Ημ/νία: 27/07/2026

Κωδικός εγγράφου:
195297901000/Α

ΣΚΙΑΔΑ ΑΛΕΞΑΝΔΡΑ,
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ,
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ 56, ΑΘΗΝΑ, 10678
Α.Φ.Μ.: 063211918
Ταχ.Δ/νση: ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ 56, **ΤΚ:** 10678
Τηλέφωνο: 2103837982
Ηλ.Ταχ/μείο: adskiada@gmail.com

ΠΡΟΣ:
ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ

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:ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ
Απόδοση Επωνυμίας με λατινικούς χαρακτήρες:AXIOPOIISI EMPRAGMATON KAI TECHNIKON ERGON SINGLE MEMBER PRIVATE COMPANY
Διακριτικός Τίτλος: ΑΞΕΤΕΡ
Απόδοση Διακριτικού Τίτλου με λατινικούς χαρακτήρες:AXETER
Νομική Μορφή:ΙΚΕ
Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ.:195297901000
Ευρωπαϊκός ταυτοποιητής (EUID):ELGEMI.195297901000
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ:ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Αριθμός Φορολογικού Μητρώου:899988220
Αρμόδια ΔΟΥ:ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ
Ημερομηνία σύστασης: 27/07/2026
Λήξη Διάρκειας:
Διεύθυνση Έδρας (Οδός Αριθμός Τ.Κ.):ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 223 11525 ΑΘΗΝΑ
Τηλέφωνο: 2107750405

Οικονομικά / Φορολογικά Στοιχεία επιχείρησης

Προέλευση Έναρξης: ΑΠΟ ΙΔΡΥΣΗ
Κεφάλαιο:614.000,00€
Είδος Μετοχών/ μεριδίων: Κεφαλαιακές
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.: ΚΑΝΟΝΙΚΟ
Ενδοκοινοτικές Συναλλαγές:ΑΠΟΚΤΗΣΕΙΣ ΠΑΡΑΔΟΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΗ ΛΗΨΗ ΥΠΟΧΡΕ
Ειδικός Φόρος Κατανάλωσης: ΟΧΙ

Δραστηριότητες επιχείρησης

Κωδικός Αριθμός Δραστηριότητας	Περιγραφή	Είδος	Ημερομηνία Έναρξης
68200000	ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ Η ΜΙΣΘΩΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	Κύρια Δραστηριότητα	27/07/2026
68320000	ΑΛΛΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΝΑΝΤΙ ΑΜΟΙΒΗΣ Η ΒΑΣΕΙ ΣΥΜΒΑΣΗΣ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	27/07/2026
68110000	ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	27/07/2026
71121100	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	27/07/2026
41000000	ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΤΙΡΙΩΝ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΚΑΙ ΜΗ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	27/07/2026
43999000	ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ Π.Δ.Κ.Α.	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	27/07/2026

ΚΕΕΕ - Υπηρεσίες μιας στάσης για την σύσταση επιχειρήσεων - ΥΜΣ

Βεβαίωση Πληρωμής

ΑΡΙΘΜΟΣ ΥΠΟΘΕΣΗΣ ΣΥΣΤΑΣΗΣ 4784427204845858881/330220

Η εταιρεία με την επωνυμία **ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ** και τον διακριτικό τίτλο **ΑΞΕΤΕΡ** (Α.Φ.Μ.: 899988220) κατέβαλε το ποσό των **80** ευρώ στην Υπηρεσία Μιας Στάσης, μέσω του εκπροσώπου σύστασης **ΜΑΛΛΑΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ** (Α.Φ.Μ.: 135472682).

Αναλυτικά καταβληθέντα ποσά:

Αριθμός Πληρωμής	Αιτιολογία	Ποσό	Τρόπος Πληρωμής	Ημ/νια	Τελικός Δικαιούχος

651713	Γραμμάτιο Κόστους Σύστασης Εταιρείας	€60.00	Μετρητά στο ταμείο της ΥΜΣ	27/07/2026 17:29:27	ΑΛΕΞΑΝΔΡΑ ΣΚΙΑΔΑ, ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ, ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ 56, ΑΘΗΝΑ
651714	Τέλος Καταχώρησης στο ΓΕΜΗ	€5.00	Μετρητά στο ταμείο της ΥΜΣ	27/07/2026 17:31:20	ΚΕΕΕ
651715	Τέλος Καταχώρησης στο ΓΕΜΗ	€5.00	Μετρητά στο ταμείο της ΥΜΣ	27/07/2026 17:31:20	ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
651716	Τέλος Ελέγχου και Δέσμευσης Επωνυμίας και Διακριτικού Τίτλου	€10.00	Μετρητά στο ταμείο της ΥΜΣ	27/07/2026 17:31:20	ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
ΣΥΝΟΛΟ		**€80.00**			

Η παρούσα χορηγείται για φορολογική χρήση.

Ημ/νία: 27/07/2026

Κωδικός εγγράφου:
195297901000/Α

ΣΚΙΑΔΑ ΑΛΕΞΑΝΔΡΑ,
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ,
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ 56, ΑΘΗΝΑ, 10678
Α.Φ.Μ.: 063211918
Ταχ.Δ/νση: ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ 56, **ΤΚ:** 10678
Τηλέφωνο: 2103837982
Ηλ.Ταχ/μείο: adskiada@gmail.com

ΠΡΟΣ:
ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ

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:ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ
Απόδοση Επωνυμίας με λατινικούς χαρακτήρες:AXIOPOIISI EMPRAGMATON KAI TECHNIKON ERGON SINGLE MEMBER PRIVATE COMPANY
Διακριτικός Τίτλος: ΑΞΕΤΕΡ
Απόδοση Διακριτικού Τίτλου με λατινικούς χαρακτήρες:AXETER
Νομική Μορφή:ΙΚΕ
Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ.:195297901000
Ευρωπαϊκός ταυτοποιητής (EUID):ELGEMI.195297901000
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ:ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Αριθμός Φορολογικού Μητρώου:899988220
Αρμόδια ΔΟΥ:ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ
Ημερομηνία σύστασης: 27/07/2026
Λήξη Διάρκειας:
Διεύθυνση Έδρας (Οδός Αριθμός Τ.Κ.):ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 223 11525 ΑΘΗΝΑ
Τηλέφωνο: 2107750405

Οικονομικά / Φορολογικά Στοιχεία επιχείρησης

Προέλευση Έναρξης: ΑΠΟ ΙΔΡΥΣΗ
Κεφάλαιο:614.000,00€
Είδος Μετοχών/ μεριδίων: Κεφαλαιακές
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.: ΚΑΝΟΝΙΚΟ
Ενδοκοινοτικές Συναλλαγές:ΑΠΟΚΤΗΣΕΙΣ ΠΑΡΑΔΟΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΗ ΛΗΨΗ ΥΠΟΧΡΕ
Ειδικός Φόρος Κατανάλωσης: ΟΧΙ

Δραστηριότητες επιχείρησης

Κωδικός Αριθμός Δραστηριότητας	Περιγραφή	Είδος	Ημερομηνία Έναρξης
68200000	ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ Η ΜΙΣΘΩΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	Κύρια Δραστηριότητα	27/07/2026
68320000	ΑΛΛΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΝΑΝΤΙ ΑΜΟΙΒΗΣ Η ΒΑΣΕΙ ΣΥΜΒΑΣΗΣ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	27/07/2026
68110000	ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	27/07/2026
71121100	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	27/07/2026
41000000	ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΤΙΡΙΩΝ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΚΑΙ ΜΗ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	27/07/2026
43999000	ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ Π.Δ.Κ.Α.	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	27/07/2026

ΚΕΕΕ - Υπηρεσίες μιας στάσης για την σύσταση επιχειρήσεων - ΥΜΣ

ΑΡΙΘΜΟΣ – 4895 -

ΣΥΣΤΑΣΗ

ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΕΙΣΦΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ: 446.379,87 ΕΥΡΩ

ΚΑΙ ΑΞΙΑ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ (ΑΡ.17 ν.4548/2018) : 614.000,00-ΕΥΡΩ ΣΥΝΟΛΙΚΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ- 614.000,00 ΕΥΡΩ

Στην Αθήνα σήμερα στις είκοσι τέσσερες (24) του μηνός Ιουλίου, του έτους δύο χιλιάδες είκοσι έξι (2026), ημέρα Παρασκευή, στο γραφείο μου που βρίσκεται στην Αθήνα επί της οδού Ελευθερίου Βενιζέλου (πρώην Πανεπιστημίου) αρ. 56 (5ος όροφος-γραφείο 15), σε εμένα τη

Συμβολαιογράφο Αθηνών και κάτοικο Αθηνών **ΑΛΕΞΑΝΔΡΑ ΣΚΙΑΔΑ του Γεωργίου** με έδρα την Αθήνα με ΑΦΜ: 063211918 της ΚΕΦΟΔΕ Αττικής , εμφανίσθηκε ο μη εξαιρούμενος από το Νόμο κ. **Αλέξανδρος Μαλλάς του Ηλία Μαλλά και της Αθανασίας Αναγνωστέλου,** επιχειρηματίας, γεννημένος στο Μαρούσι Αττικής στις 19/10/1987, κάτοικος Παπάγου Αττικής οδός Δογαροπούλου αριθμός 8, κάτοχος του με αριθμό ΑΙ 462545 /19-02-2010 δελτίου αστυνομικής ταυτότητας της Υπ/σεως Ασφαλείας Χανίων, με ΑΦΜ 135472682 της ΚΕΦΟΔΕ Αττικής,

Ο ανωτέρω ζήτησε τη σύνταξη και υπογραφή του παρόντος με το οποίο δήλωσε ότι συστήνει με το παρόν Μονοπρόσωπη Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία, με Ιδρυτή και Μοναδικό Εταίρο τον Ίδιο, που διέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 43 επόμενα του Ν.4072/2012, όπως ισχύει και τους ακόλουθους όρους και της οποίας το καταστατικό έχει ως εξής:

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ
ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ
ΑΡΘΡΟ 1
ΣΥΣΤΑΣΗ – ΙΔΙΟΤΗΤΑ - ΕΠΩΝΥΜΙΑ

Συνιστάται Μονοπρόσωπη Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία με την επωνυμία **«ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «ΑΞΕΤΕΡ».**

Για τις διεθνείς συναλλαγές της Εταιρείας η ανωτέρω επωνυμία αποδίδεται «AXETER Developments Single Member Private Company» ή/και «AXETER Developments Single Member P.C.» και ο διακριτικό τίτλος «AXETER».

ΑΡΘΡΟ 2
ΣΚΟΠΟΣ

1. Σκοπός της Εταιρείας είναι:

1/ Η απόκτηση, ανάπτυξη, αξιοποίηση και εκμετάλλευση ακίνητης περιουσίας, περιλαμβανομένης της αγοράς, πώλησης, ανταλλαγής και εν γένει απόκτησης ή διάθεσης κάθε είδους ακινήτων, όπως ενδεικτικά οικοπέδων, αγροτεμαχίων, κατοικιών, επαγγελματικών χώρων, αυτοτελών οριζόντιων ιδιοκτησιών και τουριστικών εγκαταστάσεων, είτε για επενδυτικούς σκοπούς, είτε με σκοπό την εκμετάλλευση ή μεταπώλησή τους, καθώς και η ανάπτυξη οικοδομικών έργων και επενδυτικών σχεδίων επί ακινήτων.

2/ Η για ίδιο λογαριασμό ή για λογαριασμό τρίτων ανέγερση, κατασκευή, ανακατασκευή, ανακαίνιση, επισκευή και συντήρηση κτιρίων και τεχνικών έργων κάθε είδους, οικιστικών ή μη, με οποιοδήποτε σύστημα, περιλαμβανομένης της εργολαβίας, της αντιπαροχής ή συνδυασμού αυτών, καθώς και η πώληση των αυτοτελών ιδιοκτησιών ή του συνόλου των έργων, καθώς και η εκτέλεση έργων ενεργειακής αναβάθμισης, εγκατάστασης συστημάτων ανανεώσιμων πηγών ενέργειας και βελτίωσης της ενεργειακής απόδοσης κτιρίων.

3/ Η εκμίσθωση, μίσθωση, υπομίσθωση και εν γένει εκμετάλλευση ακινήτων (ιδιόκτητων ή τρίτων) ή δικαιωμάτων επί ακινήτων κάθε είδους, χρήσης ή προορισμού, με οποιουσδήποτε όρους και μορφές, περιλαμβανομένης της βραχυχρόνιας ή μακροχρόνιας μίσθωσης.

4/ Η παροχή υπηρεσιών διαχείρισης ακίνητης περιουσίας, ιδιόκτητης ή τρίτων, έναντι αμοιβής ή βάσει σύμβασης, συμπεριλαμβανομένων υπηρεσιών διοίκησης, εκμετάλλευσης, συντήρησης, προβολής, αξιοποίησης και εν γένει διαχείρισης ακινήτων, καθώς και η παροχή μεσιτικών υπηρεσιών και η μεσολάβηση για την αγοραπωλησία ή μίσθωση ακινήτων.

5/ Η παροχή υπηρεσιών μηχανικού και συναφών δραστηριοτήτων παροχής τεχνικών και επιστημονικών συμβουλών, περιλαμβανομένων ενδεικτικά της εκπόνησης, ανάθεσης και επίβλεψης αρχιτεκτονικών, στατικών, μηχανολογικών, ηλεκτρολογικών, περιβαλλοντικών και οικονομοτεχνικών μελετών, είτε με ίδια μέσα είτε μέσω συνεργασίας με κατάλληλα αδειοδοτημένους επαγγελματίες.

6/ Η παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών τεχνικού, επιχειρηματικού και επενδυτικού χαρακτήρα, συναφών με την αξιοποίηση και ανάπτυξη ακίνητης περιουσίας και τεχνικών έργων.

7/ Η διενέργεια κάθε πράξης ή δραστηριότητας συναφούς ή παρεπόμενης των ανωτέρω, έστω και αν δεν αναφέρεται ρητώς.

8/ Η άσκηση κάθε άλλης εν γένει επιχειρηματικής και οικονομικής δραστηριότητας συναφούς προς το σκοπό της Εταιρίας, έστω και ελάχιστα συναφούς, εφόσον ήθελε θεωρηθεί ότι προωθεί, διευκολύνει και εξυπηρετεί την επιδίωξη και επίτευξη των ανωτέρω σκοπών.

2. Για την επίτευξη του σκοπού της η Εταιρεία προβαίνει σε κάθε αναγκαία ενέργεια και ειδικότερα μπορεί:

α) Να ιδρύει ή και να συμμετέχει σε οποιαδήποτε επιχείρηση με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό, οποιουδήποτε εταιρικού τύπου.

β) Να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο με οποιοδήποτε τρόπο και να συνιστά και κοινοπραξίες.

γ) Να ιδρύει υποκαταστήματα ή πρακτορεία ή γραφεία οπουδήποτε.

δ) Να αντιπροσωπεύει οποιαδήποτε επιχείρηση, ημεδαπή ή αλλοδαπή με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό.

ε) Η Γενική Συνέλευση των εταίρων μπορεί με τροποποίηση του παρόντος να καθορίζει και άλλες δραστηριότητες σαν σκοπό της εταιρείας.

ΑΡΘΡΟ 3

ΕΔΡΑ

Έδρα της Εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Αθηναίων της Περιφερειακής Ενότητας του Κεντρικού Τομέα Αθηνών. Τα γραφεία είναι στη Λεωφόρο Μεσογείων αρ. 223. Η Εταιρία μπορεί με απλή απόφαση του Διαχειριστή της, να μεταφέρει τα γραφεία της σε άλλη διεύθυνση.

Με απόφαση της Συνελεύσεως των Εταίρων δύναται να ιδρυθούν υποκαταστήματα, πρακτορεία ή άλλες μορφές δευτερεύουσας εγκατάστασης και σε άλλους τόπους της Ελλάδας ή της αλλοδαπής.

ΑΡΘΡΟ 4

ΔΙΑΡΚΕΙΑ

Η διάρκεια της Εταιρείας ορίζεται ως αορίστου χρόνου αρχίζει δε από την ημέρα καταχώρησης του παρόντος καταστατικού στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ) του οικείου Επιμελητηρίου.

ΑΡΘΡΟ 5

ΚΕΦΑΛΑΙΟ – ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΜΕΡΙΔΙΑ

Το κεφάλαιο της Εταιρείας ορίζεται στο ποσό των εξακοσίων δεκατεσσάρων χιλιάδων (614.000,00) ευρώ, και κατανέμεται σε έξι χιλιάδες εκατόν σαράντα (6.140) εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας εκατό (100) Ευρώ το καθένα άπαντα τα οποία και ανέλαβε ο εμφανισθείς εδώ μοναδικός εταίρος Αλέξανδρος Μαλλάς του Ηλία.

Ο μοναδικός εταίρος εισφέρει στην Εταιρεία: Κεφαλαιακή εισφορά σε είδος, η οποία συνίσταται στα κατωτέρω περιγραφόμενα στο άρθρο είκοσι επτά (27) του παρόντος καταστατικού ακίνητα, που ο ως άνω μοναδικός εταίρος μεταβιβάζει στην Εταιρεία κατά πλήρη κυριότητα, νομή

και κατοχή. Η αξία των ακινήτων όπως αποτιμήθηκε σύμφωνα με την προσαρτώμενη εδώ από 23/04/2026 έκθεση των Ορκωτών ελεγκτών-Λογιστών Γεωργίου Ευαγ. Παπακυρίλλου και Χρήστου Κων. Στεργίου μέλη της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία ΣΟΛ ΑΕ μέλους του Δικτύου Crowe Global αποτίμησης (κατ΄ ανάλογη εφαρμογή άρθρων 17 του Ν. 4548/2018), ανέρχεται στο ποσό των εξακοσίων δεκατεσσάρων χιλιάδων (614.000,00) ευρώ,

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΠΡΟΣΩΠΗΣΗ

ΑΡΘΡΟ 6

ΟΡΙΣΜΟΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ

Η διοίκηση της Εταιρείας, η διαχείριση των εταιρικών υποθέσεων και η εκπροσώπηση δικαστική και εξώδικη της Εταιρείας ανατίθεται με το παρόν και για όλη τη διάρκειά της στον μοναδικό εταίρο **Αλέξανδρο Μαλλά του Ηλία Μαλλά και της Αθανασίας Αναγνωστέλου,** επιχειρηματία, γεννημένο στο Μαρούσι Αττικής στις 19/10/1987, κάτοικο Παπάγου Αττικής οδός Δογαροπούλου αριθμός 8, κάτοχο του με αριθμό ΑΙ 462545 /19-02-2010 δελτίου αστυνομικής ταυτότητας της Υπ/σεως Ασφαλείας Χανίων, με ΑΦΜ 135472682 της ΚΕΦΟΔΕ Αττικής με ηλεκτρονική διεύθυνση mallas_a@hotmail.com

ΑΡΘΡΟ 7

ΕΞΟΥΣΙΑ ΤΟΥ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ

1. Ο διαχειριστής εκπροσωπεί νόμιμα και απεριόριστα την Εταιρεία και ενεργεί στο όνομα της κάθε πράξη που αφορά στη διοίκηση της Εταιρείας, τη διαχείριση και διάθεση της περιουσίας της και την εν γένει επιδίωξη του σκοπού της, υπογράφων κάτω από την εταιρική επωνυμία. Ενδεικτικά ο διαχειριστής εκπροσωπεί την εταιρία στην Ελλάδα ή το Εξωτερικό ενώπιον Δημοσίων, Δημοτικών, Κοινοτικών και άλλων Αρχών, φυσικών ή νομικών προσώπων δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου, Διεθνών Οργανισμών και των οργάνων τους, καθώς και ενώπιον οποιουδήποτε Ελληνικού ή Διεθνούς Δικαστηρίου ή Δικαστικής Αρχής οποιουδήποτε βαθμού και δικαιοδοσίας, αναλαμβάνει χρήματα, αξιόγραφα, μερίσματα, αποδείξεις και τοκομερίδια, εισπράττει χρήματα, εκδίδει, αποδέχεται, οπισθογραφεί και τριτεγγυάται συναλλαγματικές, γραμμάτια εις διαταγήν και επιταγές, παραλαμβάνει, οπισθογραφεί και εκχωρεί φορτωτικές, αποθετήρια και ενεχυρόγραφα, συνάπτει φορτωτικές, αποθετήρια και ενεχυρόγραφα, συνάπτει κάθε είδους συμβάσεις με Ασφαλιστικούς Οργανισμούς (Ιδιωτικούς και Δημόσιους), με Τράπεζες και με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό

πρόσωπο, παρέχει και λαμβάνει δάνεια, ανοίγει πιστώσεις, εκδίδει εγγυητικές επιστολές, διορίζει πληρεξουσίους δικηγόρους και γενικά ενεργεί κάθε πράξη εκπροσώπησης, διαχείρισης ή διάθεσης που εξυπηρετεί το σκοπό της εταιρικής επιχείρησης. Ο διαχειριστής είναι και Ταμίας της εταιρίας και δικαιούται να εισπράττει για λογαριασμό της εταιρίας από οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο Δημοσίου ή Ιδιωτικού Δικαίου, Δημόσιο Ταμείο, Οργανισμό, τράπεζα κλπ. οποιουδήποτε ύψους χρηματικά ποσά, να παραλαμβάνει πράγματα και να χορηγεί τις σχετικές αποδείξεις και εξοφλήσεις.

2. Πράξεις του διαχειριστή, ακόμη και αν είναι εκτός του εταιρικού σκοπού, δεσμεύουν την Εταιρεία απέναντι στους τρίτους, εκτός αν η Εταιρεία αποδείξει ότι ο τρίτος γνώριζε την υπέρβαση του εταιρικού σκοπού ή όφειλε να τη γνωρίζει. Δεν συνιστά απόδειξη μόνη η τήρηση των διατυπώσεων δημοσιότητας ως προς το καταστατικό ή τις τροποποιήσεις του. Περιορισμοί της εξουσίας του διαχειριστή της εταιρείας, που προκύπτουν από το καταστατικό ή από απόφαση των εταίρων, δεν αντιτάσσονται στους τρίτους, ακόμη και αν έχουν υποβληθεί στις διατυπώσεις δημοσιότητας.

3. Ο διαχειριστής μπορεί με συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο ή με απλή εξουσιοδότηση με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής του από Δημόσια Αρχή ή μέσω gov, να αναθέτει όλες ή μερικές από τις εξουσίες του σε εταίρους ή τρίτους, προσδιορίζοντας τον χρόνο ισχύος και τον τρόπο παύσης της πληρεξουσιότητας.

4. Ο διαχειριστής δεν αμείβεται για τη διαχείριση, εκτός αν άλλως αποφασίσει η Συνέλευση των Εταίρων με πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων.

ΑΡΘΡΟ 8
ΑΝΑΚΛΗΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ

Η διαχείριση που ανατέθηκε με το παρόν καταστατικό ανακαλείται είτε με απόφαση της Συνελεύσεως των Εταίρων, που λαμβάνεται οποτεδήποτε με πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων, είτε με απόφαση του Δικαστηρίου, αν υπάρχει σπουδαίος λόγος, μετά από αίτηση εταίρων που κατέχουν το ένα δέκατο (1/10) του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων.

ΑΡΘΡΟ 9
ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΠΙΣΤΕΩΣ

Ο διαχειριστής έχει υποχρέωση πίστεως απέναντι στην εταιρεία. Οφείλει ιδίως: (α) να μην επιδιώκει ίδια συμφέροντα που αντιβαίνουν στα συμφέροντα της εταιρείας, (β) να αποκαλύπτει

έγκαιρα στους εταίρους τα ίδια συμφέροντα του, που ενδέχεται να ανακύψουν από συναλλαγές της εταιρείας, οι οποίες εμπίπτουν στα καθήκοντα του, καθώς και κάθε άλλη σύγκρουση ιδίων συμφερόντων με αυτά της εταιρείας ή συνδεδεμένων με αυτήν επιχειρήσεων κατά την έννοια της παρ. 5 του άρθρου 42ε του κ.ν. 2190/1920, που ανακύπτει κατά την άσκηση των καθηκόντων του, και (γ) να τηρεί εχεμύθεια για τις εταιρικές υποθέσεις. Κατ΄ εξαίρεση, κατόπιν ρητής πρόβλεψης του παρόντος καταστατικού, ο διαχειριστής επιτρέπεται, να διενεργεί πράξεις για λογαριασμό του ίδιου ή τρίτων, ακόμη και αν ανάγονται στο σκοπό της εταιρείας, να είναι εταίρος προσωπικής εταιρείας, Ε.Π.Ε. ή ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας, ακόμη και αν επιδιώκει τον ίδιο σκοπό, και χωρίς απόφαση της Συνέλευσης των Εταίρων.

ΑΡΘΡΟ 10

ΤΗΡΗΣΗ ΒΙΒΛΙΩΝ

1. Ο διαχειριστής οφείλει να τηρεί: (α) «βιβλίο εταίρων» στο οποίο καταχωρίζει τα ονόματα των εταίρων, τη διεύθυνσή τους, τον αριθμό των μεριδίων που κατέχει κάθε εταίρος, το είδος της εισφοράς που εκπροσωπούν τα μερίδια, τη χρονολογία κτήσεως και μεταβίβασης ή επιβάρυνσης αυτών και τα ειδικά δικαιώματα που παρέχει το καταστατικό στους εταίρους και (β) «ενιαίο βιβλίο πρακτικών αποφάσεων των εταίρων και αποφάσεων της διαχείρισης». Στο βιβλίο αυτό καταχωρίζονται όλες οι αποφάσεις των εταίρων και οι αποφάσεις της διαχείρισης που λαμβάνονται από περισσότερους διαχειριστές και δεν αφορούν θέματα τρέχουσας διαχείρισης ή, ανεξάρτητα από τον αριθμό των διαχειριστών, συνιστούν πράξεις καταχωριστέες στο Γ.Ε.ΜΗ.

2. Η εταιρεία φέρει το βάρος απόδειξης ότι οι αποφάσεις των εταίρων και του διαχειριστή έλαβαν χώρα την ημερομηνία και ώρα που αναγράφεται στο βιβλίο.

ΑΡΘΡΟ 11

ΕΥΘΥΝΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ

1. Ο διαχειριστής ευθύνεται έναντι της Εταιρείας για παραβάσεις του νόμου, του καταστατικού και των αποφάσεων των εταίρων, καθώς και για κάθε διαχειριστικό πταίσμα. Η ευθύνη αυτή δεν υφίσταται προκειμένου για πράξεις ή παραλείψεις που στηρίζονται σε σύννομη απόφαση των εταίρων ή που αφορούν εύλογη επιχειρηματική απόφαση, η οποία ελήφθη με καλή πίστη, με βάση επαρκείς πληροφορίες και αποκλειστικά προς εξυπηρέτηση του εταιρικού συμφέροντος. Αν περισσότεροι διαχειριστές ενήργησαν από κοινού, ευθύνονται εις ολόκληρο.

2. Με απόφαση των εταίρων μπορεί να απαλλάσσεται ο διαχειριστής μετά την έγκριση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων μόνο για τα διαχειριστικά πταίσματα, εκτός αν οι εταίροι παρέχουν ομόφωνα γενική απαλλαγή.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ
Η ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΩΝ
ΑΡΘΡΟ 12
ΜΟΝΑΔΙΚΟΣ ΕΤΑΙΡΟΣ

1. Ο μοναδικός εταίρος, που ασκεί τις εξουσίες της Συνέλευσης των Εταίρων, αποφασίζει για κάθε εταιρική υπόθεση και για οποιοδήποτε θέμα αφορά στην Εταιρεία, για το οποίο σύμφωνα με το Νόμο ή το παρόν Καταστατικό απαιτείται απόφαση του μοναδικού εταίρου, που ασκεί τις εξουσίες της Συνέλευσης των Εταίρων, η οποία με τη σειρά της είναι η μόνη αρμόδια να αποφασίζει:

(α) για τις τροποποιήσεις του καταστατικού, στις οποίες περιλαμβάνονται η αύξηση και η μείωση του κεφαλαίου,

(β) για το διορισμό και την ανάκληση του διαχειριστή,

(γ) για την έγκριση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων, τη διανομή κερδών, το διορισμό ελεγκτή και την απαλλαγή του διαχειριστή από την ευθύνη,

(δ) για τον αποκλεισμό εταίρου, σε περίπτωση που η εταιρεία καταστεί πολυπρόσωπη,

(ε) για τη λύση της εταιρείας ή την παράταση της διάρκειάς της

(στ) για τη μετατροπή και τη συγχώνευση της εταιρείας και

(ζ) για κάθε άλλη περίπτωση οριζόμενη στο παρόν καταστατικό ή στον νόμο.

2. Οι αποφάσεις του μοναδικού εταίρου, που λαμβάνονται κατά τον τρόπο αυτό, καταγράφονται σε πρακτικό.

3. Σε περίπτωση που η Εταιρεία παύσει να είναι μονοπρόσωπη, τα ακόλουθα άρθρα (13-16) τυγχάνουν εφαρμογής, άλλως ως «Γενική Συνέλευση» νοείται ο μοναδικός εταίρος της Εταιρείας:

ΑΡΘΡΟ 13
ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΩΝ

1. Με την επιφύλαξη του άρθρου 16 του παρόντος, οι αποφάσεις των εταίρων λαμβάνονται σε συνέλευση.

2. Η συνέλευση συγκαλείται τουλάχιστον μια φορά κατ᾽ έτος το αργότερο έως τη δέκατη ($10^{η}$) ημερολογιακή ημέρα του ένατου μήνα μετά τη λήξη της εταιρικής χρήσης με αντικείμενο την έγκριση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων (τακτική συνέλευση).

ΑΡΘΡΟ 14

ΣΥΓΚΛΗΣΗ ΚΑΙ ΤΟΠΟΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΕΩΣ

1. Η σύγκληση της συνέλευσης γίνεται από τον διαχειριστή προ οκτώ (8) τουλάχιστον ημερών. Η ημέρα της σύγκλησης και η ημέρα της συνέλευσης δεν υπολογίζονται στην προθεσμία αυτή. Απαιτείται προσωπική πρόσκληση των εταίρων με κάθε κατάλληλο μέσο, περιλαμβανομένου του ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (e-mail).

2. Εταίροι που έχουν το ένα δέκατο (1/10) του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων δικαιούνται να ζητήσουν από το διαχειριστή τη σύγκληση συνέλευσης προσδιορίζοντας τα θέματα της ημερήσιας διάταξης. Αν ο διαχειριστής μέσα σε δέκα (10) ημέρες δεν συγκαλέσει τη συνέλευση, οι αιτούντες εταίροι προβαίνουν οι ίδιοι στη σύγκληση με την προταθείσα ημερήσια διάταξη.

3. Η πρόσκληση της συνέλευσης πρέπει να περιέχει με ακρίβεια τον τόπο και το χρόνο, όπου θα λάβει χώρα η συνέλευση, τις προϋποθέσεις για τη συμμετοχή των εταίρων, καθώς και λεπτομερή ημερήσια διάταξη.

4. Κατά παρέκκλιση από τις προηγούμενες διατάξεις η συνέλευση μπορεί να συνεδριάζει εγκύρως, αν όλοι οι εταίροι είναι παρόντες ή αντιπροσωπεύονται και συναινούν (καθολική συνέλευση).

5. Η συνέλευση μπορεί να συνέρχεται στην έδρα της εταιρείας ή και οπουδήποτε αλλού, στο εσωτερικό ή το εξωτερικό, αν συναινούν όλοι οι εταίροι. Η πρόσκληση των εταίρων μπορεί να προβλέπει ότι η συνέλευση των εταίρων θα διεξαχθεί με τηλεδιάσκεψη. Με τον ίδιο τρόπο μπορεί να διεξαχθεί η συνέλευση, εάν συναινούν όλοι οι εταίροι. Κάθε εταίρος μπορεί να αξιώσει να διεξαχθεί η συνέλευση με τηλεδιάσκεψη, ως προς αυτόν, αν κατοικεί σε άλλη χώρα από εκείνη όπου διεξάγεται η συνέλευση ή αν υπάρχει άλλος σπουδαίος λόγος, ιδίως ασθένεια ή αναπηρία.

ΑΡΘΡΟ 15

ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΤΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ - ΛΗΨΗ ΑΠΟΦΑΣΕΩΝ

1. Στη συνέλευση μετέχουν όλοι οι εταίροι αυτοπροσώπως ή με αντιπρόσωπο και έχουν το δικαίωμα να λάβουν το λόγο και να ψηφίσουν.

2. Κάθε εταιρικό μερίδιο παρέχει δικαίωμα μιας ψήφου.

3. Το δικαίωμα ψήφου δεν μπορεί να ασκείται από εταίρο, διαχειριστή ή μη, αν πρόκειται να αποφασισθεί ο ορισμός ειδικού εκπροσώπου για διεξαγωγή δίκης εναντίον του, ή η απαλλαγή από την ευθύνη του, ή ο αποκλεισμός του από την εταιρεία.

4. Η συνέλευση αποφασίζει με πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων, εκτός αν άλλως ορίζεται στο παρόν καταστατικό ή στον νόμο.

5. Στις περιπτώσεις που αφορούν την τροποποίηση του καταστατικού της εταιρείας, τον αποκλεισμό εταίρου, την λύση ή την παράταση της διαρκείας της εταιρείας ή τέλος την μετατροπή και την συγχώνευσή της, η συνέλευση αποφασίζει με την αυξημένη πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων.

ΑΡΘΡΟ 16

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΩΝ ΧΩΡΙΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ

Κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις των προηγούμενων άρθρων, οι αποφάσεις των εταίρων, αν είναι ομόφωνες, μπορούν να λαμβάνονται εγγράφως χωρίς συνέλευση. Η ρύθμιση αυτή ισχύει και αν όλοι οι εταίροι ή οι αντιπρόσωποι τους συμφωνούν να αποτυπωθεί πλειοψηφική απόφαση τους σε έγγραφο, χωρίς συνέλευση. Το σχετικό πρακτικό υπογράφεται από όλους τους εταίρους με αναφορά των μειοψηφούντων. Οι υπογραφές των εταίρων μπορούν να αντικαθίστανται με ανταλλαγή μηνυμάτων με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο (e-mail) ή άλλα ηλεκτρονικά μέσα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ

ΑΡΘΡΟ 17

ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΜΕΡΙΔΙΩΝ

1. Η μεταβίβαση και η επιβάρυνση των μεριδίων ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας εν ζωή ή αιτία θανάτου είναι ελεύθερη, με την επιφύλαξη των επόμενων άρθρων.

2. Η μεταβίβαση ή επιβάρυνση των εταιρικών μεριδίων εν ζωή γίνεται εγγράφως και επάγεται αποτελέσματα ως προς την εταιρεία και τους εταίρους από τη γνωστοποίηση σε αυτή της μεταβίβασης. Η γνωστοποίηση αυτή είναι έγγραφη και υπογράφεται από τον μεταβιβάζοντα και τον αποκτώντα. Η κοινοποίηση του εγγράφου γνωστοποίησης στην εταιρεία μπορεί να γίνει και με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο (e-mail). Ο διαχειριστής οφείλει να καταχωρίζει αμέσως τη μεταβίβαση στο βιβλίο των εταίρων, υπό την προϋπόθεση ότι τηρήθηκαν οι προϋποθέσεις για τη μεταβίβαση, όπως προβλέπονται στο νόμο και το καταστατικό.

3. Η μεταβίβαση εταιρικού μεριδίου αιτία θανάτου ή λόγω γονικής παροχής επιτρέπεται πάντοτε σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου.

ΑΡΘΡΟ 18

ΑΥΞΗΣΗ ΚΑΙ ΜΕΙΩΣΗ ΤΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

1. Η αύξηση κεφαλαίου γίνεται με αύξηση του αριθμού των εταιρικών μεριδίων. Σε περίπτωση αύξησης κεφαλαίου που δεν γίνεται με εισφορά σε είδος όλοι οι εταίροι έχουν δικαίωμα προτίμησης στο νέο κεφάλαιο, ανάλογα με τον αριθμό των εταιρικών μεριδίων που έχει καθένας. Το δικαίωμα προτίμησης ασκείται με δήλωση προς την εταιρεία μέσα σε είκοσι (20) ημέρες από την καταχώριση της απόφασης των εταίρων στο Γ.Ε.ΜΗ.

2. Η μείωση κεφαλαίου γίνεται με ακύρωση υφιστάμενων μεριδίων που αντιστοιχούν σε κεφαλαιακές εισφορές και με τήρηση της αρχής της ίσης μεταχείρισης των εταίρων που έχουν τέτοια μερίδια, μετά από συναίνεση των εταίρων αυτών. Σε περίπτωση μείωσης κεφαλαίου το αποδεσμευόμενο ενεργητικό μπορεί να αποδίδεται στους εταίρους με μερίδια που αντιστοιχούν σε κεφαλαιακές εισφορές, μόνο αν οι εταιρικοί δανειστές δεν προβάλουν αντιρρήσεις.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ

ΣΧΕΣΕΙΣ ΕΤΑΙΡΩΝ ΜΕ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΑΡΘΡΟ 19

ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΕΤΑΙΡΩΝ

1. Αν δεν προβλέπεται κάτι άλλο στον νόμο ή το παρόν καταστατικό, τα εταιρικά μερίδια παρέχουν ίσα δικαιώματα και υποχρεώσεις, ανεξάρτητα από το είδος της εισφοράς στην οποία αντιστοιχούν. Για την παροχή στους εταίρους νέων δικαιωμάτων ή επιβολή νέων υποχρεώσεων απαιτείται τροποποίηση του καταστατικού με συμφωνία όλων των εταίρων ή τη συναίνεση εκείνου, τον οποίο αφορά η υποχρέωση.

2. Κάθε εταίρος δικαιούται να λαμβάνει γνώση αυτοπροσώπως ή με αντιπρόσωπο της πορείας των εταιρικών υποθέσεων και να εξετάζει τα βιβλία και τα έγγραφα της εταιρείας. Δικαιούται επίσης με δαπάνες του να λαμβάνει αποσπάσματα του βιβλίου των εταίρων και του βιβλίου πρακτικών σε τακτά χρονικά διαστήματα όχι μεγαλύτερα του τριμήνου. Η εταιρεία μπορεί να αρνηθεί την παροχή πληροφοριών ή την πρόσβαση στα βιβλία αν υπάρχει σοβαρή απειλή στα επιχειρηματικά συμφέροντα της εταιρείας.

3. Κάθε εταίρος δικαιούται να ζητεί πληροφορίες που είναι απαραίτητες για την κατανόηση και την εκτίμηση των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης της συνέλευσης.

4. Εταίροι που έχουν το ένα δέκατο (1/10) του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων δικαιούνται οποτεδήποτε να ζητήσουν από το δικαστήριο το διορισμό ανεξάρτητου ορκωτού

ελεγκτή-λογιστή για να διερευνήσει σοβαρές υπόνοιες παράβασης του νόμου ή του καταστατικού και να γνωστοποιήσει το αποτέλεσμα με έκθεση του στους εταίρους και την εταιρεία.

ΑΡΘΡΟ 20

ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΕΤΑΙΡΟΥΣ Η ΤΟ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ

Κάθε σύμβαση μεταξύ εταιρείας και των εταίρων ή του διαχειριστή πρέπει να καταγράφεται στο βιβλίο πρακτικών της εταιρείας με μέριμνα του διαχειριστή και να ανακοινώνεται σε όλους τους εταίρους μέσα σε ένα μήνα από τη σύναψη της. Αν η εταιρεία είναι μονοπρόσωπη, η καταγραφή αυτή αποτελεί προϋπόθεση του κύρους της σύμβασης, εκτός αν η σύμβαση αφορά τρέχουσες πράξεις που συνάπτονται υπό κανονικές συνθήκες. Οι συμβάσεις της παραγράφου αυτής υποβάλλονται στην έγκριση των εταίρων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΚΤΟ

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΑΡΘΡΟ 21

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ

Η εταιρική χρήση αρχίζει την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους και λήγει στις 31 Δεκεμβρίου του ίδιου ημερολογιακού έτους. Η πρώτη εταιρική χρήση αρχίζει από την νόμιμη σύσταση της εταιρείας και λήγει στις 31 Δεκεμβρίου του έτους 2026.

Μια φορά το χρόνο, στο τέλος της εταιρικής χρήσης, ο διαχειριστής της εταιρείας υποχρεούται να συντάσσει απογραφή όλων των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού της, με λεπτομερή περιγραφή του κάθε στοιχείου. Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας καταρτίζονται από τον διαχειριστή της με βάση την απογραφή αυτή.

ΑΡΘΡΟ 22

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για την κατάρτιση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων εφαρμόζονται αναλόγως τα προβλεπόμενα στο ν. 4308/2014 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει. Η δημοσίευση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων στο Γ.Ε.ΜΗ. γίνεται με μέριμνα του διαχειριστή.

ΑΡΘΡΟ 23

ΕΓΚΡΙΣΗ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΝΟΜΗ ΚΕΡΔΩΝ

1. Για την έγκριση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων και τη διανομή κερδών απαιτείται απόφαση των εταίρων.

2. Κάθε έτος και πριν από κάθε διανομή κερδών πρέπει να κρατείται τουλάχιστον το ένα εικοστό (1/20) των καθαρών κερδών, για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού. Το αποθεματικό αυτό μπορεί μόνο να κεφαλαιοποιείται ή να συμψηφίζεται με ζημίες. Η συνέλευση των εταίρων μπορεί να αποφασίσει τη δημιουργία πρόσθετων αποθεματικών.

3. Για να διανεμηθούν κέρδη, πρέπει αυτά να προκύπτουν από τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις. Οι εταίροι αποφασίζουν για τα κέρδη που θα διανεμηθούν.

4. Η συμμετοχή των εταίρων στα κέρδη, και αντίστοιχα η υποχρέωση για τις ζημιές, είναι ανάλογη προς τον αριθμό των μεριδίων που έχει κάθε εταίρος.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΒΔΟΜΟ

ΛΥΣΗ ΚΑΙ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ

ΑΡΘΡΟ 24

ΛΟΓΟΙ ΛΥΣΗΣ

1. Η εταιρεία λύεται: (α) οποτεδήποτε με απόφαση των εταίρων, (β) αν κηρυχθεί σε πτώχευση και (γ) σε άλλες περιπτώσεις που προβλέπει ο νόμος.

2. Η λύση της εταιρείας καταχωρίζεται στο Γ.Ε.ΜΗ. με μέριμνα του εκκαθαριστή.

ΑΡΘΡΟ 25

ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΤΗΣ

1. Αν λυθεί η εταιρεία για οποιοδήποτε λόγο, εκτός από την κήρυξη αυτής σε πτώχευση, ακολουθεί το στάδιο της εκκαθάρισης. Μέχρι το πέρας της εκκαθάρισης η εταιρεία λογίζεται ότι εξακολουθεί και διατηρεί την επωνυμία της, στην οποία προστίθενται οι λέξεις «υπό εκκαθάριση».

2. Η εξουσία των οργάνων της εταιρείας κατά το στάδιο της εκκαθάρισης περιορίζεται στις αναγκαίες για την εκκαθάριση της εταιρικής περιουσίας πράξεις. Ο εκκαθαριστής μπορεί να ενεργήσει και νέες πράξεις, εφόσον με αυτές εξυπηρετούνται η εκκαθάριση και το συμφέρον της εταιρείας.

3. Η εκκαθάριση ενεργείται από το διαχειριστή, εκτός αν αποφάσισαν άλλως οι εταίροι με πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) του συνολικού αριθμού των εταιρικών μεριδίων.

4. Οι διατάξεις για το διαχειριστή εφαρμόζονται ανάλογα και στον εκκαθαριστή.

ΑΡΘΡΟ 26

ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗΣ

1. Με την έναρξη της εκκαθάρισης ο εκκαθαριστής υποχρεούται να ενεργήσει απογραφή των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της εταιρείας και να καταρτίσει οικονομικές καταστάσεις τέλους χρήσεως, οι οποίες εγκρίνονται με απόφαση των εταίρων. Εφόσον η εκκαθάριση εξακολουθεί, ο εκκαθαριστής υποχρεούται να καταρτίζει στο τέλος κάθε έτους οικονομικές καταστάσεις.

2. Ο εκκαθαριστής υποχρεούται να περατώσει αμελλητί τις εκκρεμείς υποθέσεις της εταιρείας, να εξοφλήσει τα χρέη της, να εισπράξει τις απαιτήσεις της και να μετατρέψει σε χρήμα την εταιρική περιουσία. Κατά τη ρευστοποίηση των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας ο εκκαθαριστής οφείλει να προτιμά την εκποίηση της επιχείρησης ως συνόλου, όπου τούτο είναι εφικτό.

3. Μετά την ολοκλήρωση της εκκαθάρισης, ο εκκαθαριστής καταρτίζει οικονομικές καταστάσεις περάτωσης της εκκαθάρισης, τις οποίες οι εταίροι καλούνται να εγκρίνουν με απόφαση τους. Με βάση τις καταστάσεις αυτές ο εκκαθαριστής διανέμει το προϊόν της εκκαθάρισης στους εταίρους, ανάλογα με τον αριθμό των μεριδίων καθενός. Στη διανομή προτιμώνται οι εταίροι με μερίδια που αντιστοιχούν σε κεφαλαιακές εισφορές. Με συμφωνία όλων των εταίρων ο εκκαθαριστής μπορεί να προβεί σε αυτούσια διανομή της περιουσίας.

4. Ο εκκαθαριστής μεριμνά για την καταχώριση της ολοκλήρωσης της εκκαθάρισης στο Γ.Ε.ΜΗ.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΟΓΔΟΟ

ΕΙΔΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

ΑΡΘΡΟ 27

Τα ακίνητα τα οποία συνεισφέρονται, παραχωρούνται και μεταβιβάζονται κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, ως κεφάλαιο, από τον μοναδικό εταίρο Αλέξανδρο Μαλλά στην Μονοπρόσωπη Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρία που συστήνεται με το παρόν, είναι τα ακόλουθα:

1] Η με στοιχεία κάπα κεφαλαίο ένα (Κ1) οριζόντια ιδιοκτησία (κατάστημα) του ισογείου, με τις ανήκουσες σ' αυτό κατ' αποκλειστική χρήση α] της υπό στοιχεία Ρο κεφαλαίο εννέα (Ρ9) θέση στάθμευσης β] της υπό στοιχεία Ρο κεφαλαίο δέκα (Ρ10) θέση στάθμευσης και γ] του τμήματος του ακαλύπτου χώρου του οικοπέδου και

2] Η με στοιχεία Γάμα κεφαλαίο Πί κεφαλαίο (ΓΠ) οριζόντια ιδιοκτησία (χώρος γραφείων) στο πατάρι του ισογείου της τετραώροφης με υπόγειο και δώμα οικοδομής (Κτίριο γραφείων

και Καταστημάτων) **που βρίσκεται στην θέση «Νέο Ψυχικό» ή «Ξιλοκέριζα»,** εντός του εγκεκριμένου σχεδίου **του Δήμου Αθηναίων**, προηγούμενα της Κοινότητας Χαλανδρίου στο με αριθμό 61104 οικοδομικό τετράγωνο της Δημοτικής Κοινότητας του 7ου διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων, της Περιφερειακής Ενότητας του Κεντρικού Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής, **και στην Λεωφόρο Μεσογείων αριθμός 223.**

Ότι το ως άνω τετραώροφο κτίριο γραφείων – καταστημάτων με υπόγειο και δώμα **έχει οικοδομηθεί βάσει της με αριθμό 429/26-5-1995 αδείας ανέγερσης κτιρίου γραφείων-καταστημάτων της Πολεοδομίας Αθηνών,** σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο εκτάσεως κατά την τελευταία και ακριβή καταμέτρησή του που έγινε από τον αρχιτέκτονα μηχανικό Φώτη Παν. Περράκη, μέτρων τετραγωνικών τριακοσίων δέκα τριών και 0,16 (313,16) εμφαίνεται περιμετρικά με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Α στο από Μαΐου 2006 τοπογραφικό διάγραμμα του άνω αρχιτέκτονα μηχανικού, το οποίο με την πάνω σ' αυτό υπεύθυνη δήλωση του ν.651/1977 ότι είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, προσαρτάται στην με αριθμό 3.513/12-7-2007 πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού Κτιρίου του Συμβολαιογράφου Αθηνών Κομνηνού Κωνσταντίνου Κομνηνού και συνορεύει κατά το τοπογραφικό αυτό διάγραμμα ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ επί πλευράς Β-Γ μήκους μέτρων είκοσι και 0,50 (20,50) με διώροφη οικοδομή ιδιοκτησίας Βάρδα-Αναγνωστόπουλου, ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ επί πλευράς Γ-Δ μήκους μέτρων δέκα έξι και 0,30 (16,30) εν μέρει με οικόπεδο ιδιοκτησίας αγνώστου και εν μέρει με οικόπεδο μετά της επ' αυτού τριώροφης οικοδομής ιδιοκτησίας αγνώστου, ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΑ επί πλευράς Δ-Α μήκους μέτρων είκοσι και 0,30 (20,30) με οικόπεδο μετά της επ' αυτού διώροφης οικοδομής ιδιοκτησίας αγνώστου και ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ και σε πλευρά Α-Β μήκους μέτρων δέκα τεσσάρων και 0,35 (14,35) με την οδό Μεσογείων.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ

1] Η με στοιχεία κάπα κεφαλαίο ένα (Κ1) οριζόντια ιδιοκτησία (κατάστημα) του ισογείου, εμφαίνεται στο από Μαΐου 2023 με αριθμό Α2 σχέδιο με τίτλο «ΚΑΤΟΨΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ» του πολ. μηχανικού Αθανασίου Χασαπάκη το οποίο συνοδεύει την με Α/Α δήλωσης 13140576, αρ. πρωτ. 2596206 και ηλεκτρονικό κωδικό B2D5BA7988FB864D Δήλωση ένταξης στο Ν. 4495/2017 και έχει αναρτηθεί στο ΤΕΕ, οι δε αναλογίες του αναγράφονται στον από Φεβρουαρίου 2024 Πίνακα κατανομής ποσοστών του ιδίου άνω πολιτικού μηχανικού τα οποία προσαρτώνται στην με αριθμό 3320/11-7-2024 πράξη μου. Το κατάστημα αυτό έχει κύρια είσοδο από την πρασιά προς την

Λεωφόρο Μεσογείων, είσοδο προς τον πίσω ακάλυπτο χώρο, και άλλη είσοδο από το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο, αποτελείται από έναν ενιαίο κύριο χώρο, έναν βοηθητικό χώρο και ένα W.C και κλίμακα καθόδου στο υπόγειο, **έχει εμβαδό μέτρα τετραγωνικά εκατόν δέκα πέντε (115,οο),** όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά τριακόσια σαράντα πέντε (345,00), αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά εκατόν τριάντα τέσσερα και 0,30 (134,30), δηλαδή συνολικό όγκο μέτρα κυβικά τετρακόσια εβδομήντα εννέα και 0,30 (479,30), **ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο διακόσια δεκαπέντε χιλιοστά (215/1000),** ψήφους διακόσιες δέκα πέντε (215) σε σύνολο χιλίων (1000), αναλογία στις δαπάνες κοινοχρήστων κατά διακόσια δέκα πέντε χιλιοστά (215/1000) και αναλογία στις δαπάνες συντήρησης ανελκυστήρα κατά δέκα χιλιοστά (10/1000) και συνορεύει βορειοδυτικά με όριο οικοπέδου, ακάλυπτο χώρο οικοπέδου και χώρο κεντρικής εισόδου του κτιρίου, βορειοανατολικά με όριο οικοπέδου, νοτιοανατολικά με τις με αριθμούς -9- και -10- θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτου και με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου και πέραν αυτού με την Λεωφόρο Μεσογείων και νοτιοδυτικά με ράμπα προσπέλασης προς την κεντρική είσοδο του κτιρίου, και ακάλυπτο χώρο οικοπέδου.

Στην οριζόντια αυτή ιδιοκτησία ανήκουν κατ' αποκλειστική χρήση: α] οι με στοιχεία Ρό εννέα (Ρ9) και Ρο δέκα (Ρ10) θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων στην πρασιά προς την Λεωφόρο Μεσογείων εμβαδού της κάθε μιας από αυτές δέκα (10,οο) τετραγωνικών μέτρων και β] Το τμήμα του ακαλύπτου χώρου (πρασιάς) προς την Λεωφόρο Μεσογείων που απεικονίζεται στο ως άνω σχέδιο από Μαΐου 2023 Κάτοψης Ισογείου με τους αριθμούς 1-2-3-4-1 συνολικού εμβαδού μέτρων τετραγωνικών είκοσι δύο και 0,50 (22,50).

Η ιδιοκτησία αυτή έχει ΚΑΕΚ 050094145008/0/9 όπως προκύπτει και από το προσαρτώμενο εδώ με αριθμό πρωτοκόλλου 102897/01-07-2026 Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος, του Κτηματολογικού Γραφείου Αθηνών.

2] Η με στοιχεία Γάμα κεφαλαίο Πί κεφαλαίο (ΓΠ) οριζόντια ιδιοκτησία (χώρος γραφείων) στο πατάρι του ισογείου εμφαίνεται στο από Μαΐου 2023 με αριθμό Α3 σχέδιο με τίτλο «ΚΑΤΟΨΗ ΠΑΤΑΡΙΟΥ» του πολ. μηχανικού Αθανασίου Χασαπάκη το οποίο συνοδεύει την με Α/Α δήλωσης 13140576 , αρ. πρωτ. 2596206 και ηλεκτρονικό κωδικό B2D5BA7988FB864D Δήλωση ένταξης στο ν. 4495/2017 και έχει αναρτηθεί στο ΤΕΕ, ως επίσης και στο από Ιουνίου 2024 με αριθμό Α.3.1 σχέδιο με τίτλο «ΚΑΤΟΨΗ ΠΑΤΑΡΙΟΥ» το οποίο κατά δήλωση του

συντάξαντος αυτό μηχανικού Αθανασίου Χασαπάκη ότι «το παρόν σχέδιο παραδίδεται ως συμπληρωματικό χωρίς την ένδειξη των κινητών διαχωριστικών, για την διευκόλυνση στην περιγραφή της σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησιών καθ΄οσον στο ως άνω σχέδιο που έχει υποβληθεί στο ΤΕΕ αποτυπώνονται τα κινητά διαχωριστικά χωρίς όμως να δεσμεύεται η τελική διαρρύθμιση του χώρου», οι δε αναλογίες του αναγράφονται στον από Φεβρουαρίου 2024 Πίνακα κατανομής ποσοστών του ιδίου άνω πολιτικού μηχανικού άπαντα τα οποία προσαρτώνται στην με αριθμό 3320/2024 πράξη μου. Η οριζόντια αυτή ιδιοκτησία, έχει κύρια είσοδο από το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο, αποτελείται από έναν κύριο χώρο, δύο (2) βοηθητικούς χώρους και ένα W.C. Η οριζόντια αυτή ιδιοκτησία **έχει εμβαδό μέτρα τετραγωνικά εκατόν δέκα πέντε (115,οο),** όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά τριακόσια σαράντα πέντε (345,00), αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά εκατόν τριάντα τέσσερα και 0,30 (134,30), δηλαδή συνολικό όγκο μέτρα κυβικά τετρακόσια εβδομήντα εννέα και 0,30 (479,30), **ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο διακόσια χιλιοστά (200/1000),** ψήφους διακόσιες (200) σε σύνολο χιλίων (1000), αναλογία στις δαπάνες κοινοχρήστων κατά διακόσια χιλιοστά (200/1000) και αναλογία στις δαπάνες συντήρησης ανελκυστήρα κατά είκοσι έξι χιλιοστά (26/1000) και συνορεύει βορειοδυτικά με όριο οικοπέδου, ακάλυπτο χώρο οικοπέδου και κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο, βορειοανατολικά με όριο οικοπέδου, νοτιοανατολικά με πρασιά και πέραν αυτής με την Λεωφόρο Μεσογείων και νοτιοδυτικά με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου, ανελκυστήρα και κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο.

Η ιδιοκτησία αυτή έχει ΚΑΕΚ 050094145008/0/13 όπως προκύπτει και από το προσαρτώμενο εδώ με αριθμό πρωτοκόλλου 102899/01-07-2026 Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος, του Κτηματολογικού Γραφείου Αθηνών .

Οι ως άνω οριζόντιες ιδιοκτησίες (κατάστημα και χώρος γραφείων) αποτελούν αυτοτελείς και διακεκριμένες οριζόντιες ιδιοκτησίες που διέπονται όπως και ολόκληρη η ως άνω τετραώροφη με υπόγειο και δώμα οικοδομή (Κτίριο γραφείων και Καταστημάτων) από στις διατάξεις του Ν. 3741/1929 περί οριζοντίου ιδιοκτησίας και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα δυνάμει της με αριθμό 3.513/12-7-2007 πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού Κτιρίου, του Συμβολαιογράφου Αθηνών Κομνηνού Κωνσταντίνου Κομνηνού που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία των μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο 4744 και αριθμό 222 όπως αυτή τροποποιήθηκε με την με αριθμό **3320/11-7-2024 πράξη μου τροποποίησης σύστασης**

οριζόντιας ιδιοκτησίας που έχει καταχωρηθεί στο Κτηματολογικό Γραφείο Αθηνών στις 26/7/2024 με αριθμό καταχώρησης 66408.

ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ

Τις προπεριγραφόμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες τις απόκτησε ο μοναδικός εταίρος Αλέξανδρος Μαλλάς ως εξής:

1] Κατά τα ¾ εξ αδιαιρέτου: α] Δυνάμει του με αριθμό 3.964/20-3-2009 συμβολαίου γονικής παροχής της ψιλής κυριότητας (αρ.1509 Α.Κ) οριζοντίων ιδιοκτησιών του Συμ/φου Αθηνών Κομνηνού Κομνηνού που έχει μεταγραφεί στα βιβλία των μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο 4869 και αύξοντα αριθμό 30 τόσο με γονική παροχή ψιλής κυριότητας που συνέστησε προς αυτόν ο πατέρας του Ηλίας Μαλλά, ο οποίος με το ίδιο ως άνω συμβόλαιο παρακράτησε την επικαρπία εφ' ορου ζωής του και β] στην συνέχεια δε ο παρέχων πατέρας Ηλίας Μαλλάς δυνάμει του με αριθμό 4372/29-7-2010 συμβολαίου μεταβίβασε λόγω γονικής παροχής την επικαρπία των ¾ εξ αδιαιρέτου οριζοντίων ιδιοκτησιών του συμβολαιογράφου Αθηνών Κομνηνού Κωνσταντίνου Κομνηνού που έχει μεταγραφεί στα βιβλία των μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου Αθηνών με αριθμό 4953 και αριθμό 30

2] κατά το ¼ εξ αδιαιρέτου : α] Δυνάμει του με αριθμό 3.965/20-3-2009 συμβολαίου γονικής παροχής της ψιλής κυριότητας (αρ.1509 Α.Κ) οριζοντίων του Συμβολαιογράφου Αθηνών Κομνηνού Κ. Κομνηνού που έχει μεταγραφεί στα βιβλία των μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο 4869 και αύξοντα αριθμό 31, η Αθανασία Αναγνωστέλου μεταβίβασε προς αυτόν την ψιλή κυριότητα του ¼ εξ αδιαιρέτου και παρακράτησε την επικαρπία εφ΄ορου ζωής της και β] στην συνέχεια δυνάμει του με αριθμό 4.289/8-10-2025 συμβολαίου μου που καταχωρήθηκε στα φύλλα του Κτηματολογικού Γραφείου Αθηνών στις 3/11/2025 με αριθμό 98791 η άνω παρέχουσα μητέρα παραιτήθηκε του δικαιώματος της επικαρπίας και έτσι ο ως άνω μοναδικός εταίρος έγινε αποκλειστικός κύριος νομέας και κάτοχος των ως άνω ακινήτων τα οποία και συνεισφέρει ως κεφάλαιο της με το παρόν συνιστωμένης Μονοπρόσωπης Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας με την επωνυμία «ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «ΑΞΕΤΕΡ».

Σημειώνεται ότι οι περεταίρω τίτλοι κτήσης αναγράφονται αναλυτικά στα ως άνω συμβόλαια, στα οποία και παραπέμπουμε ο ως άνω μοναδικός εταίρος και εγώ με σκοπό να αποφύγουμε την επανάληψή τους στο παρόν.

Η αντικειμενική αξία των εισφερόμενων ακινήτων ανέρχεται στο συνολικό ποσό των -446.379,87- Ευρώ η δε αποτίμηση τους που διενεργήθηκε από τους Ορκωτούς ελεγκτές-Λογιστές Γεώργιο Ευαγ. Παπακυρίλλου και Χρήστο Κων. Στεργίου μέλη της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία ΣΟΛ ΑΕ μέλους του Δικτύου Crowe Global όπως προκύπτει και από την προσαρτώμενη εδώ από 23/04/2026 έκθεση για την εξακρίβωση της αξίας της εισφοράς σε είδος για το σχηματισμό του κεφαλαίου της εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των εξακοσίων δέκα τεσσάρων χιλιάδων (614.000,00) ευρώ το οποίο και αποτελεί πλέον το κεφάλαιο της εταιρείας όπως αυτό αναγράφεται στο άρθρο πέντε (5) του παρόντος καταστατικού και έχει επι λέξει ως εξής:

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΑΚΡΙΒΩΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΙΣΦΟΡΑΣ ΣΕ ΕΙΔΟΣ ΚΑΤΑ ΤΗ ΣΥΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ «ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΈΡΓΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», ΚΑΙ ΜΕ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΟ ΤΙΤΛΟ «ΑΞΕΤΕΡ .»

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018

Αθήνα, 23 Απριλίου 2026

Προς:
Τον ιδρυτή κ. Αλέξανδρο Μαλλά του Ηλία
της υπό σύσταση εταιρείας «Αξιοποίηση Εμπραγμάτων και Τεχνικών Έργων Μονοπρόσωπη Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία»
με Διακριτικό τίτλο «ΑΞΕΤΕΡ.»
Από:
Γεώργιο Ευαγγ. Παπακυρίλλου
Χρήστο Κων. Στεργίου
Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές

ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Τ: 210 8691100 - F: 210 8618016

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Σελίδα

I. ΓΕΝΙΚΑ 22
1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας 22
2. Ικανότητα και ανεξαρτησία 22
II. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟ ΣΥΣΤΑΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ 23
1. Ίδρυση 23
2. Έδρα 23
3. Διάρκεια 23
4. Σκοπός 23
5. Μετοχικό Κεφάλαιο 24
6. Διοίκηση - Διαχείριση 25
7. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές 25
III. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ 25
Περιουσιακά στοιχεία που θα εισφερθούν 25
Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε 27
Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν 27
IV. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΙΣΦΟΡΑΣ ΣΕ ΕΙΔΟΣ 28
V. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ 28

Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές:

Γεώργιος Ευαγγ. Παπακυρίλλου
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 47861

Χρήστος Κων. Στεργίου
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 35201

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
για την εξακρίβωση της αξίας της εισφοράς σε είδος
κατά την σύσταση της εταιρείας
«Αξιοποίηση Εμπραγμάτων και Τεχνικών Έργων
Μονοπρόσωπη Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία»,
σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018

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

Η παρούσα Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για την εξακρίβωση της αξίας της εισφοράς σε είδος, (εφεξής «Έκθεση»), έχει συνταχθεί κατά εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, στο πλαίσιο της σύστασης της εταιρείας με την επωνυμία «Αξιοποίηση Εμπραγμάτων και Τεχνικών Έργων Μονοπρόσωπη Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία», σύμφωνα με την από 04.03.2026 αποδοχή της προσφοράς της ελεγκτικής εταιρείας ΣΟΛ Α.Ε. του κυρίου Αλέξανδρου Μαλλά του Ηλία (Αλέξανδρος Μαλλάς του Ηλία) με ΑΔΤ: ΑΙ462545 και ΑΦΜ:135472682.

I. ΓΕΝΙΚΑ

1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας

Η εργασία της εκτίμησης των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων και της σύνταξης της παρούσας Έκθεσης μας ανατέθηκε με την από 04.03.2026 σύμβαση ανάθεσης μεταξύ της Σ.Ο.Λ. Α.Ε. και του ιδρυτικού μέλους της υπό σύσταση Μονοπρόσωπης Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας με την επωνυμία «**Αξιοποίηση Εμπραγμάτων και Τεχνικών Έργων Μονοπρόσωπη Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία**», με βάση τις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, για την εξακρίβωση της αξίας της εισφοράς σε είδος κατά τη σύσταση της εταιρείας, που μας ανατέθηκε με εντολή από τον ίδιο.

Η παρούσα έκθεση έχει ως αντικείμενο την εκτίμηση της αξίας των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων της υπό σύσταση εταιρείας με την επωνυμία «**Αξιοποίηση Εμπραγμάτων και Τεχνικών Έργων Μονοπρόσωπη Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία**» όπως αυτά αναλύονται κατωτέρω στο κεφ. IV.

Στο πλαίσιο της ανάθεσης εκτελέσαμε τις διαδικασίες, που κρίναμε κατάλληλες προκειμένου να εξακριβώσουμε την αξία της εισφοράς σε είδος κατά τη σύσταση της εταιρείας.

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

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

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

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

2. Ικανότητα και ανεξαρτησία

Ανήκουμε στα πρόσωπα της παραγράφου 3 των διατάξεων του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και πληρούμε, από κάθε άποψη, τις τυπικές και ουσιαστικές προϋποθέσεις για την ανάληψη της συγκεκριμένης εργασίας.

Δεν συντρέχουν λόγοι ανεξαρτησίας ως προς την εταιρεία, όπως αυτοί ορίζονται στις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 21 του Ν. 4449/2017, οι οποίοι θα μπορούσαν να μην επιτρέψουν την ανάληψη της εργασίας αυτής.

II. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟ ΣΥΣΤΑΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

1. Ίδρυση

Η εταιρεία που θα ιδρυθεί θα έχει επωνυμία «Αξιοποίηση Εμπραγμάτων και Τεχνικών Έργων Μονοπρόσωπη Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία» και διακριτικό τίτλο «ΑΞΕΤΕΡ ».

2. Έδρα

Η έδρα της εταιρείας θα βρίσκεται στον Δήμο Αθηναίων και συγκεκριμένα στη Λεωφόρο Μεσογείων 223, Τ.Κ. 11525, σύμφωνα με το σχέδιο καταστατικού που μας έχει προσκομισθεί.

3. Διάρκεια

Σύμφωνα με το σχέδιο του καταστατικού η εταιρεία θα έχει αόριστη διάρκεια.

4. Σκοπός

Οπως προκύπτει από το σχέδιο του καταστατικού που τέθηκε υπόψη μας ο σκοπός της Εταιρείας είναι:

1/ Η απόκτηση, ανάπτυξη, αξιοποίηση και εκμετάλλευση ακίνητης περιουσίας, περιλαμβανομένης της αγοράς, πώλησης, ανταλλαγής και εν γένει απόκτησης ή διάθεσης κάθε είδους ακινήτων, όπως ενδεικτικά οικοπέδων, αγροτεμαχίων, κατοικιών, επαγγελματικών χώρων, αυτοτελών οριζόντιων ιδιοκτησιών και τουριστικών εγκαταστάσεων, είτε για επενδυτικούς σκοπούς, είτε με σκοπό την εκμετάλλευση ή μεταπώλησή τους, καθώς και η ανάπτυξη οικοδομικών έργων και επενδυτικών σχεδίων επί ακινήτων.

2/Η για ίδιο λογαριασμό ή για λογαριασμό τρίτων ανέγερση, κατασκευή, ανακατασκευή, ανακαίνιση, επισκευή και συντήρηση κτιρίων και τεχνικών έργων κάθε είδους, οικιστικών ή μη, με οποιοδήποτε σύστημα, περιλαμβανομένης της εργολαβίας, της αντιπαροχής ή συνδυασμού αυτών, καθώς και η πώληση των αυτοτελών ιδιοκτησιών ή του συνόλου των έργων, καθώς και η εκτέλεση έργων ενεργειακής αναβάθμισης, εγκατάστασης συστημάτων ανανεώσιμων πηγών ενέργειας και βελτίωσης της ενεργειακής απόδοσης κτιρίων.

3/ Η εκμίσθωση, μίσθωση, υπομίσθωση και εν γένει εκμετάλλευση ακινήτων (ιδιόκτητων ή τρίτων) ή δικαιωμάτων επί ακινήτων κάθε είδους, χρήσης ή προορισμού, με οποιουσδήποτε όρους και μορφές, περιλαμβανομένης της βραχυχρόνιας ή μακροχρόνιας μίσθωσης.

4/Η παροχή υπηρεσιών διαχείρισης ακίνητης περιουσίας, ιδιόκτητης ή τρίτων, έναντι αμοιβής ή βάσει σύμβασης, συμπεριλαμβανομένων υπηρεσιών διοίκησης, εκμετάλλευσης, συντήρησης, προβολής, αξιοποίησης και εν γένει διαχείρισης

ακινήτων, καθώς και η παροχή μεσιτικών υπηρεσιών και η μεσολάβηση για την αγοραπωλησία ή μίσθωση ακινήτων.

5/ Η παροχή υπηρεσιών μηχανικού και συναφών δραστηριοτήτων παροχής τεχνικών και επιστημονικών συμβουλών, περιλαμβανομένων ενδεικτικά της εκπόνησης, ανάθεσης και επίβλεψης αρχιτεκτονικών, στατικών, μηχανολογικών, ηλεκτρολογικών, περιβαλλοντικών και οικονομοτεχνικών μελετών, είτε με ίδια μέσα είτε μέσω συνεργασίας με κατάλληλα αδειοδοτημένους επαγγελματίες.

6/Η παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών τεχνικού, επιχειρηματικού και επενδυτικού χαρακτήρα, συναφών με την αξιοποίηση και ανάπτυξη ακίνητης περιουσίας και τεχνικών έργων.

7/ Η διενέργεια κάθε πράξης ή δραστηριότητας συναφούς ή

παρεπόμενης των ανωτέρω, έστω και αν δεν αναφέρεται ρητώς.

8/ Η άσκηση κάθε άλλης εν γένει επιχειρηματικής και οικονομικής δραστηριότητας συναφούς προς το σκοπό της Εταιρίας, έστω και ελάχιστα συναφούς, εφόσον ήθελε θεωρηθεί ότι προωθεί, διευκολύνει και εξυπηρετεί την επιδίωξη και επίτευξη των ανωτέρω σκοπών.

Για την επίτευξη του σκοπού της η Εταιρεία προβαίνει σε κάθε αναγκαία ενέργεια και ειδικότερα μπορεί:

α) Να συμμετέχει σε οποιαδήποτε επιχείρηση με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό, οποιουδήποτε εταιρικού τύπου.

β) Να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο με οποιοδήποτε τρόπο και να συνιστά και κοινοπραξίες.

γ) Να ιδρύει υποκαταστήματα ή πρακτορεία ή γραφεία οπουδήποτε.

δ) Να αντιπροσωπεύει οποιαδήποτε επιχείρηση, ημεδαπή ή αλλοδαπή με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό.

ε) Η Γενική Συνέλευση των εταίρων μπορεί με τροποποίηση του παρόντος να καθορίζει και άλλες δραστηριότητες σαν σκοπό της εταιρείας.

5. <u>Μετοχικό Κεφάλαιο</u>

	Συμμετοχή σε κεφάλαιο	
Μέτοχοι	**Ευρώ**	**Ποσοστό**
Αλέξανδρος Μαλλάς του Ηλία	614.000,00	100,00%

Το ποσό των εξακοσίων δεκατεσσάρων χιλιάδων ευρώ (614.000,00 €) θα καλυφθεί από τον ιδρυτή, Αλέξανδρο Μαλλά του Ηλία, με την εισφορά ενεργητικού κατά τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 με την εισφορά ακινήτων που ανήκουν στην πλήρη και αποκλειστική κυριότητα,

νομή και κατοχή του, συνολικής αξίας εξακοσίων δεκατεσσάρων χιλιάδων ευρώ (614.000,00 €).

6. Διοίκηση - Διαχείριση

Η διαχείριση γενικά των εταιρικών υποθέσεων και η δικαστική και εξώδικη εκπροσώπηση της Εταιρείας έχει ανατεθεί, όπως ορίζεται στην κείμενη νομοθεσία και το σχέδιο του καταστατικού, στον διαχειριστή Αλέξανδρο Μαλλά του Ηλία, ο οποίος διαχειρίζεται τις εταιρικές υποθέσεις και εκπροσωπεί την Εταιρεία απέναντι σε τρίτους και δύναται να ενεργεί κάθε πράξη διαχείρισης προς επίτευξη του εταιρικού σκοπού. Οι πράξεις του διαχειριστή, που ενεργούνται υπό την εταιρική επωνυμία και για λογαριασμό της εταιρείας, την δεσμεύουν εφόσον ευρίσκονται εντός των πλαισίων που καθορίζονται από τον εταιρικό σκοπό.

Την Εταιρεία θα εκπροσωπεί και θα δεσμεύει με την υπογραφή του ο διαχειριστής κ. Αλέξανδρος Μαλλάς με ΑΔΤ: ΑΙ462545 και ΑΦΜ: 135472682.

7. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές

Η εταιρεία, με βάση τα κριτήρια που καθορίζονται στις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν. 4308/2014 «ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ», θα εντάσσεται στην κατηγορία «πολύ μικρές οντότητες». Η Εταιρεία προβλέπεται βάσει νομοθεσίας να τηρεί το προβλεπόμενο από την παράγραφο 10 του άρθρου 3 του Ν. 4308/2014 διπλογραφικό λογιστικό σύστημα και υποχρεούται στην σύνταξη ισολογισμού και κατάστασης αποτελεσμάτων.

III. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η εργασία μας βασίστηκε αποκλειστικά, στα στοιχεία, τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες που λάβαμε από τα στοιχεία και στην αναλυτική κατάσταση των εισφερθέντων περιουσιακών στοιχείων, που μας τέθηκε υπόψη, η αξία των οποίων θα αποτελέσει την αξία εισφοράς σε είδος κατά τη σύσταση της εταιρείας.

Περιουσιακά στοιχεία που θα εισφερθούν

Τα περιουσιακά στοιχεία που θα εισφερθούν ως εισφορά σε είδος κατά τη σύσταση της υπό σύσταση εταιρείας με την επωνυμία «**Αξιοποίηση Εμπραγμάτων και Τεχνικών Έργων Μονοπρόσωπη Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία**» και τα οποία αποτελούν αντικείμενο αποτίμησης της παρούσας έκθεσης, βρίσκονται στον Δήμο Αθηναίων και συγκεκριμένα στη Λεωφόρο Μεσογείων 223, και είναι τα κατωτέρω:

1)Το υπό στοιχεία «Κ1» κατάστημα του ισογείου καταλαμβάνει επιφάνεια 115,00 τ.μ. και έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 215/1000. Αποτελείται από έναν κύριο χώρο, έναν βοηθητικό χώρο, W.C. και εσωτερική κλίμακα καθόδου στο υπόγειο. Διαθέτει την αποκλειστική χρήση των υπό στοιχεία «Ρ9» και «Ρ10» θέσεων στάθμευσης στην πρασιά προς τη Λεωφόρο Μεσογείων, επιφάνειας 10 τ.μ. εκάστης, καθώς και ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου επιφάνειας 22,50 τ.μ. (Αριθμός ΚΑΕΚ 050094145008/0/9).

Η με στοιχεία κάπα κεφαλαίο ένα (Κ1) οριζόντια ιδιοκτησία (κατάστημα) του ισογείου, εμφαίνεται στο από Μαΐου 2023 με αριθμό Α2 σχέδιο με τίτλο «ΚΑΤΟΨΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ» του πολ. μηχανικού Αθανασίου Χασαπάκη το οποίο συνοδεύει την με Α/Α δήλωσης 13140576, αρ. πρωτ. 2596206 και ηλεκτρονικό κωδικό B2D5BA7988FB864D δήλωση ένταξης στο Ν. 4495/2017 και έχει αναρτηθεί στο ΤΕΕ, οι δε αναλογίες του αναγράφονται στον από Φεβρουαρίου 2024 πίνακα κατανομής ποσοστών του ιδίου άνω πολιτικού μηχανικού τα οποία προσαρτώνται στην με αριθμό 3320/11-7-2024 πράξη τροποποίησης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας. Το κατάστημα αυτό έχει κύρια είσοδο από την πρασιά προς την Λεωφόρο Μεσογείων, είσοδο προς τον πίσω ακάλυπτο χώρο, και άλλη είσοδο από το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο, αποτελείται από έναν ενιαίο κύριο χώρο, έναν βοηθητικό χώρο και ένα W.C

και κλίμακα καθόδου στο υπόγειο, έχει εμβαδό μέτρα τετραγωνικά εκατόν δέκα πέντε (115,00), όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά τριακόσια σαράντα πέντε (345,00), αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά εκατόν τριάντα τέσσερα και 0,30 (134,30), δηλαδή συνολικό όγκο μέτρα κυβικά τετρακόσια εβδομήντα εννέα και τριάντα (479,30), ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο διακόσια δέκα πέντε χιλιοστά (215/1000), ψήφους διακόσιες δέκα πέντε (215) σε σύνολο χιλίων (1000), αναλογία στις δαπάνες κοινοχρήστων κατά διακόσια δέκα πέντε χιλιοστά (215/1000) και αναλογία στις δαπάνες συντήρησης ανελκυστήρα κατά δέκα χιλιοστά (10/1000) και συνορεύει βορειοδυτικά με όριο οικοπέδου, ακάλυπτο χώρο οικοπέδου και χώρο κεντρικής εισόδου του κτιρίου, βορειοανατολικά με όριο οικοπέδου, νοτιοανατολικά με τις με αριθμούς -9- και -10- θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτου και με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου και πέραν αυτού με την Λεωφόρο Μεσογείων και νοτιοδυτικά με ράμπα προσπέλασης προς την κεντρική είσοδο του κτιρίου, και ακάλυπτο χώρο οικοπέδου. Στην οριζόντια αυτή ιδιοκτησία ανήκουν κατ' αποκλειστική χρήση: α) οι με στοιχεία Ρ εννέα (Ρ9) και Ρ δέκα (Ρ10) θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων στην πρασιά προς την Λεωφόρο Μεσογείων εμβαδού της κάθε μιας από αυτές δέκα (10,00) τετραγωνικών μέτρων και β) Το τμήμα του ακαλύπτου χώρου (πρασιάς) προς την Λεωφόρο Μεσογείων που απεικονίζεται στο ως άνω σχέδιο Κάτοψης Ισογείου με τους αριθμούς 1-2-3-4-1 συνολικού εμβαδού μέτρων τετραγωνικών είκοσι δύο και πενήντα (22,50). Η ιδιοκτησία αυτή φέρει ΚΑΕΚ 050094145008/0/9 όπως προκύπτει και από το υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου 134412/11-09-2025 Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος, του Κτηματολογικού Γραφείου Αθηνών.

2)Η ιδιοκτησία υπό στοιχεία του «ΓΠ» χώρος γραφείων στο πατάρι του ισογείου καταλαμβάνει επιφάνεια 115,00 τ.μ. και έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 200/1000. Αποτελείται από έναν κύριο χώρο γραφείων, δύο βοηθητικούς χώρους και W.C. (Αριθμός ΚΑΕΚ 050094145008/0/13)

Η με στοιχεία Γάμα κεφαλαίο Πί κεφαλαίο (ΓΠ) οριζόντια ιδιοκτησία (χώρος γραφείων) στο πατάρι του ισογείου εμφαίνεται στο από Μαΐου 2023 με αριθμό Α3 σχέδιο με τίτλο «ΚΑΤΟΨΗ ΠΑΤΑΡΙΟΥ» του πολ. μηχανικού Αθανασίου Χασαπάκη το οποίο συνοδεύει την με Α/Α δήλωσης 13140576 , αρ. πρωτ. 2596206 και ηλεκτρονικό κωδικό B2D5BA7988FB864D δήλωση ένταξης στο ν. 4495/2017 και έχει αναρτηθεί στο ΤΕΕ, ως επίσης και στο από Ιουνίου 2024 με αριθμό Α.3.1 σχέδιο με τίτλο «ΚΑΤΟΨΗ ΠΑΤΑΡΙΟΥ» το οποίο κατά δήλωση του συντάξαντος αυτό μηχανικού Αθανασίου Χασαπάκη ότι «το παρόν σχέδιο παραδίδεται ως συμπληρωματικό χωρίς την ένδειξη των κινητών διαχωριστικών, για την διευκόλυνση στην περιγραφή της σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησιών καθόσον στο ως άνω σχέδιο που έχει υποβληθεί στο ΤΕΕ αποτυπώνονται τα κινητά διαχωριστικά χωρίς όμως να δεσμεύεται η τελική διαρρύθμιση του χώρου», οι δε αναλογίες του αναγράφονται στον από Φεβρουαρίου 2024 Πίνακα κατανομής ποσοστών του ιδίου άνω πολιτικού μηχανικού άπαντα τα οποία προσαρτώνται στην με αριθμό 3320/2024 πράξη τροποποίησης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας. Η οριζόντια αυτή ιδιοκτησία, έχει κύρια είσοδο από το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο, αποτελείται από έναν κύριο χώρο, δύο (2) βοηθητικούς χώρους και ένα W.C. Η οριζόντια αυτή ιδιοκτησία έχει εμβαδό μέτρα τετραγωνικά εκατόν δέκα πέντε (115,00), όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά τριακόσια σαράντα πέντε (345,00), αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά εκατόν τριάντα τέσσερα και τριάντα (134,30), δηλαδή συνολικό όγκο μέτρα κυβικά τετρακόσια εβδομήντα εννέα και τριάντα (479,30), ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο διακόσια χιλιοστά (200/1000), ψήφους διακόσιες (200) σε σύνολο χιλίων (1000), αναλογία στις δαπάνες κοινοχρήστων κατά διακόσια χιλιοστά (200/1000) και αναλογία στις δαπάνες συντήρησης ανελκυστήρα κατά είκοσι έξι χιλιοστά (26/1000) και συνορεύει βορειοδυτικά με όριο οικοπέδου, ακάλυπτο χώρο οικοπέδου και κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο, βορειοανατολικά με όριο οικοπέδου, νοτιοανατολικά με πρασιά και πέραν αυτής με την Λεωφόρο Μεσογείων και νοτιοδυτικά με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου, ανελκυστήρα και κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο Η ιδιοκτησία αυτή φέρει ΚΑΕΚ 050094145008/0/13, όπως προκύπτει και από το υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου 134432/11-09-2025 Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος, του Κτηματολογικού Γραφείου Αθηνών.

Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε

Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες, τα λοιπά στοιχεία και τα δεδομένα, τα οποία τέθηκαν υπόψη μας από τον ιδρυτή που μας έδωσε και την εντολή, προκειμένου να εκτελέσουμε την εργασία μας και να συντάξουμε την παρούσα Έκθεση, είναι τα εξής:

Σχεδιο καταστατικού της Εταιρείας.

Το με αριθμό 4289 συμβόλαιο, με ημερομηνία σύνταξης 08.10.2025, της συμβολαιογράφου Αθηνών Αλεξάνδρας Σκιαδά του Γεωργίου, με έδρα την Αθήνα με Α.Φ.Μ. 063211918 για παραίτηση του δικαιώματος της ισοβίου επικαρπίας επί οριζοντίων ιδιοκτησιών του Ν. 3741/1929.

Εκθεση εκτίμησης της αξίας των περιουσιακών στοιχείων, με ημερομηνία 8 Απριλίου 2026 από τον πιστοποιημένο εκτιμητή κ. Νικόλαο Φραγκάκη εγγεγραμμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών – Φυσικά Πρόσωπα του Υπουργείου Οικονομικών με Αριθμό Μητρώου 219 σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου Γ. του Ν. 4152/2013 (ΦΕΚ Α΄/107).

Δήλωση περιουσιακής κατάστασης (Ε9), με ημερομηνία εκτύπωσης 27.03.2026, του ιδρυτή, στην οποία περιλαμβάνονται τα εισφερόμενα περιουσιακά στοιχεία, ήτοι:

α) Κατάστημα ισογείου επιφάνειας 115,00 τ.μ., με αποκλειστική χρήση δύο (2) θέσεων στάθμευσης 10 τ.μ. ανά θέση στάθμευσης, καθώς και ακάλυπτου χώρου οικοπέδου επιφάνειας 22,50 τ.μ., με Αριθμό Ταυτότητας Ακινήτου 01005082370 που βρίσκεται στη Λεωφόρο Μεσογείων 223.

β) Γραφείο στο πατάρι του ισογείου, επιφάνειας 115,00 τ.μ., με Αριθμό Ταυτότητας Ακινήτου 01006883638 που βρίσκεται στη Λεωφόρο Μεσογείων 223.

Τα κτηματολογικά φύλλα των εισφερόμενων ακινήτων.

Επιστολή διαβεβαιώσεων της διοίκησης.

Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν

Στο πλαίσιο της εκτέλεσης της εργασίας ακολουθήσαμε τις παρακάτω διαδικασίες:

1/Εξέταση του σχεδίου του Καταστατικού της υπό σύσταση Εταιρείας.

2/Επισκόπηση των εισφερθέντων περιουσιακών στοιχείων και επιβεβαίωση ότι αυτά αποτελούν στοιχεία του Ενεργητικού, τα οποία μπορούν να τύχουν χρηματικής αποτίμησης, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018.

3/Επισκόπησης της δήλωσης περιουσιακής κατάστασης (Ε9) με ημερομηνία εκτύπωσης 27.03.2026 του ιδρυτή στην οποία περιλαμβάνονται τα εισφερόμενα περιουσιακά στοιχεία, ήτοι:

α) Κατάστημα ισογείου επιφάνειας 115,00 τ.μ., με αποκλειστική χρήση δύο (2) θέσεων στάθμευσης 10 τ.μ. ανά θέση στάθμευσης, καθώς και ακάλυπτου χώρου οικοπέδου επιφάνειας 22,50 τ.μ., με Αριθμό Ταυτότητας Ακινήτου 01005082370 που βρίσκεται στη Λεωφόρο Μεσογείων 223.

β) Γραφείο στο πατάρι του ισογείου, επιφάνειας 115,00 τ.μ., με Αριθμό Ταυτότητας Ακινήτου 01006883638 που βρίσκεται στη Λεωφόρο Μεσογείων 223.

4/Επισκόπηση των κτηματολογικών φύλλων των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων.

5/ Επισκόπηση της έκθεσης εκτίμησης των περιουσιακών στοιχείων που συντάχθηκε από τον κ. Νικόλαο Φραγκάκη εγγεγραμμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών – Φυσικά Πρόσωπα του Υπουργείου Οικονομικών με Αριθμό Μητρώου 219 σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου Γ. του Ν. 4152/2013 (ΦΕΚ Α΄/107). Χρησιμοποιήθηκε ως μέθοδος εκτίμησης του περιουσιακού στοιχείου η μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος.

IV. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΙΣΦΟΡΑΣ ΣΕ ΕΙΔΟΣ

ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΙΣΦΟΡΑΣ ΣΕ ΕΙΔΟΣ		
Περιουσιακό στοιχείο	**ΚΑΕΚ**	**Αξία εκτίμησης**
Κ1 Κατάστημα ισογείου 115,00 τ.μ., την αποκλειστική χρήση δύο (2) θέσεων στάθμευσης 10 τ.μ. ανά θέση στάθμευσης, καθώς και ακάλυπτο χώρο οικοπέδου 22,50 τ.μ.	050094145008/0/9	348.000,00
Γραφείο στο πατάρι του ισογείου 115,00 τ.μ.	050094145008/0/13	266.000,00
Συνολική αξία εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων		**614.000,00**

Κατόπιν επισκόπησης της έκθεσης του πιστοποιημένου εκτιμητή και των λοιπών πληροφοριών που τέθηκαν υπόψη μας για την εκτίμηση των περιουσιακών στοιχείων που περιγράφονται στην ενότητα «Περιουσιακά στοιχεία που θα εισφερθούν», η αξία της εισφοράς σε είδος κατά τη σύσταση της Εταιρείας εκτιμάται στο ποσό των **εξακόσιων δεκατεσσάρων χιλιάδων ευρώ (614.000,00 €).**

V. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

1. Ο σκοπός, η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της εξακρίβωσης της αξίας της εισφοράς σε είδος κατά τη σύσταση της Εταιρείας, σύμφωνα με την από 04.03.2026 αποδοχή της προσφοράς της ελεγκτικής εταιρείας ΣΟΛ Α.Ε. και του ιδρυτή κύριου Αλέξανδρου Μαλλά του Ηλία, είναι αυτά που αναφέρονται ανωτέρω, όπως συμφωνήθηκαν στην σύμβαση της 04.03.2026. Η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης εργασίας είναι αυτά, τα οποία εμείς κρίναμε κατάλληλα στο πλαίσιο της εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και ενδέχεται να μην ενδείκνυνται για οποιοδήποτε άλλο σκοπό, χρήση, ή πλαίσιο εφαρμογής.
2. Οι αναφορές, τα περιεχόμενα και τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης Έκθεσης, είναι αποκλειστικά και μόνο αυτά που περιέχονται σε αυτήν κατά την ημερομηνία της υπογραφής της. Γεγονότα τα οποία συνέβησαν μετά την ημερομηνία υπογραφής της παρούσας, τα οποία ενδεχομένως επηρεάζουν με οποιοδήποτε τρόπο τις παραδοχές και τη μεθοδολογία που εφαρμόστηκε ή οποιαδήποτε πληροφορία, αναφορά και τα αποτελέσματα που περιέχονται σε αυτή, δεν έχουν ληφθεί υπόψη και δεν αναλαμβάνουμε καμία υποχρέωση επικαιροποίησης, αναμόρφωσης ή εκ νέου επιβεβαίωσης της Έκθεσής μας σε σχέση με αυτά.
3. Δεν εκτελέσαμε καμίας άλλης μορφής διαδικασία επιβεβαίωσης των πληροφοριών και των δεδομένων που τέθηκαν υπόψη μας, σύμφωνα με το Διεθνές Πλαίσιο Αναθέσεων Διασφάλισης και τα σχετικά επαγγελματικά πρότυπα της Διεθνούς Ομοσπονδίας Λογιστών, πέραν των διαδικασιών αυτών που αναφέρονται ότι εκτελέστηκαν.
4. Περαιτέρω, η αξιολόγηση και τα συμπεράσματά μας σχετικά με την εξακρίβωση της αξίας της εισφοράς σε είδος κατά τη σύσταση της Εταιρείας, βασίστηκαν στις χρηματοοικονομικές πληροφορίες και τα δεδομένα, τα οποία τέθηκαν υπόψη μας.
5. Τα συμπεράσματα τα οποία διατυπώνονται στην παρούσα Έκθεση, αποτελούν την επαγγελματική μας άποψη, ως αποτέλεσμα της εξέτασης της εισφοράς σε είδος και των δεδομένων και των πληροφοριών που τέθηκαν υπόψη μας στο πλαίσιο της εργασίας μας. Η επαγγελματική μας άποψη πρέπει να λαμβάνεται υπόψη ως συμπέρασμα συμβουλευτικής φύσης, στο πλαίσιο της εξακρίβωσης της αξίας της εισφοράς σε είδος, κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να εκλαμβάνεται ως παραίνεση για την ολοκλήρωση ή όχι της σύστασης της εταιρίας.

6. Δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη έναντι τρίτων, οι οποίοι δεν εμπλέκονται στη διαδικασία ολοκλήρωσης της σύστασης της εταιρίας και δεν σχετίζονται με αυτή σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018.
7. Σε συνέχεια του σημείου (3) ανωτέρω, η εργασία που εκτελέσαμε δεν αποτελεί έργο διασφάλισης. Ως εκ τούτου, η παρούσα ανάθεση δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση οικονομικών καταστάσεων στο σύνολό τους ή σε μέρος αυτών και δεν διατυπώνεται καμία γνώμη ελέγχου ούτε παρέχεται καμία μορφή διασφάλισης σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου της Διεθνούς Ομοσπονδίας Λογιστών. Επιπρόσθετα, η συγκεκριμένη Έκθεση υποβάλλεται στη δημοσιότητα του άρθρου 13 με μέριμνα των ενδιαφερομένων, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 8 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και δεν μπορεί να αποτελέσει μέρος λοιπών χρηματοοικονομικών πληροφοριών στις οποίες συμπεριλαμβάνονται οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Αθήνα, 23 Απριλίου 2026

Γεώργιος Ευαγγ. Παπακυρίλλου
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 47861

Χρήστος Κων. Στεργίου
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 35201

ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 125

ΤΕΛΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

ΑΡΘΡΟ 28

1/ Ο εταίρος ή οι τυχόν μελλοντικοί συνεταίροι οπουδήποτε και αν κατοικούν ή διαμένουν, λογίζεται για τις σχέσεις τους με την εταιρεία, ότι έχουν την μόνιμη κατοικία τους στην έδρα της Εταιρείας, υπόκεινται δε στους ελληνικούς νόμους και την δωσιδικία των Δικαστηρίων των Αθηνών.

2/ Για οποιοδήποτε θέμα που δεν προβλέπεται ειδικώς στο παρόν καταστατικό, εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις του Νόμου 4072/2012 ως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα.

3/ Ο εμφανισθείς δήλωσε ότι παραιτείται ρητά και ανεπιφύλακτα από κάθε δικαίωμά του να προσβάλει ή να ακυρώσει το παρόν, γι' οποιοδήποτε λόγο και αιτία, τυπικό ή ουσιαστικό, και ειδικότερα για τους λόγους που αναφέρονται στα άρθρα 178, 179 και 388 του Αστικού Κώδικα.

4/ Ο εμφανισθείς σύμφωνα με την υπ' αριθμόν ΔΙΑΔΠ/Α1/18368/25-9-2002 απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης (Φ.Ε.Κ. 1276/1-10-2002 τ.Β') δήλωσε σε μένα τη Συμβολαιογράφο με ατομική του ευθύνη και γνωρίζοντας τις κυρώσεις που προβλέπονται από τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 22 του Ν.1599/1986 κατά τις οποίες «Όποιος

εν γνώσει του δηλώνει ψευδή γεγονότα ή αρνείται ή αποκρύπτει τα αληθινά με έγγραφη υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 τιμωρείται με φυλάκιση τουλάχιστον τριών μηνών. Εάν ο υπαίτιος αυτών των πράξεων σκόπευε να προσπορίσει στον εαυτόν του ή σε άλλον περιουσιακό όφελος, βλάπτοντας τρίτον ή σκόπευε να βλάψει άλλον, τιμωρείται με κάθειρξη μέχρι 10 ετών», ότι: **α)** Το ακίνητο που αναφέρεται στο παρόν συμβόλαιο δεν βρίσκεται σε ρέμα, αιγιαλό, ζώνη παραλίας, βιότοπο, δημόσιο κτήμα ή αρχαιολογικό χώρο, σύμφωνα με τον Ν.2242/1994. **β)** σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.1577/1986 δεν έχουν μεταβληθεί και δεν έχει αλλάξει η σύμφωνα με την οικοδομική άδεια χρήση των οριζόντιων ιδιοκτησιών της οικοδομής ούτε οι διαστάσεις των χώρων κοινής χρήσης της οικοδομής πλην των τακτοποιήσεων με τον Ν. 4495/2017 και Ν. 3843/2010 **γ)** Η μόνιμη κατοικία του είναι αυτή που αναφέρεται στην αρχή του παρόντος **δ)** Σύμφωνα με την διάταξη του άρθρου 4 παράγραφος 2 του ν. 3227/2005 και την σχετική υπ΄αριθμόν 15/13-5-2005 εγκύκλιο του συμβολαιογραφικού συλλόγου οι συμβαλλόμενοι δηλώνουν ότι δεν έχουν την ιδιότητα του δικαστικού ή εισαγγελικού λειτουργού ούτε οι ίδιοι ούτε σύζυγος ή τέκνο αυτών. **ε)** Στο ακίνητο που αναφέρεται στο παρόν συμβόλαιο δεν πραγματοποιείται υδροληψία, ήτοι δεν υπάρχουν ενεργά σημεία υδροληψίας και ως εκ τούτου δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής της παρ. 2 του άρθρου 9 της ΚΥΑ με αριθμό 145026/10-1-2014 (ΦΕΚ Β΄ 31/14.1.2014) «Σύσταση, διαχείριση και λειτουργία Εθνικού Μητρώου Σημείων Υδροληψίας (Ε.Μ.Σ.Υ.) από Επιφανειακά και Υπόγεια Υδατικά Συστήματα.», αλλά ούτε και ανενεργά σημεία υδροληψίας.

5/ Για την με το παρόν γενομένη εισφορά ακινήτων προκειμένου να σχηματιστεί το κεφάλαιο της συνιστωμένης ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής εταιρείας Υποβλήθηκε μέσω της ηλεκτρονικής πλατφόρμας της Α.Α.Δ.Ε. «myPROPERTY» (αρμόδια Δ.Ο.Υ. ΚΕΦΟΚ Αττικής) η σχετική δήλωση ΦΜΑ για το συνολικό ποσό σύμφωνα με την ως άνω αναφερομένη και προσαρτώμενη εδώ έκθεση αποτίμησης των 614.000,00 ευρώ (Αντικειμενική αξία 446.379,87) η οποία καταχωρήθηκε με αριθμό 72925 (αρ.καταχ. 3204316) στις 17/07/2026 (αρμόδια Δ.Ο.Υ. ΚΕΦΟΚ Αττικής), η οποία συμπληρώθηκε σύμφωνα με τα στοιχεία που δήλωσαν οι εδώ συμβαλλόμενοι και με δική τους ευθύνη, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην με Α.1249/2021 Απόφαση Α.Α.Δ.Ε. – ΦΕΚ 5779/Β/10-12-2021, με τίτλο «Ηλεκτρονική υποβολή δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων Αντίγραφο της δήλωσης αυτής θα επισυνάψω στο προς καταχώριση αντίγραφο του παρόντος στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο Αθηνών

Ο αναλογών από -18.972,60- φόρος μεταβίβασης καταβλήθηκε από τον ως άνω μοναδικό εταίρο όπως προκύπτει και από το προσαρτώμενο εδώ με αριθμό 20260496326/22-07-2026 αποδεικτικό καταβολής φόρου μεταβίβασης της ΑΑΔΕ.

6/ Τα έξοδα του παρόντος και κάθε έξοδο απαραίτητο για τη σύσταση της εταιρίας θα βαρύνει την περιουσία αυτής.

Προσαρτώνται στο παρόν συμβόλαιό μου:

1) Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 12 του Ν. 4174/2013 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 41 του Ν.4223/2013, σε συνδυασμό με την ΠΟΛ 1274/2013 του Υπουργείου Οικονομικών (Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων) **το με αρ. πρωτ. 88948995/30-06-2026 αποδεικτικό ενημερότητας για χρέη προς το δημόσιο** για τον εταίρο εκδοθέν από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, με λήξη ισχύος 31/07/2026 και από το οποίο προκύπτει ότι ο ιδρυτής της ΙΚΕ, Αλέξανδρος Μαλλάς με ΑΦΜ 135472682 είναι ενήμερος για τα χρέη του στην φορολογική διοίκηση.

2) αντίγραφο της υπ' αριθμ. 429/28-5-1995 άδειας οικοδομής του Πολεοδομικού Γραφείου Αθηνών (το ακίνητο κτίστηκε μετά από την 14.3.1983)

3] Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 52 έως 61 του Ν. 4495/2017, σε συνδυασμό με τη με τα στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/7577/105 απόφαση (ΦΕΚ 334Β΄/29.01.2021), **τα Πιστοποιητικά Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας για τα προπεριγραφόμενα ακίνητα της οικοδομής που βρίσκεται στην Αθήνα και στην Λεωφόρο Μεσογείων αρ 223 τ.κ. 11525 και ειδικότερα**

α] για το με στοιχεία Κ1 κατάστημα του ισογείου της ως άνω οικοδομής (Αριθμός Οικοπέδου/Γηπέδου: 581004 – Κωδικός Ιδιοκτησίας 581004- 23338417-2), στο οποίο έχει ενσωματωθεί η από 20/06/2026 (και με ημερομηνία αυτοψίας 20/06/2026 βεβαίωση του πολιτικού μηχανικού Αθανάσιου Χασαπάκη κατά το άρθρο 83 § 2 του Ν. 4495/2017 [Κλειδί Βεβαίωσης 7BEFA18AE0F3AF1D408708CF75E704F3 σύμφωνα με την οποία οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 του Ν. 4495/2017 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του ίδιου Νόμου, και στο οποίο εμπεριέχονται τεχνική έκθεση και σχόλια, σύμφωνα με τα οποία: «Τεχνική Περιγραφή: *Η αυτοτελής οριζόντια ιδιοκτησία κατάστημα Κ1 στη*

στάθμη του ισογείου στην οποία ανήκουν ως αποκλειστικη χρήση στο τμήμα της πρασιάς οι υπο στοιχεία Ρ9 και Ρ10 επιφανείας Ε= 10 τμ εκαστη και τμήμα ακαλύπτου επιφανείας Ε= 22,50 τ.μ ευρίσκεται σε υφιστάμενο κτίριο γραφείων καταστημάτων επί της Λ. Μεσογείων 223 στο Δήμο Αθηναίων. Το ακίνητο έχει κατασκευαστεί με την υ' αριθμό 429/95 οικοδομική άδεια. Για την ιδιοκτησία έχουν εκδοθεί Α] η με Α/Α περαίωσης 23289/8-2-2011 του Ν.3843/2010 , που αφορά στη δημιουργία παταριού συνολικής επιφάνειας Ε= 115,00 τ.μ με χρήση γραφείων Β] Η βεβαίωση περαίωσης του ν.4495/2017 με στοιχεία Α/Α δήλωσης 13140576 – Α/Α Πρωτοκόλλου : 2596206-Ηλεκτρονικός Κωδικός Β2D5BA7988FB864D και Γ] Βεβαίωση του άρθρου 30 του Ν.4495/17 , με Α/Α πράξης 1.107.820/02.07/2024 , για αποξήλωση της εσωτερικής μεταλλικής κλίμακας που συνδέει τη στάθμη του ισογείου καταστήματος με το πατάρι και το κλείσιμο της οπής με μεταλλικό φορέα, με μοναδική πρόσβαση στην ιδιοκτησία του παταριού μέσω του κεντρικού κλιμακοστασίου, . Η τελική επιφάνεια της ιδιοκτησίας είναι Ε= 115 τ.μ Οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 του Ν. 4495/2017 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του ίδιου Νόμου. Για την ανωτέρω δήλωση δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας σύμφωνα με το ν.4495/17

Γ) Το από Μαΐου 2023 με αριθμό Α2 σχέδιο με τίτλο «ΚΑΤΟΨΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ» του πολ. μηχανικού Αθανασίου Χασαπάκη το οποίο συνοδεύει την με Α/Α δήλωσης 13140576, αρ. πρωτ. 2596206 και ηλεκτρονικό κωδικό Β2D5BA7988FB864D βεβαίωση περαίωσης διαδικασίας υπαγωγής στο Ν. 4495/2017, η οποία ομοίως προσαρτάται στο παρόν .

β] **για την με στοιχεία ΓΠ οριζόντια ιδιοκτησία (χώρος γραφείων) στο πατάρι του ισογείου** της ως άνω οικοδομής (Αριθμός Οικοπέδου/Γηπέδου: 581004 – Κωδικός Ιδιοκτησίας 581004 -23338179 - 2, στο οποίο έχει ενσωματωθεί η από 20/06/2026 (και με ημερομηνία αυτοψίας 20/06/2026 βεβαίωση του πολιτικού μηχανικού Αθανάσιου Χασαπάκη κατά το άρθρο 83 § 2 του Ν. 4495/2017 [Κλειδί Βεβαίωσης Ε93Α40C8B3684B1FC9D6691457779894], σύμφωνα με την οποία οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 του Ν. 4495/2017 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του ίδιου Νόμου, και στο οποίο εμπεριέχονται τεχνική έκθεση και σχόλια, σύμφωνα με τα οποία: «Τεχνική Περιγραφή: *Η αυτοτελής οριζόντια ιδιοκτησία χώρος γραφείων ευρίσκεται σε υφιστάμενο κτίριο γραφείων καταστημάτων επί της Λ. Μεσογείων 223 στο Δήμο Αθηναίων. Το ακίνητο έχει κατασκευαστεί με την υ'*

αριθμό 429/95 οικοδομική άδεια. Για την ιδιοκτησία έχουν εκδοθεί Α] η με Α/Α περαίωσης 23289/8-2-2011 του Ν.3843/2010 , που αφορά στη δημιουργία παταριού συνολικής επιφάνειας Ε= 115,00 τ.μ με χρήση γραφείων Β] Η βεβαίωση περαίωσης του ν.4495/2017 με στοιχεία Α/Α δήλωσης 13140576 – Α/Α Πρωτοκόλλου : 2596206- Ηλεκτρονικός Κωδικός Β2D5BA7988FB864D και Γ] Βεβαίωση του άρθρου 30 του Ν.4495/17 , με Α/Α πράξης 1.107.820/02.07/2024 , για αποξήλωση της εσωτερικής μεταλλικής κλίμακας που συνδέει τη στάθμη του ισογείου καταστήματος με το πατάρι και το κλείσιμο της οπής με μεταλλικό φορέα, με μοναδική πρόσβαση στην ιδιοκτησία του παταριού μέσω του κεντρικού κλιμακοστασίου, . Η τελική επιφάνεια της ιδιοκτησίας είναι Ε= 115 τ.μ Οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 του Ν. 4495/2017 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του ίδιου Νόμου. Για την ανωτέρω δήλωση δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας σύμφωνα με το ν.4495/17, Γ) Το από Μαΐου 2023 με αριθμό Α3 σχέδιο με τίτλο «ΚΑΤΟΨΗ ΠΑΤΑΡΙΟΥ» του πολ. μηχανικού Αθανασίου Χασαπάκη το οποίο συνοδεύει την με Α/Α δήλωσης 13140576 , αρ. πρωτ. 2596206 και ηλεκτρονικό κωδικό Β2D5BA7988FB864D βεβαίωση περαίωσης διαδικασίας υπαγωγής στον Ν. 4495/2017 που ομοίως προσαρτάται στο παρόν.

Στο παρόν προσαρτάται σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 83 του Ν. 4495/2017, και η με σημερινή ημερομηνία δύο υπεύθυνη δήλωση του εδώ εμφανιζομένου μοναδικού εταίρου Αλέξανδρου Μαλλά που αφορά το Κ1 κατάστημα και τον ΓΠ1 χώρο γραφείων ότι οι *εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές εμπίπτουν σε μια από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμιά άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του ν.4495/2017*

4] Το υπ' αριθμ. πρωτ. 2267676 και υπ'αριθμ. συστήματος 000/Φ/1094673/2026 αποδεικτικό ασφαλιστικής ενημερότητας του μοναδικού εταίρου Αλέξανδρου Μαλλά **το οποίο εκδόθηκε στις 30/06/2026** από τον Ηλεκτρονικό Εθνικό Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (e-ΕΦΚΑ), σύμφωνα με τις διατάξεις της υπ' αριθμ. 15435/913/16.04.2020 απόφασης του Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων (Β΄ 1559) για μεταβίβαση ακινήτων λόγω πώλησης, γονικής παροχής ή δωρεάς **και ισχύει μέχρι την 29/12/2026** απ' όπου προκύπτει ότι ο εμφανιζόμενος εδώ μοναδικός εταίρος δεν οφείλει ληξιπρόθεσμες ασφαλιστικές εισφορές για το προσωπικό του και είναι ασφαλιστικά ενήμερος ως ελεύθερος επαγγελματίας, αυτοαπασχολούμενος ή αγρότης.

5) Σύμφωνα με το άρθρο 54Α του Ν. 4174/2013, το οποίο συμπληρώθηκε με το άρθρο 9 παρ. 2 του Ν.4223/2013, σε συνδυασμό με την ΠΟΛ 1004/2015 της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων

Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών, προσαρτώνται στην παρούσα πράξη μου τα κάτωθι πιστοποιητικά που αφορούν τον εδώ μοναδικό εταίρο Αλέξανδρο Μαλλά με ΑΦΜ 135472682 και ως προς τα ως άνω εισφερόμενα ακίνητα Και ειδικότερα:

Α] **Για το κατάστημα Κ1 του ισογείου α] με** (ΑΤΑΚ 01005082370) το πιστοποιητικό με κωδικό N63LEA6BETCDJU 8KBIUHJI7MS που εκδόθηκε στις 26/06/2026 μέσω διαδικτύου από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων - Γενική Διεύθυνση Φορολογικής Διοίκησης με αιτία την μεταβίβαση ακινήτου με επαχθή αιτία από το οποίο πιστοποιητικό προκύπτει ότι ο ως άνω Αλέξανδρος Μαλλάς με ΑΦΜ 135472682, συμπεριέλαβε το ως άνω κατάστημα με την μορφή που είχε τότε δηλαδή ισόγειο κατάστημα με πατάρι και χώρους βοηθητικής χρήσης στις δηλώσεις ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) το 25% της ψιλής κυριότητας ετών 2021 – 2022, 2023, 2024 και 2025 και μετά την τροποποίηση του, τον διαχωρισμό σε ισόγειο κατάστημα μ.τ. 115 με βοηθητικούς χώρους μ.τ. 42,50 και την παραίτηση της επικαρπώτριας για το έτος 2026 κατά πλήρη κυριότητα και ποσοστό 100% **β] με** (ΑΤΑΚ 01006883638) το πιστοποιητικό με κωδικό P2877V340QO0T5PIVSWH2JEYG που εκδόθηκε στις 26-06-2026 μέσω διαδικτύου από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων - Γενική Διεύθυνση Φορολογικής Διοίκησης με αιτία την μεταβίβαση ακινήτου με επαχθή αιτία από το οποίο πιστοποιητικό προκύπτει ότι ο ως άνω Αλέξανδρος Μαλλάς με ΑΦΜ 135472682 συμπεριέλαβε το ως άνω κατάστημα με την μορφή που είχε τότε δηλαδή ισόγειο κατάστημα με πατάρι και χώρους βοηθητικής χρήσης στις δηλώσεις ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) το 75% της ψιλής κυριότητας ετών 2021 – 2022, 2023, 2024 και 2025 και μετά την τροποποίηση του, τον διαχωρισμό σε ισόγειο κατάστημα μ.τ. 115 με βοηθητικούς χώρους μ.τ. 42,20 και πατάρι - γραφειακός χώρος χωρίς βοηθητικούς χώρους και την παραίτηση της επικαρπώτριας για το έτος 2026 κατά πλήρη κυριότητα και ποσοστό 100%. Ο αναλογών φόρος βάσει δήλωσης όλων των αναγραφόμενων ετών έχει εξοφληθεί Τα

Ο ΕΜΦΑΝΙΣΘΕΙΣ **Η ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ**

ΕΠΕΤΑΙ ΥΠΟΓΡΑΦΗ

ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ ΑΘΗΝΩΝ
ALEXANDRA SKIADA
27/07/2026 17:42
ΕΛ. ΒΕΝΙΖΕΛΟΥ ΑΡ. 56 ΑΘΗΝΑ