**Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ**
**ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.**
Πληροφορίες: Μ. Κωνσταντοπούλου
Τηλέφωνο: 2103382205
Fax: 2103617217
E-mail: mkon@acci.gr

Αθήνα, 24/10/2018
Αριθ. Πρωτ.: 1422953

**ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ**

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) στη μερίδα της Εταιρείας με την επωνυμία «**ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ - ΓΕΩΡΓΙΚΗ - ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΝΟΡΑΜΑ**», δ.τ. «**ΠΑΝΟΡΑΜΑ Α.Ε.»,** και αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 122599401000

Ανακοινώνεται ότι την **24/10/2018** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης **1537730,** η από Σεπτέμβριος 2018 Έκθεση Εκτίμησης των ορκωτών ελεγκτών κ.κ. Γεώργιου Δεληγιάννη με Α.Μ. Σ.0.Ε.Λ. 15791 και Δημήτρη Δουβρή με Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 33921.

Σχετικό έγγραφο Ελέγχου της Περιφέρεια Αττικής, ΠΕ Νοτίου Τομέα Αθηνών (Αρ. Πρωτ. 11700/18).

Η ανωτέρω Έκθεση Εκτίμησης αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσης.

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity.aspx

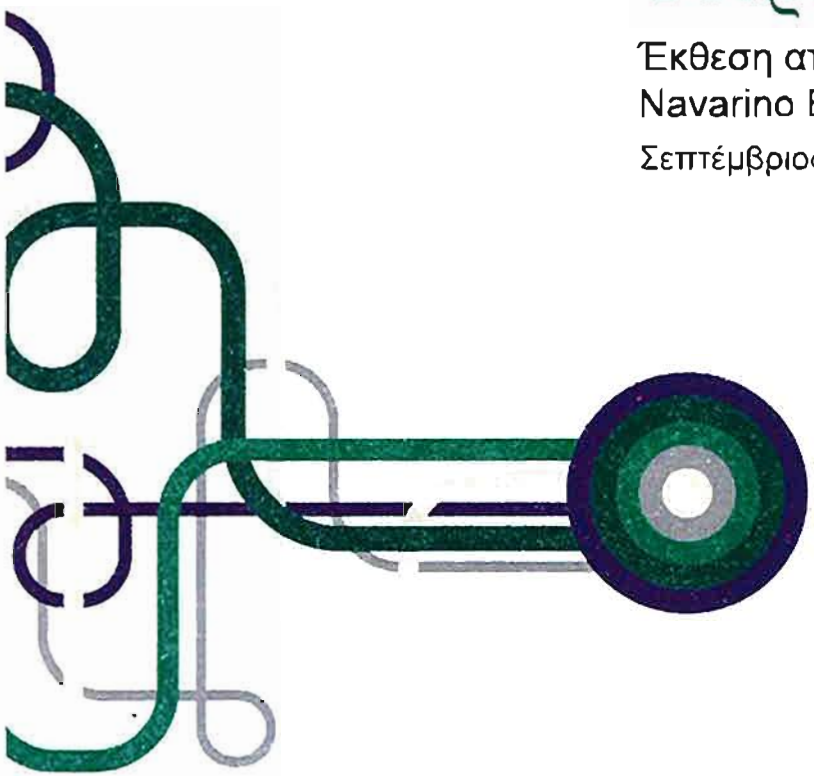
Grant Thornton

An instinct for growth™

# Τουριστικές Επιχειρήσεις Μεσσηνίας Α.Ε.

Έκθεση αποτίμησης των Τουριστικές Επιχειρήσεις Μεσσηνίας Α.Ε.,
Navarino Bella Vista Α.Ε., Πανόραμα Α.Κ.Γ.Ε. & Αμπελώνες Ναβαρίνο Α.Ε.

Σεπτέμβριος 2018



Grant Thornton

An instinct for growth™

Προς τη διοίκηση της

**Τουριστικές Επιχειρήσεις Μεσσηνίας Α.Ε.**
Πεντέλης 5, ΤΚ 175 64
Παλαιό Φάληρο, Αττική

**Advisory, Transactional Services**
**Grant Thornton Greece**
Ζεφύρου 56
175 64, Παλαιό Φάληρο

T +30 210 7280 000
F +30 210 7212 222
www.grant-thornton.gr

Σεπτέμβριος 2018

Αξιότιμοι κύριοι / κυρίες

## Έκθεση αποτίμησης των Τουριστικές Επιχειρήσεις Μεσσηνίας Α.Ε., Navarino Bella Vista Α.Ε., Πανόραμα Α.Κ.Γ.Ε. & Αμπελώνες Ναβαρίνο Α.Ε.

Σε συνέχεια της από 4 Ιουλίου 2018 σύμβασής μας, εσωκλείουμε ένα αντίγραφο της έκθεσής μας και προτιθέμεθα να σας παρέχουμε επιπλέον αντίγραφα κατόπιν αιτήσεώς σας.

Σκοπός της παρούσας έκθεσης είναι ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας των εταιρειών Τουριστικές Επιχειρήσεις Μεσσηνίας Α.Ε. (**η ΤΕΜΕΣ Α.Ε.** ή **η Αποκτώσα**), Πανόραμα ΑΚΓΕ, Navarino Bella Vista Α.Ε. και Αμπελώνες Ναβαρίνο Α.Ε. (από κοινού **οι Αποκτώμενες**), στο πλαίσιο εξαγοράς μέσω ανταλλαγής τίτλων της Αποκτώσας με αντίστοιχους των Αποκτώμενων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 53 του Ν. 4172/2013 και του Ν. 2190/1920.

Τα συμπεράσματα της εργασίας μας παρουσιάζονται στο κεφάλαιο «Σύνοψη» αλλά τονίζουμε ότι, για την πλήρη κατανόησή του, το εν λόγω κεφάλαιο θα πρέπει να μελετηθεί σε συνδυασμό με τις «Σημαντικές Παρατηρήσεις» του Παραρτήματος Ι.

Η παρούσα έκθεση απευθύνεται στη διοίκηση της Τουριστικές Επιχειρήσεις Μεσσηνίας Α.Ε. (**η Διοίκηση**) με κοινοποίηση στις αρμόδιες αρχές σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο Ν. 4172/2013 και το Ν. 2190/1920. Παρότι μπορεί να υπάρχουν και άλλα μέρη εκτός από εσάς που να ενδιαφέρονται να λάβουν αντίγραφο της έκθεσής μας, τονίζουμε ότι, στο μέγιστο βαθμό που επιτρέπεται από το νόμο, δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη σε σχέση με οποιαδήποτε απόφαση που μπορεί να πάρουν τα μέρη αυτά για τις εταιρείες βασιζόμενα στην εργασία μας.

Επίσης δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη ή υποχρέωση για τυχόν απώλεια ή ζημιά που προκύπτει από χρήση της έκθεσης από τον αποδέκτη για σκοπό διαφορετικό από αυτόν που αναφέρεται στην παρούσα.

Για οποιαδήποτε διευκρίνιση ή πληροφορία σε σχέση με την παρούσα έκθεση, παρακαλούμε όπως επικοινωνήσετε με τους κκ. Γιώργο Δεληγιάννη και Δ. Δουβρή.

Για την Grant Thornton

Γιώργος Δεληγιάννης,
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 15791

Δημήτρης Δουβρής,
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 33921

# Περιεχόμενα


| Κεφάλαιο | Σελίδα |
|---|---|
| 1. Σύνοψη | 4 |
| 2. Πηγές πληροφόρησης | 9 |
| 3. Παρουσίαση περιουσιακών στοιχείων & εταιρειών | 11 |
| 4. Μεθοδολογία αποτίμησης | 45 |
| 5. Αποτίμηση της ΤΕΜΕΣ ΑΕ | 50 |
| 6. Αποτίμηση της Πανόραμα ΑΚΓΕ | 57 |
| 7. Αποτίμηση της Navarino Bella Vista ΑΕ | 61 |
| 8. Αποτίμηση της Αμπελώνες Ναβαρίνο ΑΕ | 64 |

| Παραρτήματα | Σελίδα |
|---|---|
| I. Σημαντικές παρατηρήσεις | 68 |

# Κεφάλαιο 1: Σύνοψη


01. Σύνοψη

02. Πηγές πληροφόρησης

03. Παρουσίαση περιουσιακών στοιχείων & εταιρειών

04. Μεθοδολογία αποτίμησης

05. Αποτίμηση της ΤΕΜΕΣ ΑΕ

06. Αποτίμηση της Πανόραμα ΑΚΓΕ

07. Αποτίμηση της Navarino Bella Vista ΑΕ

08. Αποτίμηση της Αμπελώνες Ναβαρίνο ΑΕ

# Σύνοψη

| | |
|---|---|
| Σκοπός και πλαίσιο εργασίας | • Σκοπός της παρούσας έκθεσης είναι ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας των εταιρειών Τουριστικές Επιχειρήσεις Μεσσηνίας Α.Ε. (η **ΤΕΜΕΣ Α.Ε.** ή η **Αποκτώσα**), Πανόραμα Α.Κ.Γ.Ε., Navarino Bella Vista Α.Ε. και Αμπελώνες Ναβαρίνο Α.Ε. (οι **Αποκτώμενες**), στο πλαίσιο εξαγοράς μέσω ανταλλαγής τίτλων της Αποκτώσας με αντίστοιχους των Αποκτώμενων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 53 του Ν. 4172/2013 και του Ν. 2190/1920.<br>• Πιο συγκεκριμένα, οι διοικήσεις της Αποκτώσας και των Αποκτώμενων αποφάσισαν να λάβουν επαγγελματική γνώμη ειδικευμένου χρηματοοικονομικού συμβούλου αναφορικά με την αποτίμηση των εταιρειών. |
| Μεθοδολογία αποτίμησης | • Για την αποτίμηση της Αποκτώσας και των Αποκτώμενων εφαρμόστηκε η Μέθοδος της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης (ΑΚΘ).<br>• Για την αποτίμηση των συμμετοχών της Αποκτώσας εφαρμόστηκε α) η Μέθοδος της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης (ΑΚΘ) ή β) η Μέθοδος των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DFCF).<br>• Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία καθώς και οι συμμετοχές των εταιρειών περιλαμβάνουν εταιρείες που δραστηριοποιούνται στην:<br>α) Ανάπτυξη και διαχείριση σύνθετων τουριστικών εγκαταστάσεων, που περιλαμβάνουν ξενοδοχειακές μονάδες (5* Hotels, Resorts) στη περιοχή της Μεσσηνίας καθώς και του ξενοδοχείου Hilton στην Αθήνα.<br>β) Ανάπτυξη και διαχείριση γηπέδων γκολφ, εντός των σύνθετων τουριστικών εγκαταστάσεων.<br>γ) Πώληση οικοπέδων εντός των σύνθετων τουριστικών εγκαταστάσεων με στόχο την κατασκευή τουριστικών κατοικιών.<br>δ) Ανάπτυξη και πώληση κατοικιών και δωματίων εντός των σύνθετων τουριστικών εγκαταστάσεων.<br>ε) Παραγωγή και εμπορία κρασιού, ελαιόλαδου και λοιπών γεωργικών προϊόντων σε ιδιόκτητες εκτάσεις.<br>ζ) Ιδιοκτησία ακίνητων στην ευρύτερη περιοχή της Μεσσηνίας και την Αθήνα. |

# Σύνοψη

## Αποτελέσματα αποτίμησης

- Λαμβάνοντας υπόψη τα αποτελέσματα των μεθόδων αποτίμησης, οι αξίες της Αποκτώσας και των Αποκτώμενων συνοψίζονται παρακάτω.

### ΤΕΜΕΣ ΑΕ | Αποκτώσα

| ποσά σε € '000 | | |
|---|---|---|
| **Αξία Ιδίων Κεφαλαίων Κατάστασης Οικονομικής Θέσης (ΔΠΧΑ) (α)** | | **351.741** |
| Πλέον: Υπεραξία ενσώματων ακινητοποιήσεων & επενδυτικών ακινήτων | 314.191 | |
| Πλέον: Υπεραξία συμμετοχών | 12.188 | |
| Μείον: Υποαξία αναβαλλόμενων φόρων | (91.116) | |
| Πλέον: Υπεραξία κρατικών επιχορηγήσεων | 73.061 | |
| **Σύνολο αναπροσαρμογών (β)** | | **308.325** |
| **Αναμορφωμένα Ίδια Κεφάλαια 31/12/2017 (α) + (β)** | | **660.066** |

### Navarino Bella Vista ΑΕ | Αποκτώμενη

| ποσά σε € '000 | | |
|---|---|---|
| **Αξία Ιδίων Κεφαλαίων Κατάστασης Οικονομικής Θέσης (ΔΠΧΑ) (α)** | | **2.446** |
| Πλέον: Υπεραξία ενσώματων ακινητοποιήσεων & επενδυτικών ακινήτων | 6.481 | |
| Μείον: Υποαξία αναβαλλόμενων φόρων | (1.880) | |
| **Σύνολο αναπροσαρμογών (β)** | | **4.602** |
| **Αναμορφωμένα Ίδια Κεφάλαια 31/12/2017 (α) + (β)** | | **7.048** |

### Πανόραμα ΑΚΓΕ | Αποκτώμενη

| ποσά σε € '000 | | |
|---|---|---|
| **Αξία Ιδίων Κεφαλαίων Κατάστασης Οικονομικής Θέσης (ΔΠΧΑ) (α)** | | **8.683** |
| Πλέον: Υπεραξία ενσώματων ακινητοποιήσεων & επενδυτικών ακινήτων | 25.669 | |
| Μείον: Υποαξία αναβαλλόμενων φόρων | (7.450) | |
| **Σύνολο αναπροσαρμογών (β)** | | **18.240** |
| **Αναμορφωμένα Ίδια Κεφάλαια 31/12/2017 (α) + (β)** | | **26.922** |

### Αμπελώνες Ναβαρίνο ΑΕ | Αποκτώμενη

| ποσά σε € '000 | | |
|---|---|---|
| **Αξία Ιδίων Κεφαλαίων Κατάστασης Οικονομικής Θέσης (ΔΠΧΑ) (α)** | | **2.117** |
| Πλέον: Υπεραξία ενσώματων ακινητοποιήσεων & επενδυτικών ακινήτων | 2.060 | |
| Μείον: Υποαξία αναβαλλόμενων φόρων | (597) | |
| **Σύνολο αναπροσαρμογών (β)** | | **1.463** |
| **Αναμορφωμένα Ίδια Κεφάλαια 31/12/2017 (α) + (β)** | | **3.580** |

- Θεωρούμε ότι οι ανωτέρω τιμές αντικατοπτρίζουν τις εύλογες αξίες των εταιρειών με βάση τα στοιχεία που τέθηκαν στη διάθεση μας από τις διοικήσεις, καθώς και τις παρατηρήσεις που περιλαμβάνονται στο Παράρτημα Ι της παρούσας έκθεσης

# Σύνοψη

## Σχέση ανταλλαγής

- Στο πλαίσιο της συναλλαγής η Αποκτώσα θα πραγματοποιήσει αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ποσού € 22.469.760 (από τη σχέση ανταλλαγής ποσό € 22.469.734,86 και κατάθεση μετρητών ποσού € 25,14), εκδίδοντας 748.992 νέες μετοχές ονομαστικής αξίας € 30 εκάστη, με τρόπο τέτοιο ώστε α) οι μέτοχοι εκάστης των Αποκτώμενων να αποκτήσουν ποσοστό συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο της Αποκτώσας ανάλογο της εύλογης αξίας εκάστης Αποκτώμενης όπως αυτή προκύπτει από τη σχέση αξιών και β) όλοι οι μέτοχοι να κατέχουν ακέραιο αριθμό μετοχών. Διαφορές που τυχόν προκύψουν θα καλυφθούν με μετρητά.
- Οι σχέσεις αξιών καθώς και οι σχέσεις ανταλλαγής που προκύπτουν συνοψίζονται παρακάτω.

| Εταιρεία | Αριθμός μετοχών | Ονομαστική αξία μτχ (€) | Μετοχικό Κεφάλαιο (€) | Εσωτερική αξία μτχ (€) | Εύλογη αξία (€) | Σχέση αξιών | ΑΜΚ ΤΕΜΕΣ (€) | Νέος αριθμός μετοχών ΤΕΜΕΣ | Μετοχικό Κεφάλαιο ΤΕΜΕΣ μετα την ανταλλαγή (€) | Σχέση ανταλλαγής μετοχών |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ΤΕΜΕΣ Α.Ε. | 13.166.008 | 30,00 | 394.980.240 | 50,13 | 660.066.000 | 94,62% | | 13.166.008 | 394.980.240 | |
| Πανόραμα ΑΚΓΕ | 329.948 | 30,00 | 9.898.440 | 81,59 | 26.922.000 | 3,86% | 16.109.992 | 537.000 | 16.110.000 | 0,61442831 |
| Navarino Bella Vista A.E. | 97.060 | 30,00 | 2.911.800 | 72,61 | 7.048.000 | 1,01% | 4.217.488 | 140.584 | 4.217.520 | 0,69040574 |
| Αμπελώνες Ναβαρίνο Α.Ε. | 310.000 | 10,00 | 3.100.000 | 11,55 | 3.580.000 | 0,51% | 2.142.254 | 71.408 | 2.142.240 | 4,34125028 |
| **Σύνολο** | | | | | **697.616.000** | **100,00%** | **22.469.735** | **13.915.000** | **417.450.000** | |

Από τον πίνακα προκύπτουν τα ακόλουθα:

- Για κάθε (1) νέα μετοχή της Αποκτώσας που προκύπτει μετά την συναλλαγή, οι μέτοχοι της Πανόραμα θα ανταλλάξουν (0,614) παλαιές μετοχές της Αποκτώμενης ονομαστικής αξίας € 30, αποκτώντας έτσι το 3,86% του μετοχικού κεφαλαίου της ΤΕΜΕΣ που θα προκύψει μετά τη συναλλαγή.
- Για κάθε (1) νέα μετοχή της Αποκτώσας που προκύπτει μετά την συναλλαγή, οι μέτοχοι της Navarino Bella Vista θα ανταλλάξουν (0,690) παλαιές μετοχές της Αποκτώμενης ονομαστικής αξίας € 30, αποκτώντας έτσι το 1,02% του μετοχικού κεφαλαίου της ΤΕΜΕΣ που θα προκύψει μετά τη συναλλαγή.
- Για κάθε (1) νέα μετοχή της Αποκτώσας που προκύπτει μετά την συναλλαγή, οι μέτοχοι της Αμπελώνες Ναβαρίνο θα ανταλλάξουν (4,341) παλαιές μετοχές της Αποκτώμενης ονομαστικής αξίας € 10, αποκτώντας έτσι το 0,51% του μετοχικού κεφαλαίου της ΤΕΜΕΣ που θα προκύψει μετά τη συναλλαγή.

Θεωρούμε ότι οι ανωτέρω τιμές αντικατοπτρίζουν την εύλογη σχέση ανταλλαγής των εταιρειών με βάση τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη μας και παρατίθενται στην παρούσα έκθεση.

# Σύνοψη

## Μετοχική σύνθεση ΤΕΜΕΣ μετά τη συναλλαγή

- Η μετοχική σύνθεση της ΤΕΜΕΣ που θα προκύψει μετά τη συναλλαγή συνοψίζεται στον παρακάτω πίνακα.

| Μετοχική σύνθεση ΤΕΜΕΣ | Ποσοστό | Αριθμός μετοχών | Μετοχικό κεφάλαιο (ποσά σε €) |
|---|---|---|---|
| Αχιλλέας Κωνσταντακόπουλος | 25,000% | 3.478.750 | 104.362.500 |
| Κωνσταντίνος Κωνσταντακόπουλος | 25,000% | 3.478.750 | 104.362.500 |
| Χρήστος Κωνσταντακόπουλος | 25,000% | 3.478.750 | 104.362.500 |
| Fivedunes Ltd | 24,742% | 3.442.915 | 103.287.450 |
| ADVESEL LTD | 0,086% | 11.945 | 358.350 |
| CORPESA LTD | 0,086% | 11.945 | 358.350 |
| KALLIODORIAN LTD | 0,086% | 11.945 | 358.350 |
| **Σύνολο** | **100,000%** | **13.915.000** | **417.450.000** |

# **Κεφάλαιο 2:** Πηγές πληροφόρησης


01. Σύνοψη

02. Πηγές πληροφόρησης

03. Παρουσίαση περιουσιακών στοιχείων & εταιρειών

04. Μεθοδολογία αποτίμησης

05. Αποτίμηση της ΤΕΜΕΣ ΑΕ

06. Αποτίμηση της Πανόραμα ΑΚΓΕ

07. Αποτίμηση της Navarino Bella Vista ΑΕ

08. Αποτίμηση της Αμπελώνες Ναβαρίνο ΑΕ

# Πηγές πληροφόρησης

Η ακόλουθη λίστα περιλαμβάνει τις πηγές πληροφόρησης σε σχέση με την αποτίμηση των εταιρειών.

- Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της Αποκτώσας, των Αποκτώμενων, των συμμετοχών τους και περιουσιακών τους στοιχείων με παραγωγική δραστηριότητα για τις χρήσεις 2015 και 2016, οι οποίες συντάχθηκαν με βάση τα Νέα Ε.Λ.Π. και Δ.Π.Χ.Α.
- Οικονομικές καταστάσεις της Αποκτώσας, των Αποκτώμενων, των συμμετοχών της πρώτης και περιουσιακών τους στοιχείων με παραγωγική δραστηριότητα για την περίοδο 1/1 – 31/12/2017, οι οποίες συντάχθηκαν με βάση τα Νέα Ε.Λ.Π. και Δ.Π.Χ.Α.
- Επιχειρηματικό σχέδιο των ενσώματων ακινητοποιήσεων με παραγωγική δραστηριότητα που αφορούν κυρίως ξενοδοχειακές μονάδες, κατασκευή και πώληση κατοικιών, γήπεδα γκολφ, το οποίο καταρτίσθηκε σύμφωνα με τις εκτιμήσεις των διοικήσεων των εταιρειών.
- Στοιχεία αναφορικά με την τοποθεσία και τις τιμές ανά τετραγωνικό μέτρο για εκτάσεις που έχουν στην ιδιοκτησία τους οι εταιρείες στη περιοχή της Μεσσηνίας οι οποίες λήφθηκαν υπόψη για τον προσδιορισμό των αξιών τους.
- Αναλύσεις και επεξηγήσεις οι οποίες μάς παρασχέθηκαν από τη διοίκηση και τα στελέχη της Αποκτώσας, των Αποκτώμενων και των συμμετοχών τους.
- Οικονομικές καταστάσεις και στοιχεία αγοράς που αφορούν ομοειδείς εισηγμένες εταιρείες στην Ελλάδα και στο εξωτερικό.
- Συζητήσεις με στελέχη των εταιρειών αναφορικά με την παρούσα κατάσταση και προοπτικές του κλάδου των ξενοδοχείων, γκολφ και αξιοποίησης εκτάσεων γης.
- Μηναία Στατιστικά Δελτία ΣΕΤΕ
- Ινστιτούτο Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων (Ι.Τ.Ε.Π.)
- "Travel & Tourism, Economic Impact 2017 & 2018, Greece"-WTTC
- "Η ελληνική συμβολή του Τουρισμού στην ελληνική οικονομία το 2017"-ΣΕΤΕ
- ΤΕΜΕΣ presentations
- "Prospects of inbound tourism to Greece in 2018"-ΣΕΤΕ
- Arbitrage Real Estate Advisors – Εκθέσεις εκτίμησης της αξίας των γηπέδων και αξιολόγηση των παραδοχών του επιχειρηματικού σχεδίου της Διοίκησης που αφορούν στην κατασκευή κατοικιών εντός των ξενοδοχειακών αναπτύξεων (Ιούλιος 2018).
- Octane Σύμβουλοι Επιχειρήσεων – Έκθεση αξιολόγησης των παραδοχών του επιχειρηματικού σχεδίου της Διοίκησης που αφορά τις ξενοδοχειακές αναπτύξεις (Ιούλιος 2018).
- Γενικό Εμπορικό Μητρώο
- Bloomberg Professional Services
- Thomson Reuters
- Hellastat

# **Κεφάλαιο 3:** Παρουσίαση περιουσιακών στοιχείων & εταιρειών


01. Σύνοψη

02. Πηγές πληροφόρησης

03. Παρουσίαση περιουσιακών στοιχείων & εταιρειών

04. Μεθοδολογία αποτίμησης

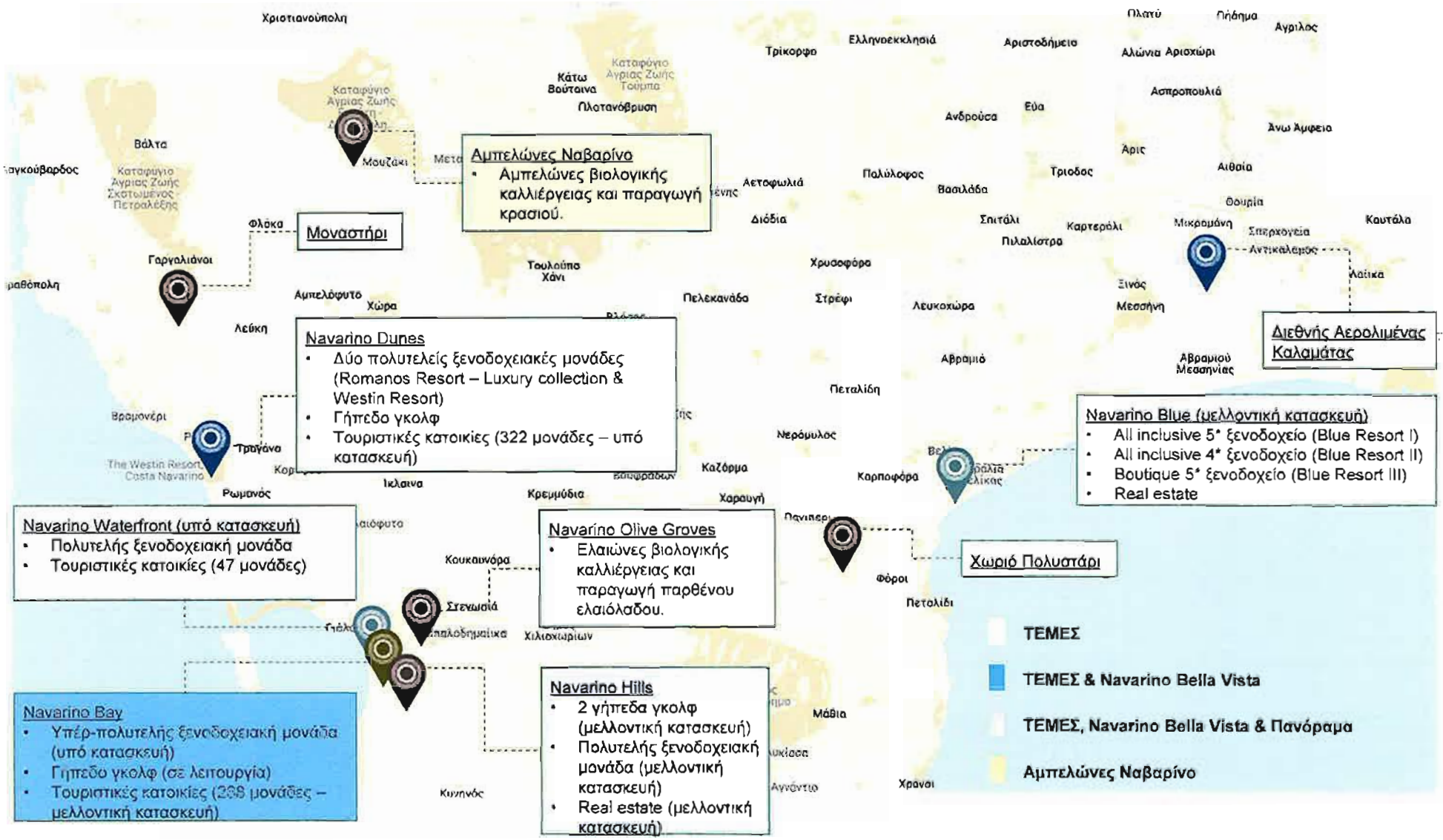
05. Αποτίμηση της ΤΕΜΕΣ ΑΕ

06. Αποτίμηση της Πανόραμα ΑΚΓΕ

07. Αποτίμηση της Navarino Bella Vista ΑΕ

08. Αποτίμηση της Αμπελώνες Ναβαρίνο ΑΕ

# Περιουσιακά στοιχεία ΤΕΜΕΣ ΑΕ & Αποκτώμενων



# Romanos Resort – Luxury Collection

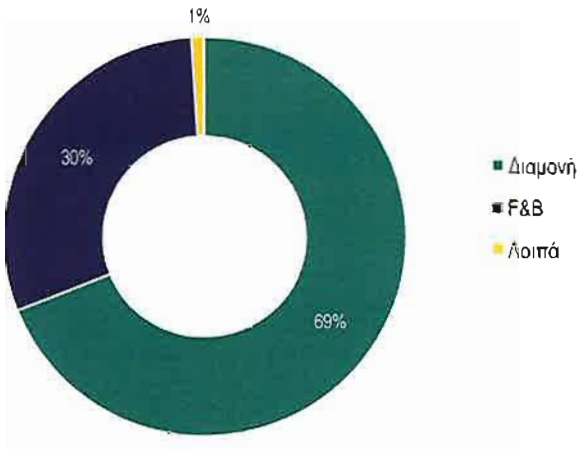
## Γενικές πληροφορίες

- Το Resort ξεκίνησε τη λειτουργία του το έτος 2010 και διαθέτει 321 δωμάτια, τα οποία αποτελούνται από σουίτες και βίλες.
- Επίσης το The Romanos Resort διαθέτει 129 ιδιωτικές πισίνες που προσφέρονται για τους ενοίκους των δωματίων.
- Έως το 2016 την διαχείριση του Resort είχε η εταιρεία Starwood, ενώ στη συνέχεια την ανέλαβε η ΤΕΜΕΣ, η οποία διατηρεί μέχρι και σήμερα σύμβαση franchise με την πρώτη
- Η σεζόν για την οποία παραμένει ανοιχτό το The Romanos Resort είναι 7 μήνες το χρόνο, την περίοδο Απριλίου – Οκτωβρίου.
- Το έτος 2017 ξεπέρασε τις 32 χιλ. διανυκτερεύσεις επισκεπτών.
- Από το The Romanos Resort προκύπτει το 21% των εσόδων κα το 22% του ΚΠΤΦΑ του ομίλου.





## Πηγές εσόδων 2017

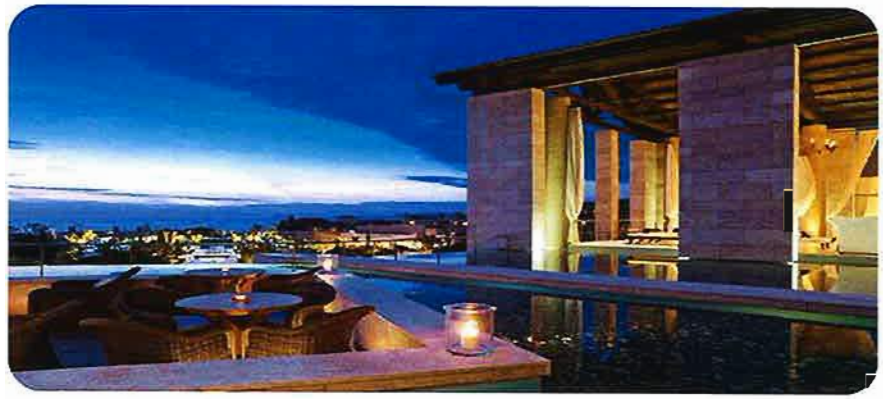



Πηγή: ΤΕΜΕΣ presentations

# Westin Resort

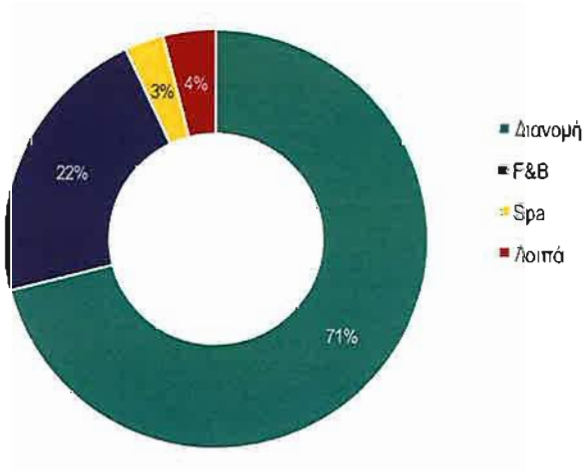
## Γενικές πληροφορίες

- Το Resort ξεκίνησε τη λειτουργία του το έτος 2010 και διαθέτει 445 δωμάτια και σουίτες.
- Επίσης το The Westin Resort διαθέτει 131 ιδιωτικές πισίνες που προσφέρονται για τους ενοίκους του ξενοδοχείου.
- Έως το 2016 την διαχείριση του Resort είχε η εταιρεία Starwood, ενώ στη συνέχεια την ανέλαβε η ΤΕΜΕΣ, η οποία διατηρεί μέχρι και σήμερα σύμβαση franchise με την πρώτη.
- Η σεζόν για την οποία παραμένει ανοιχτό το The Westin Resort είναι 10 μήνες το χρόνο, την περίοδο Φεβρουαρίου – Νοεμβρίου.
- Το έτος 2017 ξεπέρασε τις 78 χιλ. διανυκτερεύσεις επισκεπτών.
- Από το The Westin Resort προκύπτει το 30% των εσόδων κα το 30% του ΚΠΤΦΑ του ομίλου.





## Πηγές εσόδων 2017




Πηγή: ΤΕΜΕΣ presentations

# Νέες εγκαταστάσεις – Navarino Dunes

## Τουριστικές κατοικίες Navarino Dunes

- Το Navarino Dunes αποτελεί το πρώτο και αυτή τη στιγμή πιο ανεπτυγμένο έργο από τις πέντε περιοχές του ευρύτερου προορισμού Costa Navarino (Navarino Dunes, Navarino Bay, Navarino Hills, Navarino Waterfront, Navarino Blue). Η εν λόγω ανάπτυξη τοποθετείται 10 χλμ. περίπου βόρεια από την κωμόπολη της Πύλου, 2 χλμ περίπου βορειοανατολικά από το χωριό Ρωμανός και 4 χλμ. περίπου βόρεια από το προστατευόμενο οικοσύστημα της λιμνοθάλασσας Διβαρίου κοντά στη Γιάλοβα, όπως και από την περίφημη παραλία της Βοϊδοκοιλιάς.
- Το Navarino Dunes χωροθετείται εντός της Περιοχής Οργανωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ) Ρωμανού Μεσσηνίας και αποτελείται από δύο 5* ξενοδοχεία και ένα γήπεδο γκολφ 18 οπών, ενώ υπό κατασκευή βρίσκονται οι κατοικίες.
- Οι τουριστικές κατοικίες διαχωρίζονται μεταξύ σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων σε συνάρτηση με τα υφιστάμενα ξενοδοχεία (Romanos) ή εντός των ξενοδοχείων (Westin) και σε κατοικίες που βρίσκονται σε ζώνη για μη αμιγώς τουριστικές χρήσεις (ΜΑΤ χρήσεις) κοντά στη θάλασσα νότια (Sea Dunes) και στο βόρειο μέρος του γηπέδου (Olive Grove).

Πηγή: TEMES presentations

# Νέες εγκαταστάσεις ξενοδοχείων – Navarino Bay

## Navarino Bay Hotel

- Το Navarino Bay πήρε την άδεια για έναρξη των εργασιών ανέγερσής του το δεύτερο τρίμηνο του 2018 και αναμένεται να ολοκληρωθεί μέχρι το πρώτο τρίμηνο του 2020, ενώ προβλέπεται να ξεκινήσει να λειτουργεί από το δεύτερο τρίμηνο του ίδιου έτους.
- Το ξενοδοχείο θα περιλαμβάνει 51 σουίτες και 48 βίλλες με πισίνες σε έκταση 140 εκταρίων.
- Το κεφάλαιο που θα δαπανηθεί για τη κατασκευή των ανωτέρω ανέρχεται σε περίπου € 65 εκ.



## Βασικά χαρακτηριστικά

- Το ξενοδοχείο απέχει 40 χλμ. από τον Κρατικό Αερολιμένα Καλαμάτας.
- Στο ξενοδοχείο περιλαμβάνεται παραλία 2 χλμ.
- Το Navarino Bay αναμένεται να προσελκύσει τουρισμό και για τις υπηρεσίες spa, το αποκλειστικό beach club και διάφορες άλλες ψυχαγωγικές δραστηριότητες.
- Επίσης, τη διαχείρισή του ξενοδοχειακού συγκροτήματος αναμένεται να αναλάβει διεθνώς αναγνωρισμένη εταιρεία που δραστηριοποιείται στον τομέα του hotel operation.

Πηγή: TEMES presentations

# Νέες εγκαταστάσεις – Τουριστικές κατοικίες Navarino Bay

## Τουριστικές κατοικίες Navarino Bay

- Το Navarino Bay αναμένεται να περιλαμβάνει ένα ξενοδοχείο 5*, ένα γήπεδο γκολφ 18 οπών και εξοχικές κατοικίες
- Η περιοχή είναι χωρισμένη σε τρεις διαφορετικές ζώνες, οι οποίες μπορούν να δεχθούν συγκεκριμένες χρήσεις όσον αφορά την ανάπτυξη. Πιο αναλυτικά, η Ζώνη Ι προορίζεται για τουριστικές χρήσεις, η Ζώνη ΙΙ για την ανάπτυξη γηπέδου γκολφ, αθλητικές εγκαταστάσεις και εγκαταστάσεις τεχνικής υποδομής και η Ζώνη ΙΙΙ για Μη Αμιγώς Τουριστικές (ΜΑΤ) χρήσεις – κατοικίες.
- Σύμφωνα με την εγκεκριμένη χωροθέτηση, το γήπεδο του γκολφ διαδραματίζει κεντρικό ρόλο, καθώς είναι διατεταγμένο κατά τρόπο που καταλαμβάνει το κεντρικό τμήμα της εν λόγω ανάπτυξης και περιβάλλεται από τις ζώνες ξενοδοχείων και κατοικιών. Λαμβάνοντας υπόψη την ποικιλομορφία στη μορφολογία της περιοχής και το φυσικό περιβάλλον που αποτελείται κυρίως από ελαιώνες, δημιουργούνται οι απαραίτητες συνθήκες για την ανάπτυξη διαφορετικών και ποικιλόμορφων οικιστικών ζωνών που είτε θα βρίσκονται πλησίον της θάλασσας ή θα διαθέτουν καλή θεά προς αυτή. Πιο συγκεκριμένα, στην εν λόγω έκταση προβλέπεται η τμηματική κατασκευή 288 κατοικιών διαφόρων τύπων, εκ των οποίων 122 θα χωροθετηθούν στη ζώνη Ι (Τουριστικές χρήσεις), ενώ οι υπόλοιπες 166 θα χωροθετηθούν στη ζώνη ΙΙΙ (ΜΑΤ χρήσεις).

Πηγή: ΤΕΜΕΣ presentations

# The Bay Course

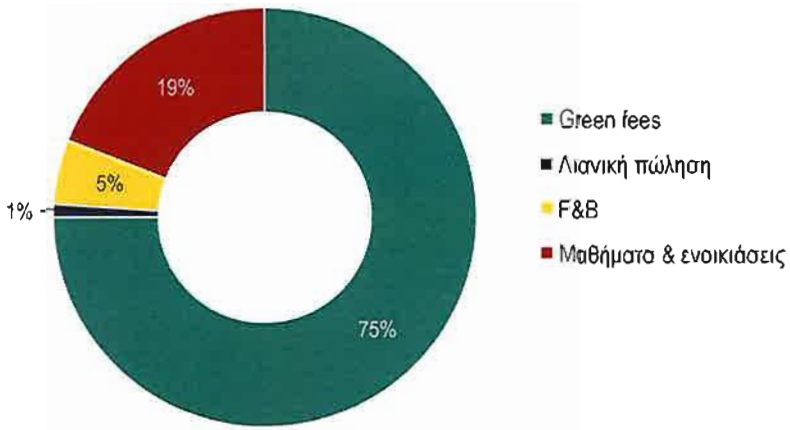
## Γενικές πληροφορίες

- Το γήπεδο Bay ξεκίνησε να λειτουργεί το 2013 και έχει 18 οπές σε έκταση 140 εκταρίων.
- Επίσης το The Bay Course συνεργάζεται με τον οργανισμό Troon Golf.
- Η σεζόν για την οποία παραμένει ανοιχτό το γήπεδο είναι 10 μήνες το χρόνο, την περίοδο Φεβρουαρίου – Νοεμβρίου.
- Το γήπεδο διαθέτει προσωρινές εγκαταστάσεις club, ενώ το κτίριο της λέσχης golf (Golf Club) θα ολοκληρωθεί μέσα στο έτος 2019.





## Πηγές εσόδων 2017




Πηγή: ΤΕΜΕΣ presentations

# Νέες εγκαταστάσεις ξενοδοχείων – Navarino Waterfront

## Navarino Waterfront Hotel

- Το Navarino Waterfront πήρε την άδειά για έναρξη των εργασιών ανέγερσής του το δεύτερο τρίμηνο του 2018 και αναμένεται να ολοκληρωθεί μέχρι το πρώτο τρίμηνο του 2020, ενώ προβλέπεται να ξεκινήσει να λειτουργεί από το δεύτερο τρίμηνο του ίδιου έτους.
- Το ξενοδοχείο θα περιλαμβάνει 162 δωμάτια και σουίτες και 47 μεζονέτες 3 και 4 δωματίων σε έκταση 13 εκταρίων.
- Το κεφάλαιο που θα δαπανηθεί για τη κατασκευή των ανωτέρω ανέρχεται σε περίπου € 75 εκ.



## Βασικά χαρακτηριστικά

- Το ξενοδοχείο απέχει 40 χλμ. από τον Κρατικό Αερολιμένα Καλαμάτας.
- Στο ξενοδοχείο περιλαμβάνεται παραλία 0,65 χλμ.
- Το Navarino Waterfront αναμένεται να είναι ένα τουριστικό θέρετρο με beach club, πισίνες και χώρους αναψυχής και διασκέδασης για τους επισκέπτες του.
- Το ξενοδοχειακό συγκρότημα θα περιλαμβάνει μία αγορά στην οποία θα υπάρχουν καταστήματα εστίασης και καταστήματα διασκέδασης τα οποία θα εξυπηρετούν τόσο τους επισκέπτες του ξενοδοχείου, όσο και εξωτερικούς επισκέπτες.

Πηγή: ΤΕΜΕΣ presentations

# Νέες εγκαταστάσεις – Navarino Waterfront

## Τουριστικές κατοικίες Navarino Waterfront

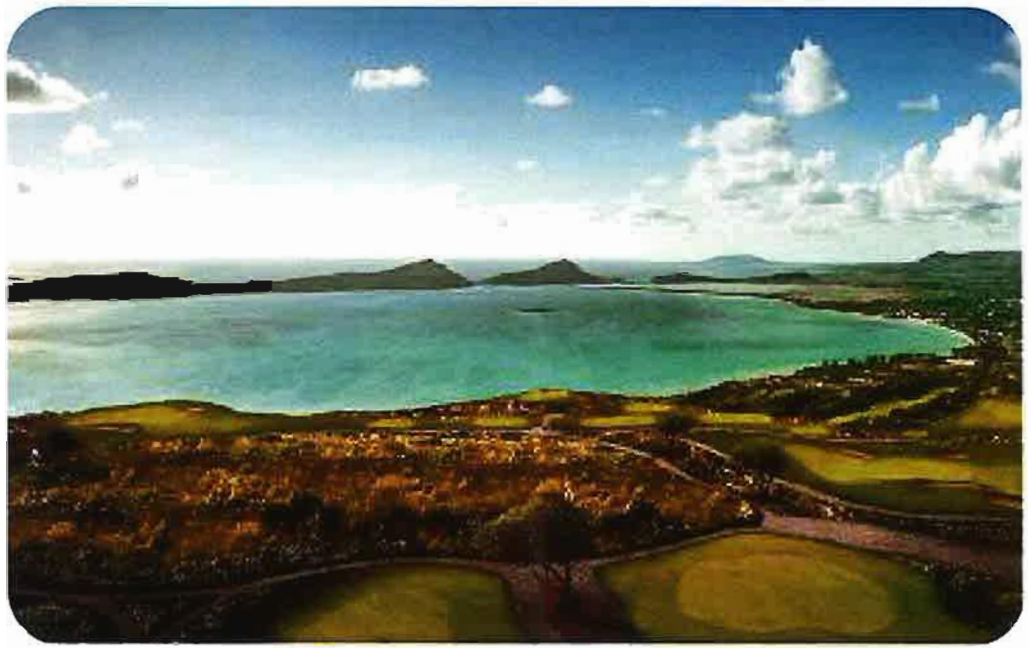
- Το Navarino Waterfront αναμένεται να περιλαμβάνει ένα πολυτελές 5* ξενοδοχείο, το οποίο θα διαθέτει δωμάτια και βίλλες, spa και συμπληρωματικές χρήσεις.
- Ο κύριος όγκος της ανάπτυξης συγκεντρώνεται στα πλησιέστερα στη θάλασσα γεωτεμάχια, παρόλα αυτά όλο το Navarino Waterfront θα λειτουργεί σαν ενιαίο ξενοδοχειακό συγκρότημα. Ανατολικά από την Εθνική Οδό και μακριά από την θάλασσα, θα κατασκευαστούν αθλητικές εγκαταστάσεις, καταστήματα λιανικής, βοηθητικές χρήσεις (κατοικίες προσωπικού και άλλες), καθώς και εγκαταστάσεις στάθμευσης αυτοκινήτων. Το διάγραμμα κάλυψης προτείνει τη δημιουργία μεγάλων υδάτινων επιφανειών, οι οποίες θα ενισχύσουν το υδάτινο στοιχείο μέσα σε όλη την περιοχή του ξενοδοχειακού συγκροτήματος και θα αποτελούν έναν επιπλέον πόλο έλξης για τους επισκέπτες.
- Το ξενοδοχείο αναμένεται να έχει 185 δωμάτια, εκ των οποίων τα 138 θα έχουν την μορφή δωματίων και τα άλλα 47 τη μορφή διαμερισμάτων και σουιτών (3 έως 4 κρεβατοκάμαρες), τα οποία προορίζονται για πώληση ως Condo Residences , μετά τον 5ο χρόνο λειτουργίας.

Πηγή: ΤΕΜΕΣ presentations

# Νέες εγκαταστάσεις ξενοδοχείων – Navarino Hills

## Navarino Hills Courses

- Τα γήπεδα Navarino Hills είναι δύο και πήραν την άδειά για έναρξη των εργασιών το έτος 2018 και αναμένεται να ολοκληρωθούν μέχρι το 2020, ενώ προβλέπεται να ξεκινήσουν να λειτουργούν από το 2021.
- Τα γήπεδα θα περιλαμβάνουν 36 οπές συνολικά σε έκταση 500 εκταρίων.
- Το κεφάλαιο που θα δαπανηθεί για τη κατασκευή των ανωτέρω γηπέδων ανέρχεται σε περίπου €30 εκ.



## Βασικά χαρακτηριστικά

- Τα γήπεδα απέχουν 40 χλμ. από τον Κρατικό Αερολιμένα Καλαμάτας.
- Τα γήπεδα θα έχουν 18 οπές το καθένα.
- Το Navarino Hills θα περιλαμβάνει ένα club με καταστήματα εστίασης για την εξυπηρέτηση των παικτών.

Πηγή: ΤΕΜΕΣ presentations

# The Dunes Course

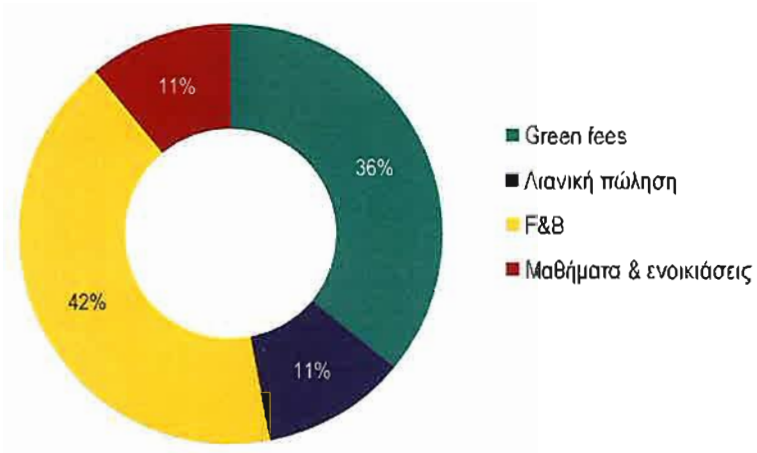
## Γενικές πληροφορίες

- Το γήπεδο Dunes ξεκίνησε να λειτουργεί το 2010 και έχει 18 οπές σε έκταση 130 εκταρίων.
- Επίσης το The Dunes Course συνεργάζεται με τον οργανισμό Troon Golf.
- Η σεζόν για την οποία παραμένει ανοιχτό το γήπεδο είναι 10 μήνες το χρόνο, την περίοδο Φεβρουαρίου – Νοεμβρίου.
- Το γήπεδο διαθέτει προσομοιωτή γκολφ και χώρους για προπόνηση για όλα τα είδη παιχνιδιού.
- Το club του The Dunes Course είναι 3.500 τ.μ. και περιλαμβάνει και το εστιατόριο–bar "Flame".





## Πηγές εσόδων 2017




Πηγή: ΤΕΜΕΣ presentations

# Hilton Athens

## Γενικές πληροφορίες

- Το ξενοδοχείο αποκτήθηκε το έτος 2016 από κοινού με την εταιρεία D-Marine Investments Holding B.V. του τουρκικού ομίλου Dogus (JV 50% - 50%) και διαθέτει 506 δωμάτια και σουίτες.



## Hilton Athens "City Destination"

- Το Hilton Athens αναμένεται να προβεί σε επενδύσεις άνω των €50 εκ. με σκοπό τη ριζική αλλαγή του λειτουργικού μοντέλου του ξενοδοχείου. Οι δομικές αλλαγές προβλέπεται να διαρκέσουν δύο έτη, με το πρόγραμμα να ξεκινά το 2019 και να ολοκληρώνεται το 2021
- Παρά τις ανωτέρω αλλαγές το ξενοδοχείο προβλέπεται ότι θα συνεχίσει την λειτουργία του καθ' όλη τη διάρκεια των αναπτυξιακών έργων.
- Ο στόχος της αλλαγής του λειτουργικού μοντέλου του Hilton Athens είναι η δημιουργία ενός προορισμού μικτής χρήσης στην Αθήνα.



## Κύριες δομικές αλλαγές

- Τα παρόντα 506 δωμάτια και σουίτες του ξενοδοχείου θα μετατραπούν σε περίπου 126 πολυτελείς ιδιωτικές κατοικίες και 239 δωμάτια υψηλών προδιαγραφών 5-αστέρων.
- Δημιουργία νέου ιδιωτικού club με εστιατόρια διακεκριμένων brands καθώς και ανάλογου επιπέδου bar, όπως επίσης και χώροι για μικρά meetings
- Δημιουργία νέου club υγείας και ευεξίας με εγκαταστάσεις γυμναστηρίου, spa και πισίνας.
- Με βάση τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης, η υφιστάμενη δόμηση στο ξενοδοχείο καταλείπει ένα αδόμητο υπόλοιπο της τάξης των 9.000 τ.μ., το οποίο και θα μπορούσε να αξιοποιηθεί από την ιδιοκτήτρια εταιρεία σε περίπτωση έκδοσης νέας άδειας δόμησης για το υπόλοιπο αυτό

Πηγή: TEMES presentations

# Αποκτώσα | ΤΕΜΕΣ ΑΕ

## Σύσταση

- Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «ΤΕΜΕΣ ΑΕ»., ιδρύθηκε και καταχωρήθηκε στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών την 13.10.1997 (Φ.Ε.Κ. 7443/20.10.1997) και έλαβε αριθμό Γ.Ε.Μ.Η. 122431301000.

## Έδρα

- Έδρα της εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 2 του καταστατικού της είναι ο Δήμος Παλαιού Φαλήρου.

## Διάρκεια

- Η διάρκεια της ΤΕΜΕΣ ΑΕ ορίζεται από το χρόνο της νομίμου συστάσεώς της μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2050. Η διάρκειά της μπορεί να παρατείνεται με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων που λαμβάνεται με την απαρτία και πλειοψηφία του άρθρου 15 παρ. 1 – 3 του καταστατικού της όπως αυτό ισχύει.

## Σκοπός της εταιρείας

- Σύμφωνα με το άρθρο 3 σκοπός της εταιρείας είναι:
  - Η οργάνωση, λειτουργία και εκμετάλλευση περιοχών ολοκληρωμένης τουριστικής ανάπτυξης "ΠΟΤΑ" σύμφωνα με τα όσα προβλέπονται από τις σχετικές διατάξεις του Ν.1892/1990 και ειδικότερα: η σύσταση, οργάνωση και εκμετάλλευση των "ΠΟΤΑ" που θα δημιουργηθούν στη Μεσσηνία.
  - Η ίδρυση, αγορά, μίσθωση και εκμετάλλευση ξενοδοχειακών και λοιπών τουριστικών επιχειρήσεων οποιασδήποτε μορφής, Γηπέδων Γκολφ, Συνεδριακών Κέντρων, Κέντρων θαλασσοθεραπείας και άλλων ειδικών μορφών τουρισμού αναψυχής και αθλητισμού.
  - Η κατασκευή προς πώληση, μίσθωση (απλή ή χρονομεριστική) και γενικά η εκμετάλλευση παραθεριστικών κατοικιών ως και η αγορά, πώληση ή εκμίσθωση οικοπέδων για την δημιουργία και εγκατάσταση σε αυτά παραθεριστικών κατοικιών ή άλλων τουριστικών εκμεταλλεύσεων.
  - Η απόκτηση, ναύλωση και εκμετάλλευση σκαφών αναψυχής ως και χώρων ελλιμενισμού των καθώς και η ναύλωση, μεσιτεία, πρακτόρευση ή/και εκμετάλλευση αεροπορικών σκαφών ή/και ελικοπτέρων για τις ανάγκες λειτουργίας και εκμετάλλευσης των ξενοδοχείων.
  - Η εισαγωγή και εμπορία εν γένει ειδών συναφών με τα ανωτέρω, εκ των οποίων ενδεικτικά και όχι περιοριστικά αναφέρονται η εμπορία εν γένει καλλυντικών ειδών & ειδών καλλωπισμού, αρωμάτων, σαπουνιών και λοιπών συναφών ειδών, η εμπορία εν γένει αθλητικών ειδών και εξοπλισμού, η εμπορία εν γένει ιματισμού, υπόδησης και αξεσουάρ, η εμπορία κοσμημάτων, η εμπορία είδη δώρων και διακόσμησης, η εμπορία λοιπών ειδών λιανικού εμπορίου και λοιπών ειδών λιανικού εμπορίου συναφών με την λειτουργία ξενοδοχείου. Η εμπορία εν γένει ειδών λιανικού εμπορίου εκ των οποίων ενδεικτικά και όχι περιοριστικά αναφέρουμε την προσθήκη της εμπορίας έργων τέχνης, γλυπτών, πινάκων ζωγραφικής, χειροτεχνιών, κεντημάτων, χαρακτικών με την προσθήκη της εμπορίας εν γένει διαφόρων τουριστικών και λοιπών παρομοίων ειδών λαϊκής τέχνης, μεταλλικών –ξύλινων – ακρυλικών κτλ. καθώς και της εμπορίας εν γένει ιερογραφιών, ζωγραφιστών εικόνων και παρομοίων ειδών.
  - Η αντιπροσώπευση και διαχείριση Ελληνικών και Αλλοδαπών επιχειρήσεων με συναφείς δραστηριότητες, ως και η οργάνωση και προώθηση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων συναφούς μορφής.
  - Ο σχεδιασμός η ανάπτυξη η εμπορία, εγκατάσταση, λειτουργία και εκμετάλλευση, δυνάμει οιασδήποτε έννομης σχέσης, σταθμών, συστημάτων παραγωγής και διάθεσης με κάθε νόμιμο τρόπο σύμφωνα με τις διατάξεις της σχετικής νομοθεσίας όπως εκάστοτε ισχύει ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας παντός είδους ενδεικτικά, αλλά όχι περιοριστικά σταθμών αιολικής ενέργειας, φωτοβολταϊκών σταθμών, δημιουργία μονάδων παραγωγής ενέργειας από βιομάζα και λοιπά μη εξαιρουμένων άλλων ανανεώσιμων πηγών.

# Αποκτώσα | ΤΕΜΕΣ ΑΕ

- Η παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών σε σχέση με τα παραπάνω.
- Η αγορά, πώληση, μίσθωση, εκμίσθωση ακινήτων, παντός είδους εξοπλισμού και μηχανολογικών μέσων κατάλληλων ή χρήσιμων για την λειτουργία σταθμών παραγωγής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές.
- Η έκδοση όλων των σχετικών αδειών είτε στο όνομα και για λογαριασμό της εταιρείας, είτε για λογαριασμό τρίτων νομικών ή φυσικών προσώπων.
- Η σχετική εξασφάλιση επιδοτήσεων και επιχορηγήσεων από ιδιωτικούς, κρατικούς και διεθνείς φορείς, ιδίως από την Ευρωπαϊκή Ένωση στο όνομα και για λογαριασμό της εταιρείας ή για λογαριασμό τρίτων νομικών ή φυσικών προσώπων.
- Κάθε περαιτέρω εργασία και άσκηση δραστηριότητας, συναφούς με τους παραπάνω σκοπούς της εταιρείας.
- Η απόκτηση και διάθεση χρεογράφων, αμοιβαίων κεφαλαίων και η συμμετοχή στο κεφάλαιο πάσης φύσεως επιχειρήσεων και ενώσεων προσώπων αδιαφόρως τύπου μορφής σκοπού, εισηγμένων ή μη στο χρηματιστήριο.
- Η παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών τεχνικών συμβουλών συναφών με υπηρεσίες κατασκευής και συντήρησης.
- Η παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών προς τρίτους που δραστηριοποιούνται στον τομέα του τουρισμού, περιλαμβανομένων ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, αεροπορικές εταιρείες, πρακτορεία ταξιδίων και πάσης φύσεως παρόχους ταξιδιωτικών υπηρεσιών.
- Η παροχή υπηρεσιών προώθησης και προβολής προϊόντων και υπηρεσιών τρίτων στις εγκαταστάσεις τις εταιρείας, μέσω εντύπων και της ιστοσελίδας της.
- Η μελέτη και εκτέλεση πάσης φύσεως τεχνικών, κατασκευαστικών, οικοδομικών και συναφών έργων σε ιδιόκτητα ακίνητα της εταιρείας ή σε ακίνητα τρίτων, που προορίζονται για ιδία χρήση, για λογαριασμό τρίτων ή και προς μεταπώληση.
- Η εμπορία κάθε είδους οικοδομικών υλικών, λατομικών προϊόντων, μηχανημάτων τεχνικών έργων γενικά και εργαλείων που θα παράγει η ίδια η εταιρεία ή θα αγοράζει από την Ελλάδα ή το εξωτερικό.

- Για την επίτευξη των πιο πάνω σκοπών της εταιρείας μπορεί:
  - Να συμμετέχει σε οποιαδήποτε επιχείρηση με παρόμοιους σκοπούς και με οποιονδήποτε εταιρικό τύπο.
  - Να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο.
  - Να ιδρύει υποκαταστήματα, ή πρακτορεία οπουδήποτε στην Ελλάδα ή το εξωτερικό.
  - Να αντιπροσωπεύει οποιαδήποτε επιχείρηση ημεδαπή ή αλλοδαπή με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό.
- Η εταιρεία θα δύναται να αγοράζει ακίνητα είτε για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών αναγκών της εν γένει, είτε προς εκμετάλλευση.

## Μετοχικό κεφάλαιο

- Το Μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας που ορίστηκε κατά τη σύστασή της στο ποσό των δραχμών τριάντα εκατομμύρια (30.000.000 δρχ.), ως ΦΕΚ 7443/20.10.97, καταβλημένο σε μετρητά αυξήθηκε με την από 30/06/99 απόφαση της Γ.Σ. κατά δραχμές επτακόσια είκοσι εκατομμύρια (720.000.000 δρχ.) με την έκδοση 720.000 νέων ανωνύμων μετοχών αξίας 1.000 δρχ έκαστη, καταβλημένα σε μετρητά.
- Με την από 7/10/2002 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε: Α) η μετατροπή του Μετοχικού Κεφαλαίου και της Ονομαστικής Αξίας της Μετοχής σε ευρώ σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2842/2000 και Β) η Μείωση του Μετοχικού κεφαλαίου κατά € 3.527,15 λόγω στρογγυλοποιήσεως της ονομαστικής αξίας της μετοχής σε € 2,93 το οποίο ποσό μεταφέρθηκε στον Λογαριασμό «Διαφορά από μετατροπή Μετοχικού Κεφαλαίου σε ΕΥΡΩ». Μετά τα ανωτέρω το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε € 2.197.500,00 διαιρούμενο σε 750.000 μετοχές ονομαστικής αξίας € 2,93 έκαστη.

# Αποκτώσα | ΤΕΜΕΣ ΑΕ

- Με την ίδια από 7/10/2002 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε περαιτέρω η αύξηση του Μετοχικού κεφαλαίου κατά το ποσό των € 942.600 και η μετατροπή της Ονομαστικής αξίας της μετοχής σε € 3,00.
- Με την από 21/11/2002 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η αύξηση του Μετοχικού κεφαλαίου κατά το ποσό των € 279.900
- Με την από 16/4/2003 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η Μετατροπή των Μετοχών από Ανώνυμες σε Ονομαστικές καθώς και η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των € 1.545.000,00.
- Με την από 20/1/2004 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των € 1.755.000,00.
- Με την από 6/7/2004 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των € 3.000 000,00.
- Με την από 17/1/2005 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των € 3.240.000,00.
- Με την από 20/7/2005 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των € 5.100.000,00.
- Με την από 10/10/2005 απόφαση της έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η Αύξηση της Ονομαστικής Αξίας της Μετοχής από € 3,00 σε € 30,00 καθώς και η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των € 3.450.000,00.
- Με την από 9/12/2005 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των € 33.895.170,00 διά εισφοράς σε είδος.
- Με την από 20/1/2006 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των € 994.830,00 με την έκδοση 33.161 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
- Με την από 17/3/2006 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των € 2.250.000,00 με την έκδοση 75.000 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
- Με την από 5/4/2006 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας, κατά το ποσό των € 3.150.000,00 με την έκδοση 105.000 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
- Με την από 10/7/2006 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας, κατά το ποσό των € 4.815.000,00 με την έκδοση 160.500 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
- Με την από 11/10/2006 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας, κατά το ποσό των € 5.235.000,00 με την έκδοση 174.500 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
- Με την από 31/5/2007 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των € 29.700.000,00 με την έκδοση 990.000 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης..
- Με την από 9/11/2007 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των € 3.451.110,00 με την έκδοση 115.037 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.

# Αποκτώσα | ΤΕΜΕΣ ΑΕ

- Με την από 23/1/2008 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των € 5.999.220,00 με την έκδοση 199.974 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
- Με την από 17/4/2008 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των € 10.200.000,00 με την έκδοση 340.000 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
- Με την από 30/6/2008 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των € 5.799.870,00 με την έκδοση 193.329 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
- Με την από 5/9/2008 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των € 34.500.000,00 με την έκδοση 1.150.000 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
- Με την από 18/6/2009 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των € 24.337.650,00 με την έκδοση 811.255,00 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης
- Με την από 5/10/2009 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των € 16.536.000,00 με την έκδοση 551.200 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
- Με την από 15/1/2010 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των € 12.000.000,00 με την έκδοση 400.000 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
- Με την από 9/3/2010 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των € 3.000.000,00 με την έκδοση 100.000 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
- Με την από 1/4/2010 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των € 4.000.650,00 με την έκδοση 133.355 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
- Με την από 17/5/2010 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των € 3.000.000,00 με την έκδοση 100.000 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
- Με την από 1/6/2010 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των € 3 000.000,00 με την έκδοση 100.000 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
- Με την από 24/6/2010 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των € 4.999.500,00 με την έκδοση 166.650 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
- Με την από 16/7/2010 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των € 5.001.000,00 με την έκδοση 166.700 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης
- Με την από 5/8/2010 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των € 1.503.000,00 με την έκδοση 50.100 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.

# Αποκτώσα | ΤΕΜΕΣ ΑΕ

- Με την από 1/9/2010 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των € 24.600.000,00 με την έκδοση 820.000 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
- Με την από 5/9/2011 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των € 2.000.010,00 με την έκδοση 66.667 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
- Με την από 5/10/2011 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των € 1.752.990,00 με την έκδοση 58.433 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
- Με την από 21/10/2011 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των € 1.014.000,00 με την έκδοση 33.800 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
- Με την από 15/11/2011 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των € 2.505.000,00 με την έκδοση 83.500 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
- Με την από 5/12/2011 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των € 4.000 500,00 με την έκδοση 133.350 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
- Με την από 5/1/2012 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των € 2.100.000,00 με την έκδοση 70.000 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
- Με την από 9/2/2012 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό του € 1.000.500,00 με την έκδοση 33.350 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
- Με την από 20/2/2012 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό του € 1.251.000,00 με την έκδοση 41.700 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
- Με την από 11/5/2012 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό του € 2.001.000,00 με την έκδοση 66.700 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
- Με την από 2/7/2012 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό του € 1.347.000,00 με την έκδοση 44.900 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
- Με την από 10/8/2012 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό του € 3.000.000,00 με την έκδοση 100.000 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
- Με την από 21/9/2012 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό του € 5.640.000,00 με την έκδοση 188.000 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
- Με την από 9/11/2012 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό του € 2.010.000,00 με την έκδοση 67 000 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.

# Αποκτώσα | ΤΕΜΕΣ ΑΕ

- Με την από 19/2/2013 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό του € 10 980.000,00 με την έκδοση 366.000 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
- Με την από 15/7/2013 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό του € 255.000,00 με την έκδοση 8.500 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
- Με την από 31/3/2014 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό του € 2.001.000,00 με την έκδοση 66.700 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
- Με την από 12/11/2014 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίστηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των € 50.004.000,00 με την έκδοση 1.666.800 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
- Με την από 18/12/2014 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίσθηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των € 5.040.000,00 με την έκδοση 168.000 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης. Ωστόσο, λόγω της μη πλήρους κάλυψης της παραπάνω αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου με την από 19/5/2015 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας επανήλθε στο προ της αύξησης ποσό σύμφωνα με το άρθρο 11 παρ. 5 του Κ.Ν. 2190/1920.
- Με την από 29/10/2015 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της εταιρείας αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των € 2.602 350 με την έκδοση 86.745 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης και εισφορά σε είδος της κυριότητας 115 ακινήτων στο Νομό Μεσσηνίας, σύμφωνα με το άρθρο 9 του Κ.Ν. 2190/1920, τα οποία αποτιμήθηκαν στο ως άνω ποσό δυνάμει της από 24/9/2015 έκθεσης αποτίμησης των πιστοποιημένων εκτιμητών κ.κ. Ξυλά και Κολλάρα, η οποία δημοσιεύθηκε νομίμως.
- Με την από 9/11/2015 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της εταιρείας αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των € 867.690,00 σε μετρητά με την έκδοση 28.923 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
- Με την από 4/5/2016 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της εταιρείας αποφασίστηκε, λόγω της συγχώνευσης δι' απορροφήσεως της εταιρείας «ΠΥΛΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» από την Εταιρεία, η ταυτόχρονη α) μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ύψος της συμμετοχής της εταιρείας «ΠΥΛΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ύψους € 24.069.960,00 με την ακύρωση 802.332 κοινών ονομαστικών μετοχών και β) αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό του εισφερόμενου μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας «ΠΥΛΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ύψους € 20.157.000,00, με την έκδοση 671.900 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης προς τους μετόχους της εταιρείας «ΠΥΛΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».
- Με την από 7/11/2016 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της εταιρείας αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των € 830.160 σε μετρητά με την έκδοση 27.672 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
- Με την από 24/11/2016 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της εταιρείας αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των € 22.242.000 σε μετρητά με την έκδοση 741.400 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
- Με την από 7/12/2016 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της εταιρείας αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό του € 1.011.000 σε μετρητά με την έκδοση 33.700 νέων ονομαστικών μετοχών.

# Αποκτώσα | ΤΕΜΕΣ ΑΕ

- Με την από 4/12/2017 απόφαση Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της εταιρείας αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των € 15.000.000 σε μετρητά με την έκδοση 500.000 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
- Μετά τα ανωτέρω το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε € 394.980.240,00 διαιρούμενο σε 13.166.008 ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 30,00 έκαστη.
- Κάθε απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως για αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου πρέπει να ορίζει το ποσό του νέου κεφαλαίου, τον αριθμό και το είδος των νέων μετόχων, την ονομαστική αξία, τον χρόνο έκδοσής τους, τον τρόπο πληρωμής τους και την τιμή τους καθώς και γενικά τους όρους έκδοσής τους, καθώς και το συνολικό αριθμό των μετοχών και του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας.
- Απαγορεύεται η έκδοση μετοχών σε τιμή κατώτερη του άρτιου. Σε περίπτωση έκδοσης μετοχών σε τιμή πάνω από το άρτιο, η διαφορά της αξίας που θα προκύψει, πηγαίνει σε λογαριασμό ειδικού αποθεματικού από έκδοση μετοχών πάνω από το άρτιο και δεν μπορεί να διατεθεί για πληρωμή μερισμάτων ή ποσοστών μελών Διοικητικού Συμβουλίου. Σε περίπτωση δε αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου με τμηματική καταβολή και έκδοση μετοχών πάνω από το άρτιο, η πάνω από το άρτιο διαφορά καταβάλλεται ολόκληρη εφάπαξ κατά την καταβολή της πρώτης δόσης.
- Για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου ισχύουν τα οριζόμενα στο άρθρο 11 του Ν. 2190/20 όπως ισχύει σήμερα.

# Αποκτώσα | ΤΕΜΕΣ ΑΕ

## Διοίκηση

- Η Εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό Συμβούλιο που αποτελείται από τρεις (3) έως εννέα (9) συμβούλους.
- Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων για πενταετή θητεία, που παρατείνεται αυτόματα μέχρι την πρώτη τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας τους, μη δυναμένη να υπερβεί την εξαετία. Η Γενική Συνέλευση δύναται να εκλέξει και αναπληρωματικά μέλη των μελών αυτών.
- Τα μέλη του διοικητικού συμβουλίου μπορούν να επανεκλεγούν.
- Μέτοχοι που εκπροσωπούν το ένα δέκατο (1/10) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου δύνανται να ορίζουν παρατηρητές αυτών στο Διοικητικό Συμβούλιο. Οι παρατηρητές αυτοί δύνανται να παρίστανται στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου, χωρίς δικαίωμα διατύπωσης απόψεων ή ψήφου Οι παρατηρητές αυτοί υπόκεινται στην απαγόρευση ανταγωνισμού του άρθρου 27 του καταστατικού και υπέχουν καθήκον εχεμύθειας αναφορικά με όσα τυχόν περιέρχονται εις γνώση τους σε σχέση με την εταιρεία.

## Διοικητικό Συμβούλιο

| Ονοματεπώνυμο | Τίτλος |
|---|---|
| Αχιλλέας Κωνσταντακόπουλος | Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος |
| Στέφανος Θεοδωρίδης | Αντιπρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος |
| Νικόλαος Κατσικερός | Μέλος |
| Ευτύχιος Βασιλάκης | Μέλος |
| Μιχαήλ Τζαρτζουρας | Μέλος |
| Patrick Bassoul | Μέλος |
| Nadim Tabbara | Μέλος |
| Δημήτρης Φρυδάς | Μέλος |

# Αποκτώμενη | Πανόραμα ΑΚΓΕ

## Σύσταση

- Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία « ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΝΟΡΑΜΑ" και τον διακριτικό τίτλο «ΠΑΝΟΡΑΜΑ Α.Ε.»., ιδρύθηκε στις 2/3/1990 και έλαβε αριθμό Γ.Ε.Μ.Η. 122599401000.

## Έδρα

- Έδρα της εταιρείας σύμφωνα με το ιδρυτικό καταστατικό συστάσεως της εταιρείας είχε οριστεί η πόλη της Καλαμάτας, οδός Ναυαρίνου αριθ. 5, ήδη, με απόφαση της Εκτάκτου Αυτοκλήτου Γενικής Συνελεύσεως της 10.3.2005, έδρα της εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Παλαιού Φαλήρου Αττικής, οδός Ζεφύρου 60 & Λεωφ. Συγγρού.

## Διάρκεια

- Η διάρκεια της εταιρείας σύμφωνα με το ιδρυτικό καταστατικό συστάσεως της εταιρείας είχε οριστεί σε είκοσι (20) χρόνια και άρχιζε από την ημέρα που είχε καταχωρηθεί η απόφαση της εποπτεύουσας αρχής που ενέκρινε το καταστατικό αυτό στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών αυτής και έληγε την αντίστοιχη ημερομηνία του έτους δύο χιλιάδες δέκα (2010).
- Ήδη, με απόφαση της Εκτάκτου Αυτοκλήτου Γενικής Συνελεύσεως της 22/10/2009 παρατείνεται η διάρκεια της εταιρείας κατά τριάντα επιπλέον χρόνια και ορίζεται σε πενήντα (50) χρόνια και αρχίζει από την ημέρα καταχωρήσεως της απόφασης της εποπτεύουσας αρχής που έχει εγκρίνει το καταστατικό αυτό στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών αυτής και λήγει την αντίστοιχη ημερομηνία του έτους δύο χιλιάδες σαράντα (2040)
- Η διάρκεια αυτή μπορεί με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων που λαμβάνεται πριν από την λήξη της διάρκειάς της με την απαρτία και πλειοψηφία του άρθρου 20 Α παρ. 1-3 να παραταθεί ή να συντομευθεί, με τροποποίηση του καταστατικού.

## Σκοπός της εταιρείας

Σύμφωνα με το άρθρο 4 σκοπός της εταιρείας είναι:

- Η διενέργεια γεωργικών, κατασκευαστικών, εμπορικών, ναυτιλιακών επιχειρήσεων καθώς και η δημιουργία και εκμετάλλευση ξενοδοχειακών και γενικότερα τουριστικής εκμεταλλεύσεως επιχειρήσεων και μονάδων στην Ελλάδα και στο εξωτερικό.
- Για τους σκοπούς αυτούς, η εταιρεία έχει τη δυνατότητα
  - Να συμμετέχει σε οποιαδήποτε επιχείρηση παρεμφερούς σκοπού με οποιοδήποτε τύπο και μορφή.
  - Να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο.
  - Να αντιπροσωπεύει οποιαδήποτε ελληνική ή ξένη επιχείρηση.
- Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων λαμβανόμενη με την απαρτία και πλειοψηφία του άρθρου 20 Α παρ. 1-3 του καταστατικού και της τροποποίηση του άρθρου αυτού, μπορούν να διευρύνονται ή να τροποποιούνται οι σκοποί της εταιρείας.

## Μετοχικό κεφάλαιο

- Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας που εγκρίθηκε με την υπ' αριθμό 665 / 27.2.1990 απόφαση του Νομάρχη Μεσσηνίας, αρχικά είχε ορισθεί σε δεκαπέντε εκατομμύρια δραχμές (15.000.000 δρχ.) και διαιρείτο σε χίλιες πεντακόσιες (1.500) μετοχές με ονομαστική αξία κάθε μιας μετοχής δραχμών δέκα χιλιάδων (10.000 δρχ.). Είχε δε καταβληθεί ολοσχερώς σε μετρητά σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρ. 6 του καταστατικού
- Με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνελεύσεως της 20/7/1992 αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά διακόσια είκοσι εκατομμύρια δραχμές (220.000.000 δρχ.) με την έκδοση είκοσι δύο χιλιάδων (22.000) νέων ανωνύμων μετοχών αξίας της κάθε μιας μετοχής δέκα χιλιάδων δραχμών (10.000 δρχ.) που καλύπτονται με την κεφαλαιοποίηση κατατεθειμένου ήδη ποσού διακοσίων είκοσι εκατομμυρίων δραχμών (220.000.000 δρχ.) το οποίον εμφανίζεται στον Ισολογισμό της Εταιρείας ως ποσά προορισμένα για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου. Με την παραπάνω αύξηση το κεφάλαιο ανέρχεται σε διακόσια τριάντα πέντε εκατομμύρια δραχμές (235.000.000 δρχ.) διαιρούμενο σε είκοσι τρείς χιλιάδες πεντακόσιες (23.500) ανώνυμες μετοχές ονομαστικής αξίας κάθε μίας δέκα χιλιάδων δραχμών (10.000 δρχ.).

# Αποκτώμενη | Πανόραμα ΑΚΓΕ

- Με την 27/10/1994 απόφαση της Εκτάκτου Γενικής Συνελεύσεως των μετόχων οι 23.500 ανώνυμες μετοχές της Εταιρείας, μετετράπηκαν σε ονομαστικές κατά εφαρμογή του άρθρου 24 του Ν. 2214/94, με τροποποίηση του άρθρου 7 του καταστατικού. Η παραπάνω απόφαση εγκρίθηκε με την ΕΜ 3419/14 11.94 απόφαση του Νομάρχη Μεσσηνίας και καταχωρήθηκε στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών της Διευθύνσεως Εμπορίου του Ν. Μεσσηνίας την ίδια ημερομηνία. Στην συνέχεια με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνελεύσεως της 30/6/1997 αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά εκατό σαράντα εκατομμύρια δραχμές (140.000.000 δρχ.) με την έκδοση δεκατεσσάρων χιλιάδων (14.000) νέων ονομαστικών μετοχών αξίας της κάθε μίας δέκα χιλιάδων δραχμών (10.000 δρχ.) που καλύπτονται:
  - i. Με την κεφαλαιοποίηση ποσού 123.291.025 δρχ. που προήλθε από την υπεραξία που προέκυψε λόγω αναπροσαρμογής λοιπών παγίων περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας και
  - ii. Με κατάθεση μετρητών 16.708.975 δρχ. από τους μετόχους της εταιρείας. Με την παραπάνω αύξηση το κεφάλαιο ανέρχεται σε τριακόσια εβδομήντα πέντε εκατομμύρια δραχμές (375.000.000 δρχ.) διαιρούμενο σε τριάντα επτά χιλιάδες πεντακόσιες (37.500) ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας κάθε μίας δέκα χιλιάδων δραχμών (10.000 δρχ.).
- Με την Τακτική Γενική Συνέλευση της 30/6/2002 αποφασίστηκαν:
  - i. Η αύξηση του Μετοχικού κεφαλαίου κατά € 111,43 με προσδιορισμό της ονομαστικής αξίας της μετοχής σε € 29,35. Η αύξηση των € 111,43 γίνεται με κεφαλαιοποίηση αντιστοίχου ποσού από αποθεματικό υπεραξίας από αναπροσαρμογή ακινήτων του Ν.2065/92.
  - ii. Μετατροπή του μετοχικού κεφαλαίου και της ονομαστικής αξίας των μετοχών σε ευρώ. Με την παραπάνω αύξηση το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των € 1.100.625,00 και διαιρείται σε 37.500 μετοχές ονομαστικής αξίας € 29,35 εκάστη.
  - iii. Αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά € 24.375,00 με αύξηση της ονομαστικής αξίας της μετοχής από € 29,35 σε € 30,00. Η αύξηση των € 24.375,00 γίνεται με κατάθεση μετρητών από τους μετόχους της εταιρείας. Με την παραπάνω αύξηση το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των € 1.125.000 και διαιρείται σε 37.500 μετοχές ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
  - iv. Αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά € 180.450,00 με κεφαλαιοποίηση αντίστοιχου ποσού από αποθεματικό υπεραξίας από αναπροσαρμογή ακινήτων του Ν.2065/92, με έκδοση 6.015 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης που θα διανεμηθούν δωρεάν και αναλογικά στους μετόχους. Η αναλογία είναι 1.203 νέες προς 7.500 παλαιές μετοχές. Με την αύξηση αυτή το κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των € 1.305.450,00 και διαιρείται σε 43.515 μετοχές ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
  - v. Αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά € 330.000,00 με καταβολή μετρητών από τους εταίρους με έκδοση 11.000 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστη. Με την αύξηση αυτή το κεφάλαιο ανέρχεται στο ποσό των € 1 635.450,00 και διαιρείται σε 54.515 μετοχές ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
  - vi. Αύξηση του Μετοχικού Κεφάλαιου κατά το ποσό των € 914 550,00 με την έκδοση 30.485 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστη. Με την αύξηση αυτή το κεφάλαιο ανέρχεται στο ποσό των € 2.550.000,00 διαιρούμενο σε 85.000 ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
- Με την από 31/7/2006 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των € 810.000,00 με την έκδοση 27.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης ως εξής :
  - i. με την κεφαλαιοποίηση της υπεραξίας από την αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων ποσού € 387.937,46 σύμφωνα με τον Ν.2065/92
  - ii. με καταθέσεις ποσού € 422.062,54 σε μετρητά από τους ήδη υπάρχοντες Μετόχους της εταιρείας στον λογαριασμό του Μετοχικού Κεφαλαίου της ALPHA Τράπεζας. Μετά την ως άνω Αύξηση το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε ποσό € 3.360.000,00 διαιρούμενο σε 112.000 Ονομαστικές Μετοχές Ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.

# Αποκτώμενη | Πανόραμα ΑΚΓΕ

- Με την από 20/6/2007 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των € 480.000,00 σε μετρητά με την έκδοση 16.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης. Έτσι μετά την ως άνω Αύξηση το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε ποσό € 3.840.000,00 διαιρούμενο σε 128.000 Ονομαστικές Μετοχές Ονομαστικής αξίας € 30,00 έκαστης.
- Με την από 16/11/2010 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των € 819.000,00 με την έκδοση 27.300 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης για να κεφαλαιοποιηθεί αντίστοιχο ποσό από αποθεματικό υπεραξίας που προέκυψε από την αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων έτους 2008 βάσει του Ν.2065/1992. Μετά την αύξηση αυτή το κεφάλαιο ανέρχεται στο ποσό των € 4.659.000,00 διαιρούμενο σε 155.300 Ονομαστικές Μετοχές Ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
- Με την από 19/3/2013 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των € 1 200 000,00 με την έκδοση 40.000 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
- Με την από 14/5/2014 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των € 720.000,00 με την έκδοση 24 000 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης ως εξής:
  i. Με την κεφαλαιοποίηση της υπεραξίας από την αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων ποσού € 678.000,00 σύμφωνα με τον Ν.2065/92 και
  ii. Με καταθέσεις ποσού € 42.000,00 σε μετρητά από τους ήδη υπάρχοντες Μετόχους της εταιρείας στον λογαριασμό του Μετοχικού Κεφαλαίου της ALPHA Τράπεζας.
- Με την από 19/11/2014 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των € 2.368.440,00 με καταβολή μετρητών με την έκδοση 78.948 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
- Τέλος με την από 10/10/2017 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των € 951.000,00 με καταβολή μετρητών και την έκδοση 31.700 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστη. Έτσι, μετά την πιο πάνω αύξηση, το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο ανέρχεται στο ποσό των € 9.898.440,00, διαιρούμενο σε 329.948 ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
- Σε κάθε περίπτωση αυξήσεως του μετοχικού κεφαλαίου (είτε τοις μετρητοίς είτε σε είδος), καθώς και εκδόσεως ομολογιών με δικαίωμα μετατροπής σε μετοχές, παρέχεται το δικαίωμα προτιμήσεως σ' ολόκληρο το νέο κεφάλαιο και το ομολογιακό δάνειο στους κατά την εποχή της εκδόσεως μετόχους της εταιρείας και κατά την αναλογία της συμμετοχής τους στο υφιστάμενο μετοχικό κεφάλαιο. Μετά την πάροδο της προθεσμίας για ενάσκηση του δικαιώματος τούτου, που ορίζεται από το όργανο της εταιρείας, που αποφασίζει την αύξηση, και η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη από ένα μήνα, οι μη αναληφθείσες κατά τα άνω μετοχές διατίθενται ελεύθερα από το διοικητικό συμβούλιο. Η πρόσκληση για την ενάσκηση του δικαιώματος προτιμήσεως, στην οποία θα περιλαμβάνεται και η προθεσμία μέσα στην οποία πρέπει να ασκηθεί το σχετικό δικαίωμα, δημοσιεύεται σύμφωνα με το άρθρο 7α και 7β του Κ.Ν.2190/20.
- Σε κάθε περίπτωση εκδόσεως νέων μετοχών η τιμή τους δεν μπορεί να ορισθεί κάτω του αρτίου. Σε περίπτωση εκδόσεως νέων μετοχών σε τιμή ανώτερη του αρτίου, η μεταξύ αρτίου και τιμής εκδόσεως διαφορά δεν μπορεί να διατεθεί για πληρωμή μερισμάτων ή ποσοστών, αλλά φέρεται σε τακτικό αποθεματικό κεφάλαιο από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο. Επί τμηματικής καταβολής της αυξήσεως με έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο η πάνω από το άρτιο διαφορά καταβάλλεται ολόκληρη, σαν αποζημίωση, κατά την καταβολή της α΄ δόσης.
- Εντός του πρώτου διμήνου από την νόμιμη σύσταση της εταιρείας ή μετά από κάθε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, το διοικητικό συμβούλιο υποχρεούται να συνέλθει σε ειδική συνεδρίαση και να πιστοποιήσει αν καταβλήθηκε ή όχι το εταιρικό κεφάλαιο. Εντός της ίδιας προθεσμίας ο πρόεδρος του διοικητικού συμβουλίου υποχρεούται να υποβάλει στην αρμόδια Αρχή αντίγραφο του πρακτικού της άνω συνεδριάσεως του διοικητικού συμβουλίου. Το πρακτικό αυτό υποβάλλεται σε δημοσιότητα, σύμφωνα με το άρθρο 7α και 7β του Κ.Ν.2190/20.

# Αποκτώμενη | Πανόραμα ΑΚΓΕ

## Διοίκηση

- Η εταιρεία διοικείται από το διοικητικό συμβούλιο, που απαρτίζεται από τρία (3) μέχρι εννέα (9) μέλη, τα οποία εκλέγονται από τη γενική συνέλευση των μετόχων. Η Γενική Συνέλευση δύναται να εκλέξει και αναπληρωματικά μέλη των μελών αυτών.
- Τα μέλη του διοικητικού συμβουλίου εκλέγονται από τη γενική συνέλευση μεταξύ προσώπων, που έχουν την ιδιότητα του μετόχου ή όχι, με μυστική ψηφοφορία. Οι σύμβουλοι που έχουν οπωσδήποτε εκλεγεί και εξέρχονται μπορούν πάντοτε να ξαναεκλεγούν.
- Η θητεία των μελών του διοικητικού συμβουλίου είναι πενταετής (5ετής).
- Όταν αποχωρήσει κάποιος σύμβουλος πριν λήξει ο χρόνος της θητείας του λόγω θανάτου, παραιτήσεως ή από οποιοδήποτε άλλο λόγο, οι απομένοντες σύμβουλοι, εφόσον είναι τουλάχιστον τρεις (3) και αποτελούν τουλάχιστον το ½ του συνολικού αριθμού αυτών, πλέον ενός συμβούλου, μπορούν μέσα σ' ένα μήνα από την αποχώρηση να εκλέξουν προσωρινό σύμβουλο σε αντικατάσταση αυτού που αποχώρησε. Η εκλογή ανακοινώνεται στην πρώτη γενική συνέλευση των μετόχων, που θα συνέλθει μετά από αυτήν ακόμη και αν δεν έχει αναγραφεί σχετικό θέμα στην ημερησία διάταξη.
- Μέτοχοι που εκπροσωπούν το ένα δέκατο (1/10) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου δύνανται να ορίζουν παρατηρητές αυτών στο Διοικητικό Συμβούλιο. Οι παρατηρητές αυτοί δύνανται να παρίστανται στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου, χωρίς δικαίωμα διατύπωσης απόψεων ή ψήφου. Οι παρατηρητές αυτοί υπόκεινται στην απαγόρευση ανταγωνισμού του άρθρου 12 παρ. 5 του καταστατικού και υπέχουν καθήκον εχεμύθειας αναφορικά με όσα τυχόν περιέρχονται εις γνώση τους σε σχέση με την εταιρεία.

## Διοικητικό Συμβούλιο

| Ονοματεπώνυμο | Τίτλος |
|---|---|
| Αχιλλέας Κωνσταντακόπουλος | Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος |
| Στέφανος Θεοδωρίδης | Αντιπρόεδρος Δ.Σ. |
| Νικόλαος Κατσικερός | Μέλος |
| Ευτύχιος Βασιλάκης | Μέλος |
| Μιχαήλ Τζαρτζουρας | Μέλος |
| Patrick Bassoul | Μέλος |
| Nadim Tabbara | Μέλος |
| Δημήτρης Φρυδάς | Μέλος |

# Αποκτώμενη | Navarino Bella Vista AE

## Σύσταση

- Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ NAVARINO BELLA VISTA» και τον διακριτικό τίτλο «NAVARINO BELLA VISTA A.E.», με ημερομηνία σύστασης τις 2/3/1990 και με αριθμό Γ.Ε.Μ.Η. 122612001000.

## Έδρα

- Έδρα της εταιρείας σύμφωνα με το ιδρυτικό καταστατικό συστάσεως της εταιρείας είχε οριστεί η πόλη της Καλαμάτας, οδός Ναυαρίνου αριθ. 5, ήδη, με απόφαση της Εκτάκτου Αυτοκλήτου Γενικής Συνελεύσεως της 10.3.2005, έδρα της εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Παλαιού Φαλήρου Αττικής, οδός Ζεφύρου 60 & Λεωφ. Συγγρού.

## Διάρκεια

- Η διάρκεια της εταιρείας σύμφωνα με το ιδρυτικό καταστατικό συστάσεως της εταιρείας είχε οριστεί σε είκοσι (20) χρόνια και άρχιζε από την ημέρα που είχε καταχωρηθεί η απόφαση της εποπτεύουσας αρχής που ενέκρινε το καταστατικό αυτό στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών αυτής και έληγε την αντίστοιχη ημερομηνία του έτους δύο χιλιάδες δέκα (2010).
- Ήδη, με απόφαση της Εκτάκτου Αυτοκλήτου Γενικής Συνελεύσεως της 22/10/2009 παρατείνεται η διάρκεια της εταιρείας κατά τριάντα επιπλέον χρόνια και ορίζεται σε πενήντα (50) χρόνια και αρχίζει από την ημέρα καταχωρήσεως της απόφασης της εποπτεύουσας αρχής που έχει εγκρίνει το καταστατικό αυτό στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών αυτής και λήγει την αντίστοιχη ημερομηνία του έτους δύο χιλιάδες σαράντα (2040).
- Η διάρκεια αυτή μπορεί με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων που λαμβάνεται πριν από την λήξη της διάρκειάς της με την απαρτία και πλειοψηφία του άρθρου 20 Α παρ. 1-3 να παραταθεί ή να συντομευθεί, με τροποποίηση του καταστατικού

## Σκοπός της Εταιρείας

Σύμφωνα με το άρθρο 4 σκοπός της εταιρείας είναι:

- Η διενέργεια γεωργικών, κατασκευαστικών, εμπορικών, ναυτιλιακών επιχειρήσεων καθώς και η δημιουργία και εκμετάλλευση ξενοδοχειακών και γενικότερα τουριστικής εκμεταλλεύσεως επιχειρήσεων και μονάδων στην Ελλάδα και στο εξωτερικό.
- Για τους σκοπούς αυτούς, η εταιρεία έχει τη δυνατότητα
  - Να συμμετέχει σε οποιαδήποτε επιχείρηση παρεμφερούς σκοπού με οποιοδήποτε τύπο και μορφή.
  - Να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο.
  - Να αντιπροσωπεύει οποιαδήποτε ελληνική ή ξένη επιχείρηση.
- Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων λαμβανόμενη με την απαρτία και πλειοψηφία του άρθρου 20 Α παρ. 1-3 του καταστατικού και της τροποποίηση του άρθρου αυτού, μπορούν να διευρύνονται ή να τροποποιούνται οι σκοποί της εταιρείας

## Μετοχικό κεφάλαιο

- Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας που εγκρίθηκε με την υπ' αριθμό ΕΜ 666/27.2.1990 απόφαση του Νομάρχη Μεσσηνίας, αρχικά είχε ορισθεί σε 15.000.000 δραχμές και διαιρείτο σε 1.500 μετοχές με ονομαστική αξία κάθε μίας μετοχής δραχμών δέκα χιλιάδων (10.000 δρχ.). Είχε δε καταβληθεί ολοσχερώς σε μετρητά σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 6 του καταστατικού.
- Με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνελεύσεως της 20/6/1992 αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά 130.000.000 δραχμές με την έκδοση 13.000 νέων ανωνύμων μετοχών αξίας της κάθε μίας δέκα χιλιάδων δραχμών (10.000 δρχ.). Με την παραπάνω αύξηση το κεφάλαιο ανέρχεται σε 145.000 000 δραχμές διαιρούμενο σε 14.500 ανώνυμες μετοχές ονομαστικής αξίας κάθε μιας δέκα χιλιάδων δραχμών (10.000 δρχ.).

# Αποκτώμενη | Navarino Bella Vista AE

- Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της 27/10/1994 αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά 12.000.000 δραχμές με την έκδοση 1.200 νέων ανωνύμων μετοχών αξίας της κάθε μίας δέκα χιλιάδων δραχμών (10.000 δρχ.). Με την παραπάνω αύξηση το κεφάλαιο ανέρχεται σε 157.000.000 δραχμές διαιρούμενο σε 15.700 ανώνυμες μετοχές ονομαστικής αξίας κάθε μίας δέκα χιλιάδων δραχμών (10.000 δρχ.).
- Με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνελεύσεως της 30/6/1997 αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά 62.800.000 δραχμές με την έκδοση 6.280 νέων ανωνύμων μετοχών αξίας της κάθε μιας δέκα χιλιάδων δραχμών (10.000 δρχ.). Με την παραπάνω αύξηση το κεφάλαιο ανέρχεται σε 219.600.000 δραχμές διαιρούμενο σε 21.960 ανώνυμες μετοχές ονομαστικής αξίας κάθε μιας δέκα χιλιάδων δραχμών (10.000 δρχ.).
- Με την τακτική γενική συνέλευση της 30/6/2002 αποφασίστηκαν:
  i. Αύξηση του Μετοχικού κεφαλαίου κατά € 65,31 με προσδιορισμό της ονομαστικής αξίας της μετοχής σε € 29,35 Η αύξηση των € 65,31 γίνεται με κεφαλαιοποίηση αντίστοιχου ποσού από αποθεματικό υπεραξίας από αναπροσαρμογή ακινήτων του Ν. 2065/92.
  ii. Μετατροπή του μετοχικού κεφαλαίου και της ονομαστικής αξίας των μετοχών σε ευρώ. Με την παραπάνω αύξηση το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των € 645.113,00 και διαιρείται σε 21.980 μετοχές ονομαστικής αξίας € 29,35 εκάστης.
  iii. Αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά € 14.287,00 με αύξηση της ονομαστικής αξίας της μετοχής από € 29,35 σε € 30,00. Η αύξηση των € 14.287,00 γίνεται με κατάθεση μετρητών από τους μετόχους της εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των € 659 400,00 και διαιρείται σε 21.980 μετοχές ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
  iv. Αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά € 127.170,00 με κεφαλαιοποίηση αντίστοιχου ποσού από αποθεματικό υπεραξίας από αναπροσαρμογή ακινήτων του Ν.2065/92, με έκδοση 4.239 νέων ανώνυμων μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης που θα διανεμηθούν δωρεάν και αναλογικά στους μετόχους. Η αναλογία είναι 54 νέες προς 280 παλαιές μετοχές Με την αύξηση αυτή το κεφάλαιο ανέρχεται στο ποσό των € 786.570,00 και διαιρείται σε 26.219 μετοχές ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
  v. Αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά € 113.040,00 με καταβολή μετρητών από τους εταίρους, με έκδοση 3.768 νέων ανωνύμων μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης. Με την αύξηση αυτή το κεφάλαιο ανέρχεται στο ποσό των € 899.610,00 και διαιρείται σε 29.987 μετοχές ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
- Με την από 10/3/2006 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων αποφασίστηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των € 406.620,00 με την έκδοση 13.554 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης ως εξής:
  i. Με κεφαλαιοποίηση ποσού € 228.450,00 που προέκυψε από την αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων βάσει του Ν. 2065/92 και την έκδοση 7.615 νέων ονομαστικών μετοχών που θα διανεμηθούν δωρεάν στους ήδη υπάρχοντες μετόχους της εταιρείας.
  ii. Με κεφαλαιοποίηση ποσού € 85.000,00 που εμφανίζεται στα βιβλία της εταιρείας στον λογαριασμό 43 ως ποσά προορισμένα για την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας που έχουν κατατεθεί από τον Μέτοχο Βασίλη Κ. Κωνσταντακόπουλο
  iii. Με καταβολή μετρητών, για την κάλυψη των αναγκών της εταιρείας προς επίτευξη των σκοπών της, από τους ήδη υπάρχοντες Μετόχους, ποσού € 93.170,00 στον λογαριασμό του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας στην ALPHA Τράπεζα.

  Έτσι μετά την ως άνω Αύξηση το συνολικό Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε ποσό € 1.306.230,00 διαιρούμενο σε 43.541 Ονομαστικές Μετοχές Ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
- Με την από 31/7/2006 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των € 463.770,00 με την έκδοση 15.459 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης. Έτσι μετά την ως άνω Αύξηση το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε ποσό € 1.770.000,00 διαιρούμενο σε 59.000 Ονομαστικές Μετοχές Ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης

# Αποκτώμενη | Navarino Bella Vista AE

- Με την από 16/11/2010 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των € 267.000,00, με την έκδοση 8.900 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης, για να κεφαλαιοποιηθεί αντίστοιχο ποσό από αποθεματικό υπεραξίας που προέκυψε από την αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων έτους 2008 βάσει του Ν.2065/1992.
- Με την από 19/11/2014 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό € 733.320 με την έκδοση 24.444 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης.
- Τέλος με την από 19/12/2014 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των € 141.480,00, με κεφαλαιοποίηση της αναπροσαρμογής της αξίας των παγίων στοιχείων της εταιρείας, βάσει του Ν. 2065/1992, με την έκδοση 4.716 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστης. Έτσι μετά την ως άνω αύξηση, το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται στο ποσό € 2.911.800 διαιρούμενο σε 97.060 ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστη.
- Σε κάθε περίπτωση αυξήσεως του μετοχικού κεφαλαίου (είτε τοις μετρητοίς είτε σε είδος) καθώς και εκδόσεως ομολογιών με δικαίωμα μετατροπής σε μετοχές, παρέχεται το δικαίωμα προτιμήσεως σ' ολόκληρο το νέο κεφάλαιο και το ομολογιακό δάνειο στους κατά την εποχή της εκδόσεως μετόχους της εταιρείας και κατά την αναλογία της συμμετοχής τους στο υφιστάμενο μετοχικό κεφάλαιο. Μετά την πάροδο της προθεσμίας για ενάσκηση του δικαιώματος τούτου, που ορίζεται από το όργανο της εταιρείας, που αποφασίζει την αύξηση, και η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη από 15 ημέρες, οι μη αναληφθείσες κατά τα άνω μετοχές διατίθενται ελεύθερα από το διοικητικό συμβούλιο Η πρόσκληση για την ενάσκηση του δικαιώματος προτιμήσεως, στην οποία θα περιλαμβάνεται και η προθεσμία μέσα στην οποία πρέπει να ασκηθεί το σχετικό δικαίωμα, δημοσιεύεται σύμφωνα με το άρθρο 7α και 7β του Κ.Ν.2190/20.
- Η απόφαση της γενικής συνελεύσεως για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου πρέπει να ορίζει το ποσό των νέων μετοχών, καθώς και τον χρόνο της εκδόσεως και της καταβολής της αξίας αυτών.
- Σε κάθε περίπτωση εκδόσεως νέων μετοχών η τιμή τους δεν μπορεί να ορισθεί κάτω του αρτίου. Σε περίπτωση εκδόσεως νέων μετοχών σε τιμή ανώτερη του αρτίου, η μεταξύ αρτίου και τιμής εκδόσεως διαφορά δεν μπορεί να διατεθεί για πληρωμή μερισμάτων ή ποσοστών, αλλά φέρεται σε τακτικό αποθεματικό κεφάλαιο από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο. Επί τμηματικής καταβολής της αυξήσεως με έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο η πάνω από το άρτιο διαφορά καταβάλλεται ολόκληρη, σαν αποζημίωση, κατά την καταβολή της α' δόσης.
- Εντός του πρώτου διμήνου από την νόμιμη σύσταση της εταιρείας ή μετά από κάθε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, το διοικητικό συμβούλιο υποχρεούται να συνέλθει σε ειδική συνεδρίαση και να πιστοποιήσει αν καταβλήθηκε ή όχι το εταιρικό κεφάλαιο. Μέσα στην ίδια προθεσμία ο πρόεδρος του διοικητικού συμβουλίου έχει την υποχρέωση να υποβάλει στην αρμόδια Αρχή αντίγραφο του πρακτικού της άνω συνεδριάσεως του διοικητικού συμβουλίου. Το πρακτικό αυτό υποβάλλεται σε δημοσιότητα, σύμφωνα με το άρθρο 7α και 7β του Κ.Ν.2190/20.

# Αποκτώμενη | Navarino Bella Vista AE

## Διοίκηση

- Η εταιρεία διοικείται από το διοικητικό συμβούλιο, που απαρτίζεται από τρία (3) μέχρι εννέα (9) μέλη, τα οποία εκλέγονται από τη γενική συνέλευση των μετόχων. Η Γενική Συνέλευση δύναται να εκλέξει και αναπληρωματικά μέλη των μελών αυτών.
- Τα μέλη του διοικητικού συμβουλίου εκλέγονται από τη γενική συνέλευση μεταξύ προσώπων, που έχουν την ιδιότητα του μετόχου ή όχι, με μυστική ψηφοφορία. Οι σύμβουλοι που έχουν οπωσδήποτε εκλεγεί και εξέρχονται μπορούν πάντοτε να ξαναεκλεγούν.
- Η θητεία των μελών του διοικητικού συμβουλίου είναι πενταετής (5ετής.)
- Όταν αποχωρήσει κάποιος σύμβουλος πριν λήξει ο χρόνος της θητείας του λόγω θανάτου, παραιτήσεως ή από οποιοδήποτε άλλο λόγο, οι απομένοντες σύμβουλοι, εφόσον είναι τουλάχιστον τρεις (3) και αποτελούν τουλάχιστον το ½ του συνολικού αριθμού αυτών, πλέον ενός συμβούλου, μπορούν μέσα σ' ένα μήνα από την αποχώρηση να εκλέξουν προσωρινό σύμβουλο σε αντικατάσταση αυτού που αποχώρησε. Η εκλογή ανακοινώνεται στην πρώτη γενική συνέλευση των μετόχων, που θα συνέλθει μετά από αυτήν ακόμη και αν δεν έχει αναγραφεί σχετικό θέμα στην ημερήσια διάταξη.
- Μέτοχοι που εκπροσωπούν το ένα δέκατο (1/10) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου δύνανται να ορίζουν παρατηρητές αυτών στο Διοικητικό Συμβούλιο. Οι παρατηρητές αυτοί δύνανται να παρίστανται στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου, χωρίς δικαίωμα διατύπωσης απόψεων ή ψήφου. Οι παρατηρητές αυτοί υπόκεινται στην απαγόρευση ανταγωνισμού του άρθρου 12 παρ. 5 του καταστατικού και υπέχουν καθήκον εχεμύθειας αναφορικά με όσα τυχόν περιέρχονται εις γνώση τους σε σχέση με την εταιρεία.

## Διοικητικό Συμβούλιο

| Ονοματεπώνυμο | Τίτλος |
|---|---|
| Αχιλλέας Κωνσταντακόπουλος | Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος |
| Στέφανος Θεοδωρίδης | Αντιπρόεδρος Δ.Σ. |
| Νικόλαος Κατσικερός | Μέλος |
| Ευτύχιος Βασιλάκης | Μέλος |
| Μιχαήλ Τζαρτζουρας | Μέλος |
| Patrick Bassoul | Μέλος |
| Nadim Tabbara | Μέλος |
| Δημήτρης Φρυδάς | Μέλος |

# Αποκτώμενη | Αμπελώνες Ναβαρίνο ΑΕ

## Σύσταση

- Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΑΜΠΕΛΩΝΕΣ ΝΑΒΑΡΙΝΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΟΙΝΟΠΟΙΗΤΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «ΑΜΠΕΛΩΝΕΣ ΝΑΒΑΡΙΝΟ Α.Ε.», με ημερομηνία σύστασης τις 1/8/2007 και με αριθμό Γ.Ε.Μ.Η. 123614045000.

## Έδρα

- Έδρα της εταιρείας σύμφωνα με το ισχύον καταστατικό της είναι ο Δήμος Τριφυλίας Ν. Μεσσηνίας.

## Διάρκεια

- Η διάρκεια της εταιρείας ορίζεται σε πενήντα (50) χρόνια και αρχίζει από την καταχώρηση στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών της αρμόδιας εποπτεύουσας αρχής, της απόφασης για την χορήγηση άδειας σύστασης της παρούσας εταιρείας και την έγκριση του Καταστατικού. Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων που λαμβάνεται πριν από τη λήξη της διάρκειάς της με την απαρτία και πλειοψηφία του άρθρου 17 παρ. 1-3 της τροποποίησης καταστατικού δύναται να παραταθεί ή να συντμηθεί ο ανωτέρω χρόνος της διάρκειας της εταιρείας, με τροποποίηση του άρθρου 4 του καταστατικού.

## Σκοπός της Εταιρείας

- Σύμφωνα με το άρθρο 3 σκοπός της εταιρείας είναι:
  - Η μελέτη, σχεδιασμός ανάπτυξη και εφαρμογή πάσης φύσεως γεωργικής καλλιέργειας επί ιδιοκτήτων ή μισθωμένων εκτάσεων προς παραγωγή παντός είδους γεωργικών και αγροτικών εν γένει προϊόντων, κυρίως δε των προερχομένων εκ της ασκήσεως αμπελουργικών και ελαιοκομικών δραστηριοτήτων.
  - Η μελέτη, σχεδιασμός, ανάπτυξη, κατασκευή λειτουργία και εκμετάλλευση δυνάμει οιασδήποτε εννόμου σχέσεως πάσης φύσεως βιομηχανικών ή/και αγροτοβιομηχανικών μονάδων επεξεργασίας, τυποποίησης και συσκευασίας και πρατηρίων ή καταστημάτων εμπορίας παντός είδους αγροτικών προϊόντων, των παραγώγων αυτών και των υποπροϊόντων τους.
  - Η αγορά, πώληση, εκμίσθωση, μίσθωση και εκμετάλλευση με κάθε νόμιμο τρόπο ή/και η διαχείριση για λογαριασμό τρίτων επ' ανταλλάγματι αγροκτημάτων κατάλληλων ή πρόσφορων για την ανάπτυξη παντός είδους γεωργικής καλλιέργειας καθώς και ακινήτων γενικά κατάλληλων ή πρόσφορων για την εγκατάσταση μονάδων επεξεργασίας τυποποίησης και συσκευασίας.
  - Η αγορά με σκοπό την μεταπώληση και η μεταπώληση, η εισαγωγή, εξαγωγή και η στο εσωτερικό και εξωτερικό της χώρας άσκηση γενικά εμπορίας, δυνάμει οιασδήποτε εννόμου σχέσεως, συμπεριλαμβανομένων των συμβάσεων δικαιόχρησης (franchising) και χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing), επί εξοπλισμού και εργαλείων για την οργάνωση και διαχείριση παντός είδους αγροτικών εκμεταλλεύσεων, αγροτικών εφοδίων και λιπασμάτων, καθώς επίσης πάσης φύσεως μηχανολογικού εξοπλισμού, βιομηχανικών ή/και αγροτοβιομηχανικών μονάδων επεξεργασίας, τυποποίησης, συσκευασίας και εμπορίας αγροτικών προϊόντων.
  - Η αντιπροσώπευση αλλοδαπών και ημεδαπών οίκων στην Ελλάδα και το εξωτερικό και η διενέργεια γενικά οποιασδήποτε εμπορικής δραστηριότητας που έχει σχέση με τα ίδια ή συναφή αντικείμενα όπως αυτά προσδιορίζονται στα ανωτέρω εδάφια της παρούσας παραγράφου.
  - Η ανάληψη και διεκπεραίωση κάθε άλλης δραστηριότητας, σχετικής ή συναφούς με τα αντικείμενα που αναφέρονται στα προηγούμενα εδάφια.
- Για την επίτευξη του παραπάνω σκοπού της η εταιρεία, μπορεί κατόπιν ειδικής απόφασης του διοικητικού της συμβουλίου, ή τυχόν άλλου αρμόδιου σύμφωνα με το καταστατικό ή το νόμο οργάνου:
  - Να συμμετέχει σε εταιρείες οποιουδήποτε εταιρικού τύπου, κοινοπραξίες ή συνεταιρισμούς που υφίστανται ή πρόκειται να συσταθούν στην ημεδαπή ή την αλλοδαπή και που επιδιώκουν τον αυτό ή παρεμφερή σκοπό.
  - Να συνεργάζεται με οποιοδήποτε τρόπο με οποιοδήποτε νομικό ή φυσικό πρόσωπο.
  - Να επενδύει τα ταμειακά διαθέσιμα της, σε τίτλους εταιρειών εισηγμένων σε χρηματιστηριακή αγορά, Αμοιβαία Κεφάλαια, λοιπά Χρεόγραφα καθώς και σε άλλες παραγωγικές επενδύσεις.

# Αποκτώμενη | Αμπελώνες Ναβαρίνο ΑΕ

- Να ιδρύει γραφεία, υποκαταστήματα, αντιπροσωπείες καθώς και θυγατρικές Εταιρείες οπουδήποτε στην ημεδαπή ή/και στην αλλοδαπή.
- Να αντιπροσωπεύει οποιαδήποτε ημεδαπή ή αλλοδαπή εταιρεία ή επιχείρηση με ίδιο ή παρεμφερή σκοπό και
- Να ενεργεί οποιαδήποτε αναγκαία και συναφή με τον σκοπό της πράξη και ειδικά να αποκτά την κυριότητα ή την χρήση των κατάλληλων ακινήτων και εγκαταστάσεων γενικά, του κατάλληλου εξοπλισμού συμπεριλαμβανομένων των πάσης φύσεως μεταφορικών μέσων, να προσλαμβάνει το κατάλληλα ειδικευμένο προσωπικό ή να συνεργάζεται με τα στελέχη που διαθέτουν την αναγκαία τεχνογνωσία και επιστημονική εξειδίκευση.

- Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων λαμβανόμενη με την απαρτία και πλειοψηφία του άρθρου 17 παρ. 1-3 του καταστατικού και τροποποίηση του άρθρου αυτού, μπορούν να διευρύνονται ή να τροποποιούνται οι σκοποί της εταιρείας.

## Μετοχικό κεφάλαιο

- Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ορίστηκε αρχικά στο ποσόν των € 300.000,00, το οποίο και καταβλήθηκε ολοσχερώς κατά την σύσταση της εταιρείας, σύμφωνα με όσα ορίζονται στο άρθρο 38 του παρόντος και διαιρείται σε 30.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 10,00 εκάστης.
- Με την από 17/9/2007 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των € 300.000,00 με την έκδοση 30.000 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 10,00 εκάστης.
- Με την από 23/1/2008 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των € 600.000,00 με την έκδοση 60.000 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 10,00 εκάστης.
- Με την από 12/5/2008 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των € 200.000,00 με την έκδοση 20.000 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 10,00 εκάστης.
- Με την από 17/6/2008 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των € 250.000,00 με την έκδοση 25.000 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 10,00 εκάστης.
- Με την από 7/11/2008 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των € 150.000,00 με την έκδοση 15.000 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 10,00 εκάστης.
- Με την από 3/6/2009 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των € 100.000,00 με έκδοση 10.000 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 10,00 εκάστης.
- Με την από 14/7/2009 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των € 200.000,00 με έκδοση 20.000 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 10,00 εκάστης.
- Με την από 29/12/2009 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των € 50.000,00 με έκδοση 5.000 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 10,00 εκάστης.
- Με την από 22/3/2010 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των € 100.000,00 με έκδοση 10 000 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 10,00 εκάστης.
- Με την από 14/6/2010 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των € 100.000,00 με έκδοση 10.000 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 10,00 εκάστης.
- Με την από 29/7/2010 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των € 100.000,00 με έκδοση 10.000 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 10,00 εκάστης.
- Με την από 01/09/2010 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των € 100.000,00 με έκδοση 10.000 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 10,00 εκάστης.

# Αποκτώμενη | Αμπελώνες Ναβαρίνο ΑΕ

- Με την από 1/11/2010 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των € 50.000,00 με έκδοση 5.000 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 10,00 εκάστης.
- Με την από 2/12/2010 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των € 38.000,00 με έκδοση 3.800 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 10,00 εκάστης.
- Με την από 21/12/2010 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των € 100.000,00 με έκδοση 10.000 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 10,00 εκάστης.
- Με την από 22/3/2011 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των € 30.000,00 με έκδοση 3.000 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 10,00 εκάστης.
- Με την από 4/5/2011 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των € 200.000,00 με έκδοση 20.000 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 10,00 εκάστης.
- Με την από 19/11/2014 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό του € 1.068.480,00 με καταβολή μετρητών, με την έκδοση 106.848 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 10,00 εκάστης.
- Με την από 19/12/2014 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των € 17.240,00 με κεφαλαιοποίηση της αναπροσαρμογής της αξίας των παγίων στοιχείων της εταιρείας βάση του Ν.2065/1992, με την έκδοση 1.724 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 10,00 εκάστη.
- Τέλος με την από 10/10/2017 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, αποφασίσθηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των € 953.720,00 με ακύρωση 95.372 ονομαστικών μετοχών της εταιρείας ονομαστικής αξίας € 10,00 η κάθε μία, με σκοπό την επιστροφή ίσου ποσού κεφαλαίου σε μετρητά στους μετόχους της εταιρείας.
- Κατόπιν τούτων, το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται πλέον στο συνολικό ποσό των € 3.100.000,00 διαιρούμενο σε 310.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 10,00 εκάστη.

# Αποκτώμενη | Αμπελώνες Ναβαρίνο ΑΕ

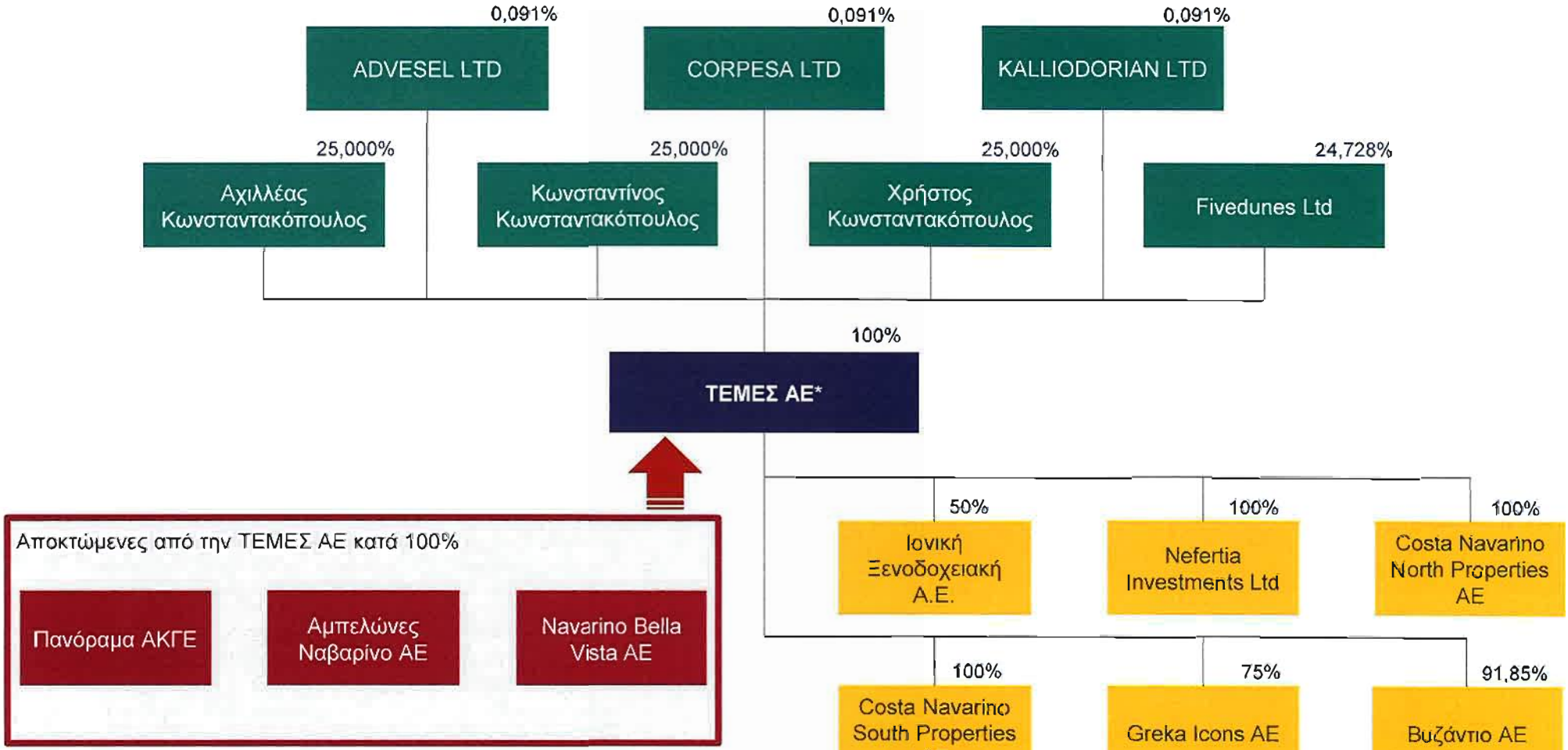
## Διοίκηση

- Η εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό Συμβούλιο, που αποτελείται από τρεις (3) έως εννέα (9) συμβούλους.
- Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου εκλέγονται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας. Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου είναι πενταετής και παρατείνεται αυτόματα μέχρι την πρώτη τακτική Γενική Συνέλευση μετά την λήξη της θητείας του, όχι όμως και μετά την εξαετία. Η Γενική Συνέλευση δύναται να εκλέξει και αναπληρωματικά μέλη των μελών αυτών.
- Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, μέτοχοι ή μη μπορούν να επανεκλεγούν και να ανακληθούν ελεύθερα οποτεδήποτε.
- Μέτοχοι που εκπροσωπούν το ένα δέκατο (1/10) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου δύνανται να ορίζουν παρατηρητές αυτών στο Διοικητικό Συμβούλιο. Οι παρατηρητές αυτοί δύνανται να παρίστανται στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου, χωρίς δικαίωμα διατύπωσης απόψεων ή ψήφου. Οι παρατηρητές αυτοί υπόκεινται στην απαγόρευση ανταγωνισμού του άρθρου 30 του καταστατικού και υπέχουν καθήκον εχεμύθειας αναφορικά με όσα τυχόν περιέρχονται εις γνώση τους σε σχέση με την εταιρεία.

## Διοικητικό Συμβούλιο

| Ονοματεπώνυμο | Τίτλος |
|---|---|
| Αχιλλέας Κωνσταντακόπουλος | Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος |
| Στέφανος Θεοδωρίδης | Αντιπρόεδρος Δ.Σ. |
| Γεώργιος Χατζηϊωσήφ | Μέλος |
| Patrick Bassoul | Μέλος |
| Nadim Tabbara | Μέλος |

# Απεικόνιση συναλλαγής




* Όμιλος ΤΕΜΕΣ ΑΕ (Σεπτεμβριος 2018)

# **Κεφάλαιο 4:** Μεθοδολογία αποτίμησης


01. Σύνοψη

02. Πηγές πληροφόρησης

03. Παρουσίαση περιουσιακών στοιχείων & εταιρειών

04. Μεθοδολογία αποτίμησης

05. Αποτίμηση της ΤΕΜΕΣ ΑΕ

06. Αποτίμηση της Πανόραμα ΑΚΓΕ

07. Αποτίμηση της Navarino Bella Vista ΑΕ

08. Αποτίμηση της Αμπελώνες Ναβαρίνο ΑΕ

# Μεθοδολογία αποτίμησης εταιρειών

## Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση (ΑΚΘ)

- Για την αποτίμηση των εταιρειών χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης (Adjusted Book Value), καθώς τόσο η Αποκτώσα όσο και οι Αποκτώμενες είναι εταιρείες των οποίων τα βασικά περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν σημαντική ακίνητη περιουσία.
- Σύμφωνα με τη μέθοδο της ΑΚΘ, η αξία μιας εταιρείας είναι ίση με τη Καθαρή Θέση της, όπως αυτή εμφανίζεται στις Οικονομικές Καταστάσεις κατά την ημερομηνία αποτίμησης, αφού προηγουμένως γίνουν οι απαραίτητες προσαρμογές σε ενεργητικό και υποχρεώσεις, σύμφωνα με τα στοιχεία που τέθηκαν στη διάθεσή μας.
- Ως ΑΚΘ ορίζεται η διαφορά μεταξύ του αναπροσαρμοσμένου ενεργητικού και των αναπροσαρμοσμένων υποχρεώσεων της εταιρείας υπό εξέταση.
- Η ΑΚΘ περιλαμβάνει την αξιολόγηση της λογιστικής αξίας περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων αναφορικά με το κατά πόσον συνάδουν με τρέχουσες αγοραίες αξίες. Η εν λόγω μέθοδος (με τις αντίστοιχες παραμετροποιήσεις) ενδείκνυται σε περιπτώσεις:
  - συγκεκριμένων τύπων εταιρειών όπως ιδιοκτησίας και αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας, και διαχείρισης επενδύσεων ή
  - όπου η αξία ρευστοποίησης της εταιρείας υπερβαίνει την αξία που προκύπτει από τη συνέχιση της λειτουργίας.
- Η ΑΚΘ ενσωματώνει την αξία των περιουσιακών στοιχείων (μετά την αποπληρωμή των υποχρεώσεων) όχι απλώς σε αγοραίες τιμές αλλά στο πλαίσιο συνεισφοράς τους στη συνέχιση της δραστηριότητας μιας εταιρείας. Ως εκ τούτου, η προσέγγιση της ΑΚΘ για την εκτίμηση της εύλογης αξίας των ιδίων κεφαλαίων μιας εταιρείας απεικονίζει τη δυνατότητα αξιοποίησης των υφιστάμενων πόρων. Στην αποτίμηση θα πρέπει να συμπεριλαμβάνονται στοιχεία εντός και εκτός κατάστασης οικονομικής θέσης (πχ. ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις) όπου υπάρχουν.
- Η ΑΚΘ διαφέρει από ασκήσεις εκτίμησης της ρευστοποιήσιμης αξίας καθώς η τελευταία χρησιμοποιείται σε περιπτώσεις που υφίστανται αμφιβολίες σχετικά με τη συνέχιση της λειτουργίας μιας επιχείρησης. Η αξία ρευστοποίησης είναι το άθροισμα της αξίας από βίαιη εκποίηση των περιουσιακών στοιχείων (σημαντικά απομειωμένη) μετά την αποπληρωμή των υποχρεώσεων και των εξόδων ρευστοποίησης.

# Μεθοδολογίες αποτίμησης περιουσιακών στοιχείων

## Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων (Comparative Method)

- Για την εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας ακινήτων για τα οποία δεν υφίσταται πλάνο ανάπτυξης (masterplan) χρησιμοποιήθηκε αποκλειστικά η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων (Comparative Method). Πιο συγκεκριμένα, κατόπιν συλλογής και ανάλυσης αξιόπιστων συγκριτικών στοιχείων τα οποία αφορούν σε ζητούμενες τιμές αγροτεμαχίων και οικοπέδων, διενεργήθηκε συγκριτική αξιολόγησης με τις εκτιμώμενες ιδιοκτησίες για τον προσδιορισμό της αγοραίας τιμή μονάδας ανά $μ^2$ και κατόπιν τον υπολογισμό της Αγοραίας Αξίας των ακινήτων.
- Οι παρακάτω παράγοντες λήφθηκαν υπόψη κατά την κατά τη σύγκριση των εκτιμώμενων ακινήτων με τα συλλεχθέντα συγκριτικά στοιχεία:
  - Θέση/ Προβολή/ Θέα
  - Επιφάνεια
  - Σχήμα/ Μορφολογία
  - Πρόσβαση
  - Πολεοδομικό καθεστώς

## Μέθοδος εισοδήματος

- Χρησιμοποιήθηκε για την εκτίμηση επενδυτικών ακινήτων, ήτοι ακίνητα τα οποία παράγουν ή θα μπορούσαν εν δυνάμει να παράγουν εισόδημα.
- Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων προκύπτει από τον λόγο του ετήσιου καθαρού τους εισοδήματος προς τον συντελεστή κεφαλαιοποίησης ο οποίος προκύπτει από την αγορά, από ενδείξεις συναλλαγών ακινήτων της ίδιας κατηγορίας. Η εν λόγω μέθοδος εκτίμησης θεωρεί ότι το αγοραίο μίσθωμα κατά την ημερομηνία της εκτίμησης θα εισπράττεται στο διηνεκές.
- Πιο συγκεκριμένα, συλλέχθηκαν και αναλύθηκαν συγκριτικά στοιχεία μίσθωσης ομοειδών ακινήτων στην ευρύτερη περιοχή, υπολογίσθηκε το μέγιστο δυνατό αγοραίο μίσθωμα που δύναται να επιτευχθεί από την εκμετάλλευση του υπό εκτίμηση ακινήτου και στη συνέχεια κεφαλαιοποιήθηκε με την εφαρμογή συντελεστή κεφαλαιοποίηση που περιλαμβάνει το ρίσκο της συγκεκριμένης επένδυσης.

# Μεθοδολογίες αποτίμησης περιουσιακών στοιχείων

## Μέθοδος Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DFCF)

- Η μέθοδος DFCF αποτελεί την πιο διαδεδομένη μέθοδο εκτίμησης αξίας εταιρειών παγκοσμίως. Το μοντέλο εξετάζει την επιχείρηση «δυναμικά» και όχι «στατικά», αναλύοντας την απόδοση της κατά τη διάρκεια των χρόνων και εξετάζοντας τη δυνατότητά της να δημιουργεί «ταμειακά πλεονάσματα».
- Η ανάλυση των Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών είναι μια μέθοδος που απομονώνει τις προβλεπόμενες ελεύθερες ταμειακές ροές που είναι διαθέσιμες για την αποπληρωμή του χρέους των εταιρειών και την εξασφάλιση απόδοσης ιδίων κεφαλαίων
- Η ανωτέρω μέθοδος εφαρμόζεται στις προβλεπόμενες οικονομικές καταστάσεις αναλόγως με τη περίοδο που ορίζεται σε κάθε περιουσιακό στοιχείο.
- Η καθαρή παρούσα αξία των ελεύθερων ταμειακών ροών αποτελείται από:
  - την παρούσα αξία που αντιστοιχεί σε μία χρονική περίοδο για την οποία είναι δυνατόν να σχηματιστούν προβλέψεις, και η οποία προσδιορίζεται από τον χρόνο που χρειάζεται για να επιτευχθεί το επιχειρηματικό σχέδιο της εταιρείας.

  Έτσι, αν θέλουμε να λάβουμε υπόψη τη διαχρονική αξία του χρήματος, η μέθοδος των Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών θεωρείται η πιο κατάλληλη για την εκτίμηση της αξίας μιας εταιρείας.
- Η αξία της επιχείρησης είναι ίση με τις αναμενόμενες μελλοντικές ελεύθερες ταμειακές ροές, προεξοφλημένες με συντελεστές που αντανακλούν την επικινδυνότητα αυτών των ταμειακών ροών (πχ. WACC).

## Υπολογισμός μελλοντικών ταμειακών ροών

- Ο τύπος που χρησιμοποιείται για την εφαρμογή της μεθόδου είναι ο ακόλουθος:
  - ***Ελεύθερες Ταμειακές Ροές*** = *Κέρδη προ τόκων και φόρων * [ 1 – (φορολογικός συντελεστής) ] + Αποσβέσεις – Επενδύσεις σε πάγια στοιχεία – Μεταβολή στο Κεφάλαιο Κίνησης*

## Προεξοφλητικό Επιτόκιο

- Το Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου (Weighted Average Cost of Capital – WACC) είναι το προεξοφλητικό επιτόκιο που μετατρέπει την αναμενόμενη μελλοντική απόδοση σε παρούσα αξία. Θεωρείται ο πιο κατάλληλος συντελεστής προεξόφλησης, καθώς λαμβάνει υπόψη ποιοτικούς παράγοντες όπως: ο συστηματικός κίνδυνος της εταιρείας, το πριμ κινδύνου της απόδοσης και οι φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρείας. Ο υπολογισμός του παρουσιάζεται στη συνέχεια.

# Προεξοφλητικό επιτόκιο

Το Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου (ΜΣΚΚ ή WACC) είναι το επιτόκιο προεξόφλησης βασισμένο σε σχετική στάθμιση του κάθε τύπου κεφαλαίων που έχουν χρησιμοποιηθεί για την χρηματοδότηση της επιχείρησης

| Περιουσιακό στοιχείο | WACC | Exit yield |
|---|---|---|
| Westin (Hotel & Condos) | 7,20% | 8,50% |
| Romanos Hotel | 7,20% | 8,50% |
| Hilton Hotel | 7,20% | 8,00% |
| Waterfront (Hotel & Condos) | 8,20% | 9,00% |
| Navarino Bay Hotel | 8,20% | 9,00% |
| Navarino Blue Hotels | 9,20% | 10,00% |
| Navarino Dunes Residences | 8,60% | |
| Navarino Bay Residences | 10,60% | |
| Golf | 8,20% | |
| Corporate Overheads | 8,50% | |

**Προεξοφλητικό Επιτόκιο**

- Ο συντελεστής Beta (β) υπολογίστηκε σε 0,983 –για τις ξενοδοχειακές μονάδες, σε 1,081 –για τις ξενοδοχειακές μονάδες (Resorts) και τα γήπεδα γκολφ, σε 1,160 –για τις τουριστικές κατοικίες (Πηγή: Bloomberg Professional Service).
- Το κόστος δανεισμού υπολογίστηκε σε 4% βάσει των συνθηκών που επικρατούν στην αγορά.
- Η σχέση Ξένα/Συνολικά κεφάλαια υπολογίστηκε σε 50%.
- Η απόδοση εξόδου (exit yield) κυμαίνεται από 8% έως 10% και εξαρτάται από τα χαρακτηριστικά του κάθε περιουσιακού στοιχείου, το στάδιο υλοποίησης του και στοιχείων που επικρατούν στην αγορά.

# **Κεφάλαιο 5:** Αποτίμηση της ΤΕΜΕΣ ΑΕ


01. Σύνοψη

02. Πηγές πληροφόρησης

03. Παρουσίαση περιουσιακών στοιχείων & εταιρειών

04. Μεθοδολογία αποτίμησης

05. Αποτίμηση της ΤΕΜΕΣ ΑΕ

06. Αποτίμηση της Πανόραμα ΑΚΓΕ

07. Αποτίμηση της Navarino Bella Vista ΑΕ

08. Αποτίμηση της Αμπελώνες Ναβαρίνο ΑΕ

# ΤΕΜΕΣ ΑΕ | Αναπροσαρμοσμένη καθαρή θέση

## Κατάσταση οικονομικής θέσης ΤΕΜΕΣ ΑΕ

| ποσά σε € '000 | Σημ. | Λογιστική αξία 2017 | Αναπροσαρμογή | Εκτίμηση |
|---|---|---|---|---|
| Ενσώματες ακινητοποιήσεις | 1 | 456.722 | 314.191 | 770.914 |
| Ασώματες ακινητοποιήσεις | 2 | 185 | | 185 |
| Συμμετοχές σε συνδεδεμένες εταιρίες | 3 | 81.245 | 12.188 | 93.434 |
| Παράγωγα | 4 | 191 | | 191 |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις | 5 | 6.229 | | 6.229 |
| **Μη κυκλοφορούν ενεργητικό** | | **544.573** | **326.380** | **870.953** |
| Αποθέματα | 6 | 1.523 | | 1.523 |
| Δεσμευμένες καταθέσεις | 7 | 670 | | 670 |
| Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις | 8 | 5.577 | | 5.577 |
| Λοιπές απαιτήσεις | 8 | 1.385 | | 1.385 |
| Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση | 9 | 20.702 | | 20.702 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 10 | 7.663 | | 7.663 |
| **Κυκλοφορούν ενεργητικό** | | **37.520** | **-** | **37.520** |
| **Σύνολο ενεργητικού** | | **582.093** | **326.380** | **908.473** |
| Μετοχικό κεφάλαιο | | 394.980 | | 394.980 |
| Αποθεματικά | | 46.013 | | 46.013 |
| Αποτελέσματα εις νέον | | (89.252) | 308.325 | 219.073 |
| **Ίδια κεφάλαια** | | **351.741** | **308.325** | **660.066** |
| Ομολογιακό δάνειο | 11 | 113.771 | | 113.771 |
| Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού | 12 | 1.187 | | 1.187 |
| Λοιπές προβλέψεις | 13 | 1.634 | | 1.634 |
| Κρατικές επιχορηγήσεις | 14 | 81.125 | (73.061) | 8.064 |
| Αναβαλλόμενο έσοδο | 15 | 5.246 | | 5.246 |
| Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις | 16 | 3.900 | 91.116 | 95.015 |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | 17 | 106 | | 106 |
| **Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις** | | **206.968** | **18.054** | **225.022** |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 18 | 2.397 | | 2.397 |
| Μακρ/σμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση | 11 | 12.817 | | 12.817 |
| Λοιπές βραχ/σμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα | 19 | 5.562 | | 5.562 |
| Κρατικές επιχορηγήσεις | 14 | 2.176 | | 2.176 |
| Αναβαλλόμενο έσοδο | 15 | 433 | | 433 |
| **Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις** | | **23.384** | **-** | **23.384** |
| **Σύνολο υποχρεώσεων** | | **230.352** | **18.054** | **248.407** |
| **Ίδια κεφάλαια & υποχρεώσεις** | | **582.093** | **326.380** | **908.473** |

### Αποτίμηση ΤΕΜΕΣ ΑΕ

Ο πίνακας δίπλα παρουσιάζει την κατάσταση οικονομικής θέσης της Αποκτώσας εταιρείας «Τουριστικές Επιχειρήσεις Μεσσηνίας Α.Ε.» με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2017, συμπεριλαμβανομένων και των αναπροσαρμογών λόγω εκτίμησης των στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων.

Στους παρακάτω πίνακες παρουσιάζεται αναλυτικά η αποτίμηση των επιμέρους στοιχείων της κατάστασης οικονομικής θέσης.

# ΤΕΜΕΣ ΑΕ | Μη κυκλοφορούν ενεργητικό

## 1. Ενσώματες ακινητοποιήσεις

| ποσα σε € '000 | Λογιστική αξία 2017 | Αναπ/γή | Εκτίμηση |
|---|---|---|---|
| Κτίρια | 320.736 | | |
| Γήπεδα - Οικόπεδα | 69.032 | | |
| Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός | 17.988 | | |
| Πάγια υπό εκτέλεση | 13.454 | 314.191 | 770.914 |
| Μηχανήματα | 5.291 | | |
| Μεταφορικά μέσα | 634 | | |
| Επενδύσεις σε ακίνητα | 29.587 | | |
| **Σύνολο** | **456.722** | **314.191** | **770.914** |

| ποσά σε € '000 | | Εκτίμηση | Μέθοδος αποτίμησης | Arbitrage Ref. |
|---|---|---|---|---|
| Navarino Dunes | Ξενοδοχειακές αναπτύξεις | 330.812 | DFCF | |
| | Αναπτύξεις κατοικιών | 81.393 | DFCF | |
| | Γήπεδα | 3.499 | Συγκριτική Μέθοδος | Έκθεση Arbitrage No 7 |
| Navarino Waterfront | Ξενοδοχειακές αναπτύξεις | 54.931 | DFCF | |
| | Αναπτύξεις κατοικιών | 14.638 | DFCF | |
| Navarino Bay | Ξενοδοχειακές αναπτύξεις | 57.062 | DFCF | |
| | Αναπτύξεις κατοικιών | 147.437 | DFCF | |
| | Γήπεδα | 30.027 | Συγκριτική Μέθοδος | Έκθεση Arbitrage No 1 |
| Navarino Blue | Ξενοδοχειακές αναπτύξεις | 55.508 | DFCF | |
| | Γήπεδα | 32.785 | Συγκριτική Μέθοδος | Έκθεση Arbitrage No 2 |
| Διάφορα Μεσσηνίας | Αναπτύξεις κατοικιών | 4.068 | Μέθοδος Εισοδήματος | Έκθεση Arbitrage No 5 |
| | Γήπεδα | 3.215 | Συγκριτική Μέθοδος | Έκθεση Arbitrage No 5 |
| Corporate overheads | | (44.460) | Μέθοδος Εισοδήματος | |
| **Σύνολο** | | **770.914** | | |

Οι αξίες των γηπέδων της εταιρείας προσδιορίστηκαν βάσει της μεθόδου συγκριτικών στοιχείων (Comparative Method) από την εταιρεία εκτιμητών ακινήτων Arbitrage Real Estate Advisors.

## 2. Ασώματες ακινητοποιήσεις

Οι ασώματες ακινητοποιήσεις αποτελούνται από λογισμικά και άδειες χρήσης, όπως αναλυτικά περιγράφονται στο βιβλίο απογραφής και στο μητρώο παγίων, και αποσβένονται σε 5 έως 10 έτη. Οι ορκωτοί ελεγκτές αποτιμούν τις ασώματες ακινητοποιήσεις στην λογιστική τους αξία, ήτοι σε € 185 χιλ.

## 3. Συμμετοχές

Οι συμμετοχές της εταιρείας σε επιχειρήσεις, όπως εμφανίζονται στη σελ. 44, που αφορούν ξενοδοχειακές μονάδες έχουν αποτιμηθεί με αναπροσαρμοσμένη καθαρή θέση ενώ αυτή στην εταιρεία Greka Icons αποτιμήθηκε βάσει της μεθόδου προεξόφλησης μελλοντικών ταμειακών ροών όπως αναφέρεται και στο Κεφάλαιο 6 «Μεθοδολογία Αποτίμησης»

Η συνολική αποτίμηση των συμμετοχών της ΤΕΜΕΣ υπολογίστηκε σε € 93,4 εκ.

## 4. Παράγωγα

Τα παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα αφορούν σε συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων (IRS) που έχουν συσταθεί για την αντιστάθμιση του κινδύνου επιτοκίων. Η εύλογη αξία τους εκτιμήθηκε σε € 191 χιλ.

## 5. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι ορκωτοί ελεγκτές αποτιμούν τις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις στην λογιστική τους αξία, δηλαδή σε € 6,2 εκ.

| ποσά σε € '000 | Λογιστική αξία 2017 |
|---|---|
| Συνολικές απαιτήσεις από πωλήσεις ακινήτων | 11.000 |
| Δοσμένες εγγυήσεις | 232 |
| Προεξόφληση απαιτήσεων | (303) |
| Βραχυπρόθεσμο μέρος απαιτήσεων | (4.700) |
| **Σύνολο λοιπών μακροπρόθεσμων απαιτήσεων** | **6.229** |

# ΤΕΜΕΣ ΑΕ | Κυκλοφορούν ενεργητικό

## 6. Αποθέματα

| ποσά σε € '000 | Λογιστική αξία 2017 |
|---|---|
| Αναλώσιμα υλικά | 1.181 |
| Εμπορεύματα | 380 |
| Προβλέψεις για απαξιωμένα και βραδέως κινούμενα αποθέματα | (38) |
| **Σύνολο αποθεμάτων** | **1.523** |

Βάσει των ανωτέρω, οι ορκωτοί ελεγκτές αποτίμησαν τα αποθέματα της ΤΕΜΕΣ Α.Ε. με την λογιστική τους αξία, δηλαδή σε ποσό € 1,5 εκ., όπως αυτά εμφανίζονται στο βιβλίο απογραφών και ισολογισμού.

## 7. Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι δεσμευμένες καταθέσεις της ΤΕΜΕΣ ΑΕ αποτιμήθηκαν από τους ορκωτούς ελεγκτές στη λογιστική τους αξία, ήτοι € 670 χιλ. και αφορούν εγγυητική επιστολή που εκδόθηκε υπέρ πελάτη για την ορθή εκτέλεση των συμβατικών υποχρεώσεων της εταιρείας το 2018, και για την εξασφάλιση των σχετικών προκαταβολών που δόθηκαν σε αυτήν.

## 10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

| ποσά σε € '000 | Λογιστική αξία 2017 |
|---|---|
| Διαθέσιμα στις τράπεζες εσωτερικού | 7.262 |
| Διαθέσιμα στις τράπεζες εξωτερικού | 308 |
| Διαθέσιμα στο ταμείο | 93 |
| Προθεσμιακές καταθέσεις | 1 |
| **Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα** | **7.663** |

Οι ορκωτοί ελεγκτές αποτιμούν τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της ΤΕΜΕΣ στην λογιστική τους αξία, ήτοι € 7,7 εκ., όπως αυτά εμφανίζονται στο βιβλίο απογραφών και ισολογισμού καθώς και στα extrait τραπεζών.

## 8. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις που αφορούν τον τομέα της φιλοξενίας και αναψυχής, όπως αυτές εμφανίζονται στο βιβλίο απογραφών και ισολογισμού, δεν φέρουν τόκους και διακανονίζονται συνήθως μεταξύ 30 και 90 ημερών.

| ποσά σε € '000 | Λογιστική αξία 2017 |
|---|---|
| Απαιτήσεις από υπηρεσίες υποδοχής και φιλοξενίας | 5.066 |
| Πελάτες επισφαλείς | 446 |
| Επιταγές εισπρακτέες σε καθυστέρηση | 364 |
| Επιταγές εισπρακτέες | 321 |
| Απαιτήσεις κατά συνδεδεμένων επιχειρήσεων | 301 |
| Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις | (922) |
| **Σύνολο εμπορικών απαιτήσεων** | **5.577** |

| ποσά σε € '000 | Λογιστική αξία 2017 |
|---|---|
| Προκαταβολές σε προμηθευτές | 575 |
| Λοιπά | 350 |
| Προπληρωμένα έξοδα | 277 |
| Απαιτήσεις από ελληνικό δημόσιο | 183 |
| **Σύνολο λοιπών απαιτήσεων** | **1.385** |

Οι ορκωτοί ελεγκτές αποτίμησαν τις εμπορικές απαιτήσεις καθώς και τις λοιπές απαιτήσεις στη λογιστική τους αξία, ήτοι σε € 5,6 εκ. και σε € 1,4 εκ. αντίστοιχα.

## 9. Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση απαρτίζονται από επενδύσεις σε μετοχές εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών, μέσα χρηματαγοράς και βραχυπρόθεσμα εταιρικά ομόλογα υψηλών αποδόσεων που διαπραγματεύονται στην πρωτογενή και δευτερογενή αγορά.

Οι ορκωτοί ελεγκτές αποτίμησαν τα χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση στη λογιστική τους αξία, ήτοι σε € 20,7 εκ.

| ποσά σε € '000 | Λογιστική αξία 2017 |
|---|---|
| Μερίδια αμοιβαίων κεφαλαίων και εταιρικών ομολόγων | 20.692 |
| Μετοχές εισηγμένες | 10 |
| **Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση** | **20.702** |

# ΤΕΜΕΣ ΑΕ | Υποχρεώσεις

## 11. Ομολογιακό δάνειο

Το ομολογιακό δάνειο αφορά πέντε μακροπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια με συνολικό υπόλοιπο την 31/12/2017 € 126,6 εκ.

Το βραχυπρόθεσμο μέρος των ομολογιακών δανείων, είναι πληρωτέο στην επόμενη χρήση και ανέρχεται στο ποσό των € 12,8 εκ.

| ποσά σε € '000 | Λογιστική αξία 2017 | Εξασφαλίσεις | Λήξη |
|---|---|---|---|
| (α) Ομολογιακό δάνειο ΕΤΕ | 26.873 | Α' σειρά προσημείωσης επί ιδιοκτησίας της εταιρείας για το ποσό των € 37.348.670 | 28/6/2024 |
| (β) Ομολογιακό δάνειο ΕΤΕ | 3.675 | Α' σειρά προσημείωσης επί ιδιοκτησίας της εταιρείας για το ποσό των € 5.082.280 | 28/6/2024 |
| (γ) Ομολογιακό δάνειο ΕΤΕ | 26.830 | Β' σειρά προσημείωσης επί βεβαρημένων περιουσιακών στοιχείων για το ποσό των € 37.367.515 | 24/7/2024 |
| (δ) Ομολογιακό δάνειο ΕΤΕ | 65.873 | Γ' σειρά προσημείωσης επί βεβαρημένων περιουσιακών στοιχείων για το ποσό των € 93.750.000 | 17/3/2026 |
| (ε) Ομολογιακό δάνειο Alpha Bank | 3.336 | Εξασφαλισμένο με ενεχυρίαση του 70% της εγκριθείσας κρατικής επιχορηγησης ποσου € 8.008.731 | 1/3/2018 |
| **Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων** | **126.588** | | |
| Μείον: Βραχυπρόθεσμο μέρος | (12.817) | | |
| **Μακροπρόθεσμο μέρος** | **113.771** | | |

Οι ορκωτοί ελεγκτές αποτίμησαν τα ομολογιακά δάνεια στη λογιστική τους αξία, ήτοι σε € 126,6 εκ. και € 12,8 εκ. αντίστοιχα.

## 12. Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού

Αφορούν υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία, είτε στην περίπτωση συνταξιοδότησης είτε στην περίπτωση απόλυσης, και αποτιμήθηκαν από τους ορκωτούς ελεγκτές στην λογιστική τους αξία, δηλαδή σε € 1,2 εκ.

## 13. Λοιπές προβλέψεις

Αφορούν πρόβλεψη της εταιρείας για αξιώσεις και επιδικίες, η οποία σχετίζεται με αίτημα της εταιρείας για αναστροφή υποχρέωσης παραχώρησης εκτάσεων γης στο Δήμο Τριφυλλίας με αντάλλαγμα την καταβολή μετρητών, καθώς αποζημίωση για την χρήση της παραλίας.

Οι ορκωτοί ελεγκτές αποτίμησαν τις λοιπές προβλέψεις στην λογιστική τους αξία (€ 1,6 εκ.).

## 14. Κρατικές επιχορηγήσεις

| ποσά σε € '000 | Λογιστική αξία 2017 | Αναπροσ/γή | Εκτίμηση |
|---|---|---|---|
| Κρατικές επιχορηγήσεις μακρ/σμες | 81.125 | (73.061) | 8.064 |
| Κρατικές επιχορηγήσεις βραχ/σμες | 2.176 | - | 2.176 |
| **Σύνολο κρατικών επιχορηγήσεων** | **83.301** | **(73.061)** | **10.240** |

Η αναπροσαρμογή αφορά το μέρος των κρατικών επιχορηγήσεων για το οποίο έχει παρέλθει οποιαδήποτε υποχρέωση διακράτησης από μέρους της εταιρείας των επιδοτούμενων περιουσιακών στοιχείων, τα οποία πλέον είναι ελεύθερα προς διάθεση. Το μέρος αυτό των επιχορηγήσεων σχετίζεται στην ουσία με μέρος των ιδίων κεφαλαίων το οποίο για σκοπούς λογιστικής απεικόνισης εμφανίζεται στους λογαριασμούς των υποχρεώσεων καθώς η απόσβεση του (έσοδο) συνδέεται με τις αποσβέσεις των περιουσιακών στοιχείων που αφορά.

## 15. Αναβαλλόμενο έσοδο

Ο λογαριασμός αναβαλλόμενο έσοδο αφορά την σύμβαση με την εταιρεία Starwood και ταξινομείται σε λογαριασμούς μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων.

Οι ορκωτοί ελεγκτές αποτίμησαν τους δυο λογαριασμούς στη λογιστική τους αξία, ήτοι σε € 5,2 εκ. και σε € 0,4 εκ. αντίστοιχα.

# ΤΕΜΕΣ ΑΕ | Υποχρεώσεις

## 16. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

| ποσά σε € '000 | Λογιστική αξία 2017 | Αναπροσ/γή | Εκτίμηση |
|---|---|---|---|
| Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχ. | 3.900 | 91.116 | 95.015 |

Η αναπροσαρμογή αφορά φορολογική υποχρέωση για τον φόρο υπεραξίας που προκύπτει από την εκτίμηση των ενσώματων ακινητοποιήσεων και υπολογίζεται ως το γινόμενο του εταιρικού φορολογικού συντελεστή (29%) επί το ποσό της υπεραξίας.

## 17. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Αφορούν ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων και αποτιμήθηκαν από τους ορκωτούς ελεγκτές στην λογιστική τους αξία, ήτοι σε € 106 χιλ.

## 18. Προμηθευτές και λοιπές εμπορικές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις, όπως αυτές εμφανίζονται στον ισολογισμό, δεν είναι τοκοφόρες και διακανονίζονται μεταξύ 30 και 90 ημερών.

| ποσά σε € '000 | Λογιστική αξία 2017 |
|---|---|
| Προμηθευτές εσωτερικού | 1.424 |
| Προμηθευτές εξωτερικού | 592 |
| Προμηθευτές πάγιων περιουσιακών στοιχείων | 200 |
| Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη | 181 |
| **Σύνολο εμπορικών υποχρεώσεων** | **2.397** |

Οι ορκωτοί ελεγκτές αποτίμησαν τις εμπορικές υποχρεώσεις στην λογιστική τους αξία, δηλαδή σε € 2,4 εκ.

## 19. Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις & δεδουλευμένα έξοδα

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και δεδουλευμένα αναλύονται ως εξής.

| ποσά σε € '000 | Λογιστική αξία 2017 |
|---|---|
| Προκαταβολές πελατών | 1.311 |
| Δεδουλευμένες υποχρεώσεις | 1.095 |
| Πιστωτές διάφοροι | 850 |
| Ασφαλιστικοί οργανισμοί | 756 |
| Δεδουλευμένα επιδόματα αδείας | 752 |
| Φόροι τέλη | 565 |
| Δεδουλευμένοι τόκοι | 233 |
| **Σύνολο** | **5.562** |

Οι ορκωτοί ελεγκτές αποτίμησαν τις λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και τα λοιπά δεδουλευμένα έξοδα της ΤΕΜΕΣ στην λογιστική τους αξία, ήτοι σε € 5,6 εκ.

# ΤΕΜΕΣ ΑΕ

## Συμπεράσματα

Από τη διενεργηθείσα εκτίμηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της εταιρείας και των αναπροσαρμογών που πραγματοποιήθηκαν σε κονδύλια της κατάστασης οικονομικής θέσης όπως παρουσιάζεται παραπάνω, η αναπροσαρμοσμένη καθαρή θέση της εταιρείας προσδιορίστηκε σε **€ 660,1 εκ.**

Οι προσαρμογές που πραγματοποιήθηκαν συνοψίζονται στον ακόλουθο πίνακα.

| ποσά σε € '000 | | |
|---|---|---|
| **Αξία Ιδίων Κεφαλαίων Κατάστασης Οικονομικής Θέσης (ΔΠΧΑ) (α)** | | **351.741** |
| Πλέον: Υπεραξία ενσώματων ακινητοποιήσεων & επενδυτικών ακινήτων | 314.191 | |
| Πλέον: Υπεραξία συμμετοχών | 12.188 | |
| Μείον: Υποαξία αναβαλλόμενων φόρων | (91.116) | |
| Πλέον: Υπεραξία κρατικών επιχορηγήσεων | 73.061 | |
| **Σύνολο αναπροσαρμογών (β)** | | **308.325** |
| **Αναμορφωμένα Ίδια Κεφάλαια 31/12/2017 (α) + (β)** | | **660.066** |

Ο αριθμός των μετοχών της ΤΕΜΕΣ ΑΕ ανέρχεται σε 13.166.008 ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστη.

Με βάση τα ανωτέρω, η **εσωτερική αξία** των μετοχών της εταιρείας υπολογίζεται σε **€ 50,13** ανά μετοχή.

# **Κεφάλαιο 6:** Αποτίμηση της Πανόραμα ΑΚΓΕ


01. Σύνοψη

02. Πηγές πληροφόρησης

03. Παρουσίαση περιουσιακών στοιχείων & εταιρειών

04. Μεθοδολογία αποτίμησης

05. Αποτίμηση της ΤΕΜΕΣ ΑΕ

06. Αποτίμηση της Πανόραμα ΑΚΓΕ

07. Αποτίμηση της Navarino Bella Vista ΑΕ

08. Αποτίμηση της Αμπελώνες Ναβαρίνο ΑΕ

# Πανόραμα ΑΚΓΕ

| ποσά σε € '000 | Λογιστική αξία 2017 | Αναπροσαρμογή | Εκτίμηση |
|---|---|---|---|
| Ενσώματες ακινητοποιήσεις | 6.728 | 25.689 | 32.417 |
| **Μη κυκλοφορούν ενεργητικό** | **6.728** | **25.689** | **32.417** |
| Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις | 29 | | 29 |
| Χρεωστές Διάφοροι | 51 | | 51 |
| Λοιπές απαιτήσεις | 1 | | 1 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 1.918 | | 1.918 |
| Μεταβατικοί Λογαριασμοί Ενεργητικού | 1 | | 1 |
| **Κυκλοφορούν ενεργητικό** | **2.000** | **-** | **2.000** |
| **Σύνολο ενεργητικού** | **8.728** | **25.689** | **34.417** |
| Μετοχικό κεφάλαιο & αποθεματικά | 9.899 | | 9.899 |
| Αποτελέσματα εις νέον | (1.217) | 18.240 | 17.023 |
| **Ίδια κεφάλαια** | **8.683** | **18.240** | **26.922** |
| Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις | | 7.450 | 7.450 |
| **Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις** | **-** | **7.450** | **7.450** |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 21 | | 21 |
| Οφειλές από φόρους και εισφορές | 13 | | 13 |
| Ασφαλιστικοί οργανισμοί | 11 | | 11 |
| Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | 0 | | 0 |
| **Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις** | **45** | **-** | **45** |
| **Υποχρεώσεις** | **45** | **7.450** | **7.495** |
| **Ίδια κεφάλαια & υποχρεώσεις** | **8.728** | **25.689** | **34.417** |

## Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Οι αξίες των γηπέδων της εταιρείας προσδιορίστηκαν βάσει της μεθόδου συγκριτικών στοιχείων (Comparative Method) από την εταιρεία εκτιμητών ακινήτων Arbitrage Real Estate Advisors.

| ποσά σε € '000 | | Εκτίμηση | Μέθοδος αποτίμησης | Arbitrage Ref. |
|---|---|---|---|---|
| Navarino Hills | Γήπεδα | 32.187 | Συγκριτική Μέθοδος | Έκθεση Arbitrage No 4 |
| Διάφορα Μεσσηνίας | Γήπεδα | 230 | Συγκριτική Μέθοδος | Έκθεση Arbitrage No 5 |
| **Σύνολο** | | **32.417** | | |

## Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

Αφορά εμπορική απαίτηση από την εταιρεία Πολυζώης Σαράντος & Σια ΕΕ και αποτιμήθηκε από τους ορκωτούς ελεγκτές στην λογιστική της αξία, δηλαδή σε € 29 χιλ.

## Χρεώστες διάφοροι & Λοιπές απαιτήσεις

Αφορά χρεωστικό υπόλοιπο Φ.Π.Α. συμψηφιστέο στην επόμενη χρήση και ασφάλιστρα αστικής ευθύνης, τα οποία αποτιμήθηκαν από τους ορκωτούς ελεγκτές στην λογιστική τους αξία, ήτοι σε € 51 χιλ. και € 1 χιλ. αντίστοιχα.

## Ταμειακά διαθέσιμα

Αφορά τα διαθέσιμα σε τράπεζες εσωτερικού και εξωτερικού τα οποία αποτιμήθηκαν από τους ορκωτούς ελεγκτές στην λογιστική τους αξία, ήτοι σε € 169 χιλ. και € 1.749 χιλ. αντίστοιχα

## Μεταβατικοί λογαριασμοί ενεργητικού

Αφορά το υπόλοιπο των λογαριασμών όπως αποτιμήθηκε από τους ορκωτούς ελεγκτές στην λογιστική του αξία, ήτοι σε € 1 χιλ.

## Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Αφορά το φόρο υπεραξίας και υπολογίζεται ως το γινόμενο του εταιρικού φορολογικού συντελεστή (29%) επί το ποσό της υπεραξίας που προκύπτει από την εκτίμηση της αξίας των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων, ήτοι ποσό € 7,5 εκ.

# Πανόραμα ΑΚΓΕ

| ποσά σε € '000 | Λογιστική αξία 2017 | Αναπροσαρμογή | Εκτίμηση |
|---|---|---|---|
| Ενσώματες ακινητοποιήσεις | 6.728 | 25.689 | 32.417 |
| **Μη κυκλοφορούν ενεργητικό** | **6.728** | **25.689** | **32.417** |
| Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις | 29 | | 29 |
| Χρεωστές Διάφοροι | 51 | | 51 |
| Λοιπές απαιτήσεις | 1 | | 1 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 1.918 | | 1.918 |
| Μεταβατικοί Λογαριασμοί Ενεργητικού | 1 | | 1 |
| **Κυκλοφορούν ενεργητικό** | **2.000** | **-** | **2.000** |
| **Σύνολο ενεργητικού** | **8.728** | **25.689** | **34.417** |
| Μετοχικό κεφάλαιο & αποθεματικά | 9.899 | | 9.899 |
| Αποτελέσματα εις νέον | (1.217) | 18.240 | 17.023 |
| **Ίδια κεφάλαια** | **8.683** | **18.240** | **26.922** |
| Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις | | 7.450 | 7.450 |
| **Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις** | **-** | **7.450** | **7.450** |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 21 | | 21 |
| Οφειλές από φόρους και εισφορές | 13 | | 13 |
| Ασφαλιστικοί οργανισμοί | 11 | | 11 |
| Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | 0 | | 0 |
| **Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις** | **45** | **-** | **45** |
| **Υποχρεώσεις** | **45** | **7.450** | **7.495** |
| **Ίδια κεφάλαια & υποχρεώσεις** | **8.728** | **25.689** | **34.417** |

## Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

| ποσά σε € '000 | Λογιστική αξία 2017 |
|---|---|
| PWC | 18 |
| Κώστας Α. Παπαδάκης | 1 |
| Αγροτική ασφαλιστική | 1 |
| Λοιποί | 1 |
| **Σύνολο** | **21** |

Οι ορκωτοί ελεγκτές αποτίμησαν τον λογαριασμό προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις στην λογιστική του αξία, δηλαδή σε € 21 χιλ.

## Οφειλές από φόρους και εισφορές

| ποσά σε € '000 | Λογιστική αξία 2017 |
|---|---|
| ΦΜΥ | 10 |
| Ειδική εισφορά αλληλεγγύης | 2 |
| Φόρος ομοιβών ελευθέρων επαγγελματιών | 1 |
| Τέλος επιτηδεύματος | 1 |
| **Σύνολο** | **13** |

Οι οφειλές από φόρους και εισφορές της Πανόραμα ΑΚΓΕ αποτιμήθηκαν από τους ορκωτούς ελεγκτές στην λογιστική τους αξία, ήτοι σε € 13 χιλ.

## Ασφαλιστικοί οργανισμοί

Συνολική οφειλή προς τον ΕΦΚΑ (ΙΚΑ) η οποία αποτιμήθηκε από τους ορκωτούς ελεγκτές στην λογιστική της αξία, ήτοι € 11 χιλ.

# Πανόραμα ΑΚΓΕ

| ποσά σε € '000 | Λογιστική αξία 2017 | Αναπροσαρμογή | Εκτίμηση |
|---|---|---|---|
| Ενσώματες ακινητοποιήσεις | 6.728 | 25.689 | 32.417 |
| **Μη κυκλοφορούν ενεργητικό** | **6.728** | **25.689** | **32.417** |
| Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις | 29 | | 29 |
| Χρεωστές Διάφοροι | 51 | | 51 |
| Λοιπές απαιτήσεις | 1 | | 1 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 1.918 | | 1.918 |
| Μεταβατικοί Λογαριασμοί Ενεργητικού | 1 | | 1 |
| **Κυκλοφορούν ενεργητικό** | **2.000** | **-** | **2.000** |
| **Σύνολο ενεργητικού** | **8.728** | **25.689** | **34.417** |
| Μετοχικό κεφάλαιο & αποθεματικά | 9.899 | | 9.899 |
| Αποτελέσματα εις νέον | (1.217) | 18.240 | 17.023 |
| **Ίδια κεφάλαια** | **8.683** | **18.240** | **26.922** |
| Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις | | 7.450 | 7.450 |
| **Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις** | **-** | **7.450** | **7.450** |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 21 | | 21 |
| Οφειλές από φόρους και εισφορές | 13 | | 13 |
| Ασφαλιστικοί οργανισμοί | 11 | | 11 |
| Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | 0 | | 0 |
| **Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις** | **45** | **-** | **45** |
| **Υποχρεώσεις** | **45** | **7.450** | **7.495** |
| **Ίδια κεφάλαια & υποχρεώσεις** | **8.728** | **25.689** | **34.417** |

## Συμπεράσματα

Από τη διενεργηθείσα εκτίμηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της εταιρείας και των αναπροσαρμογών που πραγματοποιήθηκαν σε κονδύλια της κατάστασης οικονομικής θέσης όπως παρουσιάζεται παραπάνω, η αναπροσαρμοσμένη καθαρή θέση της εταιρείας προσδιορίστηκε σε **€ 26,9 εκ.**

Οι προσαρμογές που πραγματοποιήθηκαν συνοψίζονται στον ακόλουθο πίνακα.

| ποσά σε € '000 | | |
|---|---|---|
| **Αξία Ιδίων Κεφαλαίων Κατάστασης Οικονομικής Θέσης (ΔΠΧΑ) (α)** | | **8.683** |
| Πλέον: Υπεραξία ενσώματων ακινητοποιήσεων & επενδυτικών ακινήτων | 25.689 | |
| Μείον: Υποαξία αναβαλλόμενων φόρων | (7.450) | |
| **Σύνολο αναπροσαρμογών (β)** | | **18.240** |
| **Αναμορφωμένα Ίδια Κεφάλαια 31/12/2017 (α) + (β)** | | **26.922** |

Ο αριθμός των μετοχών της Πανόραμα ΑΚΓΕ ανέρχεται σε 329.948 ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστη.

Με βάση τα ανωτέρω, η **εσωτερική αξία** των μετοχών της εταιρείας υπολογίζεται σε **€ 81,59** ανά μετοχή.

# **Κεφάλαιο 7:** Αποτίμηση της Navarino Bella Vista AE


01. Σύνοψη

02. Πηγές πληροφόρησης

03. Παρουσίαση περιουσιακών στοιχείων & εταιρειών

04. Μεθοδολογία αποτίμησης

05. Αποτίμηση της ΤΕΜΕΣ ΑΕ

06. Αποτίμηση της Πανόραμα ΑΚΓΕ

07. Αποτίμηση της Navarino Bella Vista AE

08. Αποτίμηση της Αμπελώνες Ναβαρίνο ΑΕ

# Navarino Bella Vista AE

| ποσά σε € '000 | Λογιστική αξία 2017 | Αναπροσαρμογή | Εκτίμηση |
|---|---|---|---|
| Ενσώματες ακινητοποιήσεις | 1.829 | 6.481 | 8.310 |
| **Μη κυκλοφορούν ενεργητικό** | **1.829** | **6.481** | **8.310** |
| Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις | 20 | | 20 |
| Χρεωστές Διάφοροι | 4 | | 4 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 597 | | 597 |
| **Κυκλοφορούν ενεργητικό** | **621** | **-** | **621** |
| **Σύνολο ενεργητικού** | **2.450** | **6.481** | **8.931** |
| Μετοχικό κεφάλαιο & αποθεματικά | 2.912 | | 2.912 |
| Αποτελέσματα εις νέον | (466) | 4.602 | 4.136 |
| **Ίδια κεφάλαια** | **2.446** | **4.602** | **7.048** |
| Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις | | 1.880 | 1.880 |
| **Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις** | **-** | **1.880** | **1.880** |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 1 | | 1 |
| Οφειλές από φόρους και εισφορές | 2 | | 2 |
| Ασφαλιστικοί οργανισμοί | 2 | | 2 |
| **Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις** | **4** | **-** | **4** |
| **Υποχρεώσεις** | **4** | **1.880** | **1.884** |
| **Ίδια κεφάλαια & υποχρεώσεις** | **2.450** | **6.481** | **8.931** |

## Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Οι αξίες των γηπέδων της εταιρείας προσδιορίστηκαν βάσει της μεθόδου συγκριτικών στοιχείων (Comparative Method) από την εταιρεία εκτιμητών ακινήτων Arbitrage Real Estate Advisors.

| ποσά σε € '000 | | Εκτίμηση | Μέθοδος αποτίμησης | Arbitrage Ref. |
|---|---|---|---|---|
| Navarino Hills | Γήπεδα | 8.310 | Συγκριτική Μέθοδος | Έκθεση Arbitrage No 4 |
| **Σύνολο** | | **8.310** | | |

## Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

Αφορά εμπορική απαίτηση από την Πολυζώης Σαράντος & Σια Ε.Ε. και αποτιμήθηκε από τους ορκωτούς ελεγκτές στην λογιστική της αξία, δηλαδή σε € 20 χιλ.

## Χρεώστες διάφοροι

Αφορά χρεωστικό υπόλοιπο Φ.Π.Α. συμψηφιστέο στην επόμενη χρήση. Οι ορκωτοί ελεγκτές αποτίμησαν τον εν λόγω λογαριασμό στη λογιστική τους αξία, ήτοι σε € 4 χιλ.

## Ταμειακά διαθέσιμα

Αφορά τα διαθέσιμα σε τράπεζες εσωτερικού και εξωτερικού τα οποία αποτιμήθηκαν από τους ορκωτούς ελεγκτές στην λογιστική τους αξία, ήτοι σε € 17 χιλ. και €580 χιλ. αντίστοιχα

## Προμηθευτές

Περιλαμβάνει κυρίως οφειλή προς τον Στεφανόπουλο Ηλία και προς την Εθνική Ασφαλιστική, οι οποίες αποτιμήθηκαν από τους ορκωτούς ελεγκτές στην λογιστική τους αξία, ήτοι σε € 0,5 χιλ. και € 0,1 χιλ. αντίστοιχα.

## Οφειλές από φόρους και εισφορές & Ασφαλιστικοί οργανισμοί

Αφορούν υπόλοιπα σε φόρους αμοιβών ελεύθερων επαγγελματιών και σε τέλος επιτηδεύματος, καθώς και οφειλή προς τον ΕΦΚΑ (ΙΚΑ), οι ορκωτοί λογιστές αποτίμησαν τους παραπάνω λογαριασμούς στην λογιστική τους αξία, δηλαδή σε € 1,99 χιλ. και σε € 1,51 χιλ. αντίστοιχα.

## Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Αφορά το φόρο υπεραξίας και υπολογίζεται ως το γινόμενο του εταιρικού φορολογικού συντελεστή (29%) επί το ποσό της υπεραξίας που προκύπτει από την εκτίμηση της αξίας των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων, ήτοι ποσό € 1,9 εκ.

# Navarino Bella Vista AE

| ποσά σε € '000 | Λογιστική αξία 2017 | Αναπροσαρμογή | Εκτίμηση |
|---|---|---|---|
| Ενσώματες ακινητοποιήσεις | 1.829 | 6.481 | 8.310 |
| **Μη κυκλοφορούν ενεργητικό** | **1.829** | **6.481** | **8.310** |
| Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις | 20 | | 20 |
| Χρεωστές Διάφοροι | 4 | | 4 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 597 | | 597 |
| **Κυκλοφορούν ενεργητικό** | **621** | **-** | **621** |
| **Σύνολο ενεργητικού** | **2.450** | **6.481** | **8.931** |
| Μετοχικό κεφάλαιο & αποθεματικά | 2.912 | | 2.912 |
| Αποτελέσματα εις νέαν | (466) | 4.602 | 4.136 |
| **Ίδια κεφάλαια** | **2.446** | **4.602** | **7.048** |
| Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις | | 1.880 | 1.880 |
| **Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις** | **-** | **1.880** | **1.880** |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 1 | | 1 |
| Οφειλές από φόρους και εισφορές | 2 | | 2 |
| Ασφαλιστικοί οργανισμοί | 2 | | 2 |
| **Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις** | **4** | **-** | **4** |
| **Υποχρεώσεις** | **4** | **1.880** | **1.884** |
| **Ίδια κεφάλαια & υποχρεώσεις** | **2.450** | **6.481** | **8.931** |

## Συμπεράσματα

Από τη διενεργηθείσα εκτίμηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της εταιρείας και των αναπροσαρμογών που πραγματοποιήθηκαν σε κονδύλια της κατάστασης οικονομικής θέσης όπως παρουσιάζεται παραπάνω, η αναπροσαρμοσμένη καθαρή θέση της εταιρείας προσδιορίστηκε σε **€ 7,0 εκ.**

Οι προσαρμογές που πραγματοποιήθηκαν συνοψίζονται στον ακόλουθο πίνακα.

| ποσά σε € '000 | | |
|---|---|---|
| **Αξία Ιδίων Κεφαλαίων Κατάστασης Οικονομικής Θέσης (ΔΠΧΑ) (α)** | | **2.446** |
| Πλέον: Υπεραξία ενσώματων ακινητοποιήσεων & επενδυτικών ακινήτων | 6.481 | |
| Μείον: Υποαξία αναβαλλόμενων φόρων | (1.880) | |
| **Σύνολο αναπροσαρμογών (β)** | | **4.602** |
| **Αναμορφωμένα Ίδια Κεφάλαια 31/12/2017 (α) + (β)** | | **7.048** |

Ο αριθμός των μετοχών της Navarino Bella Vista AE ανέρχεται σε 97.060 ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστη.

Με βάση τα ανωτέρω, η **εσωτερική αξία** των μετοχών της εταιρείας υπολογίζεται σε **€ 72,61** ανά μετοχή.

# **Κεφάλαιο 8:** Αποτίμηση της Αμπελώνες Ναβαρίνο ΑΕ


01. Σύνοψη

02. Πηγές πληροφόρησης

03. Παρουσίαση περιουσιακών στοιχείων & εταιρειών

04. Μεθοδολογία αποτίμησης

05. Αποτίμηση της ΤΕΜΕΣ ΑΕ

06. Αποτίμηση της Πανόραμα ΑΚΓΕ

07. Αποτίμηση της Navarino Bella Vista ΑΕ

08. Αποτίμηση της Αμπελώνες Ναβαρίνο ΑΕ

# Αμπελώνες Ναβαρίνο ΑΕ

| ποσά σε € '000 | Λογιστική αξία 2017 | Αναπ/γή | Εκτίμηση |
|---|---|---|---|
| Ενσώματες ακινητοποιήσεις | 1.650 | 2.060 | 3.710 |
| **Μη κυκλοφορούν ενεργητικό** | **1.650** | **2.060** | **3.710** |
| Αποθέματα | 130 | | 130 |
| Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις | 206 | | 206 |
| Χρεωστές Διάφοροι | 89 | | 89 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 110 | | 110 |
| **Κυκλοφορούν ενεργητικό** | **535** | **-** | **535** |
| **Σύνολο ενεργητικού** | **2.185** | **2.060** | **4.245** |
| Μετοχικό κεφάλαιο & αποθεματικά | 3.100 | | 3.100 |
| Αποτελέσματα εις νέον | (983) | 1.463 | 480 |
| **Ίδια κεφάλαια** | **2.117** | **1.463** | **3.580** |
| Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις | | 597 | 597 |
| **Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις** | **-** | **597** | **597** |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 18 | | 18 |
| Οφειλές από φόρους και εισφορές | 49 | | 49 |
| **Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις** | **67** | **-** | **67** |
| **Υποχρεώσεις** | **67** | **597** | **665** |
| **Ίδια κεφάλαια & υποχρεώσεις** | **2.185** | **2.060** | **4.245** |

## Ενσώματες ακινητοποιήσεις

- Οι αξίες των γηπέδων της εταιρείας προσδιορίστηκαν βάσει της μεθόδου συγκριτικών στοιχείων (Comparative Method) από την εταιρεία εκτιμητών ακινήτων Arbitrage Real Estate Advisors.

| ποσά σε € '000 | Εκτίμηση | Μέθοδος αποτίμησης | Arbitrage Ref. |
|---|---|---|---|
| Navarino Vineyards | 3.710 | Συγκριτική Μέθοδος | Έκθεση Arbitrage No'6 |
| **Σύνολο** | **3.710** | | |

## Αποθέματα

Περιλαμβάνονται κυρίως εμπορεύματα ύψους € 112 χιλ. καθώς και προϊόντα έτοιμα και ημιτελή που ανέρχονται σε € 18 χιλ. Οι ορκωτοί ελεγκτές αποτίμησαν τα αποθέματα της Αμπελώνες Ναβαρίνο ΑΕ στην λογιστική τους αξία, δηλαδή € 130 χιλ.

## Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

Αφορούν απαιτήσεις € 203 χιλ. από πελάτες εσωτερικού και € 3 χιλ. από πελάτες εξωτερικού, οι οποίες αποτιμήθηκαν από τους ορκωτούς ελεγκτές στην λογιστική τους αξία, ήτοι σε € 206 χιλ.

## Χρεώστες διάφοροι

Ο λογαριασμός χρεώστες διάφοροι αποτελείται κυρίως από χρεωστικό υπόλοιπο ΦΠΑ συμψηφιστέο στην επόμενη χρήση ποσού € 80 χιλ. και επιταγές εισπρακτέες μεταχρονολογημένες ποσού € 8 χιλ. και έξοδα επόμενων χρήσεων € 1 χιλ. Οι ορκωτοί ελεγκτές αποτίμησαν τους χρεώστες διάφορους της Αμπελώνες Ναβαρίνο ΑΕ στην λογιστική τους αξία, δηλαδή € 89 χιλ.

## Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Ο λογαριασμός περιλαμβάνει τα ταμειακά διαθέσιμα της εταιρείας ποσού € 18 χιλ., καταθέσεις σε τράπεζες εσωτερικού και εξωτερικού ποσού € 89 χιλ. και € 3,0 χιλ. Οι ορκωτοί ελεγκτές αποτίμησαν τον λογαριασμό στην λογιστική του αξία, ήτοι σε € 110 χιλ.

## Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Αφορά υποχρέωση € 17 χιλ. προς προμηθευτές εσωτερικού και υποχρέωση € 1 χιλ. προς προμηθευτές εξωτερικού, τις οποίες οι ορκωτοί ελεγκτές αποτίμησαν με την λογιστική τους αξία, σε € 18 χιλ.

## Οφειλές από φόρους και εισφορές

Περιέχει υπόλοιπα που αφορούν κατά κύριο λόγο την εκκαθάριση Φ.Π.Α. ύψους € 45 χιλ. καθώς και φόρους αμοιβών ελευθέρων επαγγελματιών και τέλη επιτηδεύματος ποσού € 4 χιλ. Οι ορκωτοί ελεγκτές αποτίμησαν τις οφειλές στην λογιστική τους αξία, ήτοι € 49 χιλ.

## Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Αφορά το φόρο υπεραξίας και υπολογίζεται ως το γινόμενο του εταιρικού φορολογικού συντελεστή (29%) επί το ποσό της υπεραξίας που προκύπτει από την εκτίμηση της αξίας των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων, ήτοι ποσό € 0,6 εκ.

# Αμπελώνες Ναβαρίνο ΑΕ

| ποσά σε € '000 | Λογιστική αξία 2017 | Αναπ/γή | Εκτίμηση |
|---|---|---|---|
| Ενσώματες ακινητοποιήσεις | 1.650 | 2.060 | 3.710 |
| **Μη κυκλοφορούν ενεργητικό** | **1.650** | **2.060** | **3.710** |
| Αποθέματα | 130 | | 130 |
| Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις | 206 | | 206 |
| Χρεωστές Διάφοροι | 89 | | 89 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 110 | | 110 |
| **Κυκλοφορούν ενεργητικό** | **535** | **-** | **535** |
| **Σύνολο ενεργητικού** | **2.185** | **2.060** | **4.245** |
| Μετοχικό κεφάλαιο & αποθεματικά | 3.100 | | 3.100 |
| Αποτελέσματα εις νέον | (983) | 1.463 | 480 |
| **Ίδια κεφάλαια** | **2.117** | **1.463** | **3.580** |
| Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις | | 597 | 597 |
| **Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις** | **-** | **597** | **597** |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 18 | | 18 |
| Οφειλές από φόρους και εισφορές | 49 | | 49 |
| **Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις** | **67** | **-** | **67** |
| **Υποχρεώσεις** | **67** | **597** | **665** |
| **Ίδια κεφάλαια & υποχρεώσεις** | **2.185** | **2.060** | **4.245** |

## Συμπεράσματα

Από τη διενεργηθείσα εκτίμηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της εταιρείας και των αναπροσαρμογών που πραγματοποιήθηκαν σε κονδύλια της κατάστασης οικονομικής θέσης όπως παρουσιάζεται παραπάνω, η αναπροσαρμοσμένη καθαρή θέση της εταιρείας προσδιορίστηκε σε **€ 3,6 εκ.**

Οι προσαρμογές που πραγματοποιήθηκαν συνοψίζονται στον ακόλουθο πίνακα.

| ποσά σε € '000 | | |
|---|---|---|
| **Αξία Ιδίων Κεφαλαίων Κατάστασης Οικονομικής Θέσης (ΔΠΧΑ) (α)** | | **2.117** |
| Πλέον: Υπεραξία ενσώματων ακινητοποιήσεων & επενδυτικών ακινήτων | 2.060 | |
| Μείον: Υποαξία αναβαλλόμενων φόρων | (597) | |
| **Σύνολο αναπροσαρμογών (β)** | | **1.463** |
| **Αναμορφωμένα Ίδια Κεφάλαια 31/12/2017 (α) + (β)** | | **3.580** |

Ο αριθμός των μετοχών της Αμπελώνες Ναβαρίνο ΑΕ ανέρχεται σε 310.000 ονομαστικής αξίας € 10,00 εκάστη.

Με βάση τα ανωτέρω, η **εσωτερική αξία** των μετοχών της εταιρείας υπολογίζεται σε **€ 11,55** ανά μετοχή.

# Παραρτήματα

I. Σημαντικές παρατηρήσεις

# Ι. Σημαντικές παρατηρήσεις

- Σκοπός της παρούσας έκθεσης είναι ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας των εταιρειών Τουριστικές Επιχειρήσεις Μεσσηνίας Α.Ε. (**η ΤΕΜΕΣ Α.Ε.** ή **η Αποκτώσα**), Πανόραμα ΑΚΓΕ, Navarino Bella Vista Α.Ε. και Αμπελώνες Ναβαρίνο Α.Ε. (από κοινού **οι Αποκτώμενες**), στο πλαίσιο εξαγοράς μέσω ανταλλαγής τίτλων της Αποκτώσας με αντίστοιχους των Αποκτώμενων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 53 του Ν. 4172/2013 και του Ν. 2190/1920.
- Όλα τα έγγραφα, τα ιστορικά στοιχεία και οι πληροφορίες σχετικά με την Αποκτώσα, τις Αποκτώμενες, καθώς και των συμμετοχών αυτών μας χορηγήθηκαν από τη Διοίκηση της Αποκτώσας, όπως επίσης και οι εκτιμήσεις σχετικά με τη μελλοντική εξέλιξη των οικονομικών μεγεθών των εταιρειών με παραγωγική δραστηριότητα. Θα πρέπει να επισημανθεί ότι η παρούσα εργασία δεν αποτελεί έλεγχο ούτε επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Επισκόπησης επί οικονομικών καταστάσεων.
- Επιπρόσθετα, η Grant Thornton δε φέρει καμία ευθύνη ή υποχρέωση σε περίπτωση που προβλέψεις, γεγονότα ή στοιχεία που παρέχονται αποδειχτούν ανακριβή, ή αναληθή, ή παραπλανητικά, ή αναιρεθούν. Δεν φέρει καμία ευθύνη ή υποχρέωση ιδιαίτερα σε περίπτωση που αποδειχτεί ότι οι διοικήσεις των εταιρειών έχουν αποκρύψει σημαντικά γεγονότα ή άλλα στοιχεία.
- Το μεγαλύτερο μέρος των πληροφοριών που χρησιμοποιήθηκαν για την εφαρμογή των μεθόδων αποτίμησης βασίσθηκε στα τελευταία και επίκαιρα στοιχεία. Ο καθορισμός της αξίας των εταιρειών βασίστηκε στην αντικειμενική αλλά και την ποιοτική αξιολόγηση των μεγεθών, τα οποία αξιολογήθηκαν με βάση την εμπειρία και τη γνώση μας.
- Η έκφραση γνώμης βασίζεται επίσης στις επιχειρηματικές, οικονομικές και άλλες συνθήκες της αγοράς που επικρατούν κατά την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης, στις τρέχουσες συνθήκες της Ελληνικής Οικονομίας αλλά και σε μακροοικονομικά στοιχεία. Δεν έχουμε οποιαδήποτε υποχρέωση αναθεώρησης της γνώμης μας σε περίπτωση αλλαγής των συνθηκών σε μεταγενέστερο στάδιο, εκτός αν μας ζητηθεί γραπτώς να το κάνουμε από τη Διοίκηση της ΤΕΜΕΣ ΑΕ.
- Σημειώνεται ότι οι εκτιμήσεις για τη μελλοντική εξέλιξη διαφόρων μεγεθών που αποτύπωσαν οι διοικήσεις των εταιρειών, ενδέχεται να μεταβληθούν στο μέλλον λόγω αλλαγών των οικονομικών, επιχειρηματικών και άλλων συνθηκών της αγοράς εν γένει, με συνέπεια τη μεταβολή των σχετικών αποτελεσμάτων της αποτίμησής μας, μεταβολή η οποία μπορεί να είναι σημαντική και ουσιώδης.
- Προτείνεται πως ο οιοσδήποτε ενδιαφερόμενος για την παρούσα μελέτη θα πρέπει να εκτιμήσει, στηριζόμενος στην κρίση του, τα σχετικά οικονομικά στοιχεία και δεδομένα. Συνίσταται η περαιτέρω ανάλυση από ειδικούς, οικονομικούς, νομικούς ή χρηματοοικονομικούς αναλυτές έτσι ώστε η λήψη οποιασδήποτε επιχειρηματικής απόφασης να μη βασίζεται μόνο σε αυτή τη μελέτη.
- Σημειώνεται ότι οιοσδήποτε εκτός από τη ΤΕΜΕΣ ΑΕ. και την Grant Thornton, έχει στα χέρια του την παρούσα (με εξαίρεση τις αρμόδιες αρχές που προβλέπονται από τις διατάξεις του άρθρου 53 του Ν. 4172/2013 και του Ν. 2190/1920) δεν μπορεί να τη δώσει σε τρίτους ή να κρατήσει αντίγραφα αυτής. Γενικότερα, απαγορεύεται η χρήση, αναπαραγωγή ή κυκλοφορία ολόκληρης ή αποσπασμάτων της παρούσας χωρίς την έγγραφη άδειά μας, την οποία θα δώσουμε αφού λάβουμε υπόψη μας τις περιστάσεις.