Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: Ν. Φαντοπούλου
Τηλέφωνο: 2103382428
Fax: 2103617217
E-mail: fantopoulou@acci.gr

Αθήνα, **19/12/2018**
Αριθ. Πρωτ.: **1471893**

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Εταιρείας της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «**ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ-ΓΕΩΡΓΙΚΗ-ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ NAVARINO BELLA VISTA**», τον διακριτικό τίτλο «**NAVARINO BELLA VISTA Α.Ε.**» και αριθμό **Γ.Ε.ΜΗ. 122612001000**.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ
Ανακοινώνει ότι :

Την **19/12/2018** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1601625**, η από **10/12/2018 έκθεση εκτίμησης** της εύλογης αξίας της αποκτώμενης Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **«ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ-ΓΕΩΡΓΙΚΗ-ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ NAVARINO BELLA VISTA»,** τον διακριτικό τίτλο «**NAVARINO BELLA VISTA Α.Ε.**», με **ΑΡ. ΓΕΜΗ 122612001000** και πρώην Αρ.Μ.Α.Ε.: 21267/01ΝΤ/Β/90/86(05), των ορκωτών ελεγκτών - λογιστών κ.κ. Γιώργου Δεληγιάννη (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 15791) και Δημητρίου Δουβρή (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 33921) καθώς και του προσδιορισμού της εσωτερικής αξίας των μετοχών της, προκειμένου αυτές να ανταλλαχθούν σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 53 του Ν. 4172/13 με μετοχές που θα εκδώσει η αποκτώσα Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία: **«ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ - ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ – ΠΑΝΟΡΑΜΑ»,** δ.τ. : **«ΠΑΝΟΡΑΜΑ ΑΕ»,** Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.: 122599401000 και πρώην Αρ.Μ.Α.Ε. : 21268/01ΝΤ/Β/90/83(05).

Η ανωτέρω Έκθεση Εκτίμησης αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσης.

Σχετικό έγγραφο Ελέγχου της Περιφέρεια Αττικής, ΠΕ Νότιος Τομέας Αθηνών (Αρ. Πρωτ.: 14161/18 σχετ. 14002/18 - 18/12/2018).

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

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

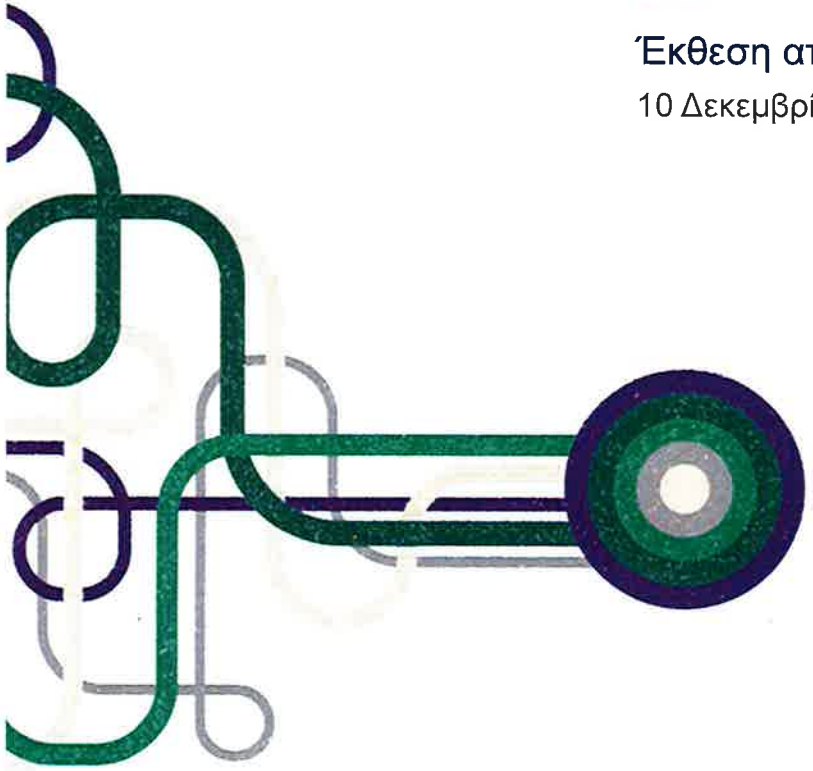
Grant Thornton

An instinct for growth™

Πανόραμα Α.Κ.Γ.Ε.

Έκθεση αποτίμησης των Πανόραμα Α.Κ.Γ.Ε. & Navarino Bella Vista Α.Ε.

10 Δεκεμβρίου 2018



Grant Thornton

An instinct for growth™

Προς τη διοίκηση της

Πανόραμα Α.Κ.Γ.Ε.
Ζεφύρου 60, ΤΚ 17564
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

Δεκέμβριος 2018

Αξιότιμοι κύριοι / κυρίες

Έκθεση αποτίμησης των Πανόραμα Α.Κ.Γ.Ε. & Navarino Bella Vista A.E.

Σε συνέχεια της από 31 Οκτωβρίου 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 Ανώνυμη Τουριστική Γεωργική Κατασκευαστική Εταιρεία Πανόραμα (η **Πανόραμα ΑΚΓΕ** ή **η Αποκτώσα**) και Navarino Bella Vista A.E. (**η Αποκτώμενη**), στο πλαίσιο εξαγοράς μέσω ανταλλαγής τίτλων της Αποκτώσας με αντίστοιχους της Αποκτώμενης, 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 Ανώνυμη Τουριστική Γεωργική Κατασκευαστική Εταιρεία Πανόραμα (**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	7
3. Παρουσίαση περιουσιακών στοιχείων & εταιρειών	9
4. Μεθοδολογία αποτίμησης	19
5. Αποτίμηση της Πανόραμα ΑΚΓΕ	22
6. Αποτίμηση της Navarino Bella Vista ΑΕ	25

Παραρτήματα	Σελίδα
I. Σημαντικές παρατηρήσεις	28

Κεφάλαιο 1: Σύνοψη

01. Σύνοψη

02. Πηγές πληροφόρησης

03. Παρουσίαση περιουσιακών στοιχείων & εταιρειών

04. Μεθοδολογία αποτίμησης

05. Αποτίμηση της Πανόραμα ΑΚΓΕ

06. Αποτίμηση της Navarino Bella Vista ΑΕ

Σύνοψη

Σκοπός και πλαίσιο εργασίας

- Σκοπός της παρούσας έκθεσης είναι ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας των εταιρειών Ανώνυμη Τουριστική Γεωργική Κατασκευαστική Εταιρεία Πανόραμα (η **Πανόραμα ΑΚΓΕ** ή η **Αποκτώσα**) και Navarino Bella Vista A.E. (η **Αποκτώμενη**), στο πλαίσιο εξαγοράς μέσω ανταλλαγής τίτλων της Αποκτώσας με αντίστοιχους της Αποκτώμενης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 53 του Ν. 4172/2013 και του Ν. 2190/1920.
- Πιο συγκεκριμένα, οι διοικήσεις της Αποκτώσας και της Αποκτώμενης αποφάσισαν να λάβουν επαγγελματική γνώμη ειδικευμένου χρηματοοικονομικού συμβούλου αναφορικά με την αποτίμηση των εταιρειών.

Μεθοδολογία αποτίμησης

- Για την αποτίμηση της Αποκτώσας και της Αποκτώμενης εφαρμόστηκε η Μέθοδος της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης (ΑΚΘ).
- Η Πανόραμα ΑΚΓΕ και η Navarino Bella Vista AE κατέχουν ακίνητα στην ευρύτερη περιοχή της Μεσσηνίας, τα οποία εκτιμήθηκαν με βάση τη συγκριτική μέθοδο εκτίμησης από πιστοποιημένους κατά RICS εκτιμητές ακινήτων της εταιρείας Arbitrage Real Estate Advisors.

Αποτελέσματα αποτίμησης

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

Πανόραμα ΑΚΓΕ | Αποκτώσα

ποσά σε € '000		
Αξία Ιδίων Κεφαλαίων Κατάστασης Οικονομικής Θέσης (α)		**8.275**
Πλέον: Υπεραξία ενσώματων ακινητοποιήσεων & επενδυτικών ακινήτων	25.783	
Μείον: Υποαξία αναβαλλόμενων φόρων	(7.477)	
Σύνολο αναπροσαρμογών (β)		**18.306**
Αναμορφωμένα Ίδια Κεφάλαια 15/11/2018 (α) + (β)		**26.581**

Navarino Bella Vista AE | Αποκτώμενη

ποσά σε € '000		
Αξία Ιδίων Κεφαλαίων Κατάστασης Οικονομικής Θέσης (α)		**2.398**
Πλέον: Υπεραξία ενσώματων ακινητοποιήσεων & επενδυτικών ακινήτων	6.597	
Μείον: Υποαξία αναβαλλόμενων φόρων	(1.913)	
Σύνολο αναπροσαρμογών (β)		**4.684**
Αναμορφωμένα Ίδια Κεφάλαια 15/11/2018 (α) + (β)		**7.082**

- 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 € 2.637.270,00 (από τη σχέση ανταλλαγής ποσό € 2.637.250,37 και κατάθεση μετρητών ποσού € 19,63), εκδίδοντας 87.909 νέες μετοχές ονομαστικής αξίας € 30 εκάστη, με τρόπο τέτοιο ώστε α) οι μέτοχοι της Αποκτώμενης 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.
- Η σχέση αξιών καθώς και η σχέση ανταλλαγής που προκύπτουν συνοψίζονται παρακάτω.

Εταιρεία	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία μτχ (€)	Μετοχικό Κεφάλαιο (€)	Εσωτερική αξία μτχ (€)	Εύλογη αξία (€)	Σχέση αξιών	ΑΜΚ Πανόραμα (€)	Νέος αριθμός μετοχών Πανόραμα	Μετοχικό Κεφάλαιο Πανόραμα μετα την ανταλλαγή (€)	Σχέση ανταλλαγής μετοχών
Πανόραμα ΑΚΓΕ	329.948	30,00	9.898.440	80,56	26.581.000	78,96%		329.948	9.898.440	
Navarino Bella Vista A.E.	97.060	30,00	2.911.800	72,97	7.082.000	21,04%	2.637.270	87.909	2.637.270	1,10410450
Σύνολο					**33.663.000**	**100,00%**	**2.637.270**	**417.857**	**12.535.710**	

Από τον πίνακα προκύπτουν τα ακόλουθα:

- Για κάθε (1) νέα μετοχή της Αποκτώσας που προκύπτει μετά την συναλλαγή, οι μέτοχοι της Navarino Bella Vista θα ανταλλάξουν (1,10410450) παλαιές μετοχές της Αποκτώμενης ονομαστικής αξίας € 30.

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.

Κεφάλαιο 2: Πηγές πληροφόρησης

01. Σύνοψη

02. Πηγές πληροφόρησης

03. Παρουσίαση περιουσιακών στοιχείων & εταιρειών

04. Μεθοδολογία αποτίμησης

05. Αποτίμηση της Πανόραμα ΑΚΓΕ

06. Αποτίμηση της Navarino Bella Vista ΑΕ

Πηγές πληροφόρησης

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

- Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της Αποκτώσας και της Αποκτώμενης για τις χρήσεις 2016 και 2017, οι οποίες συντάχθηκαν με βάση τα Νέα Ε.Λ.Π.
- Pro-forma οικονομικές καταστάσεις και ισοζύγια γενικής λογιστικής της Αποκτώσας και της Αποκτώμενης για την περίοδο 1/1 – 15/11/2018, οι οποίες συντάχθηκαν με βάση τα Νέα Ε.Λ.Π.
- 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, της Αποκτώμενης και των συμμετοχών τους.
- Συζητήσεις με στελέχη των εταιρειών αναφορικά με την παρούσα κατάσταση και προοπτικές του κλάδου των ξενοδοχείων, γκολφ και αξιοποίησης εκτάσεων γης.
- Arbitrage Real Estate Advisors – Έκθεση εκτίμησης της αξίας των γηπέδων (Δεκέμβριος 2018).
- Γενικό Εμπορικό Μητρώο
- Hellastat

Κεφάλαιο 3: Παρουσίαση περιουσιακών στοιχείων & εταιρειών

01. Σύνοψη

02. Πηγές πληροφόρησης

03. Παρουσίαση περιουσιακών στοιχείων & εταιρειών

04. Μεθοδολογία αποτίμησης

05. Αποτίμηση της Πανόραμα ΑΚΓΕ

06. Αποτίμηση της Navarino Bella Vista ΑΕ

Αποκτώσα | 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.).

Αποκτώσα | 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.

Αποκτώσα | 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.

Αποκτώσα | 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

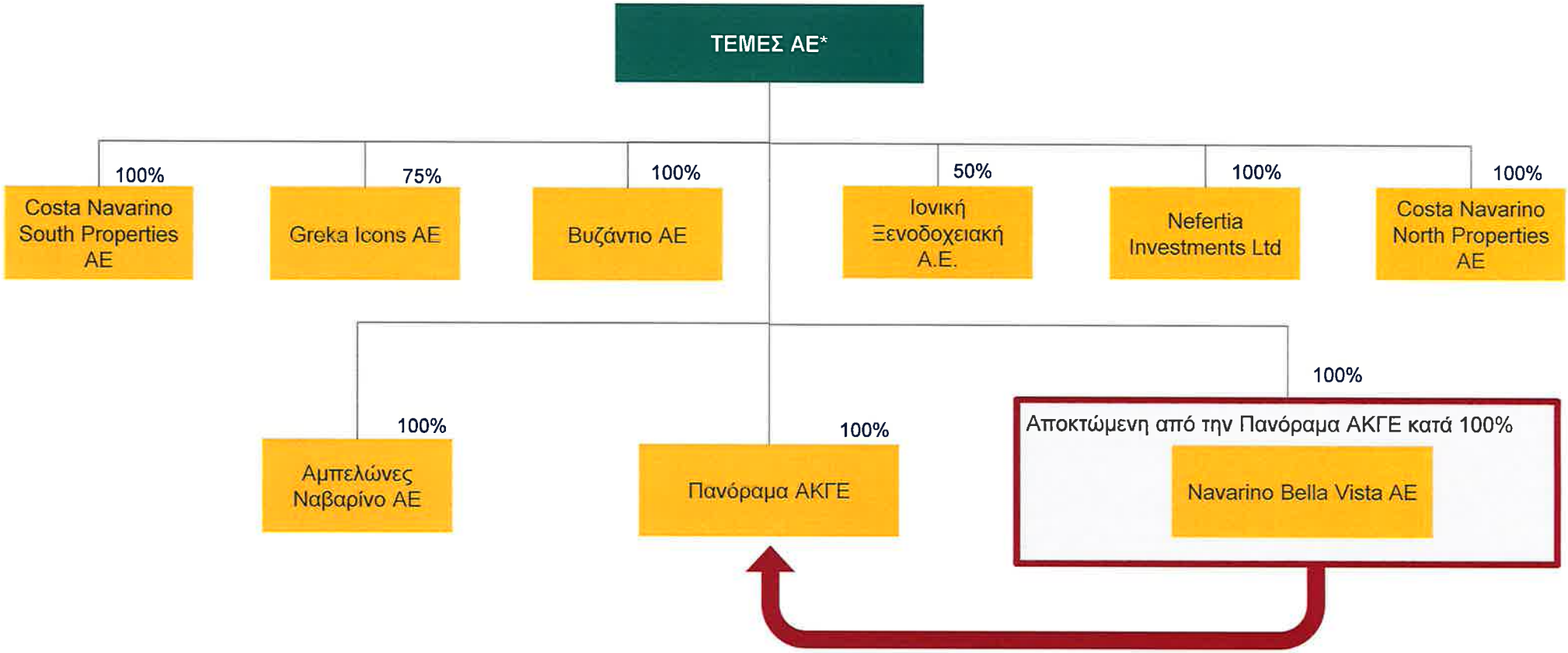
Διοίκηση

- 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

Απεικόνιση συναλλαγής



* Όμιλος ΤΕΜΕΣ ΑΕ (Δεκέμβριος 2018)

Κεφάλαιο 4: Μεθοδολογία αποτίμησης

01. Σύνοψη

02. Πηγές πληροφόρησης

03. Παρουσίαση περιουσιακών στοιχείων & εταιρειών

04. Μεθοδολογία αποτίμησης

05. Αποτίμηση της Πανόραμα ΑΚΓΕ

06. Αποτίμηση της Navarino Bella Vista 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

Κεφάλαιο 5: Αποτίμηση της Πανόραμα ΑΚΓΕ

01. Σύνοψη

02. Πηγές πληροφόρησης

03. Παρουσίαση περιουσιακών στοιχείων & εταιρειών

04. Μεθοδολογία αποτίμησης

05. Αποτίμηση της Πανόραμα ΑΚΓΕ

06. Αποτίμηση της Navarino Bella Vista ΑΕ

Πανόραμα ΑΚΓΕ

ποσά σε € '000	Λογιστική αξία 15/11/2018	Αναπροσαρμογή	Εκτίμηση
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	7.002	25.783	32.785
Ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση	3.068		3.068
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	1		1
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	**10.071**	**25.783**	**35.854**
Λοιπές απαιτήσεις	197		197
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	290		290
Κυκλοφορούν ενεργητικό	**487**	**-**	**487**
Σύνολο ενεργητικού	**10.558**	**25.783**	**36.341**
Μετοχικό κεφάλαιο & αποθεματικά	9.898		9.898
Αποθεματικά	1		1
Αποτελέσματα εις νέον	(1.624)	18.306	16.682
Ίδια κεφάλαια	**8.275**	**18.306**	**26.581**
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	-	7.477	7.477
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	**-**	**7.477**	**7.477**
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	232		232
Πιστωτές διάφοροι	2.000		2.000
Οφειλές από φόρους και εισφορές	50		50
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	**2.283**	**-**	**2.283**
Υποχρεώσεις	**2.283**	**7.477**	**9.760**
Ίδια κεφάλαια & υποχρεώσεις	**10.558**	**25.783**	**36.341**

Λοιπές απαιτήσεις

Αφορά χρεωστικό υπόλοιπο Φ.Π.Α. ποσού € 196 χιλ. και μεταβατικούς λογαριασμούς ενεργητικού (ασφάλιστρα επομένων χρήσεων) ποσού € 1 χιλ. και αποτιμήθηκαν από τους ορκωτούς ελεγκτές στην λογιστική τους αξία.

Ταμειακά διαθέσιμα

Αφορά τα διαθέσιμα σε τράπεζες εσωτερικού και εξωτερικού τα οποία αποτιμήθηκαν από τους ορκωτούς ελεγκτές στην λογιστική τους αξία, ήτοι σε € 283 χιλ. και € 7 χιλ. αντίστοιχα

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
Navarino Hills	Γήπεδα	32.785	Συγκριτική Μέθοδος
Σύνολο		**32.785**	

Ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση

Αφορούν ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση για την κατασκευή εγκαταστάσεων golf στην περιοχή της Μεσσηνίας και προκαταβολές σε προμηθευτές, οι οποίες αποτιμήθηκαν από τους ορκωτούς ελεγκτές στην λογιστική της αξία, δηλαδή σε € 3.068 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 € 7.477 χιλ.

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Αφορά ανοιχτά υπόλοιπα προμηθευτών ποσού € 99 χιλ. και επιταγές πληρωτέες ποσού € 133 χιλ., που αποτιμήθηκαν στην λογιστική τους αξία από τους ορκωτούς ελεγκτές, δηλαδή σε € 232 χιλ.

Ποσό ύψους € 89 χιλ. από τα υπόλοιπα των προμηθευτών καθώς και το σύνολο του ποσού των επιταγών πληρωτέων αφορά τον προμηθευτή Α.Π Μαραγκάκης Α.Ε.

Πιστωτές διάφοροι

Αφορά ποσά που έχουν κατατεθεί για την κατασκευή τω εγκαταστάσεων golf, τα οποία αποτιμήθηκαν στην λογιστική τους αξία από τους ορκωτούς ελεγκτές.

Οφειλές από φόρους και εισφορές

Αφορούν οφειλές για φόρους (κυρίως φόρους αμοιβών εργολάβων και Φ.Μ.Υ.) ποσού € 40 χιλ. και οφειλή προς τον ΕΦΚΑ (ΙΚΑ) ποσού € 10 χιλ., οι οποίες εκτιμήθηκαν από τους ορκωτούς ελεγκτές στην λογιστική τους αξία.

Πανόραμα ΑΚΓΕ

ποσά σε € '000	Λογιστική αξία 15/11/2018	Αναπροσαρμογή	Εκτίμηση
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	7.002	25.783	32.785
Ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση	3.068		3.068
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	1		1
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	**10.071**	**25.783**	**35.854**
Λοιπές απαιτήσεις	197		197
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	290		290
Κυκλοφορούν ενεργητικό	**487**	**-**	**487**
Σύνολο ενεργητικού	**10.558**	**25.783**	**36.341**
Μετοχικό κεφάλαιο & αποθεματικά	9.898		9.898
Αποθεματικά	1		1
Αποτελέσματα εις νέον	(1.624)	18.306	16.682
Ίδια κεφάλαια	**8.275**	**18.306**	**26.581**
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	-	7.477	7.477
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	**-**	**7.477**	**7.477**
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	232		232
Πιστωτές διάφοροι	2.000		2.000
Οφειλές από φόρους και εισφορές	50		50
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	**2.283**	**-**	**2.283**
Υποχρεώσεις	**2.283**	**7.477**	**9.760**
Ίδια κεφάλαια & υποχρεώσεις	**10.558**	**25.783**	**36.341**

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 **€ 26.581 χιλ.**

Οι προσαρμογές που πραγματοποιήθηκαν συνοψίζονται στον ακόλουθο πίνακα.

ποσά σε € '000		
Αξία Ιδίων Κεφαλαίων Κατάστασης Οικονομικής Θέσης (α)		**8.275**
Πλέον: Υπεραξία ενσώματων ακινητοποιήσεων & επενδυτικών ακινήτων	25.783	
Μείον: Υποαξία αναβαλλόμενων φόρων	(7.477)	
Σύνολο αναπροσαρμογών (β)		**18.306**
Αναμορφωμένα Ίδια Κεφάλαια 15/11/2018 (α) + (β)		**26.581**

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 **€ 80,56** ανά μετοχή.

Κεφάλαιο 6: Αποτίμηση της Navarino Bella Vista AE

01. Σύνοψη

02. Πηγές πληροφόρησης

03. Παρουσίαση περιουσιακών στοιχείων & εταιρειών

04. Μεθοδολογία αποτίμησης

05. Αποτίμηση της Πανόραμα ΑΚΓΕ

06. Αποτίμηση της Navarino Bella Vista AE

Navarino Bella Vista AE

ποσά σε € '000	Λογιστική αξία 15/11/2018	Αναπροσαρμογή	Εκτίμηση
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	1.713	6.597	8.310
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	**1.713**	**6.597**	**8.310**
Χρεωστές Διάφοροι	5		5
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	681		681
Μεταβατικοί Λογαριασμοί Ενεργητικού	0		0
Κυκλοφορούν ενεργητικό	**686**	**-**	**686**
Σύνολο ενεργητικού	**2.399**	**6.597**	**8.996**
Μετοχικό κεφάλαιο & αποθεματικά	2.912		2.912
Αποθεματικά	0		0
Αποτελέσματα εις νέον	(514)	4.684	4.170
Ίδια κεφάλαια	**2.398**	**4.684**	**7.082**
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		1.913	1.913
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	**-**	**1.913**	**1.913**
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1		1
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	**1**	**-**	**1**
Υποχρεώσεις	**1**	**1.913**	**1.914**
Ίδια κεφάλαια & υποχρεώσεις	**2.399**	**6.597**	**8.996**

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
Navarino Hills	Γήπεδα	8.310	Συγκριτική Μέθοδος
Σύνολο		**8.310**	

Χρεώστες διάφοροι

Αφορά χρεωστικό υπόλοιπο Φ.Π.Α. συμψηφιστέο στην επόμενη χρήση. Οι ορκωτοί ελεγκτές αποτίμησαν τον εν λόγω λογαριασμό στη λογιστική του αξία, ήτοι σε € 5 χιλ.

Ταμειακά διαθέσιμα

Αφορά τα διαθέσιμα σε τράπεζες εσωτερικού και εξωτερικού τα οποία αποτιμήθηκαν από τους ορκωτούς ελεγκτές στην λογιστική τους αξία, ήτοι σε € 101 χιλ. και €579 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 € 1.913 χιλ.

Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Αφορούν κατά βάση οφειλή προς τον ΕΦΚΑ (ΙΚΑ) ποσού € 0,8 χιλ. και δευτερευόντως οφειλές προς προμηθευτές € 0,1 χιλ. και ΦΜΥ € 0,1 χιλ. Οι ορκωτοί λογιστές αποτίμησαν τους παραπάνω λογαριασμούς στην λογιστική τους αξία.

Navarino Bella Vista AE

ποσά σε € '000	Λογιστική αξία 15/11/2018	Αναπροσαρμογή	Εκτίμηση
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	1.713	6.597	8.310
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	**1.713**	**6.597**	**8.310**
Χρεωστές Διάφοροι	5		5
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	681		681
Μεταβατικοί Λογαριασμοί Ενεργητικού	0		0
Κυκλοφορούν ενεργητικό	**686**	**-**	**686**
Σύνολο ενεργητικού	**2.399**	**6.597**	**8.996**
Μετοχικό κεφάλαιο & αποθεματικά	2.912		2.912
Αποθεματικά	0		0
Αποτελέσματα εις νέον	(514)	4.684	4.170
Ίδια κεφάλαια	**2.398**	**4.684**	**7.082**
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		1.913	1.913
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	**-**	**1.913**	**1.913**
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1		1
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	**1**	**-**	**1**
Υποχρεώσεις	**1**	**1.913**	**1.914**
Ίδια κεφάλαια & υποχρεώσεις	**2.399**	**6.597**	**8.996**

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 **€ 7.082 χιλ.**

Οι προσαρμογές που πραγματοποιήθηκαν συνοψίζονται στον ακόλουθο πίνακα.

ποσά σε € '000		
Αξία Ιδίων Κεφαλαίων Κατάστασης Οικονομικής Θέσης (ΔΠΧΑ) (α)		**2.398**
Πλέον: Υπεραξία ενσώματων ακινητοποιήσεων & επενδυτικών ακινήτων	6.597	
Μείον: Υποαξία αναβαλλόμενων φόρων	(1.913)	
Σύνολο αναπροσαρμογών (β)		**4.684**
Αναμορφωμένα Ίδια Κεφάλαια 15/11/2018 (α) + (β)		**7.082**

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 **€ 72,97** ανά μετοχή.

Παραρτήματα

I. Σημαντικές παρατηρήσεις

Ι. Σημαντικές παρατηρήσεις

- Σκοπός της παρούσας έκθεσης είναι ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας των εταιρειών Ανώνυμη Τουριστική Γεωργική Κατασκευαστική Εταιρεία Πανόραμα (η Πανόραμα Α.Κ.Γ.Ε ή η Αποκτώσα) και Navarino Bella Vista Α.Ε. (η Αποκτώμενη), στο πλαίσιο εξαγοράς μέσω ανταλλαγής τίτλων της Αποκτώσας με αντίστοιχους της Αποκτώμενης, 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, την Αποκτώμενη, 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 Πανόραμα Α.Κ.Γ.Ε.
- 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 Πανόραμα Α.Κ.Γ.Ε. 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.

Grant Thornton

An instinct for growth™

© 2018 Grant Thornton Greece. All rights reserved.

'Grant Thornton' refers to the brand under which the Grant Thornton member firms provide assurance, tax and advisory services to their clients and/or refers to one or more member firms, as the context requires. Grant Thornton Greece is a member firm of Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL and the member firms are not a worldwide partnership. GTIL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered by the member firms. GTIL does not provide services to clients. GTIL and its member firms are not agents of, and do not obligate, one another and are not liable for one another's acts or omissions.

This document is made by Grant Thornton Greece. The client names quoted within this document are disclosed on a confidential basis. All information in this document is released strictly for the purpose of this process and must not be disclosed to any other parties without express consent from Grant Thornton Greece.

grant-thornton.gr