiple]	Συγκρίσιμες εταιρείες	Οικονομικά μεγέθη Εταιρείας	Δημοσιευμένα μεγέθη 2024	Δημοσιευμένα μεγέθη 2025	Μέσος Όρος 2024-2025	Στάθμιση ανά Δείκτη - Πολλαπλασιαστή	Αποτίμηση (Equity)
Market Cap / Ίδια Κεφάλαια	1,15x	Ίδια Κεφάλαια	€ 89.189.489	€ 102.084.961	€ 95.637.225	70%	€ 110.213.295
Market Cap / Καθαρά κέρδη	6,76x	Καθαρά Κέρδη	€ 9.363.764	€ 16.409.673	€ 12.886.719	30%	€ 87.158.433
							Μέσος όρος
							€ 103.296.836

¹³ Η στάθμιση των επιμέρους δεικτών των συγκρίσιμων εταιρειών καθορίζεται από τον Εκτιμητή βάσεις της εκτιμητικής του εμπειρίας.



11. Αποτίμηση βάσει της μεθόδου με Πολλαπλασιαστές Συγκρίσιμων Συναλλαγών [CTM]

Η μέθοδος Συγκρίσιμων Συναλλαγών αποτιμά την αγοραία αξία μίας επιχείρησης βάσει χρηματοοικονομικών δεικτών επί βασικών οικονομικών μεγεθών συγκρίσιμων εταιριών, οι οποίες υπήρξαν στο εγγύς παρελθόν στόχοι εξαγορών ή συγχωνεύσεων (M&A) και για τις οποίες υπάρχει διαθέσιμη η βασική πληροφόρηση των συναλλαγών όπως, επωνυμία Στόχου Εξαγοράς (Target), επωνυμία Αγοραστή (Bidder), τίμημα συναλλαγής M&A (Transaction Equity Value), τη δεδομένη χρονική στιγμή της συναλλαγής.

Συνολικά εξετάσαμε 4 συναλλαγές εξαγοράς εταιριών που θεωρούνται συγκρίσιμες με την Εταιρεία καθότι α) δραστηριοποιούνται στον κλάδο **ασφάλισης P&C β)** ο Στόχος Εξαγοράς δραστηριοποιείται είτε στην Ελλάδα είτε σε άλλη ευρωπαϊκή αγορά με παρόμοια χαρακτηριστικά, και γ) έχουν μικρομεσαίο μέγεθος όπως και η υπο-εκτίμηση εταιρεία (εύρος κεφαλαιοποίησης μεταξύ € 30 εκατ. και € 200 εκατ.),

Η ομάδα των επιλεγμένων συναλλαγών εξαγοράς έλαβαν χώρα κατά την περίοδο **2022 – 2025** και παρουσιάζονται παρακάτω με αναφορά στην Μετοχική αξία για το 100% του μετοχικού κεφαλαίου που συνεπάγεται από το δημοσιευμένο τίμημα της συναλλαγής εξαγοράς. Για τους σκοπούς της αποτίμησης με Μέθοδος Συγκρίσιμων Συναλλαγών εφαρμόστηκαν οι εξής χρηματοοικονομικοί δείκτες:

- Κεφαλαιοποίηση (Market Cap) / Καθαρά Κέρδη (Net Profit)
- Κεφαλαιοποίηση (Market Cap) / Λογιστική Αξία των Ιδίων Κεφαλαίων (Book Value of Equity)

Εν συνεχεία, υπολογίζεται η **μέσο-σταθμική τιμή** των δεικτών για το σύνολο των Συγκρίσιμων Συναλλαγών, όπου κάθε Συγκριτικό σταθμίζεται ανάλογα με τον βαθμό συγκρισιμότητας του με την υπό εκτίμηση εταιρεία, αφού πρώτα εφαρμόσουμε το % Απομείωσης λόγω απουσίας ελέγχου (DLOC) στους δείκτες όλων των Συγκριτικών.

Εταιρεία - Στόχος	Χρόνος Εξαγοράς	Προέλευση Εταιρείας - Στόχος	Εταιρεία - Αγοραστής	Ποσοστό Εξαγοράς	Στάθμιση Συγκριτικών	Τίμημα Εξαγοράς για το 100% σε εκατ. ευρώ	Market Cap / Ίδια Κεφάλαια	Market Cap / Καθαρά κέρδη	% Απομείωσης λόγω απουσίας ελέγχου ¹⁴	Προσαρμοσμ. Market Cap / Ίδια Κεφάλαια	Προσαρμοσμ. Market Cap / Καθαρά κέρδη
Ευρωπαϊκή Πίστη ΑΕΓΑ	Φεβ-22	Ελλάδα	Allianz	72%	40%	€ 207,0	1,34x	11,34x	20%	1,1x	9,1x
Υδράγειος Ασφαλιστική	Φεβ-24	Ελλάδα	Reale Group	85%	30%	€ 106,6	1,11x	13,70x	20%	0,9x	11,0x
ADB Gjensidige	Jul-24	Λιθουανία	ERGO	100%	10%	€ 80,0	1,65x	11,77x	20%	1,3x	9,4x
Εθνική Ασφαλιστική Κύπρου	Apr-25	Κύπρος	Τράπεζα Κύπρου	100%	20%	€ 29,3	0,91x	7,33x		0,9x	7,3x
Μέσος - Συγκριτικών					100%	€ 106	1,22x	11,29x		1,01x	9,3x

¹⁴ Δεν εφαρμόζεται Απομείωση λόγω απουσίας ελέγχου στην εξαγορά της Εθνικής Ασφαλιστικής Κύπρου, καθότι, η εν λόγω συναλλαγή ενσωματώνει ήδη αντίστοιχη απομείωση λόγω πολύ μικρού μεγέθους συναλλαγής



Διάμεσος- Συγκριτικών		1,23x	11,56x		0,99x	9,2x
-----------------------	--	-------	--------	--	-------	------

Πηγές: Βάση δεδομένων LSEG, σχετικές αναφορές διαδικτύου και εκτιμήσεις του Εκτιμητή

Εν συνεχεία, κάθε χρηματοοικονομικός δείκτης πολλαπλασιάζεται με το αντίστοιχο οικονομικό μέγεθος των **Καθαρών Κερδών** και των **Ίδιων Κεφαλαίων** [όπως υπολογίστηκε κατά μέσο όρο για τα 2 τελευταία χρόνια (2024 και 2025)], και τελικά, η Μετοχική αξία της Εταιρείας εκτιμάται ως η μέσο-σταθμική τιμή των αξιών αποτίμησης που προκύπτουν για όλους τους δείκτες – πολλαπλασιαστές ¹⁵.

Πολλαπλασιαστής [Price Multiple]	Συγκρίσιμες εταιρείες	Οικονομικά μεγέθη Εταιρείας	Μέσος Όρος 2024/2025	Στάθμιση ανά Πολλαπ/στή	Αποτίμηση (Equity)
Market Cap / Ίδια Κεφάλαια	1,0x	Ίδια Κεφάλαια	€ 95.637.225	70%	€ 96.648.387
Market Cap / Καθαρά κέρδη	9,3x	Καθαρά Κέρδη	€ 12.886.719	30%	€ 120.157.218
				Μέσος όρος	€ 103.701.036

12. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ [EQUITY]

Η εργασία της αποτίμησης ολοκληρώνεται με τον προσδιορισμό της αξίας του **100%** καθώς και της μερικής συμμετοχής του **Μετόχου - Εντολέα**, εφαρμόζοντας σχετική στάθμιση¹⁶ μεταξύ των αξιών που υπολογίστηκαν βάσει των **3**ων μεθόδων αποτίμησης στις προηγούμενες ενότητες ως εξής:

Χρηματοοικονομική Αποτίμηση	Στάθμιση / μέθοδος	15/06/2026
Αποτίμηση με Παρούσα Αξία Μερισμάτων [DDM]	40%	€ 88.920.540
Αποτίμηση με Πολλαπλασιαστές Συγκρίσιμων Εταιρειών [CCM]	30%	€ 103.296.836

¹⁵ Η στάθμιση των επιμέρους δεικτών των συγκρίσιμων συναλλαγών καθορίζεται από τον Εκτιμητή βάσεις της εκτιμητικής του εμπειρίας.

¹⁶ Η στάθμιση των επιμέρους μεθόδων για τον υπολογισμό της αξίας καθορίζεται από τον Εκτιμητή βάσεις της εκτιμητικής του εμπειρίας.



Αποτίμηση με Πολλαπλασιαστές Συγκρίσιμων Συναλλαγών [CTM]	30%	€ 103.701.036
Χρηματοοικονομική αξία 100% Συμμετοχής στην Εταιρεία	100%	€ 97.667.578
	ανά μετοχή	€ 108,0238
Συμμετοχή Μετόχου - Εντολέα	Αριθμός μετοχών	
Χαράλαμπος Σιατούνης	3.383	€ 365.445
% Συμμετοχής		0,37417%

Τελικό αποτέλεσμα εκτίμησης:

- Η αποτίμηση της συμμετοχής του Μετόχου - Εντολέα στην **Αγοραία Αξία της Εταιρείας** κατά την Ημερομηνία Εκτίμησης είναι κατά προσέγγιση: **€ 365.445.**



13. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

13.1.

Εκτίμηση Συντελεστή "beta" κλάδου βάσει Συγκρίσιμων Εταιρειών

Ο συντελεστής "beta" της υπό εκτίμηση εταιρείας υπολογίστηκε ως ο μέσος όρος (unweighted average) των betas συγκρίσιμων εταιρειών εισηγμένων σε ευρωπαϊκά χρηματιστήρια (Peers) από τον κλάδο **ασφαλειών P&C**, που αντλήθηκαν από αξιόπιστη χρηματοοικονομική βάση δεδομένων αφού πραγματοποιήθηκαν οι σχετικές προσαρμογές για την απαλοιφή της επίδρασης της μόχλευσης στον βαθμό χρηματοοικονομικού κινδύνου που ενέχει η κάθε συγκρίσιμη εταιρεία.

	Συγκρίσιμη Εταιρεία	Στάθμιση Συγκριτικών	Προέλευση Χρηματοπηγής	Τιμή beta - Μοχλευμένου (Levered)	Τιμή beta - Μη Μοχλευμένου (Unlevered)
1	Interlife AEΓΑ	40%	Ελλάδα	0,74	0,74x
2	MAPFRE Middlesea PLC	30%	Μάλτα	0,80	0,79x
3	Beazley PLC	10%	Ηνωμ. Βασίλειο	0,60	0,54x
4	Lancashire Holdings Ltd	5%	Ηνωμ. Βασίλειο	0,85	0,65x
5	Zavarovalnica Triglav dd	5%	Σλοβενία	1,05	0,93x
6	Hiscox Ltd	10%	Ηνωμ. Βασίλειο	0,74	0,62x
		100%	Μέσος - Συγκριτικών		0,73x
			Διάμεσος- Συγκριτικών		0,69x

Σημειώσεις:

- 1) Πηγή beta – Μοχλευμένου (Levered): Βάση δεδομένων **LSEG** - δεν έχουν περιληφθεί οι συγκρίσιμες εταιρείες "Sabre Insurance PLC" και "Linea Directa Aseguradora SA" καθώς δεν εμφάνισαν τιμή "beta" στην βάση δεδομένων LSEG
- 2) Πηγή οικονομικών στοιχείων και Συντελεστή φορολογίας εταιρικών κερδών: Βάση δεδομένων **LSEG**
- 3) Το Beta_Χωρίς μόχλευση υπολογίζεται εφαρμόζοντας τον παρακάτω τύπο:

$$\text{Beta Unlevered} = \text{Beta Levered} / [1 + (\text{Debt/Equity} - \text{Market Value} \times (1 - \text{tax rate}))]$$



13.2. Δείγμα Συγκρίσιμων Εταιρειών

Η επλογή του δείγματος των συγκρίσιμων εταιρειών έγινε από ένα μεγάλο αριθμό εταιρειών που δραστηριοποιούνται στον κλάδο Ασφάλισης Property & Casualty (P&C) και των οποίων οι μετοχές είναι εισηγμένα ευρωπαϊκά χρηματιστήρια.

	Κλάδος	Εταιρεία (Peer)	Market Cap (Κεφαλαιοποίηση) σε χιλ. ευρώ	Return on Equity (Κερδοφορία ως % Ιδίων Κεφαλαίων)
1	P&C	Interlife AEΓΑ	€ 125.272	16%
2	P&C	MAPFRE Middlesea PLC	€ 125.120	10%
3	P&C	Beazley PLC	€ 8.865.229	19%
4	P&C	Sabre Insurance PLC	€ 437.513	15%
5	P&C	Lancashire Holdings Ltd	€ 1.692.648	19%
6	P&C	Zavarovalnica Triglav dd	€ 1.525.666	13%
7	P&C	Hiscox Ltd	€ 6.558.841	15%
8	P&C	Linea Directa Aseguradora SA	€ 1.298.157	21%

Πηγή: βάση δεδομένων LSEG

Κατόπιν των ανωτέρω, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας καλύπτεται πλήρως από τις ως άνω εισφορές σε είδος και μετρητά, οι δε μετοχές της με την παρούσα πράξη μου συνιστώμενης εταιρείας διατίθενται στους εισφέροντες μετόχους σύμφωνα με τα κατωτέρω αναφερόμενα στο άρθρο περί καλύψεως.

Οι τρεις εκθέσεις αποτίμησης των ορκωτών ελεγκτών επισυνάπτονται στο παρόν καταστατικό και αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτού.

Άρθρο 6

Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου

1. Κατά τη διάρκεια της πρώτης πενταετίας από την σύσταση της Εταιρείας, το Διοικητικό Συμβούλιο έχει το δικαίωμα με απόφασή του που λαμβάνεται με πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) τουλάχιστον του συνόλου των μελών του να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο μερικά ή ολικά με την έκδοση νέων μετοχών για ποσό που δεν μπορεί να υπερβεί το τριπλάσιο του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου. Η ως άνω αύξηση θα αποτελεί τροποποίηση του καταστατικού, αλλά δεν θα υπόκειται σε διοικητική έγκριση.

2. Κατά τη διάρκεια της πρώτης πενταετίας από την σύσταση της Εταιρείας, η Γενική Συνέλευση μπορεί να αποφασίσει την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, μερικά ή ολικά, με την έκδοση νέων μετοχών συνολικά μέχρι το οκταπλάσιο του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου και σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ.2 του Νόμου 4548/2018. Η ως άνω αύξηση θα αποτελεί τροποποίηση του καταστατικού, αλλά δεν θα υπόκειται σε διοικητική έγκριση.

3. Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου επιτρέπεται με την έκδοση μετοχών, όπως προβλέπεται από τον Νόμο 4548/2018, συμπεριλαμβανόμενων χωρίς περιορισμό των προνομιούχων και εξαγοράσιμων μετοχών, με ή χωρίς δικαίωμα ψήφου, σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις που θέτει η απόφαση του αρμοδίου οργάνου που αποφασίζει την αύξηση, και οι οποίες είναι πάντα δεσμευμένες.

4. Σε περίπτωση έκτακτης αύξησης, κατά τα οριζόμενα ανωτέρω, το Διοικητικό Συμβούλιο με πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) τουλάχιστον του συνόλου των μελών του ή η Γενική Συνέλευση με απλή απαρτία και πλειοψηφία, μπορεί να αποφασίζει για τον περιορισμό ή τον αποκλεισμό του δικαιώματος προτίμησης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 27 παρ. 4 Ν. 4548/2018.

Άρθρο 7

Μετοχές

1. Οι μετοχές της Εταιρείας είναι πάντα ονομαστικές και δεν μπορούν να μετατραπούν σε ανώνυμες.

2. Η Εταιρεία εκδίδει μετοχικούς τίτλους, απλούς ή πολλαπλούς και οφείλει να τηρεί βιβλίο μετόχων. Το βιβλίο μετόχων μπορεί να τηρείται ηλεκτρονικά με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου. Στο εν λόγω βιβλίο καταχωρίζονται οι μέτοχοι, με αναγραφή του ονοματεπωνύμου ή της εταιρικής επωνυμίας και της διεύθυνσης ή της έδρας τους, καθώς και του επαγγέλματος και εθνικότητας κάθε μετόχου και του αριθμού της κατηγορίας

και του είδους μετοχών που κατέχει ο κάθε μέτοχος. Ως μέτοχος έναντι της εταιρείας θεωρείται ο εγγεγραμμένος στο βιβλίο αυτό.

3. Η ακριβής περιγραφή και το περιεχόμενο των τίτλων καθώς και οι υπογράφοντες αυτούς ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο.

4. Η Εταιρεία μπορεί να μην εκδίδει τίτλους για τις ονομαστικές μετοχές. Σε αυτήν την περίπτωση, η ιδιότητα του μετόχου αποδεικνύεται από γραπτές αναφορές στο βιβλίο μετόχων της Εταιρείας, σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 4 του άρθρου 40 του Ν 4548/2018. Οι τίτλοι των μετοχών μπορούν να ενσωματώνουν μια ή περισσότερες μετοχές. Οι διατυπώσεις και άλλα σχετικά ζητήματα που συνδέονται με την έκδοση μετοχικών τίτλων θα αποφασίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο.

5. Προνομιούχες μετοχές.

5.1. Η εταιρεία μπορεί να εκδώσει προνομιούχες μετοχές με ή χωρίς ψήφο μίας ή περισσότερων κατηγοριών και αντίστοιχων σειρών με το ίδιο ή διαφορετικά προνόμια ή συνδυασμούς προνομίων, με οποιοδήποτε είδος προνομίου επιτρέπεται από την κείμενη νομοθεσία, πάντοτε δεσμευμένες, με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης αυτής, στην οποία θα ορίζεται το προνόμιο.

5.2. Ενδεικτικώς, το προνόμιο υπέρ μετοχών μπορεί να συνίσταται:

(α) στη μερική ή ολική απόληψη, πριν από τις κοινές μετοχές, του διανεμόμενου μερίσματος, και στην προνομιακή απόδοση του

κεφαλαίου που καταβλήθηκε από τους κατόχους των προνομιούχων μετοχών από το προϊόν μείωσης του κεφαλαίου ή της εκκαθάρισης της εταιρικής περιουσίας, συμπεριλαμβανομένης της συμμετοχής τούτων στα υπέρ το άρτιο ποσά, που είχαν τυχόν καταβληθεί,

(β) στην, σε περίπτωση μη διανομής μερίσματος σε μια ή περισσότερες χρήσεις, προνομιακή καταβολή μερισμάτων και για τις χρήσεις κατά τις οποίες δεν έγινε διανομή μερίσματος,

(γ) στην παροχή σταθερού μερίσματος ή στη συμμετοχή εν μέρει μόνο στα κέρδη της εταιρείας,

(δ) κάθε άλλο προνόμιο περιουσιακής φύσης, ως ενδεικτικώς το προνόμιο της απόληψης ορισμένου τόκου με ή χωρίς την προϋπόθεση της συμμετοχής στα εταιρικά κέρδη για ορισμένο χρόνο καθοριζόμενο κατά την έκδοση αυτών, ή το προνόμιο της συμμετοχής, κατά προτεραιότητα, σε κέρδη από ορισμένη εταιρική δραστηριότητα, εφόσον αυτό θα προσδιορίζεται ειδικά στο καταστατικό με σχετική τροποποίηση αυτού με λήψη απόφασης που λαμβάνεται από τη Γενική Συνέλευση.

5.3. Τα δικαιώματα που παρέχουν οι προνομιούχες μετοχές υπόκεινται στους περιορισμούς του άρθρου 159 Ν 4548/2018 ενώ απαγορεύεται η έκδοση μετοχών με πολλαπλό δικαίωμα ψήφου. Προνομιούχες μετοχές της ίδιας σειράς έκδοσης παρέχουν τα ίδια δικαιώματα.

5.4. Οι προνομιούχες μετοχές μπορούν να εκδοθούν και ως μετατρέψιμες σε κοινές μετοχές ή σε προνομιούχες μετοχές άλλης κατηγορίας, εφόσον έχει προηγηθεί τροποποίηση του καταστατικού με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, στην οποία

ορίζονται οι όροι και οι προθεσμίες της μετατροπής, οπότε στην περίπτωση αυτή το δικαίωμα της μετατροπής ασκείται από τον προνομιούχο μέτοχο ατομικά με δήλωσή του προς την εταιρεία και η μετατροπή ισχύει από τη λήψη της δήλωσης αυτής, εκτός αν το καταστατικό προβλέπει άλλο χρονικό σημείο.

5.5. Τα προνόμια που παρέχουν οι προνομιούχες μετοχές και ο περιορισμός του δικαιώματος ψήφου μπορούν να μεταβάλλονται στο χρόνο, σύμφωνα με τις διατάξεις του καταστατικού με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης.

5.6. Τα προνόμια όμως μένουν σταθερά κατά το διάστημα της κάθε εταιρικής χρήσης.

5.7. Η Γενική Συνέλευση μπορεί με απόφαση αυτής και με τους όρους του νόμου να αποφασίζει την μετατροπή μέρους των κοινών μετοχών σε προνομιούχες ή τη μετατροπή προνομιούχων μετοχών σε προνομιούχες μετοχές άλλης κατηγορίας, τηρουμένης της αρχής της ίσης μεταχείρισης των μετόχων ή τη μετατροπή των προνομιούχων μετά ψήφου μετοχών σε προνομιούχες άνευ ψήφου και αντίστροφα με την επιφύλαξη των διατάξεων του νόμου και του καταστατικού περί συναίνεσης των μετόχων που ήδη κατέχουν προνομιούχες μετοχές και μπορεί να θεωρηθεί ότι το προνόμιό τους θίγεται, περιορίζεται ή καταργείται.

5.8. Κατάργηση ή περιορισμός του προνομίου από την εταιρεία επιτρέπεται μόνο ύστερα από απόφαση, που λαμβάνεται σε ιδιαίτερη Γενική Συνέλευση των προνομιούχων μετόχων, στους οποίους αφορά το προνόμιο. Για τη σύγκληση της ιδιαίτερης

Γενικής Συνέλευσης των προνομιούχων μετόχων, τη συμμετοχή σε αυτήν, την παροχή πληροφοριών, την ψηφοφορία, καθώς και την ακυρότητα ή την ακύρωση των αποφάσεών της, εφαρμόζονται αναλόγως οι σχετικές με τη Γενική Συνέλευση των μετόχων διατάξεις του παρόντος καταστατικού και τις εκάστοτε ισχύουσες νομοθεσίας.

5.9. Για τη μετατροπή σε κοινές των προνομιούχων μετοχών που δεν έχουν εκδοθεί ως μετατρέψιμες, απαιτείται, εκτός από την ανωτέρω απόφαση της ιδιαίτερης Συνέλευσης των προνομιούχων μετόχων, σωρευτικώς, και απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων που κατέχουν κοινές μετοχές.

5.10. Αν για τις προνομιούχες μετοχές εκδίδονται τίτλοι, πρέπει να αναγράφονται σε αυτούς οι λέξεις «Προνομιούχος Μετοχή», καθώς και τα κύρια χαρακτηριστικά τους, όπως ιδίως «μετατρέψιμη» και «μετά» ή «άνευ ψήφου».

6. Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις εκάστης μετοχής παρακολουθούν τον κατά Νόμο κύριο αυτής. Η κυριότητα δε του τίτλου αυτής επάγεται αυτοδικαίως την αποδοχή του Καταστατικού αυτής, των αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων και του Διοικητικού Συμβουλίου.

7. Η ευθύνη του Μετόχου περιορίζεται στην ονομαστική αξία της μετοχής του. Κάθε μετοχή παρέχει δικαιώματα προβλεπόμενα μόνον από το Νόμο και το παρόν καταστατικό.

8. Μέτοχος και οι καθολικοί ή οι ειδικοί διάδοχοι αυτών, καθώς και δανειστές τους, δεν μπορούν, σε καμία περίπτωση, να προκαλέσουν κατάσχεση ή σφράγιση της εταιρικής περιουσίας ή των βιβλίων της ή κινητών που της έχουν εμπιστευθεί ή να επιδιώξουν την εκκαθάριση ή διανομή αυτής ή να αναμειχθούν, με οποιονδήποτε τρόπο, στη διοίκηση της Εταιρείας ή να αμφισβητήσουν τις νόμιμες αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της.

9. Κάθε Μέτοχος, ακόμα κι αν κατοικεί εκτός της έδρας της Εταιρείας, θεωρείται, ως προς τις σχέσεις του με την Εταιρεία, ότι έχει ως νόμιμη κατοικία την έδρα αυτής και εφαρμόζεται για αυτόν η Ελληνική Νομοθεσία.

10. Διαφορές ανάμεσα στους Μετόχους και στην Εταιρεία, που αφορούν στις εταιρικές σχέσεις, συμφωνείται ότι θα εμπίπτουν στην αποκλειστική αρμοδιότητα των Δικαστηρίων της έδρας της Εταιρείας και στις περιπτώσεις ακόμα ειδικής δωσιδικίας.

11. Ως προς τα δικαιώματα μειοψηφίας ισχύουν τα οριζόμενα στον Ν 4548/2018.

12. Κάθε μέτοχος είναι υποχρεωμένος κατά πάντα χρόνο να θέτει στη διάθεση της Εποπτικής Αρχής κάθε απαιτούμενο από αυτήν και την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία στοιχείο σχετικό με αυτόν και με την ταυτότητα των άμεσων ή έμμεσων μετόχων ή μελών, φυσικών ή νομικών προσώπων, που κατέχουν μετοχές σε αυτόν αν είναι νομικό πρόσωπο, καθώς και κάθε άλλο αναγκαίο στοιχείο προς τον σκοπό της ανάγκης να διασφαλιστεί η χρηστή και συνετή

διαχείριση της Εταιρείας, μέσω της διασφάλισης της καταλληλότητας των μετόχων της.

Άρθρο 8

Μεταβίβαση των μετοχών

1. Η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας γίνεται κατά τις διατάξεις των άρθρων 41, 42, 43 και 44 του Ν.4548/2018, όπως ισχύει και με την επιφύλαξη τυχόν ειδικότερων διατάξεων του παρόντος καταστατικού.

2. Ειδικότερα, η μεταβίβαση των ονομαστικών μετοχών γίνεται με καταχώριση στο βιβλίο Μετόχων, που τηρείται. Η καταχώριση αυτή χρονολογείται και υπογράφεται από τον μεταβιβάζοντα Μέτοχο και τον αποκτώντα ή τους πληρεξουσίους αυτών. Δεν απαιτείται υπογραφή της καταχώρισης αν η Εταιρεία λάβει αντίγραφο της σύμβασης μεταβίβασης μετοχών με τις υπογραφές των μερών. Επίσης, δεν απαιτείται υπογραφή της καταχώρισης σε περίπτωση τήρησης του βιβλίου, σύμφωνα με το τέταρτο εδάφιο της παρ. 2 του άρθρου 40 του Ν.4548/2018.

3. Ύστερα από κάθε μεταβίβαση εκδίδεται νέος τίτλος ή επισημειώνονται, από την Εταιρεία, επί του υπάρχοντος τίτλου, εφόσον έχει εκδοθεί, η μεταβίβαση που έγινε και τα στοιχεία του αποκτώντος. Τα στοιχεία αυτά καταχωρούνται και στο βιβλίο Μετόχων, ως Μέτοχος δε έναντι της εταιρείας θεωρείται ο εγγεγραμμένος στο βιβλίο αυτό.

Άρθρο 9

Έκδοση ομολογιακού δανείου

1. Η Εταιρεία δύναται να εκδώσει οποτεδήποτε ομολογιακό δάνειο σύμφωνα με τον νόμο και το καταστατικό της.
2. Για την έκδοση ομολογιακού δανείου αποφασίζει το Διοικητικό Συμβούλιο, εκτός αν ο νόμος ή το καταστατικό κατωτέρω ορίζουν διαφορετικά. Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να εξουσιοδοτείται μέλος ή μέλη του για να καθορίζουν τους όρους του δανείου, εκτός από το ύψος και την κατηγορία του.
3. Η έκδοση ομολογιακών δανείων οποιασδήποτε κατηγορίας δεν υπόκειται σε περιορισμό ποσού.
4. Οι ομολογίες μπορούν να είναι ενσώματες ή άυλες, ονομαστικές ή ανώνυμες. Κατ' εξαίρεση, είναι υποχρεωτικά ονομαστικές οι ομολογίες που είναι μετατρέψιμες σε μετοχές κατά τους όρους του νόμου και του καταστατικού, καθώς και οι ομολογίες που είναι ανταλλάξιμες με ομολογίες ή άλλους τίτλους, που είναι εκ του νόμου ονομαστικοί.
5. Οι όροι του ομολογιακού δανείου, ιδίως αυτοί που αφορούν το ανώτατο ποσό του δανείου, τη μορφή, την ονομαστική αξία ή τον αριθμό των ομολογιών, τον τρόπο καταβολής του ομολογιακού δανείου, το επιτόκιο, τον τρόπο προσδιορισμού αυτού, τα ωφελήματα και τις εξασφαλίσεις που παρέχονται στους ομολογιούχους, τον ορισμό πληρεξουσίου καταβολών, την οργάνωση των ομολογιούχων σε ομάδα, το εφαρμοστέο δίκαιο, τα αρμόδια δικαστήρια, την τυχόν συμφωνία διαιτησίας, το χρόνο αποπληρωμής και εν γένει της εξόφλησης των υποχρεώσεων που

απορρέουν από τις ομολογίες, τη διαδικασία καταγγελίας και την προθεσμία μέσα στην οποία πρέπει να διατεθούν οι ομολογίες, καθορίζονται ελεύθερα από την Εταιρεία ως εκδότρια. Το ομολογιακό δάνειο μπορεί να περιλαμβάνει και άλλους όρους επιπλέον των ανωτέρω.

6. Το επιτόκιο του ομολογιακού δανείου συμφωνείται ελεύθερα, χωρίς να εφαρμόζονται οι διατάξεις για το ανώτατο δικαιοπρακτικό επιτόκιο.

7. Η Εταιρεία ως εκδότρια εκδίδει πρόγραμμα του ομολογιακού δανείου, το οποίο περιέχει τους όρους του δανείου και δεσμεύει τον ομολογιούχο και κάθε καθολικό ή ειδικό διάδοχό του, καθώς και κάθε τρίτο που έλκει δικαιώματα από τα παραπάνω πρόσωπα.

8. Οι ομολογίες μεταβιβάζονται ελεύθερα, εκτός αν με την απόφαση του οργάνου της Εταιρείας που αποφάσισε την έκδοση του ομολογιακού δανείου ορίζεται διαφορετικά στους όρους του δανείου, σύμφωνα με το άρθρο 43 παρ. 5 Ν 4548/2018. Περιορισμοί στη δυνατότητα μεταβίβασης τελούν με την επιφύλαξη του άρθρου 10 Ν 3156/2003.

9. Το ομολογιακό δάνειο δύναται να εκδοθεί και ως δάνειο με ανταλλάξιμες ομολογίες, με το οποίο χορηγείται στους ομολογιούχους δικαίωμα με δήλωσή τους να ζητήσουν την εξόφληση των ομολογιών τους εν όλω ή εν μέρει, σύμφωνα με τους όρους του δανείου, με μεταβίβαση σε αυτούς άλλων ομολογιών ή μετοχών ή άλλων τίτλων της εκδότριας ή άλλων εκδοτών. Στην περίπτωση αυτή οι όροι του δανείου θα μπορεί να προβλέπουν ότι

η ανταλλαγή είναι υποχρεωτική ή ότι τελεί υπό αίρεση ή ότι λαμβάνει χώρα με δήλωση της Εταιρείας ως εκδότριας προς τους ομολογιούχους.

10. Ομολογιακό δάνειο με μετατρέψιμες ομολογίες

10.1. Η Γενική Συνέλευση της Εταιρείας μπορεί να αποφασίζει με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία την έκδοση ομολογιακού δανείου, με το οποίο χορηγείται στους ομολογιούχους δικαίωμα μετατροπής των ομολογιών τους σε μετοχές της Εταιρείας. Με τους όρους του ομολογιακού δανείου μπορεί να ορίζεται ότι οι ομολογίες μετατρέπονται υποχρεωτικά σε μετοχές με τη συνδρομή των προϋποθέσεων που προβλέπονται στους όρους του ομολογιακού δανείου.

10.2. Η Γενική Συνέλευση αποφασίζοντας με απλή απαρτία και πλειοψηφία και το Διοικητικό Συμβούλιο μπορούν να αποφασίζουν την έκδοση ομολογιακού δανείου με μετατρέψιμες ομολογίες με τις προϋποθέσεις των διατάξεων του άρθρου 24 παρ. 1-2 Ν.4548/2018.

10.3. Επί των ανωτέρω αποφάσεων των περιπτώσεων 10.1. και 10.2 του παρόντος άρθρου του καταστατικού εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις για τη δημοσιότητα της απόφασης για την αύξηση του κεφαλαίου και οι διατάξεις του άρθρου 25 παρ. 3-4 Ν 4548/2018. Η δημοσιότητα περιλαμβάνει και τους όρους έκδοσης των μετατρέψιμων ομολογιών.

10.4. Στην απόφαση του αρμόδιου οργάνου ορίζεται ο χρόνος και ο τρόπος άσκησης του δικαιώματος, η τιμή ή ο λόγος μετατροπής ή το εύρος τους. Με την ίδια απόφαση μπορεί να ορίζεται ο τρόπος αναπροσαρμογής της τιμής ή του λόγου μετατροπής, αν συμβούν

γεγονότα που δύνανται να επηρεάσουν την αξία ή την εμπορευσιμότητα των μετοχών. Η τελική τιμή ή ο λόγος μετατροπής ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ως εκδότριας πριν από την έκδοση του δανείου. Απαγορεύεται χορήγηση μετοχών ονομαστικής αξίας ανώτερης της τιμής έκδοσης των μετατρεπόμενων ομολογιών.

10.5. Η διάταξη του άρθρου 28 παρ. 1 Ν 4548/2018 εφαρμόζεται ανάλογα.

10.6. Με τη μετατροπή των ομολογιών επέρχεται αύξηση του κεφαλαίου κατά το ποσό που προβλέπεται στους όρους του ομολογιακού δανείου. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας υποχρεούται μέχρι τη λήξη του επόμενου μηνός από την ημέρα άσκησης του δικαιώματος μετατροπής να διαπιστώσει την αύξηση και να αναπροσαρμόσει το περί κεφαλαίου άρθρο του καταστατικού, τηρώντας τις διατυπώσεις δημοσιότητας. Κατά τη μετατροπή των ομολογιών σε μετοχές δεν ισχύουν οι διατάξεις για το δικαίωμα προτίμησης των μετόχων.

11. Ομολογίες με δικαίωμα συμμετοχής στα κέρδη.

11.1. Η Γενική Συνέλευση μπορεί να αποφασίζει με απλή απαρτία και πλειοψηφία την έκδοση ομολογιακού δανείου, με το οποίο χορηγείται στους ομολογιούχους δικαίωμα προς λήψη, πέραν ή αντί του τόκου, ορισμένου ποσοστού επί των κερδών, πριν ή μετά την απόληψη του κατά το άρθρο 161 Ν 4548/2018 ελάχιστου μερίσματος είτε προς λήψη άλλης παροχής που εξαρτάται από τα αποτελέσματα της Εταιρείας.

11.2. Η διάταξη του άρθρου 24 παρ. 1 Ν 4548/2018 εφαρμόζεται ανάλογα.

12. Ασφάλεια

12.1. Οι απαιτήσεις από ομολογιακό δάνειο μπορεί να ασφαρίζονται κατά κεφάλαιο, τόκους και έξοδα με κάθε είδους εμπράγματη ασφάλεια ή εγγύηση. Η ασφάλεια αυτή μπορεί να λαμβάνεται πριν, κατά ή και μετά την έκδοση του ομολογιακού δανείου.

12.2. Η εγγύηση παρέχεται με έγγραφη δήλωση του εγγυητή που περιέχεται στο πρόγραμμα του ομολογιακού δανείου ή με σύμβαση εγγύησης που συνάπτεται με τον εκπρόσωπο των ομολογιούχων. Οι κάθε μορφής εμπράγματες ασφάλειες παραχωρούνται στο όνομα του εκπροσώπου των ομολογιούχων και για λογαριασμό των ομολογιούχων ή και προσώπων που έχουν απαιτήσεις κατά της Εταιρείας ως εκδότριας που συνδέονται με το ομολογιακό δάνειο, με σύμβαση μεταξύ του παρέχοντος την ασφάλεια και του εκπροσώπου. Θεωρείται ότι συνδέονται με το ομολογιακό δάνειο ενδεικτικά οι απαιτήσεις από συμβάσεις αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου, καθώς και οι απαιτήσεις από πιστωτικές και άλλες συμβάσεις που διέπονται από σύμβαση-πλαίσιο, η οποία κατά τους όρους του ομολογιακού δανείου διέπει και το ομολογιακό δάνειο.

12.3. Όπου απαιτείται για τη σύσταση εμπράγματης ασφάλειας η καταχώριση οποιουδήποτε εγγράφου ή της παραπάνω σύμβασης σε οποιαδήποτε αρχή ή μητρώο ή κτηματολόγιο, η καταχώριση πραγματοποιείται στο όνομα του εκπροσώπου, με ρητή μνεία ότι η ασφάλεια χορηγείται για την εξασφάλιση απαιτήσεων από ομολογιακό δάνειο.

12.4. Στην υποθήκη και το ενέχυρο εφαρμόζονται οι διατάξεις που ορίζει ο νόμος.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙΙΙ

ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ

Άρθρο 10

Διαδικασία-Αρμοδιότητα-Λήψη αποφάσεων

1. Η Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας είναι το ανώτατο όργανό της. Έχει το δικαίωμα να αποφασίζει για κάθε υπόθεση που αφορά την Εταιρεία και οι νόμιμες αποφάσεις της δεσμεύουν ακόμη και απόντες ή διαφωνούντες μετόχους.

2. Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων αποφαινεται επί όλων των ζητημάτων που υποβάλλονται σε αυτήν από το Διοικητικό Συμβούλιο, οριζόμενων ως θεμάτων ημερήσιας διάταξης αυτής από το Διοικητικό Συμβούλιο.

3. Η Γενική Συνέλευση είναι η μόνη αρμόδια για να αποφασίζει για:

- α) Τροποποιήσεις του καταστατικού. Ως τροποποιήσεις θεωρούνται και οι αυξήσεις, τακτικές ή έκτακτες, και οι μειώσεις του κεφαλαίου.
- β) Εκλογή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και ελεγκτών.
- γ) Την έγκριση της συνολικής διαχείρισης κατά το άρθρο 108 του Ν.4548/2018 και την απαλλαγή των ελεγκτών.
- δ) Έγκριση των ετήσιων και των τυχόν ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

- ε) Διάθεση των ετήσιων κερδών.
- στ) Την έγκριση παροχής αμοιβών ή προκαταβολής αμοιβών κατά το άρθρο 109 Ν.4548/2018.
- ζ) Συγχώνευση, διάσπαση, μετατροπή, αναβίωση, παράταση της διάρκειας ή λύση της Εταιρείας και
- θ) Διορισμό εκκαθαριστών.

4. Στις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου δεν υπάγονται:

- α) Αυξήσεις κεφαλαίου ή πράξεις αναπροσαρμογής του κεφαλαίου που ρητά ανατίθενται από το Νόμο ή το καταστατικό στο Διοικητικό Συμβούλιο, καθώς και αυξήσεις που επιβάλλονται από διατάξεις άλλων νόμων.
- β) Η τροποποίηση ή η προσαρμογή διατάξεων του καταστατικού από το Διοικητικό Συμβούλιο στις περιπτώσεις που ορίζει τούτο ρητά ο Νόμος.
- γ) Ο διορισμός με το καταστατικό του πρώτου Διοικητικού Συμβουλίου.
- δ) Η εκλογή κατά το καταστατικό, σύμφωνα με το άρθρο 82 Ν.4548/2018, συμβούλων σε αντικατάσταση παραιτηθέντων, αποθανόντων ή απωλεσάντων την ιδιότητά τους με οποιονδήποτε άλλο τρόπο.
- ε) Η συγχώνευση με απορρόφηση ανώνυμης εταιρείας, από άλλη ανώνυμη εταιρεία, που κατέχει το εκατό τοις εκατό (100%) των μετοχών της, η απόφαση της απορροφώσας ανώνυμης εταιρείας για τη συγχώνευση με απορρόφηση άλλης κεφαλαιουχικής εταιρείας της οποίας κατέχει το ενενήντα τοις εκατό (90%) ή περισσότερο των μετοχών ή μεριδίων της, καθώς και η απόφαση διασπώμενης ανώνυμης εταιρείας για τη διάσπασή της όταν οι

επωφελούμενες εταιρείες κατέχουν τις μετοχές της στο σύνολό τους , σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις.

στ) Η δυνατότητα διανομής προσωρινών μερισμάτων κατά τις παρ. 1 και 2 του άρθρου 162 Ν.4548/2018.

ζ) Η δυνατότητα διανομής, κατά την παρ. 3 του άρθρου 162 του Ν.4548/2018, κερδών ή προαιρετικών αποθεματικών μέσα στην τρέχουσα εταιρική χρήση με απόφαση του διοικητικού συμβουλίου, υποκείμενη σε δημοσίευση.

5. Η τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων συγκαλείται από το Διοικητικό Συμβούλιο στην έδρα της Εταιρείας ή σε οποιοδήποτε άλλο μέρος στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, τουλάχιστον μία φορά το χρόνο, το αργότερο έως τη 10η ημερολογιακή ημέρα του ένατου (9ου) μήνα μετά τη λήξη της εταιρικής χρήσης.

6. Το Διοικητικό Συμβούλιο δύναται να συγκαλεί τη Γενική Συνέλευση των μετόχων σε έκτακτη συνεδρίαση κάθε φορά που κρίνει αυτό σκόπιμο ή απαραίτητο.

7. Η Γενική Συνέλευση που συγκαλείται για να τροποποιήσει το καταστατικό ή να λάβει αποφάσεις για τις οποίες απαιτείται αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία (καταστατική γενική συνέλευση) μπορεί να είναι τακτική ή έκτακτη.

8. Για τα ζητήματα που αφορούν στην πρόσκληση, στην σύγκληση και στην διαδικασία της Γενικής Συνέλευσης και δεν ρυθμίζονται από το παρόν καταστατικό θα εφαρμόζεται ο Ν 4548/2018.

9. Η διαδικασία για την έγκριση της τροποποίησης του καταστατικού διέπεται από τις ισχύουσες γενικές διατάξεις.

Άρθρο 11

Πρόσκληση της Γενικής Συνέλευσης

1. Η Γενική Συνέλευση συγκαλείται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας με πρόσκληση προς τους μετόχους, η οποία πρέπει να δημοσιεύεται τουλάχιστον είκοσι (20) πλήρεις ημέρες πριν από την οριζόμενη ημέρα συνεδρίασης της Γενικής Συνέλευσης, με εξαίρεση τις επαναληπτικές συνελεύσεις και όσες εξομοιώνονται με αυτές. Η ημέρα δημοσίευσης της πρόσκλησης της Γενικής Συνέλευσης και η ημέρα της συνεδρίασής της δεν υπολογίζονται. Για τις επαναληπτικές Γενικές Συνελεύσεις, η Γενική Συνέλευση συνέρχεται εκ νέου μέσα σε είκοσι (20) ημέρες από τη χρονολογία της ματαιωθείσας συνεδρίασης, ύστερα από πρόσκληση προ δέκα (10) τουλάχιστον πλήρων ημερών. Νεώτερη πρόσκληση δεν απαιτείται, εάν, στην αρχική πρόσκληση ορίζονται ο τόπος και ο χρόνος των επαναληπτικών εκ του Νόμου προβλεπόμενων συνεδριάσεων, με την προϋπόθεση ότι μεσολαβούν πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες ανάμεσα στη ματαιωθείσα συνεδρίαση και στην επαναληπτική.

2. Η πρόσκληση πρέπει να αναφέρει τουλάχιστον το οίκημα με ακριβή διεύθυνση, την ημερομηνία και ώρα της συνέλευσης, τα θέματα της ημερήσιας διάταξης, τα οποία πρέπει να ορίζονται με σαφήνεια, τους μετόχους που έχουν δικαίωμα συμμετοχής, καθώς και ακριβείς οδηγίες για τον τρόπο με τον οποίο οι μέτοχοι θα μπορέσουν να μετάσχουν στη Συνέλευση και να ασκήσουν τα

δικαιώματά τους αυτοπροσώπως ή δια αντιπροσώπου ή, ενδεχομένως, και εξ αποστάσεως.

3. Η πρόσκληση της Γενικής Συνέλευσης δημοσιεύεται σύμφωνα με το Νόμο 4548/2018 περί ΑΕ και τη νομοθεσία περί ΓΕΜΗ στον διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ.

4. Η πρόσκληση στην Γενική Συνέλευση των μετόχων, δεν απαιτείται όταν μέτοχοι που εκπροσωπούν το σύνολο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου είναι παρόντες ή αντιπροσωπεύονται στην συνέλευση και κανείς δεν αντιλέγει στην πραγματοποίηση της και στην λήψη αποφάσεων.

Άρθρο 12

Σύγκληση, συγκρότηση και συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης

1. Οι συνεδριάσεις της Γενικής Συνέλευσης θα λαμβάνουν χώρα στα γραφεία στην έδρα της Εταιρείας ή σε άλλο μέρος στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, όπως θα ορίζεται στην πρόσκληση.

2. Στη Γενική Συνέλευση δικαιούται να συμμετάσχει κάθε μέτοχος, ο οποίος έχει και αποδεικνύει την ιδιότητά του αυτή κατά την ημέρα διεξαγωγής της Γενικής Συνέλευσης. Ο Μέτοχος μπορεί να συμμετάσχει στη Γενική Συνέλευση αυτοπροσώπως ή μέσω αντιπροσώπου. Αντιπροσώπευση μετόχου, που έχει δικαίωμα συμμετοχής στη Συνέλευση, είναι δυνατή από οποιονδήποτε, μέτοχο ή μη, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο

άρθρο 128 Ν.4548/2018. Μέτοχοι που είναι νομικά πρόσωπα μετέχουν στη Γενική Συνέλευση δια των εκπροσώπων τους.

3. Δικαιούνται να μετάσχουν στη Γενική Συνέλευση, δεν υπολογίζονται όμως για το σχηματισμό της απαρτίας, οι Μέτοχοι με μετοχές χωρίς δικαίωμα ψήφου.

4. Οι Μέτοχοι που επιθυμούν να μετάσχουν στη Γενική Συνέλευση οφείλουν να καταθέσουν στην Εταιρεία δήλωση συμμετοχής πέντε (5) τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από τη συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης, δηλώνοντας ότι δεν έχουν εκποιήσει τις μετοχές τους και ότι δεν έχουν εκχωρήσει το από αυτές δικαίωμα ψήφου και ότι δεν θα το πράξουν μέχρι και την ημερομηνία της Συνέλευσης, αρχικής, ή επαναληπτικής ή μετ' αναβολή. Τα έγγραφα αντιπροσώπευσης ή εκπροσώπησης των Μετόχων πρέπει επίσης να κατατίθενται στην Εταιρεία τουλάχιστον πέντε (5) πλήρεις ημέρες πριν από τη συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης. Μέτοχοι που δεν έχουν συμμορφωθεί με τις ανωτέρω διατάξεις μετέχουν στη Γενική Συνέλευση, εφόσον η Γενική Συνέλευση δεχθεί τη συμμετοχή αυτών, η Συνέλευση όμως δεν δύναται να αρνηθεί τη συμμετοχή τους χωρίς σπουδαίο λόγο που δικαιολογεί την άρνησή της.

5. Στη Γενική Συνέλευση δικαιούνται να παρίστανται, χωρίς δικαίωμα ψήφου, και τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου που δεν είναι μέτοχοι, καθώς και οι ελεγκτές της Εταιρείας. Ο πρόεδρος της Γενικής Συνέλευσης μπορεί, με ευθύνη του, να επιτρέψει την παρουσία στη Συνέλευση και άλλων προσώπων, που δεν έχουν μετοχική ιδιότητα ή δεν είναι εκπρόσωποι Μετόχων, στο

μέτρο που τούτο δεν αντιτίθεται στο εταιρικό συμφέρον. Τα πρόσωπα αυτά δεν θεωρείται ότι μετέχουν στη Συνέλευση για μόνο το λόγο ότι έλαβαν τον λόγο για λογαριασμό παριστάμενου μετόχου ή ύστερα από πρόσκληση του προέδρου.

6. Η συμμετοχή στη Γενική Συνέλευση μπορεί να λαμβάνει χώρα από απόσταση με οπτικοακουστικά ή άλλα μέσα χωρίς τη φυσική παρουσία του μετόχου στον τόπο διεξαγωγής της με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου. Στην περίπτωση αυτή, η εταιρεία λαμβάνει επαρκή μέτρα ώστε:

- (α) να είναι σε θέση να διασφαλίσει την ταυτότητα του συμμετέχοντος προσώπου, τη συμμετοχή αποκλειστικά των προσώπων που δικαιούνται να συμμετέχουν ή να παρίστανται στη γενική συνέλευση σύμφωνα με τα άρθρα 124 και 127 Ν 4548/2018, καθώς και την ασφάλεια της ηλεκτρονικής σύνδεσης,
- (β) να παρέχεται η δυνατότητα στον συμμετέχοντα να παρακολουθεί με ηλεκτρονικά ή οπτικοακουστικά μέσα τη διεξαγωγή της συνέλευσης, να απευθύνεται στη συνέλευση προφορικά ή εγγράφως κατά τη διάρκεια της συνέλευσης από απόσταση καθώς και να ψηφίζει επί των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης, και
- (γ) να είναι δυνατή η ακριβής καταγραφή της ψήφου του συμμετέχοντος από απόσταση.

7. Η συμμετοχή στην ψηφοφορία της Γενικής Συνέλευσης είναι δυνατή εξ αποστάσεως, δια αλληλογραφίας ή με ηλεκτρονικά μέσα, σε περίπτωση διεξαγωγής της πριν από τη συνέλευση, με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου. Τα θέματα της ημερήσιας διάταξης και τα ψηφοδέλτια μπορούν να διατίθενται και να

συμπληρώνονται ηλεκτρονικά μέσω διαδικτύου ή σε έντυπη μορφή στην έδρα της εταιρείας με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου. Οι μέτοχοι που ψηφίζουν δια αλληλογραφίας ή με ηλεκτρονικά μέσα υπολογίζονται για το σχηματισμό της απαρτίας και της πλειοψηφίας, εφόσον οι σχετικές ψήφοι έχουν παραληφθεί από την εταιρεία, τουλάχιστον είκοσι τέσσερις (24) ώρες πριν από την έναρξη της συνεδρίασης.

8. Οι αποφάσεις της έκτακτης Γενικής Συνέλευσης είναι δυνατό να λαμβάνονται με ψηφοφορία, χωρίς συνεδρίαση, ύστερα από πρόταση του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 135 του Νόμου 4548/2018, με την προϋπόθεση ότι δεν αντιτίθεται στη λήψη απόφασης μειοψηφία του ενός πέμπτου (1/5) του μετοχικού κεφαλαίου. Η σχετική δήλωση πρέπει να σταλεί στο Διοικητικό Συμβούλιο μέσα σε σαράντα οκτώ (48) ώρες από τη λήψη της πρότασης του Διοικητικού Συμβουλίου.

9. Η κατάρτιση και υπογραφή πρακτικού από όλους τους μετόχους ή τους αντιπροσώπους τους ισχύει ως απόφαση της γενικής συνέλευσης. Οι υπογραφές των μετόχων ή των αντιπροσώπων τους μπορούν να αντικαθίστανται και με ανταλλαγή μηνυμάτων μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (e-mail) ή με άλλα ηλεκτρονικά μέσα με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

10. Η Γενική Συνέλευση συζητά οποιοδήποτε θέμα συμπεριλαμβάνεται στην ημερήσια διάταξη. Αποφάσεις για θέματα που δεν περιλαμβάνονται στην ημερήσια διάταξη, μπορούν να λαμβάνονται εφόσον είναι παρόντες ή

αντιπροσωπεύονται στη συνέλευση μέτοχοι που αντιπροσωπεύουν το σύνολο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και κανένας δεν αντιλέγει στην συζήτηση και στην λήψη αποφάσεων επ' αυτών.

Άρθρο 13

Πρόεδρος – Γραμματέας Γενικής Συνέλευσης

- 1.** Μέχρι τη οριστική κήρυξη του καταλόγου των Μετόχων που παρίστανται στη Γενική Συνέλευση, χρέη προσωρινού Προέδρου εκτελεί ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου ή τούτου κωλυόμενου ο Αντιπρόεδρος ή και τούτου κωλυόμενου ο πρεσβύτερος των παρόντων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, ορίζοντας προσωρινά κι ένα γραμματέα μεταξύ των παρισταμένων.
- 2.** Μετά την οριστική κήρυξη του καταλόγου των Μετόχων, η Γενική Συνέλευση εκλέγει, με φανερή ψηφοφορία και με απλή πλειοψηφία, εκτός αν αποφασίσει διαφορετικά, τον οριστικό Πρόεδρό της και ένα Γραμματέα, ο οποίος εκτελεί και χρέη ψηφοδέκτη.
- 3.** Ο Πρόεδρος της Συνέλευσης ελέγχει την κανονικότητα της συγκρότησης της Γενικής Συνέλευσης, την ταυτότητα και την νομιμοποίηση των παρόντων, την ακρίβεια των πρακτικών, διευθύνει τη συζήτηση, θέτει τα θέματα σε ψηφοφορία και αναγγέλλει το αποτέλεσμα της τελευταίας.

4. Η μη εκλογή ή η μη σύννομη εκλογή προέδρου, καθώς και η μη τήρηση των διατυπώσεων της παρ. 2 του άρθρου 129 Ν. 4548/2018 δεν επηρεάζουν το κύρος των αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης, αν δεν συντρέχουν άλλα ελαττώματα τούτων.

Άρθρο 14

Απαρτία και πλειοψηφία Γενικής Συνέλευσης

1. Η Γενική Συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα επί των θεμάτων της ημερησίας διάταξης, όταν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται σε αυτήν Μέτοχοι εκπροσωπώντας το ένα πέμπτο (1/5) τουλάχιστον του καταβεβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου. Εάν δεν επιτευχθεί η απαρτία αυτή, η Γενική Συνέλευση συνέρχεται εκ νέου μέσα σε είκοσι (20) ημέρες από τη χρονολογία της ματαιωθείσας συνεδρίασης, ύστερα από πρόσκληση προ δέκα (10) τουλάχιστον πλήρων ημερών. Στην επαναληπτική αυτή συνεδρίαση, η Γενική Συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα επί των θεμάτων της αρχικής ημερησίας διάταξης οσοδήποτε και αν είναι το εκπροσωπούμενο σε αυτήν τμήμα του καταβεβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου. Νεώτερη πρόσκληση δεν απαιτείται, αν στην αρχική πρόσκληση έχει ήδη ορισθεί ο τόπος και ο χρόνος της επαναληπτικής συνεδρίασης, με την προϋπόθεση ότι μεσολαβούν πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες ανάμεσα στην ματαιωθείσα συνεδρίαση και στην επαναληπτική.

2. Κατ' εξαίρεση, προκειμένου για αποφάσεις που αφορούν:

- α) στη μεταβολή της εθνικότητας της Εταιρείας,
- β) στη μεταβολή του αντικειμένου της επιχείρησης αυτής,

γ) στην επαύξηση των υποχρεώσεων των Μετόχων,
δ) στην τακτική αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου, εκτός αν επιβάλλεται από το Νόμο ή γίνεται με κεφαλαιοποίηση αποθεματικών,
ε) στη μείωση του Μετοχικού Κεφαλαίου, εκτός αν γίνεται σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 21 ή την παρ. 6 του άρθρου 49 του Ν.4548/2018,
στ) στη μεταβολή του τρόπου της διάθεσης των κερδών,
η) στην συγχώνευση, διάσπαση, μετατροπή, αναβίωση, παράταση της διάρκειας ή διάλυση της Εταιρείας, στην παροχή ή ανανέωση εξουσίας προς το Διοικητικό Συμβούλιο για αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου σύμφωνα με το παρ. 1 του άρθρου 24 του Ν.4548/2018, καθώς και σε κάθε άλλη περίπτωση που ορίζεται στο Νόμο ότι η Γενική Συνέλευση αποφασίζει με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία,
η συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα επί των θεμάτων της αρχικής ημερήσιας διάταξης, όταν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται σε αυτήν Μέτοχοι το ήμισυ (1/2) του καταβεβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου. Εάν δεν επιτευχθεί η ως άνω απαρτία, η Γενική Συνέλευση προσκαλείται και συνέρχεται εκ νέου, σύμφωνα με την παρ. 2 του παρόντος άρθρου, βρίσκεται δε σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα επί των θεμάτων της αρχικής ημερήσιας διάταξης, όταν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται σε αυτήν Μέτοχοι εκπροσωπώντας το ένα τρίτο (1/3) τουλάχιστον του καταβεβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου. Όταν πρόκειται μάλιστα να ληφθεί απόφαση για αύξηση κεφαλαίου, η Γενική Συνέλευση στην επαναληπτική συνεδρίαση ευρίσκεται σε απαρτία, όταν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται σε αυτήν μέτοχοι που εκπροσωπούν το ένα

πέμπτο (1/5) τουλάχιστον του καταβεβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου. Νεώτερη πρόσκληση δεν απαιτείται, αν στην αρχική πρόσκληση έχει ήδη ορισθεί ο τόπος και ο χρόνος της επαναληπτικής συνεδρίασης, με την προϋπόθεση ότι μεσολαβούν πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες ανάμεσα στη ματαιωθείσα συνεδρίαση και στην επαναληπτική.

3. Οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης λαμβάνονται με απόλυτη πλειοψηφία των εκπροσωπούμενων σε αυτή ψήφων. Κατ' εξαίρεση, οι αποφάσεις που προβλέπονται στην παρ. 3 του άρθρου 130 Ν.4548/2018 λαμβάνονται με πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) των ψήφων που εκπροσωπούνται στη Συνέλευση.

Άρθρο 15

Πρακτικά Γενικής Συνέλευσης

1. Οι συζητήσεις και αποφάσεις που λαμβάνονται κατά τη Γενική Συνέλευση καταχωρίζονται σε περίληψη σε ειδικό βιβλίο πρακτικών. Στο ίδιο βιβλίο καταχωρίζεται και κατάλογος των Μετόχων που παραστάθηκαν ή αντιπροσωπεύθηκαν στη Γενική Συνέλευση. Αντίγραφα πρακτικών συνεδριάσεων της Γενικής Συνέλευσης υποβάλλονται στην αρμόδια αρχή εφόσον το επιτάσσει ο νόμος.

2. Με αίτηση Μετόχου, ο πρόεδρος της Γενικής Συνέλευσης υποχρεούται να καταχωρίσει στα πρακτικά περίληψη της γνώμης του. Ο Πρόεδρος της Γενικής Συνέλευσης δικαιούται να αρνηθεί την καταχώριση γνώμης, αν αυτή αναφέρεται σε ζητήματα

προφανώς εκτός ημερήσιας διάταξης ή το περιεχόμενό της αντίκειται καταφανώς στα χρηστά ήθη ή τον Νόμο.

3. Με την επιφύλαξη των διατάξεων της προηγούμενης παραγράφου, η κατάρτιση και υπογραφή πρακτικού από όλους τους Μετόχους ή τους αντιπροσώπους τους ισοδυναμεί με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, ακόμη και αν δεν έχει προηγηθεί συνεδρίαση.

4. Αντίγραφα ή αποσπάσματα των πρακτικών της Γενικής Συνέλευσης επικυρώνονται από τον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου ή τον αναπληρωτή του ή από τον Διευθύνοντα Σύμβουλο. Μετά τη διάλυση της Εταιρείας και κατά τη διάρκεια της εκκαθαρίσεως αυτής, τα αντίγραφα των πρακτικών ή τα αποσπάσματα αυτών επικυρώνονται από έναν από τους εκκαθαριστές.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ IV

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Άρθρο 16

Σύνθεση και θητεία

- 1.** Το Διοικητικό Συμβούλιο αποτελείται από τρία (3) έως έντεκα (11) μέλη, που μπορούν να είναι μέτοχοι ή μη μέτοχοι, φυσικά ή νομικά πρόσωπα. Στην τελευταία περίπτωση, το νομικό πρόσωπο υποχρεούται να υποδεικνύει εντός δεκαπέντε (15) ημερών από το διορισμό του ένα φυσικό πρόσωπο για την άσκηση των εξουσιών του νομικού προσώπου σαν μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου. Η Γενική Συνέλευση καθορίζει τον αριθμό των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου μέσα στα άνω αναφερόμενα όρια.
- 2.** Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ορίζονται από τη Γενική Συνέλευση για θητεία πέντε (5) ετών, η οποία παρατείνεται αυτοδίκαια μέχρι την πρώτη τακτική Γενική Συνέλευση που ακολουθεί την λήξη της θητείας του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία σε καμία περίπτωση δεν είναι δυνατόν να ξεπερνάει τα έξι (6) χρόνια.
- 3.** Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου δύνανται να επανεκλεχθούν και είναι ελεύθερα ανακλητά.
- 4.** Η απόφαση σχετικά με την εκλογή μελών Διοικητικού Συμβουλίου υποβάλλεται στις διατυπώσεις δημοσιότητας του Ν. 4548/ 2018 και της νομοθεσίας περί ΓΕΜΗ.

Άρθρο 17

Αναπλήρωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

1. Σε περίπτωση παραίτησης, θανάτου ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο απώλειας της ιδιότητας μέλους ή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να εκλέγει μέλη του σε αντικατάσταση των μελών που εξέλιπαν. Η εκλογή αυτή επιτρέπεται, εφόσον η αναπλήρωση των παραπάνω μελών δεν είναι εφικτή από αναπληρωματικά μέλη που έχουν εκλεγεί από τη Γενική Συνέλευση ή έχουν διοριστεί από μέτοχο ή μετόχους σύμφωνα με το άρθρο 81 Ν. 4548/2018. Η εκλογή από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας γίνεται με απόφαση των απομενόντων μελών, εφόσον είναι τουλάχιστον τρία (3), και ισχύει για το υπόλοιπο της θητείας του μέλους που αντικαθίσταται.

2. Σε περίπτωση παραίτησης, θανάτου ή με οποιοδήποτε τρόπο απώλειας της ιδιότητας του μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου, τα υπόλοιπα μέλη μπορούν να συνεχίσουν την διαχείριση και εκπροσώπηση της Εταιρείας και χωρίς την αντικατάσταση που προβλέπεται από την προηγούμενη παράγραφο, υπό την προϋπόθεση ότι ο αριθμός των απομενόντων μελών αυτών υπερβαίνει το ήμισυ των μελών που είχαν εκλεγεί από την Γενική Συνέλευση, πριν από την επέλευση των ανωτέρω γεγονότων. Σε κάθε περίπτωση τα μέλη αυτά δεν επιτρέπεται να είναι λιγότερα των τριών (3).

3. Η απόφαση σχετικά με την εκλογή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου υποβάλλεται σε δημοσιότητα, και ανακοινώνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο πριν την προσεχή Γενική Συνέλευση, η

οποία μπορεί να αντικαταστήσει τα εκλεγέντα μέλη, ακόμη και αν δεν έχει αναγραφεί σχετικό θέμα στην ημερήσια διάταξη.

4. Η διάρκεια θητείας των εκλεγμένων σε αντικατάσταση μελών του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει στην ημερομηνία κατά την οποία θα έληγε η θητεία των αντικατασταθέντων μελών.

Άρθρο 18

Εξουσία – Αρμοδιότητες Διοικητικού Συμβουλίου

1. Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την διοίκηση (διαχείριση και διάθεση) της εταιρικής περιουσίας και την εκπροσώπηση της Εταιρείας. Αποφασίζει για όλα τα ζητήματα που αφορούν την Εταιρεία μέσα στα πλαίσια του εταιρικού σκοπού. Ειδικότερα, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι αρμόδιο να αποφασίζει για κάθε πράξη, που αφορά στη διοίκηση της Εταιρείας, στη απόκτηση, εκποίηση και διαχείριση της περιουσίας της και στην επιδίωξη του σκοπού της γενικώς, καθώς και για την εκπροσώπηση της Εταιρείας δικαστικώς και εξωδίκως, με εξαίρεση, θέματα, για τα οποία, από ρητή διάταξη Νόμου ή του παρόντος καταστατικού, αποκλειστικώς αρμόδια είναι η Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

2. Το Διοικητικό Συμβούλιο ενεργεί συλλογικά. Μπορεί όμως, με απόφασή του, να αναθέτει την άσκηση όλων των εξουσιών και αρμοδιοτήτων του ή μέρους αυτών (εκτός από αυτές που εκ του νόμου απαιτούν συλλογική ενέργεια), όπως και την εκπροσώπηση της Εταιρείας, σε ένα ή περισσότερα πρόσωπα, μέλη του ή μη, καθορίζοντας συγχρόνως και την έκταση της ανάθεσης αυτής. Τα πρόσωπα αυτά, εφόσον προβλέπεται από τις αποφάσεις του

Διοικητικού Συμβουλίου, μπορούν, περαιτέρω, να αναθέτουν, την άσκηση των εξουσιών που τους ανατέθηκαν ή μέρος αυτών, σε άλλα πρόσωπα, μέλη ή μη του Διοικητικού Συμβουλίου, εκτός αν αυτό έχει ρητώς αποκλεισθεί με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου. Η ανάθεση των εξουσιών του Διοικητικού Συμβουλίου ή μέρος αυτών σε κάποιον από τα ως άνω πρόσωπα δεν εμποδίζει το Διοικητικό Συμβούλιο από το δικαίωμα να ασκεί κι αυτό τα ίδια δικαιώματα που του αναγνωρίζει ο Νόμος και το παρόν καταστατικό. Η Εταιρεία αναλαμβάνει υποχρεώσεις και δεσμεύεται, απέναντι σε οποιοδήποτε τρίτο, εφόσον υπογράφει κάτω από την εταιρική επωνυμία οποιοδήποτε πρόσωπο στο οποίο έχουν ανατεθεί οι σχετικές εκτελεστικές εξουσίες από το Διοικητικό Συμβούλιο με απόφασή του, σύμφωνα με τις εξουσιοδοτήσεις που κάθε φορά θα παρέχει το Διοικητικό Συμβούλιο. Χρήση εταιρικής σφραγίδας δεν απαιτείται. Το Διοικητικό Συμβούλιο επιτρέπεται επίσης να αναθέτει τον εσωτερικό έλεγχο της Εταιρείας σε ένα ή περισσότερα πρόσωπα, μη μέλη του.

3. Η τήρηση των διατάξεων του καταστατικού, της νομοθεσίας και των κατ' εξουσιοδότηση εκδοθεισών αποφάσεων αποτελεί ευθύνη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

4. Πράξεις του Διοικητικού Συμβουλίου, ακόμη και εάν είναι εκτός του εταιρικού σκοπού, δεσμεύουν την Εταιρεία απέναντι στους τρίτους, εκτός εάν ο τρίτος γνώριζε την υπέρβαση του εταιρικού σκοπού ή, λαμβανομένων υπόψη των περιστάσεων, δεν μπορούσε να την αγνοεί. Δεν συνιστά απόδειξη μόνη η τήρηση των

διατυπώσεων δημοσιότητας ως προς το καταστατικό της Εταιρείας ή τις τροποποιήσεις του.

5. Περιορισμοί της εξουσίας του Διοικητικού Συμβουλίου από το καταστατικό ή από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης δεν αντιπάσσονται στους καλόπιστους τρίτους, ακόμη και αν έχουν υποβληθεί στις διατυπώσεις δημοσιότητας.

6. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να εκλέγει έναν ή περισσότερους διευθύνοντες συμβούλους καθορίζοντας συγχρόνως και τις αρμοδιότητές τους. Ο Διευθύνων Σύμβουλος είναι αρμόδιος για τη διαχείριση και διοίκηση της καθημερινής δραστηριότητας της Εταιρείας και για την ανάπτυξη της επιχειρηματικής της πολιτικής.

7. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου δικαιούνται να λάβουν αμοιβή ή άλλες παροχές, σύμφωνα με το Νόμο και τα οριζόμενα στο παρόν καταστατικό και, κατά περίπτωση, την πολιτική αποδοχών της Εταιρείας, εφόσον έχει αποφασισθεί αυτή. Αμοιβή ή παροχή που χορηγείται σε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και δεν ρυθμίζεται στο Νόμο και το καταστατικό, βαρύνει την Εταιρεία μόνο αν εγκριθεί με ειδική απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, με την επιφύλαξη των οριζομένων στα άρθρα 110 έως 112 του Ν. 4548/2018 και σε κάθε άλλη ισχύουσα διάταξη αναγκαστικού δικαίου.

Άρθρο 19

Συγκρότηση Διοικητικού Συμβουλίου

1. Το Διοικητικό Συμβούλιο μόλις εκλεγεί, συνέρχεται και συγκροτείται σε σώμα, εκλέγει Πρόεδρο και, σε περίπτωση που το αποφασίσει, Αντιπρόεδρο και έναν ή περισσότερους Διευθύνοντες Συμβούλους ή και ενδεχομένως και Εντεταλμένο Σύμβουλο ή Γενικό Διευθυντή με ή χωρίς εκτελεστικές εξουσίες. Ο Πρόεδρος μπορεί να είναι και Διευθύνων Σύμβουλος.

2. Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου προεδρεύει των συνεδριάσεων αυτού. Τον Πρόεδρο, όταν απουσιάζει ή κωλύεται αναπληρώνει σε όλη την έκταση των αρμοδιοτήτων του ο Αντιπρόεδρος και σε περίπτωση που δεν έχει διορισθεί Αντιπρόεδρος ή που αυτός απουσιάζει ή κωλύεται, καθήκοντα Προέδρου ασκεί προσωρινά ο μέτοχος με το μεγαλύτερο αριθμό μετοχών με δικαίωμα ψήφου.

Άρθρο 20

Σύγκληση του Διοικητικού Συμβουλίου

1. Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδριάζει στην έδρα της Εταιρείας, κάθε φορά που απαιτείται από τον νόμο ή τις ανάγκες της Εταιρείας. Κατ' εξαίρεση, το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να συνεδριάσει και σε οποιοδήποτε άλλο μέρος στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

2. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να συνεδριάζει με τηλεδιάσκεψη ως προς ορισμένα ή και ως προς όλα τα μέλη με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου. Σε αυτήν την περίπτωση, η πρόσκληση προς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

περιλαμβάνει τις αναγκαίες πληροφορίες και τεχνικές οδηγίες για την συμμετοχή των μελών στη συνεδρίαση.

3. Η συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου συγκαλείται από τον Πρόεδρο ή τον αναπληρωτή του, με πρόσκληση που κοινοποιείται στα μέλη, τουλάχιστον δύο (2) εργάσιμες ημέρες πριν από τη συνεδρίαση και πέντε (5) τουλάχιστον εργάσιμες ημέρες, αν η συνεδρίαση δεν πρόκειται να διεξαχθεί στην έδρα της Εταιρείας.

4. Στην πρόσκληση πρέπει απαραίτητα να αναφέρονται με σαφήνεια τα θέματα της ημερήσιας διάταξης, διαφορετικά η λήψη των αποφάσεων επιτρέπεται μόνο εφόσον παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και κανείς δεν αντιλέγει στη λήψη αποφάσεων.

5. Τη σύγκληση του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να ζητήσουν δύο (2) από τα μέλη του, με αίτησή τους προς τον Πρόεδρο αυτού ή σε περίπτωση απουσίας αυτού, προς τον αναπληρωτή του, οι οποίοι υποχρεούνται να συγκαλέσουν το Διοικητικό Συμβούλιο, προκειμένου αυτό να συνέλθει εντός επτά (7) ημερών από την υποβολή της αίτησης. Στην αίτηση πρέπει με ποινή απαραδέκτου να αναφέρονται, με σαφήνεια τα θέματα που θα απασχολήσουν το Διοικητικό Συμβούλιο. Αν δεν συγκληθεί το Διοικητικό Συμβούλιο από τον Πρόεδρο ή τον αναπληρωτή του εντός της ανωτέρω προθεσμίας, τα μέλη που ζήτησαν την σύγκληση επιτρέπεται να συγκαλέσουν αυτά το Διοικητικό Συμβούλιο εντός πέντε (5) ημερών από τη λήξη της ανωτέρω προθεσμίας των επτά

(7) ημερών, γνωστοποιώντας την σχετική πρόσκληση στα λοιπά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

6. Το Διοικητικό Συμβούλιο βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα, όταν παρίσταται αυτοπροσώπως ή αντιπροσωπεύεται σε αυτό το μισό πλέον ενός των συμβούλων, ουδέποτε όμως ο αριθμός των παρόντων συμβούλων δύναται να είναι λιγότερος των τριών (3). Προς εξεύρεση του αριθμού της απαρτίας τυχόν προκύπτον κλάσμα παραλείπεται. Κάθε σύμβουλος μπορεί να εκπροσωπεί έγκυρα μόνο έναν σύμβουλο.

7. Οι αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου, λαμβάνονται με απόλυτη πλειοψηφία των παρόντων και αντιπροσωπευόμενων Συμβούλων. Σε περίπτωση ισοψηφίας, υπερισχύει η ψήφος του Προέδρου.

8. Η κατάρτιση και υπογραφή πρακτικού από όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή τους αντιπροσώπους τους ισοδυναμεί με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου ακόμη και αν δεν έχει προηγηθεί συνεδρίαση.

Άρθρο 21

Πρακτικά του Διοικητικού Συμβουλίου

1. Τα πρακτικά του Διοικητικού Συμβουλίου τηρούνται στην ελληνική γλώσσα.

2. Τα πρακτικά του Διοικητικού Συμβουλίου υπογράφονται από όλα τα μέλη του που συμμετείχαν στη συνεδρίαση. Σε περίπτωση

που κάποιος Σύμβουλος αρνείται να υπογράψει το πρακτικό ή έχει διαφορετική άποψη σε κάποιο από τα θέματα της ημερήσιας διάταξης, αυτό πρέπει να καταγράφεται στα σχετικά πρακτικά. Επί μη υπογραφής από όλα τα μέλη, τα Πρακτικά δύνανται να υπογράφονται μόνον από τον Πρόεδρο και τον Γραμματέα.

3. Αντίγραφα ή αποσπάσματα των πρακτικών του Διοικητικού Συμβουλίου επικυρώνονται από τον Πρόεδρο ή από οποιοδήποτε άλλο μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Άρθρο 22

Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου

1. Η Γενική Συνέλευση μπορεί να επιτρέψει προκαταβολή αμοιβής για το χρονικό διάστημα μέχρι την επόμενη τακτική Γενική Συνέλευση. Η προκαταβολή της αμοιβής τελεί υπό την αίρεση της έγκρισής της από την επόμενη τακτική Γενική Συνέλευση.

2. Αμοιβή σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου για υπηρεσίες προς την Εταιρεία βάσει ειδικής σχέσης, όπως ενδεικτικώς, από σύμβαση εργασίας, έργου ή εντολής, καταβάλλεται με τις προϋποθέσεις των άρθρων 99 έως 101 του Ν.4548/2018.

3. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου δύνανται να λάβουν αμοιβή συνιστάμενη σε συμμετοχή στα κέρδη της χρήσεως. Το ύψος της αμοιβής προσδιορίζεται με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης. Αμοιβή χορηγούμενη από τα κέρδη της χρήσεως

λαμβάνεται από το υπόλοιπο των καθαρών κερδών που απομένει μετά την αφαίρεση των νόμιμων κρατήσεων για τακτικό αποθεματικό και τη διανομή του ελάχιστου μερίσματος υπέρ των μετόχων.

4. Δάνεια της Εταιρείας προς ιδρυτές, μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, Γενικούς Διευθυντές ή Διευθυντές αυτής ή συγγενείς αυτών μέχρι και του τρίτου βαθμού εξ αίματος ή αγχιστείας συμπεριλαμβανομένων των συζύγων των ανωτέρω προσώπων, ως και η παροχή πιστώσεων προς αυτούς με οποιοδήποτε τρόπο ή παροχή εγγυήσεων υπέρ αυτών προς τρίτους, απαγορεύονται απολύτως και είναι άκυρα. Επίσης δάνεια της Εταιρείας σε τρίτους, καθώς και η παροχή εγγυήσεων υπέρ αυτών με σκοπό την απόκτηση από αυτούς μετοχών της Εταιρείας, απαγορεύονται απολύτως και είναι άκυρα.

Άρθρο 23

Απαγόρευση ανταγωνισμού

Απαγορεύεται χωρίς ρητή άδεια της Γενικής Συνέλευσης στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας ή και σε άλλα πρόσωπα που συμμετέχουν με οποιονδήποτε τρόπο στη διεύθυνση της Εταιρείας, καθώς και στους διευθυντές αυτής, να ενεργούν, για δικό τους λογαριασμό ή για λογαριασμό τρίτων, πράξεις που υπάγονται στους σκοπούς της Εταιρείας, καθώς και να μετέχουν ως ομόρρυθμοι εταίροι ή ως μόνοι μέτοχοι ή εταίροι σε εταιρείες που επιδιώκουν τέτοιους σκοπούς.

Άρθρο 24

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

1. Με την επιφύλαξη της διατάξεως της παρ. 3 του άρθρου 51 του Ν. 4548/2018, απαγορεύεται και είναι άκυρη η σύναψη οποιωνδήποτε συμβάσεων της Εταιρείας με τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, με τα πρόσωπα που ελέγχουν την Εταιρεία, με τα στενά μέλη οικογένειας των προσώπων αυτών, όπως αυτά ορίζονται στο Παράρτημα Α' του Ν.4308/2014, καθώς και με τα νομικά πρόσωπα που ελέγχονται από τους παραπάνω, καθώς και η παροχή ασφαλειών και εγγυήσεων προς τρίτους υπέρ των ως άνω προσώπων, χωρίς ειδική άδεια παρεχόμενη με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου ή, με τους όρους του άρθρου 100 του Ν.4548/2018, της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2. Η άδεια κατάρτισης συναλλαγής της Εταιρείας με συνδεδεμένο μέρος ή παροχής ασφαλειών και εγγυήσεων προς τρίτους υπέρ του συνδεδεμένου μέρους, σύμφωνα με τη προηγούμενη παράγραφο, παρέχεται με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία ισχύει για έξι (6) μήνες. Επί επαναλαμβανόμενων συμβάσεων με το ίδιο πρόσωπο μπορεί να δοθεί ενιαία άδεια σύναψης, που ορίζει τα χαρακτηριστικά των συμβάσεων και ισχύει για ένα (1) έτος.

3. Εντός δέκα (10) ημερών από τη δημοσίευση της ανακοίνωσης της χορήγησης άδειας από το Διοικητικό Συμβούλιο κατά την παρ. 2 του άρθρου 101 του Ν.4548/2018, Μέτοχοι που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του κεφαλαίου, μπορούν να

ζητήσουν τη σύγκληση Γενικής Συνέλευσης για να αποφασίσει αυτή για το ζήτημα της παροχής της άδειας.

4. Η σύμβαση της παρ. 1 του άρθρου 99 του Ν.4548/2018 ή η παροχή εγγύησης ή ασφάλειας, για την οποία χορηγήθηκε άδεια από το Διοικητικό Συμβούλιο θεωρείται οριστικά έγκυρη μόνο μετά την άπρακτη παρέλευση της προθεσμίας των δέκα (10) ημερών ή τη λήψη της άδειας από τη Γενική Συνέλευση ή την έγγραφη δήλωση του συνόλου των Μετόχων προς την Εταιρεία ότι δεν προτίθενται να ζητήσουν τη σύγκληση της Γενικής Συνέλευσης.

5. Στην άδεια σύναψης της σύμβασης που δόθηκε από τη Γενική Συνέλευση, μπορεί να υπάρξουν τυχόν τροποποιήσεις αυτής με άδεια του Διοικητικού Συμβουλίου, εκτός αν η Γενική Συνέλευση επιφυλάχθηκε να παρέχει η ίδια την άδεια και σε αυτές.

6. Το Διοικητικό Συμβούλιο ανακοινώνει την παροχή άδειας για την κατάρτιση συναλλαγής είτε από το ίδιο είτε από τη Γενική Συνέλευση, καθώς και την άπρακτη παρέλευση της προθεσμίας της παρ. 3 του άρθρου 100 του Ν.4548/2018. Η ανακοίνωση αυτή υποβάλλεται σε δημοσιότητα πριν από την ολοκλήρωση της συναλλαγής. Ανακρίβεια της ανακοίνωσης δεν αντιτάσσεται στους τρίτους, εκτός αν η Εταιρεία αποδείξει ότι οι τρίτοι γνώριζαν την ανακρίβεια αυτή.

7. Οι προαναφερόμενες ρυθμίσεις των ως άνω παραγράφων του παρόντος άρθρου δεν ισχύουν για τις περιπτώσεις που αναφέρονται ρητά στην παρ. 3 του άρθρου 99 του Ν.4548/2018.

8. Εξαιρούνται από την εφαρμογή της παρ. 1 του παρόντος άρθρου συναλλαγές, ως προς τις οποίες ο νόμος προϋποθέτει έγκριση από τη Γενική Συνέλευση, εφόσον οι σχετικές νομοθετικές διατάξεις αντιμετωπίζουν ειδικώς και προστατεύουν επαρκώς τη δίκαιη μεταχείριση όλων των μετόχων, των συμφερόντων της Εταιρείας, καθώς και των Μετόχων που δεν αποτελούν συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων των Μετόχων μειοψηφίας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ V
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ, ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ,
ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΙ ΔΙΑΘΕΣΗ ΚΕΡΔΩΝ

Άρθρο 25

Εταιρική χρήση και χρηματοοικονομικές καταστάσεις

1. Η εταιρική χρήση είναι δωδεκάμηνης διάρκειας και αρχίζει την 1η Ιανουαρίου και λήγει την 31η Δεκεμβρίου κάθε έτους.

Εξαιρετικά, η πρώτη εταιρική χρήση αρχίζει από τη νόμιμη σύσταση της Εταιρείας και λήγει την 31η Δεκεμβρίου του ίδιου έτους.

2. Στο τέλος κάθε διαχειριστικής περιόδου το Διοικητικό Συμβούλιο κλείνει τους λογαριασμούς, ενεργεί λεπτομερή απογραφή της εταιρικής περιουσίας και καταρτίζει τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και τις υποβάλλει προς έγκριση στη Τακτική Γενική Συνέλευση, συνοδευόμενες από την ετήσια επεξηγηματική έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου,

στην οποία αναφέρονται όλα τα καθοριζόμενα κατά τον νόμο στοιχεία, καθώς επίσης και από την έκθεση του Ορκωτού Ελεγκτή- Λογιστή.

3. Δέκα (10) ημέρες πριν από την τακτική Γενική Συνέλευση, η Εταιρεία θέτει στη διάθεση των Μετόχων της τις ειήσεις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της, καθώς και τις σχετικές εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και του ελεγκτή.

4. Για να ληφθεί από τη Γενική Συνέλευση έγκυρη απόφαση επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που έχουν καταρτισθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο, θα πρέπει αυτές να έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή και να έχουν υπογραφεί από τρία (3) διαφορετικά πρόσωπα:

α) τον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου ή τον αναπληρωτή του,

β) τον Διευθύνοντα ή εντεταλμένο σύμβουλο και, σε περίπτωση που δεν υπάρχει τέτοιος σύμβουλος ή η ιδιότητά του συμπίπτει με εκείνη των ανωτέρω προσώπων, από ένα μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου που ορίζεται από αυτό,

γ) τον κατά Νόμο υπεύθυνο λογιστή πιστοποιημένο από το Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδος κάτοχο άδειας Α' τάξης για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

5. Τα παραπάνω πρόσωπα, σε περίπτωση διαφωνίας από πλευράς νομιμότητας του τρόπου κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, οφείλουν να εκθέτουν εγγράφως τις αντιρρήσεις τους στη Γενική Συνέλευση.

6. Οι εγκεκριμένες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και οι λοιπές προβλεπόμενες από τον Νόμο εκθέσεις της Εταιρείας δημοσιεύονται σύμφωνα με τον νόμο. Την ευθύνη για την δημοσίευση φέρει το Διοικητικό Συμβούλιο.

Άρθρο 26

Τακτικός Έλεγχος της Εταιρείας

1. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας θα υπόκεινται σε τακτικό έλεγχο εφόσον αυτό είναι υποχρεωτικό από την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία ή το αποφασίσει η Γενική Συνέλευση.

2. Εφόσον συντρέξει περίπτωση τακτικού ελέγχου κατά τα ανωτέρω, το έργο αυτό θα ανατίθεται σε Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή που έχει τα προσόντα που ορίζει η νομοθεσία, ο οποίος θα εκλέγεται κάθε χρόνο (για τις χρήσεις για τις οποίες θα συντρέχει περίπτωση της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου) από την Τακτική Γενική Συνέλευση, η οποία εκλέγει και τον αναπληρωματικό Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή. Ο διορισμός του Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή γνωστοποιείται σε αυτόν από την Εταιρεία και θεωρείται ότι έγινε αποδεκτός, εφόσον δεν τον αποποιήθηκε εντός πέντε (5) εργάσιμων ημερών. Η αμοιβή του για την διενέργεια τακτικού ελέγχου καθορίζεται με βάση τις εκάστοτε ισχύουσες σχετικές διατάξεις περί Ορκωτών Ελεγκτών - Λογιστών.

3. Δεν μπορούν να οριστούν Ορκωτοί Ελεγκτές – Λογιστές πρόσωπα από τα αναφερόμενα στην παρ. 1 του άρθρου 19 του Ν.

4548/ 2018, ούτε υπάλληλοι της Εταιρείας ή εξαρτημένης προς αυτήν Εταιρείας, δημόσιοι υπάλληλοι, υπάλληλοι νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, τραπεζών και επιχειρήσεων κοινής ωφελείας.

4. Για την περιφρούρηση της ανεξαρτησίας του Ορκωτού Ελεγκτή- Λογιστή, ο Ορκωτός Ελεγκτής - Λογιστής μπορεί να προσφέρει τις υπηρεσίες του, με την ιδιότητά του αυτή, για χρονική περίοδο που δεν μπορεί να υπερβεί τα πέντε (5) συνεχή έτη. Μεταγενέστερος επαναδιορισμός δεν επιτρέπεται να λάβει χώρα, αν δεν έχουν παρέλθει δύο (2) πλήρεις χρήσεις.

5. Ο έλεγχος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων από τον ανωτέρω Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή (εφόσον καταστεί υποχρεωτικός ή αποφασισθεί από τη Γενική Συνέλευση) θα αποτελεί προϋπόθεση του κύρους της έγκρισης αυτών από τη Γενική Συνέλευση.

Άρθρο 27

Δικαιώματα, καθήκοντα και ευθύνη των ελεγκτών

1. Ο Ορκωτός Ελεγκτής - Λογιστής, εφόσον ορισθεί κατά το άρθρο 26ο του παρόντος, οφείλει, κατά τη διάρκεια της χρήσεως, να παρακολουθεί τη λογιστική και διαχειριστική κατάσταση της Εταιρείας, έχει δε το δικαίωμα, οποτεδήποτε, κατά την διάρκεια της χρήσεως, να ελέγχει οιοδήποτε βιβλίο ή λογαριασμό της Εταιρείας, να λαμβάνει γνώση οιοδήποτε βιβλίου, λογαριασμού ή εγγράφου και των πρακτικών της Γενικής Συνελεύσεως και του Διοικητικού Συμβουλίου, ενώ, υποχρεούται δε, μετά τη λήξη της

χρήσεως και ένα μήνα τουλάχιστον προ της ορισθείσης ημέρας για την ετήσια τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, να έχει ολοκληρώσει τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε.

2. Ο Ορκωτός Ελεγκτής – Λογιστής παρουσιάζει τα αποτελέσματα του ελέγχου σε έκθεση ελέγχου, σύμφωνα με την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία. Η έκθεση καταρτίζεται σύμφωνα με την νομοθεσία.

3. Ο Ορκωτός Ελεγκτής – Λογιστής οφείλει να ασκεί το έργο του με κάθε επιμέλεια και ευθύνεται έναντι της Εταιρείας και έναντι των τρίτων για κάθε ζημίες που προκλήθηκαν από τις πράξεις ή τις παραλείψεις τους.

4. Όλες οι πληροφορίες και όλα τα έγγραφα στα οποία έχει πρόσβαση ο Ορκωτός Ελεγκτής – Λογιστής προστατεύονται από τις ισχύουσες διατάξεις περί εμπιστευτικότητας επαγγελματικού απορρήτου.

Άρθρο 28

Διανομή κερδών

1. Τα καθαρά κέρδη της Εταιρείας, στο μέτρο που δύνανται να διατεθούν σύμφωνα με τα άρθρα 158, 159, 160 και 161 Ν. 4548/2018, διατίθενται, με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, κατά την εξής σειρά:

- α) αφαιρούνται τα ποσά των πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων που δεν αποτελούν πραγματοποιηθέντα κέρδη,
- β) αφαιρείται η κατά τον Ν.4548/2018 και το Καταστατικό κράτηση για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού,
- γ) κρατείται το απαιτούμενο ποσό για την καταβολή του ελάχιστου μερίσματος, όπως τούτο ορίζεται στο άρθρο 161 Ν.4548/2018,
- δ) αφαιρούνται οποιεσδήποτε τυχόν χορηγούμενες (βάσει του καταστατικού, αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου ή του Νόμου, κατά περίπτωση) αμοιβές προς το προσωπικό ή τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, που συνίστανται σε συμμετοχή στα κέρδη της Εταιρείας,
- ε) το υπόλοιπο ποσό των καθαρών κερδών διατίθεται σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στον Ν.4548/2018, κατά τους ορισμούς του Καταστατικού και τις αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης.

2. Το προς διανομήν ποσό καταβάλλεται στους Μετόχους μέσα σε δύο (2) μήνες από την απόφαση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης που ενέκρινε τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και αποφάσισε τη διανομή.

3. Κάθε ποσό που διανέμεται στους Μετόχους, κατά παράβαση των διατάξεων των άρθρων 158 έως και 162 του Ν.4548/2018, όπως ισχύει, επιστρέφεται από αυτούς που το εισέπραξαν, αν η Εταιρεία αποδείξει ότι οι Μέτοχοι γνώριζαν ή, λαμβανομένων υπόψη των περιστάσεων, όφειλαν να γνωρίζουν ότι οι διανομές που έγιναν προς αυτούς δεν ήταν σύννομες.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ VI

ΛΥΣΗ ΚΑΙ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ

Άρθρο 29

Λόγοι λύσης της Εταιρείας

1. Η Εταιρεία λύεται:

- α) με την πάροδο του κατά το καταστατικό χρόνου διάρκειάς της, εκτός αν, πριν τη λήξη της διάρκειας της Εταιρείας, η Γενική Συνέλευση αποφασίσει την παράταση αυτής ή τη μετατροπή σε αορίστου χρόνου,
- β) με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία,
- γ) με τη κήρυξη της Εταιρείας σε κατάσταση πτώχευσης,
- δ) σε περίπτωση απόρριψης της αίτησης πτώχευσης, λόγω ανεπάρκειας της περιουσίας του οφειλέτη για τη κάλυψη των εξόδων της διαδικασίας.

2. Η Εταιρεία λύεται επίσης με δικαστική απόφαση, σύμφωνα με τα άρθρα 165 και 166 Ν.4548/2018.

3. Η λύση της Εταιρείας στην περ. β' της παρ. 1 του παρόντος άρθρου επέρχεται με την καταχώριση της απόφασης της Γενικής Συνέλευσης στο ΓΕΜΗ.

4. Η συγκέντρωση όλων των μετοχών, στα χέρια ενός προσώπου, δεν αποτελεί λόγο λύσεως της Εταιρείας.

Άρθρο 30

Εκκαθάριση

- 1.** Με εξαίρεση την περίπτωση της πτώχευσης, τη λύση της Εταιρείας ακολουθεί η εκκαθάριση.
- 2.** Το Διοικητικό Συμβούλιο εκτελεί χρέη εκκαθαριστή, εφόσον το καταστατικό ή ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά, μέχρι να διορισθεί εκκαθαριστής από τη Γενική Συνέλευση.
- 3.** Στις περιπτώσεις των άρθρων 165 και 166 Ν.4548/2018, ο εκκαθαριστής ορίζεται από το Δικαστήριο με την απόφαση που κηρύσσει τη λύση της Εταιρείας, άλλως χρέη εκκαθαριστή ασκεί το Διοικητικό Συμβούλιο.
- 4.** Ο διορισμός των εκκαθαριστών συνεπάγεται την αυτοδίκαιη παύση της εξουσίας του Διοικητικού Συμβουλίου.
- 5.** Οι εκκαθαριστές ασκούν όλες τις αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου που είναι συναφείς με τη διαδικασία και τον σκοπό της εκκαθάρισης, και όπως τις έχει ενδεχομένως περιορίσει η Γενική Συνέλευση, στις αποφάσεις της οποίας οι εκκαθαριστές είναι υποχρεωμένοι να συμμορφώνονται.
- 6.** Η Γενική Συνέλευση των μετόχων διατηρεί όλα τα δικαιώματά της κατά τη διάρκεια της εκκαθάρισης, αποφασίζει και περί της έγκρισης του συνολικού έργου των εκκαθαριστών και περί της απαλλαγής των ελεγκτών και καθορίζει την τυχόν αμοιβή των εκκαθαριστών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ VII

ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 31

Γενικές Διατάξεις

- 1.** Οι τίτλοι των άρθρων υπάρχουν μόνο προς διευκόλυνση και δεν επηρεάζουν την ερμηνεία του παρόντος.
- 2.** Παραπομπή σε διατάξεις της νομοθεσίας θα πρέπει να ερμηνεύονται ως παραπέμπουσες στις εν λόγω διατάξεις όπως κάθε φορά ισχύουν ή σε τυχόν διάδοχες διατάξεις.
- 3.** Για κάθε άλλο θέμα μη προβλεπόμενο από το παρόν καταστατικό ισχύουν οι διατάξεις της νομοθεσίας περί ανωνύμων εταιρειών και κάθε άλλη εκάστοτε ισχύουσα νόμιμη διάταξη.
- 4.** Σε περίπτωση που οι διατάξεις του παρόντος καταστατικού είναι αντίθετες προς αναγκαστικού δικαίου διατάξεις της νομοθεσίας υπερισχύουν οι τελευταίες,

ΚΕΦΑΛΑΙΟ VIII

ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 32

ΚΑΛΥΨΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

- 1.** Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ορίζεται, ως ανωτέρω αναφέρεται στο άρθρο 5 του παρόντος, σε ευρώ πέντε

εκατομμύρια διακόσιες ογδόντα μία χιλιάδες (5.281.000), διαιρούμενο σε πέντε εκατομμύρια διακόσιες ογδόντα μία χιλιάδες (5.281.000) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός (1,00) ευρώ εκάστης και θα καταβληθεί εξ ολοκλήρου από τους ιδρυτές- μετόχους.

2. Το άνω μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας θα καταβληθεί από τους ιδρυτές ως ακολούθως:

Α) ο εξ αυτών Εμμανουήλ Σιατούνης του Ελευθερίου θα καταβάλει:

(α) ευρώ δύο εκατομμύρια ενενήντα πέντε χιλιάδες επτακόσια ογδόντα ένα (2.095.781) σε μετρητά και

(β) ευρώ πεντακόσιες πενήντα χιλιάδες (550.000) με την εισφορά της αξίας του (100%) των ανηκουσών σε αυτόν εταιρικών μεριδίων της εταιρείας περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία «ΝΙΟΥ ΕΣΤΕΪΤ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ», », (εισφορά η οποία γίνεται κατ' εφαρμογήν των ευνοϊκών φορολογικών διατάξεων του Μέρους Δ' Ν. 5162/2024 (άρθρα 47-51 και 56) περί ανταλλαγής εταιρικών συμμετοχών), όπως αυτή αναφέρεται ανωτέρω

και συνολικά θα καταβάλει ευρώ δύο εκατομμύρια εξακόσιες σαράντα πέντε χιλιάδες επτακόσια ογδόντα ένα (2.645.781) και θα λάβει δύο εκατομμύρια εξακόσιες σαράντα πέντε χιλιάδες επτακόσιες ογδόντα μία (2.645.781) μετοχές, ονομαστικής αξίας (1,00) ευρώ εκάστης,

Β) η εξ αυτών Κωνσταντίνια Κουτσάκη του Χαραλάμπους θα καταβάλει ευρώ ένα εκατομμύριο οκτακόσιες ενενήντα πέντε χιλιάδες οκτακόσια εβδομήντα εννέα (1.895.879) σε μετρητά και θα λάβει ένα εκατομμύριο οκτακόσιες ενενήντα πέντε χιλιάδες

οκτακόσιες εβδομήντα εννέα (1.895.879) μετοχές, ονομαστικής αξίας (1,00) ευρώ εκάστης,

Γ) ο εξ αυτών Χαράλαμπος Σιατούνης του Εμμανουήλ θα καταβάλει:

α) ευρώ τέσσερις χιλιάδες εκατόν δεκαέξι (4.116) σε μετρητά και

β) ευρώ τριακόσιες εξήντα πέντε χιλιάδες πεντακόσια πενήντα τέσσερα (365.554) με την εισφορά της αξίας του ποσοστού (0,37417%) των ανηκουσών σε αυτόν μετοχών της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΝΡ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ -ΝΕΟΣ ΠΟΣΕΙΔΩΝ Α.Ε.Α.Ε.», όπως αυτή αναφέρεται ανωτέρω

και συνολικά θα καταβάλει ευρώ τριακόσιες εξήντα εννέα χιλιάδες εξακόσια εβδομήντα (369.670) και θα λάβει τριακόσιες εξήντα εννέα χιλιάδες εξακόσιες εβδομήντα (369.670) μετοχές, ονομαστικής αξίας (1,00) ευρώ εκάστης και

Δ) ο εξ αυτών Μάριος Σιατούνης του Εμμανουήλ θα καταβάλει:

α) ευρώ τέσσερις χιλιάδες διακόσια είκοσι τέσσερα (4.224) σε μετρητά και

β) ευρώ τριακόσιες εξήντα πέντε χιλιάδες τετρακόσια σαράντα έξι (365.446) με την εισφορά της αξίας του ποσοστού (0,37406%) των ανηκουσών σε αυτόν μετοχών της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΝΡ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ -ΝΕΟΣ ΠΟΣΕΙΔΩΝ Α.Ε.Α.Ε.», όπως αυτή αναφέρεται ανωτέρω

και συνολικά θα καταβάλει ευρώ τριακόσιες εξήντα εννέα χιλιάδες εξακόσια εβδομήντα (369.670) και θα λάβει τριακόσιες εξήντα εννέα χιλιάδες εξακόσιες εβδομήντα (369.670) μετοχές, ονομαστικής αξίας (1,00) ευρώ εκάστης.

Άρθρο 33

ΣΥΝΘΕΣΗ ΠΡΩΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΟΡΓΑΝΟΥ

Το πρώτο Διοικητικό Συμβούλιο που θα διοικήσει την εταιρεία μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση αποτελείται από τους:

1) Εμμανουήλ Σιατούνη του Ελευθερίου και της Μαρίας, μεσίτη ασφαλίσεων, γεννημένο στην Αθήνα στις 25-9-1970, κάτοικο Δήμου Σαρωνικού Αττικής, οδός Αγίου Διονυσίου αριθμός 14- Λαγονήσι, κάτοχο του με αριθμό Α02211621/ 4-9-2025 δελτίου ταυτότητας του Τ.Δ.Ε.Ε. Σαρωνικού, (ΑΦΜ 054394075, ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, e-mail: siatounismanolis@gmail.com),

2) Κωνσταντινία Κουτσάκη του Χαραλάμπους και της Ελένης, ασφαλιστικό σύμβουλο, γεννημένη στην Αθήνα στις 13-4-1971, κάτοικο Δήμου Σαρωνικού Αττικής, οδός Αγίου Διονυσίου αριθμός 14- Λαγονήσι, κάτοχο του με αριθμό Α02244088/ 11-9-2025 δελτίου ταυτότητας του Τ.Δ.Ε.Ε. Σαρωνικού, ισχύοντος μέχρι τις 10-9-2035, (ΑΦΜ 053246228, ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, e-mail: kkoutsaki@gmail.com),

3) Μάριο Σιατούνη του Εμμανουήλ και της Κωνσταντινίας, οικονομολόγο, γεννημένο στο Μαρούσι Αττικής στις 6-2-2002, κάτοικο Δήμου Σαρωνικού Αττικής, οδός Αγίου Διονυσίου αριθμός 14- Λαγονήσι, κάτοχο του με αριθμό Α00191383/ 4-1-2024 δελτίου ταυτότητας του Τ.Α. Σαρωνικού, ισχύοντος μέχρι τις 3-1-2034, (ΑΦΜ 175617488, ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, e-mail: marios.siat@gmail.com) και

4) Χαραλάμπο Σιατούνη του Εμμανουήλ και της Κωνσταντινίας, γενικό διευθυντή, γεννημένο στο Αμαρούσιο Αττικής στις 14-3-1999, κάτοικο Ηνωμένων Αραβικών Εμιράτων

(οδός 1909 Downtown Views 1, Dubai, UAE) και προσωρινά διαμένων στο Δήμο Σαρωνικού Αττικής, οδός Αγίου Διονυσίου αριθμός 14- Λαγονήσι, κάτοχο του με αριθμό Α02628926/ 27-11-2025 δελτίου ταυτότητας του Τ.Δ.Ε.Ε. Σαρωνικού, ισχύοντος μέχρι τις 26-11-2035, (ΑΦΜ 165997946, ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, e-mail: harry@dafonz.com).

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι ελληνικής υπηκοότητας.

Οι συμβαλλόμενοι μέτοχοι της εταιρείας καθορίζουν με το παρόν τις ιδιότητες των μελών του Δ.Σ. που θα συγκροτηθεί σε σώμα ως εξής:

α) Πρόεδρος του Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος ορίζεται ο Εμμανουήλ Σιατούνης του Ελευθερίου.

β) Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. ορίζεται η Κωνσταντίνια Κουτσάκη του Χαραλάμπους,

γ) Μέλος του Δ.Σ. ορίζεται ο Χαραλάμπος Σιατούνης του Εμμανουήλ και

δ) Μέλος του Δ.Σ. ορίζεται ο Μάριος Σιατούνης του Εμμανουήλ.

Η εταιρεία εκπροσωπείται και δεσμεύεται έναντι των δημοσίων αρχών και οποιουδήποτε τρίτου, φυσικού ή νομικού προσώπου, δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου από τον Πρόεδρο του Δ.Σ. και Διευθύνοντα Σύμβουλο Εμμανουήλ Σιατούνη, ο οποίος τη δεσμεύει με μόνη την υπογραφή του κάτωθι της εταιρικής επωνυμίας για οποιοδήποτε θέμα που περιλαμβάνεται στην αρμοδιότητα και στις εξουσίες του ΔΣ από το νόμο ή το καταστατικό, και δύναται περαιτέρω να εξουσιοδοτεί με γνήσιο υπογραφής συγκεκριμένα πρόσωπα, τα οποία θα προβαίνουν αντ' αυτού σε συγκεκριμένες ενέργειες εκπροσώπησης της εταιρείας.

Η θητεία αυτών ορίζεται μέχρι την πρώτη τακτική

συνέλευση των μετόχων, η οποία θα συγκληθεί ως ορίζει ο νόμος.

Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί εκτός από τα ανωτέρω να αναθέτει σε ορισμένο ή ορισμένα πρόσωπα μέλη του ή μη τη διενέργεια συγκεκριμένης ή συγκεκριμένων πράξεων αποκλειστικά και μόνο εγγράφως, καθορίζοντας συγχρόνως στο έγγραφο αυτό και την ορισμένη ή τις ορισμένες πράξεις, τις οποίες μπορεί να ενεργήσει το εξουσιοδοτημένο με τον τρόπο αυτό πρόσωπο.

Άρθρο 34

ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΠΡΩΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

Ελεγκτές για την πρώτη εταιρική χρήση δεν ορίζονται και αν προκύψει ανάγκη θα ορισθούν με απόφαση Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Άρθρο 35

ΠΡΩΤΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ

Εξαιρετικά, η πρώτη εταιρική χρήση αρχίζει από την καταχώρηση στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) του παρόντος καταστατικού και θα λήξει την 31η Δεκεμβρίου 2026.

Άρθρο 36

Ευθύνη

Πρόσωπα που έχουν ενεργήσει στο όνομα αυτής της υπό ίδρυση Εταιρείας ευθύνονται για τις πράξεις αυτές απεριόριστα και εις ολόκληρον. Ευθύνεται όμως μόνη η Εταιρεία για τις πράξεις που

έγιναν ρητά στο όνομά της κατά το ιδρυτικό στάδιο, εφόσον η Εταιρεία μέσα σε τρεις μήνες από την απόκτηση της νομικής προσωπικότητας αυτής ανέλαβε τις υποχρεώσεις που απορρέουν από αυτές τις πράξεις.

Άρθρο 37

ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΗΣΗ

Οι στο παρόν συμβαλλόμενοι παρέχουν ανέκκλητη ειδική εντολή και πληρεξουσιότητα στον εξ αυτών Εμμανουήλ Σιατούνη του Ελευθερίου, να υποβάλει το καταστατικό αυτό για έγκριση στην αρμόδια εποπτεύουσα Αρχή και να τους εκπροσωπεί στην Αρχή αυτή, καθώς και να καταρτίσει και υπογράψει, ως αντιπρόσωπός-τους συμβολαιογραφικό έγγραφο, ελεύθερα κατά την κρίση του ή μετά από υπόδειξη της αρμόδιας Αρχής, με το οποίο να αναπληρώνονται παραλείψεις και να διορθώνονται ή να τροποποιούνται ή κωδικοποιούνται διατάξεις του καταστατικού.

Οι συμβαλλόμενοι δήλωσαν ότι αποδέχονται όλα τα ως άνω εκτεθέντα ρητά και ανεπιφύλακτα, παραιτούμενοι από κάθε δικαίωμά τους προσβολής και διαρρήξεως του παρόντος για οποιοδήποτε λόγο και αιτία καθώς και για τους λόγους που προβλέπονται στα άρθρα 178, 179 και 388 του Αστικού Κώδικα. Εισπράχθηκαν ευρώ πέντε (5) για υποχρεωτικές εισφορές υπέρ ΤΑΧΔΙΚ.

Οι άνω δηλώσεις των συμβαλλομένων καταχωρίστηκαν στο συμβόλαιο αυτό που συντάχθηκε σε εκατόν είκοσι δύο (122) φύλλα. Για τη σύσταση της παρούσης εταιρείας θα καταβληθούν μέσα στις νόμιμες προθεσμίες τα ακόλουθα ποσά, που βαρύνουν

την εταιρεία: α) για την αμοιβή του συμβολαιογράφου για δικαιώματα του παρόντος, καθώς και για δικαιώματα εκδόσεως τριών (3) αντιγράφων θα εισπραχθούν ευρώ τρεις χιλιάδες εκατό (3.100), επί των εισπραχθησομένων δε δικαιωμάτων (μικτή αμοιβή) θα εισπραχθεί ΦΠΑ (24%) ευρώ (744).

Το παρόν διαβάστηκε στους συμβαλλομένους, οι οποίοι το άκουσαν, το βεβαίωσαν, συμφώνησαν στο περιεχόμενό του και το υπέγραψαν αυτοί και εγώ ο συμβολαιογράφος όπως ορίζει ο νόμος.-

ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ

Ακολουθούν υπογραφές

Ο ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ

(Τ.Σ.) Σταμάτης Στεφάνου Καταπόδης

Ακριβές αντίγραφο – Αθήνα αυθημερόν

Ο Συμβολαιογράφος Αθηνών