Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2024.03.19 14:43:04 EET
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Τηλέφωνο: 2103604815-9
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,19/03/2024
Αριθ. Πρωτ.:3245781

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΚΑΛΤΕΚ - ΕΜΠΟΡΙΑ ΙΑΤΡΙΚΩΝ ΕΙΔΩΝ, ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΚΑΙ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **KALTEQ A.E.** και αριθμό ΓΕΜΗ **122317901000**.

Την **19/03/2024** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **4061057**, η από 06/03/2024 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Αύξηση μετοχικού/εταιρικού κεφαλαίου (άρθρο 17 ν.4548/18) ».

Η έκθεση εκτίμησης είναι συν/νη στην παρούσα ανακοίνωση και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

ig audit

Προς

τη Διοικήσεις των Εταιρειών

«ΚΑΛΤΕΚ - ΕΜΠΟΡΙΑ ΙΑΤΡΙΚΩΝ ΕΙΔΩΝ, ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΚΑΙ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και

«ΔΙΩΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ - ΜΟΝΑΔΑ ΦΡΟΝΤΙΔΑΣ ΗΛΙΚΙΩΜΕΝΩΝ»

ΕΚΘΕΣΗ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΜΕΤΟΧΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 17 ΤΟΥ Ν.4548/2018

ΠΡΟΚΕΙΜΕΝΟΥ ΝΑ ΕΙΣΦΕΡΘΟΥΝ ΣΕ ΕΙΔΟΣ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΚΑΛΤΕΚ - ΕΜΠΟΡΙΑ ΙΑΤΡΙΚΩΝ ΕΙΔΩΝ, ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΚΑΙ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Περιγραφή	Σελίδα
1. Εντολή και αντικείμενο της αποτίμησης	2
2. Γενικά	2
3. Έκταση του έργου και περιοριστικοί παράγοντες	3
4. Γενικές πληροφορίες	5
5. Περιγραφή του υπό αποτίμηση χαρτοφυλακίου κινητών αξιών	5
6. Περιγραφή της νομικής κατάστασης του χαρτοφυλακίου	6
7. Στοιχεία στα οποία στηρίχθηκε η αποτίμηση	6
8. Μέθοδος αποτίμησης	6
9. Αποτίμηση της αξίας του χαρτοφυλακίου κινητών αξιών	8
10. Συμπέρασμα	8
11. Περιορισμοί χρήσης	8
Παράρτημα	

1. Εντολή και αντικείμενο της αποτίμησης

Η παρούσα έκθεση συντάχθηκε κατόπιν εντολής της Διοίκησης της εταιρείας «ΚΑΛΤΕΚ - ΕΜΠΟΡΙΑ ΙΑΤΡΙΚΩΝ ΕΙΔΩΝ, ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΚΑΙ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 122317901000 (στο εξής και: «Εταιρεία»), προς την «IG AUDIT ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.» (στο εξής και: «IG AUDIT»), με την οποία μας γνωστοποιήθηκε η απόφασή της για τον ορισμό της ανωτέρω ελεγκτικής εταιρείας για τη σύνταξη Έκθεσης Αποτίμησης της αξίας των μετοχών της εταιρείας «ΔΙΩΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ - ΜΟΝΑΔΑ ΦΡΟΝΤΙΔΑΣ ΗΛΙΚΙΩΜΕΝΩΝ», μη διαπραγματεύσιμων σε χρηματοπιστωτικές αγορές, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, προκειμένου οι μετοχές αυτές να εισφερθούν από τον κάτοχό τους κύριο Παναγιώτη Καλαφατά (στο εξής και: «Εισφέρων») στην «ΚΑΛΤΕΚ - ΕΜΠΟΡΙΑ ΙΑΤΡΙΚΩΝ ΕΙΔΩΝ, ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΚΑΙ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της τελευταίας. Ως ημερομηνία αναφοράς της αποτίμησης ορίζεται η ημερομηνία 6 Μαρτίου 2024.

Η εν λόγω εισφορά σε είδος υπόκειται σε έγκριση της γενικής συνέλευσης του μετόχου της εταιρείας «ΚΑΛΤΕΚ - ΕΜΠΟΡΙΑ ΙΑΤΡΙΚΩΝ ΕΙΔΩΝ, ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΚΑΙ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».

2. Γενικά

Οι πληροφορίες που αναφέρονται στην παρούσα Έκθεση Αποτίμησης, μας παρασχέθηκαν από τη Διοίκηση της εταιρείας «ΔΙΩΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ - ΜΟΝΑΔΑ ΦΡΟΝΤΙΔΑΣ ΗΛΙΚΙΩΜΕΝΩΝ». Σε εκτέλεση του έργου που μας ανατέθηκε, προβήκαμε σε διασταύρωση των πληροφοριών που τέθηκαν υπόψη μας.

Οι αναλύσεις και τα συμπεράσματα που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση στηρίζονται στις παραδοχές και τις εκτιμήσεις που παρατίθενται σε αυτήν, καθώς και στις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018.

Η εργασία που εκπονήθηκε στα πλαίσια της σύνταξης της παρούσης Έκθεσης Αποτίμησης δεν αφορά σε τακτικό έλεγχο σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Δεν διενεργήσαμε έλεγχο της ακρίβειας των στοιχείων που μας δόθηκαν πέραν των διαδικασιών που περιγράφονται στην παρούσα Έκθεση Αποτίμησης και η Έκθεση αυτή δεν είναι αυτή που δίδεται στις περιπτώσεις ελέγχου Λογιστικών Καταστάσεων.

Τα αναφερόμενα ποσά στην παρούσα Έκθεση είναι εκφρασμένα σε ευρώ (€).

3. Έκταση του έργου και περιοριστικοί παράγοντες

3.1 Έκταση των διαδικασιών αποτίμησης

Η αξία αποτίμησης των μετοχών της εταιρείας ΔΙΩΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ - ΜΟΝΑΔΑ ΦΡΟΝΤΙΔΑΣ ΗΛΙΚΙΩΜΕΝΩΝ» παρατίθεται αναλυτικά στην παρούσα έκθεσή μας. Η εργασία που επιτελέσαμε δεν συνιστά έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Ελληνικά ή Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου και κατά συνέπεια αυτή η έκθεση δεν περιέχει καμία ελεγκτική εξασφάλιση. Αν είχαμε διενεργήσει πρόσθετες διαδικασίες ή είχαμε διενεργήσει έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, πρόσθετα στοιχεία ενδεχομένως να είχαν περιέλθει στην αντίληψή μας.

3.2 Περιοριστικοί παράγοντες

Κατά την εξέταση των πορισμάτων της παρούσας εργασίας, θα πρέπει να ληφθούν υπόψη οι ακόλουθοι σημαντικοί περιορισμοί:

- Σε περίπτωση που η έκθεση παραδοθεί σε οποιαδήποτε τρίτα πρόσωπα, θα πρέπει να παραδοθεί στο σύνολο της και όχι τμηματικά. Η IG AUDIT δεν αποδέχεται καμία ευθύνη για τυχόν ζημιές που μπορεί να προκύψουν λόγω αποφάσεων ή πράξεων που βασίζονται στην παρούσα έκθεση.
- Η IG AUDIT δεν αποδέχεται καμία ευθύνη για τη χρησιμοποίηση της αποτίμησης για άλλους λόγους πέραν αυτών για τους οποίους εξ' αρχής συμφωνήθηκε και οι οποίοι αναφέρονται στην ενότητα της παρούσας έκθεσης «Εντολή και αντικείμενο της αποτίμησης».
- Τα αποτελέσματα της αποτίμησης δεν πρέπει να θεωρηθούν ότι αποτελούν οποιαδήποτε υπόσχεση ή πρόβλεψη για το μέλλον. Ο κάθε ενδιαφερόμενος θα πρέπει να κάνει και τις δικές του εκτιμήσεις, κρίσεις και αξιολογήσεις.
- Τα αποτελέσματα μιας αποτίμησης, σε πολλές περιπτώσεις είναι υποκειμενικά και εξαρτώνται από τις αναλύσεις και τις χρησιμοποιούμενες αξιολογήσεις του κάθε αποτιμητή. Ένας διαφορετικός αποτιμητής ενδεχομένως να χρησιμοποιήσει διαφορετικές εκτιμήσεις και παραδοχές προκειμένου να εξάγει τη δική του υποκειμενική αξιολόγηση και κρίση.
- Για την εγκυρότητα των οικονομικών και άλλων στοιχείων που τέθηκαν υπόψη μας, την πλήρη ευθύνη φέρουν οι διοικήσεις των Εταιρειών .

Περιορισμοί για τα μελλοντικά προϋπολογιστικά οικονομικά μεγέθη

Η αποτίμηση θα βασιστεί και στην παραδοχή ότι η υπό αποτίμηση εταιρεία «ΔΙΩΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ - ΜΟΝΑΔΑ ΦΡΟΝΤΙΔΑΣ ΗΛΙΚΙΩΜΕΝΩΝ» διοικείται ικανοποιητικά και υπεύθυνα σύμφωνα με τις γενικά παραδεκτές επιχειρηματικές αρχές και ότι θα συνεχίσει κανονικά την δραστηριότητά της στο μέλλον. Αυτή η παραδοχή προϋποθέτει:

- Ότι η διοίκηση της Εταιρείας θα συνεχίσει να εφαρμόζει μόνο εκείνες τις λειτουργικές και χρηματοοικονομικές στρατηγικές οι οποίες θα μεγιστοποιήσουν την αξία της
- Ότι δεν θα συμβούν απρόβλεπτα μελλοντικά γεγονότα τα οποία θα εμποδίσουν την ομαλή και απρόσκοπτη λειτουργία της Εταιρείας
- Ότι θα επαληθευτούν οι παραδοχές των μελλοντικών οικονομικών μεγεθών τα οποία προϋπολογίστηκαν από τη διοίκηση
- Οι οικονομικές και επιχειρησιακές πληροφορίες, τα στοιχεία, και οι λοιπές πληροφορίες που θα παρασχεθούν από την Διοίκηση της Εταιρείας σχετικά με την πορεία αυτής, ιστορικά και στο μέλλον, θα θεωρήσουμε ότι είναι ορθές και πλήρεις και δεν θα προβούμε σε ανεξάρτητη επαλήθευση, διερεύνηση, έλεγχο ή επιβεβαίωση αυτών. Για την εγκυρότητα των οικονομικών και άλλων στοιχείων της Εταιρείας τα οποία θα τεθούν υπ' όψιν μας, την πλήρη ευθύνη φέρει η Διοίκηση της Εταιρείας.

Η εργασία μας δεν θα περιλαμβάνει καμία εγγύηση για την επίτευξη των προβλέψεων ή των παραδοχών εργασίας στις οποίες αυτή θα βασιστεί ούτε θα διαβεβαιώνει ότι έλαβε υπ' όψιν σημαντικά γεγονότα που ίσως θα προκύψουν από διαδικασίες ελέγχου. Σημειώνεται, ότι ενδέχεται να προκύψουν διαφορές μεταξύ των προβλεπόμενων και των πραγματοποιηθέντων αποτελεσμάτων στο μέλλον, εξαιτίας απρόβλεπτων και αστάθμητων παραγόντων.

Τα αποτελέσματα της αποτίμησης δεν πρέπει να θεωρηθούν ότι αποτελούν οποιαδήποτε υπόσχεση ή πρόβλεψη για το μέλλον. Ο κάθε ενδιαφερόμενος θα πρέπει να κάνει και τις δικές του εκτιμήσεις, κρίσεις και αξιολογήσεις

Τα αποτελέσματα μιας αποτίμησης, σε πολλές περιπτώσεις είναι υποκειμενικά και εξαρτώνται από τις αναλύσεις και τις χρησιμοποιούμενες αξιολογήσεις του κάθε συμβούλου. Ένας διαφορετικός σύμβουλος ενδεχομένως να χρησιμοποιήσει διαφορετικές εκτιμήσεις και παραδοχές προκειμένου να εξάγει τη δική του υποκειμενική αξιολόγηση και κρίση. Κατά συνέπεια, συμφωνείται ότι η IG AUDIT δεν φέρει καμία ευθύνη για τυχόν ζημιές που μπορεί να προκύψουν λόγω αποφάσεων ή πράξεων θα βασιστούν στην παρούσα μελέτη αποτίμησης.

Σε περίπτωση που η έκθεση παραδοθεί σε οποιαδήποτε τρίτα πρόσωπα, θα πρέπει να παραδοθεί στο σύνολο της και όχι τμηματικά.

Για την εγκυρότητα των οικονομικών και άλλων στοιχείων, ιστορικών και μελλοντικών/προβλεπόμενων, που τέθηκαν υπόψη μας, την πλήρη ευθύνη φέρει ο Εντολέας μας. Σχετικά με τις πληροφορίες που αναφέρονται στο μέλλον, τα προβλεπόμενα οικονομικά μεγέθη, τους προβλεπόμενους ισολογισμούς και αποτελέσματα, θα τεθούν υπόψη μας από τη διοίκηση της Εταιρείας και θα θεωρείται δεδομένο ότι αυτά έχουν συγκεντρωθεί κατά εύλογο τρόπο στη βάση των καλύτερων διαθέσιμων εκτιμήσεων και κρίσεων της διοίκησης κατά την παρούσα ημερομηνία, ως προς τη μελλοντική οικονομική απόδοση της Εταιρείας.

Κατά τη γνώμη μας, εφόσον ληφθούν υπόψη οι ανωτέρω διευκρινήσεις και περιορισμοί, η τελική αποτιμώμενη εύλογη τρέχουσα αξία των κινητών αξιών που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση κατά την 6η Μαρτίου 2024, κρίνεται ως λογική και δίκαιη.

4. Γενικές πληροφορίες

4.1 Γενικές πληροφορίες αναφορικά με το υπό αποτίμηση χαρτοφυλακίου κινητών αξιών

Οι εισφερόμενες μετοχές της εταιρείας «ΔΙΩΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ - ΜΟΝΑΔΑ ΦΡΟΝΤΙΔΑΣ ΗΛΙΚΙΩΜΕΝΩΝ» είναι κυριότητας του κυρίου Παναγιώτη Καλαφατά και αφορούν ονομαστικές μετοχές. Οι εν λόγω μετοχές δεν είναι διαπραγματεύσιμες σε χρηματαγορές, ούτε εμπορεύσιμες μέσω διεθνών χρηματοπιστωτικών οίκων και πιστωτικών ιδρυμάτων.

5. Περιγραφή των υπό αποτίμηση μετοχών

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας «ΔΙΩΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ - ΜΟΝΑΔΑ ΦΡΟΝΤΙΔΑΣ ΗΛΙΚΙΩΜΕΝΩΝ» αποτελείται από 36.000 ονομαστικές μετοχές αξίας 50,00 ευρώ η κάθε μία, εκ των οποίων οι 35.640 ονομαστικές μετοχές (ήτοι 99% επί του συνόλου των εκδοθεισών μετοχών) κατέχονται από τον κύριο Παναγιώτη Καλαφατά.

Οι προαναφερθείσες μετοχές δεν διαπραγματεύονται σε χρηματιστηριακή αγορά.

6. Περιγραφή της νομικής κατάστασης του χαρτοφυλακίου κινητών αξιών

Βάσει διαβεβαιώσεων των Διοικήσεων και των δύο εταιρειών, δεν υφίστανται βάρη ή άλλου είδους δεσμεύσεις επί των εισφερόμενων μετοχών.

7. Στοιχεία στα οποία στηρίχθηκε η αποτίμηση

Βάση της εργασίας μας, για την αποτίμηση της αξίας των προς εισφορά μετοχών, αποτέλεσε η αποτίμηση της Καθαρής Θέσης (equity value) της εταιρείας «ΔΙΩΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ - ΜΟΝΑΔΑ ΦΡΟΝΤΙΔΑΣ ΗΛΙΚΙΩΜΕΝΩΝ».

Στο πλαίσιο της σύνταξης της παρούσας έκθεσης αποτίμησης λήφθηκαν υπόψη τα παρακάτω οικονομικά της Εταιρείας (τα οποία συντάχθηκαν με βάση τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, εφεξής «ΕΛΠ») και χρησιμοποιήθηκαν οι παρακάτω πηγές πληροφόρησης:

α. Ισολογισμός Εταιρείας της 31.12.2023, ο οποίος συντάχθηκε με βάση τα ΕΛΠ,

β. Μητρώο παγίων της Εταιρείας κατά την 31.12.2023,

γ. Ενηλικίωση των υπολοίπων πελατών και βιβλία υπολοίπων πελατών, αποθεμάτων και προμηθευτών της εταιρείας κατά την 31.12.2023,

δ. Επικαιροποιημένο καταστατικό της Εταιρείας,

ε. Προβλέψεις επισφάλειας για πελάτες και λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας την 31.12.2023,

ζ. Επιχειρηματικό πλάνο και προβλέψεις της Διοίκησης, σχετικά με την εξέλιξη βασικών χρηματοοικονομικών μεγεθών (Εσοδα, Έξοδα, Κερδοφορία, Κεφάλαιο κίνησης, Κεφαλαιουχικές επενδύσεις, κτλ.) της Εταιρείας για την περίοδο 1.1.2024 – 31.12.2028,

η. Οικονομικά στοιχεία από ανεξάρτητη βάση δεδομένων (Valutico),

Η αξία αποτίμησης που αναφέρεται εκφράζεται σε ευρώ.

8. Μέθοδος αποτίμησης

Η αποτίμηση των μετοχών της Εταιρείας «ΔΙΩΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ - ΜΟΝΑΔΑ ΦΡΟΝΤΙΔΑΣ ΗΛΙΚΙΩΜΕΝΩΝ» σε εύλογη αξία πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις γενικά παραδεκτή μέθοδο της «Προεξόφλησης καθαρών ταμειακών ροών (Discounted Cash Flows - DCF)» (βλ. Παράρτημα).

Η μέθοδος Προεξόφλησης Μελλοντικών Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow – DCF) αποτελεί στην προκειμένη περίπτωση την πλέον ενδεδειγμένη μέθοδο αποτίμησης της Εταιρείας και των μετοχών της καθώς λαμβάνει υπόψη το ιστορικό και την πρόσφατη πορεία της, ενώ ταυτοχρόνως δίνει έμφαση στη μελλοντική δυνατότητα αυτής να αναπτυχθεί και να παράγει αξία. Αν και η μέθοδος αυτή εμπεριέχει εγγενείς δυσκολίες, καταλήγει σε ένα εύρος αγοραίων αξιών βασισμένη στην παρούσα αξία των ταμειακών ροών που αναμένεται ότι η Εταιρεία θα έχει στο μέλλον.

Η μέθοδος προεξόφλησης καθαρών ταμειακών ροών περιλαμβάνει τα εξής βήματα:

Α. υπολογισμός των μελλοντικών ταμειακών ροών (ελεύθερες ταμειακές ροές προς την επιχείρηση) για την περίοδο του επιχειρηματικού πλάνου,

Β. υπολογισμός της αξίας της επιχείρησης στο διηνεκές (δηλαδή της αξίας των ταμειακών ροών μετά το τελευταίο έτος του επιχειρηματικού πλάνου),

Γ. υπολογισμός του κατάλληλου προεξοφλητικού επιτοκίου (Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου – WACC),

Δ. προεξόφληση των μελλοντικών ταμειακών ροών και της αξίας στο διηνεκές ώστε να προκύψει η αξία της Εταιρείας,

Ε. αφαίρεση του καθαρού δανεισμού, ώστε να προκύψει η αξία του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας,

Στ. προσθήκη πλεοναζόντων περιουσιακών στοιχείων και αξίας συμμετοχών.

Όπως γίνεται αντιληπτό, απαραίτητη προϋπόθεση για την χρήση της μεθόδου αυτής είναι η ύπαρξη αξιόπιστων προβλέψεων για τις μελλοντικές ταμειακές ροές της Εταιρείας, οι οποίες θα προεξοφληθούν στην ημερομηνία αποτίμησης με το κατάλληλο προεξοφλητικό επιτόκιο. Οι προβλέψεις αυτές βασίζονται στο επιχειρηματικό σχέδιο της υπό αποτίμηση Εταιρείας, το οποίο πρέπει να καλύπτει τουλάχιστον μια τριετία ή, ιδανικά, μια πενταετία προκειμένου να εξαχθούν επαρκή στοιχεία για τη χρήση της μεθόδου DCF.

Εν προκειμένω, η μέθοδος προεξόφλησης καθαρών ταμειακών ροών βασίστηκε στο δετές επιχειρηματικό σχέδιο (περίοδος 1.1.2024 – 31.12.2028), το οποίο συντάχθηκε από τη Διοίκηση, καθώς και σε λοιπές πληροφορίες και στοιχεία που η Διοίκηση έθεσε υπόψη μας.

9. Αποτίμηση της αξίας των εισφερόμενων μετοχών

Με βάση τις επεξηγήσεις και τις παραδοχές που υιοθετήθηκαν, καθώς και τους περιοριστικούς παράγοντες και διευκρινίσεις που προαναφέρθηκαν, η εύλογη αξία των μετοχών της Εταιρείας «ΔΙΩΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ - ΜΟΝΑΔΑ ΦΡΟΝΤΙΔΑΣ ΗΛΙΚΙΩΜΕΝΩΝ» κατά την 6η Μαρτίου 2024, σύμφωνα με τη μέθοδο προεξόφλησης καθαρών ταμειακών ροών κυμαίνεται μεταξύ Ευρώ 2.879.000,00 και Ευρώ 4.632.000,00 και αποτιμάται σε Ευρώ 3.563.000,00.
Συνεπώς, η μέση τιμή του 99% των μετοχών που πρόκειται να εισφερθούν από τον κάτοχό τους κύριο Παναγιώτη Καλαφατά στην εταιρεία «ΚΑΛΤΕΚ - ΕΜΠΟΡΙΑ ΙΑΤΡΙΚΩΝ ΕΙΔΩΝ, ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΚΑΙ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» αποτιμάται σε ποσό Ευρώ 3.527.400,00.

10. Συμπέρασμα

Σύμφωνα με τα όσα αναλυτικά αναφέρονται στις προηγούμενες ενότητες της Έκθεσης μας, η αξία αποτίμησης των εισφερόμενων μετοχών της εταιρείας «ΔΙΩΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ - ΜΟΝΑΔΑ ΦΡΟΝΤΙΔΑΣ ΗΛΙΚΙΩΜΕΝΩΝ» κατά την 6/3/2024 έχει ως κάτωθι:

Αντικείμενο αποτίμησης	Αξία αποτίμησης (σε €)
[99% των 36.000 ονομαστικών μετοχών =] 35.640 ονομαστικές μετοχές της εταιρείας «ΔΙΩΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ - ΜΟΝΑΔΑ ΦΡΟΝΤΙΔΑΣ ΗΛΙΚΙΩΜΕΝΩΝ»	[99% x 3.563.000,00 =] **3.527.400,00**

11. Περιορισμοί χρήσης

Η παρούσα έκθεση αποτίμησης σχολιάζει, αποκλειστικά στα πλαίσια των παρουσών συνθηκών, τα θέματα που αναφέρονται σε αυτή, απευθύνεται αποκλειστικά στις Διοικήσεις των εταιρειών «ΚΑΛΤΕΚ - ΕΜΠΟΡΙΑ ΙΑΤΡΙΚΩΝ ΕΙΔΩΝ, ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΚΑΙ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και «ΔΙΩΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ - ΜΟΝΑΔΑ ΦΡΟΝΤΙΔΑΣ ΗΛΙΚΙΩΜΕΝΩΝ» για την εκπλήρωση των υποχρεώσεών τους που απορρέουν από το άρθρο 17

του Ν. 548/2018 στα πλαίσια της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της πρώτης με εισφορά σε είδος ποσοστού 99% των εκδοθεισών μετοχών της δεύτερης και δεν επεκτείνεται σε άλλα θέματα, ούτε μπορεί να χρησιμοποιηθεί για άλλο σκοπό. Δεν επιτρέπεται η διανομή της παρούσας έκθεσης σε τρίτους χωρίς την προηγούμενη γραπτή εξουσιοδότηση της IG AUDIT, με εξαίρεση τους αποδέκτες που απαιτούνται για την ολοκλήρωση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου.

Τελειώνοντας, εκφράζουμε τις ευχαριστίες μας στη Διοίκηση και στα συνεργαζόμενα στελέχη των Εταιρειών για την πρόθυμη και καλή συνεργασία τους κατά την διάρκεια της εργασίας μας. Είμαστε πρόθυμοι για κάθε διευκρίνιση ή επεξήγηση σχετικά με το περιεχόμενο της παρούσας έκθεσης.

Αθήνα, 7 Μαρτίου 2024

Οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

ig audit

Πάνος Καβελλάρης	Ιωάννης Καβελλάρης
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής	Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΕΛΤΕ 1312	Α.Μ. ΕΛΤΕ 2277

IG AUDIT ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
Αρ. ΓΕΜΗ 143104703000
Λεωφόρος Κηφισίας 294, 15232
Χαλάνδρι Αττικής
Α.Μ. ΕΛΤΕ 51

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΔΙΩΝΗ-ΦΡΟΝΤΙΣ Α.Ε.

Αποτίμηση της αξίας της επιχείρησης «ΔΙΩΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ - ΜΟΝΑΔΑ ΦΡΟΝΤΙΔΑΣ ΗΛΙΚΙΩΜΕΝΩΝ»

Περιεχόμενα

1. Επιτελική σύνοψη 4
   1.1. Σκοπός και εύρος της ανάθεσης 4
   1.2. Ορισμοί και παραδοχές 4
   1.3. Μεθοδολογική προσέγγιση 5
   1.4. Εκτέλεση της ανάθεσης 5
   1.5. Περιορισμοί 6
   1.6. Αποτελέσματα ανάλυσης 8
2. Ανάλυση κλάδου 9
   2.1. Συνοπτική παρουσίαση κλάδου 9
   2.2. Μεγέθη αγοράς 10
3. Παρουσίαση της επιχείρησης 13
   3.1. Η επιχείρηση ΔΙΩΝΗ-ΦΡΟΝΤΙΣ Α.Ε. 13
   Εγκαταστάσεις – εξοπλισμός 13
   Παρεχόμενες υπηρεσίες 14
   3.2. Οικονομικά αποτελέσματα - Στοιχεία δραστηριότητας 14
   3.3. SWOT Ανάλυση 17
4. Proforma Οικονομικές Καταστάσεις για τη προσεχή 5ετία 18
   4.1. Παραδοχές και προσέγγιση 18
   4.2. Εξέλιξη πωλήσεων – κόστος πωληθέντων – μικτό αποτέλεσμα 18
   4.3. Προσέγγιση κεφαλαίου κίνησης 20
   4.4. Ύψος και κόστος τραπεζικού δανεισμού 20
   4.5. Proforma Ισολογισμών και Αποτελεσμάτων Χρήσεως 21
5. Προεξοφλητικό επιτόκιο 23

5.1. Ποιοτική αξιολόγηση για την αποτιμώμενη δραστηριότητα 23
5.2. Πίνακας υπολογισμού Μέσου Σταθμικού Κόστους Κεφαλαίου (WACC - Discount rate used) 24
5.3. Πηγές πληροφόρησης 25
6. Μέθοδοι αποτίμησης 26
6.1. Προεξόφληση Ελεύθερων Ταμειακών Ροών (DCF) 26
6.2. Αποτελέσματα 27

1. Επιτελική σύνοψη

1.1. Σκοπός και εύρος της ανάθεσης

1.1.1. Η εταιρία ΔΙΩΝΗ-ΦΡΟΝΤΙΣ Α.Ε. (στο εξής και: «Εταιρεία» ή «Επιχείρηση») ανήκει στους φορείς μέριμνας και στοχεύει αποκλειστικά στην άριστη παροχή νοσηλευτικών υπηρεσιών. Ιδρύθηκε το 2008 στην περιοχή του Κορωπίου Αττικής, όπου στεγάζεται η κύρια μονάδα φροντίδας ηλικιωμένων.

1.1.2. Με βάση την από 21.2.2024 εντολή, μας ανατέθηκε να διενεργήσουμε αποτίμηση της αξίας των μετοχών της Επιχείρησης προκειμένου μέρος αυτών να εισφερθούν σε είδος με βάση το άρθρο 17 του Ν. 4548/2018.

1.1.3. Για το σκοπό αυτό η διοίκηση της Εταιρείας κατήρτισε επιχειρηματικό σχέδιο με προβολή των αποτελεσμάτων της προβλεπόμενης δραστηριότητας στο προσεχές μέλλον με ορίζοντα 5ετίας.

1.1.4. Τα αναφερόμενα στην παρούσα ενότητα 1 αλληλοσυμπληρώνονται με τα αναφερόμενα σε άλλα σημεία της παρούσας έκθεσης.

1.2. Ορισμοί και παραδοχές

1.2.1 Η ανάλυσή μας διεξήχθη υπό την παραδοχή της «συνεχιζόμενης δραστηριότητας». Αυτό προϋποθέτει ότι:

- η διοίκηση της Εταιρείας θα εφαρμόσει εκείνες τις μελλοντικές οικονομικές και επιχειρησιακές στρατηγικές που θα οδηγήσουν στη μεγιστοποίηση της αξίας της επιχειρηματικής οντότητας.
- δεν υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με τα μελλοντικά γεγονότα (όπως συνεχιζόμενες απώλειες λειτουργίας, οικονομικές αδυναμίες κλπ.) που μπορεί να θέτουν υπό αμφισβήτηση τη θεμελιώδη υπόθεση ότι η Εταιρεία μπορεί να συνεχίσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

1.2.2. Η ανάλυση μας διεξήχθη υπό την προϋπόθεση ότι η Εταιρεία θα συνεχίσει να λειτουργεί ως ανεξάρτητη επιχειρηματική οντότητα, στον τομέα που δραστηριοποιείται. Ως αποτέλεσμα αυτής της προϋπόθεσης, όλες οι ενδεχόμενες ενέργειες που ενδεχομένως έχουν

αναληφθεί (ενδεικτικά, διεύρυνση του πεδίου της επιχειρηματικής δραστηριότητας, συνέργειες που προκύπτουν από την απόκτηση ή τη συγχώνευση με μια άλλη οντότητα κ.λπ.), και γενικά γεγονότα που θα μπορούσαν να μεταβάλουν σημαντικά το σημερινό αντικείμενο λειτουργίας και τη διάρθρωση της εταιρείας, δεν ελήφθησαν υπόψη.

1.3. Μεθοδολογική προσέγγιση

1.3.1. Για την εκτέλεση της εργασίας ακολουθήθηκε η κατωτέρω διαδικασία

- Καταρτίστηκαν συνοπτικές απολογιστικές καταστάσεις αποτελεσμάτων χρήσης για την απολογιστική περίοδο 2021- 2023 όπως προκύπτει από τελευταίες αναρτημένες οικονομικές καταστάσεις οι οποίες είναι ελεγμένες από ανεξάρτητο ορκωτό ελεγκτή λογιστή.
- Λήφθηκαν υπόψη οι παραδοχές εξέλιξης των βασικών μεγεθών και ειδικότερα οι εκτιμήσεις της Διοίκησης σχετικές με τη μελλοντική δραστηριότητα ενώ λήφθηκαν υπόψη και κλαδικά στοιχεία που αντλήθηκαν από βάση οικονομικών δεδομένων (ICAP Dataprisma).
- Καταρτίστηκε μια προβολή των αποτελεσμάτων και των μελλοντικών ταμειακών ροών σε βάθος 5 ετών.
- Αξιολογήθηκαν οι εφαρμοζόμενες μέθοδοι που εφαρμόζουν καλύτερα στην υπό αποτίμηση επιχείρηση.
- Προσδιορίσθηκε το κατάλληλο προεξοφλητικό επιτόκιο λαμβάνοντας υπόψη αξιόπιστες παραμέτρους που αντλήθηκαν από διεθνής βάσεις δεδομένων.
- Προσδιορίσθηκε εύρος αξιών για την επιχείρηση.

1.4. Εκτέλεση της ανάθεσης

1.4.1 Κατά τη διάρκεια της ανάλυσης μας, η οποία αποτέλεσε τη βάση της αποτίμησης της Εταιρείας και σύμφωνα με την επικρατούσα διεθνείς πρακτικές αποτίμησης, ερευνήσαμε, μεταξύ άλλων, τους ακόλουθους παράγοντες:

- Η ιστορική οικονομική και επιχειρησιακή απόδοση της Εταιρείας.
- Η σημερινή οικονομική και επιχειρησιακή θέση της Εταιρείας, οι επιχειρηματικές της δραστηριότητες και η στρατηγική της.
- Οι οικονομικές καταστάσεις των χρήσεων 2021 έως 2023. Όπου για την οικονομική χρήση αναφέρεται ακέραιος αριθμός νοείται η 31.12 της κάθε εξεταζόμενης χρήσης
- Το προσωρινό ισοζύγιο της χρήσης 2023 (31.12.2023)
- Οι σημερινές οικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα, καθώς και οι προοπτικές του κλάδου στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία.
- Οι προβλεπόμενες οικονομικές επιδόσεις της Εταιρείας, σύμφωνα με τις οικονομικές προβλέψεις (2024-2030) που μας υποβλήθηκαν από τη Διοίκηση. Μέρος των αποτελεσμάτων της πρώτης προβλεπόμενης χρήσης 2024 συνεξετάστηκαν λαμβάνοντας υπόψη δεδομένα από το προσωρινό ισοζύγιο της χρήσης αυτής.

1.4.2 Η έρευνα και η ανάλυσή μας περιλάμβαναν, χωρίς να περιορίζονται σε αυτά, τα ακόλουθα βήματα:

- Ζητήσαμε και εξετάσαμε τις πληροφορίες που μας δόθηκαν από τη Διοίκηση της Εταιρείας, στις οποίες στηρίξαμε ως πραγματική και ακριβή τη παρουσίαση των λειτουργικών χαρακτηριστικών και των οικονομικών συνθηκών της Εταιρείας,
- Διεξήγαμε περιορισμένη έρευνα σχετικά με τον συγκεκριμένο τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία.
- Αξιολογήσαμε το εύλογο των οικονομικών προβλέψεων της Εταιρείας για τα έτη 2024 - 2030, όπως μας δόθηκε από τη Διοίκηση της Εταιρείας κατά την εκτέλεση της εργασίας μας, με την επισήμανση προηγουμένως για τη χρήση 2023.

Για την εκτίμηση των προβλεπόμενων καταστάσεων αποτελεσμάτων και των ταμειακών ροών, αναπτύξαμε ένα Χρηματοοικονομικό Μοντέλο ("FM") προκειμένου να εκτιμηθούν οι προβλεπόμενες καταστάσεις αποτελεσμάτων και οι ταμειακές ροές (με βάση τη μέθοδο της Ελεύθερης Ταμειακής Ροής προς την Εταιρεία - FCFF), ώστε να αποκτηθεί ένα εύρος της ικανότητας δημιουργίας θετικών ταμειακών ροών ικανών να αποπληρώνουν τις υποχρεώσεις.

1.5. Περιορισμοί

Οι ακόλουθοι σημαντικοί περιορισμοί πρέπει να λαμβάνονται υπόψη κατά την αξιολόγηση των αποτελεσμάτων αυτής της παρούσας ανάλυσης:

1.5.1 Δεν διενεργήσαμε έλεγχο της Εταιρείας ή εξέταση των οικονομικών καταστάσεων κατά τη διάρκεια της ανάθεσης μας ούτε οποιαδήποτε άλλη πληροφορία που μας παρασχέθηκε από τη διοίκηση της Εταιρείας. Συνεπώς, δεν εκφράζουμε γνώμη ή οποιαδήποτε άλλη μορφή διασφάλισης όσον αφορά την ακρίβεια και την πληρότητα των οικονομικών και άλλων πληροφοριών που χρησιμοποιήσαμε στα πλαίσια της ανάλυσης μας.

1.5.2 Η εταιρείας μας δεν έχει πραγματοποιήσει καμία πρωτογενή ανάλυση ή έρευνα σχετικά με την τρέχουσα κατάσταση του κλάδου στο οποίο ανήκει η εταιρεία αλλά χρησιμοποιήθηκαν μόνο δημοσιευμένες στο κοινό πληροφορίες από αξιόπιστες πηγές.

1.5.3 Η ανάλυσή μας βασίστηκε σε προβολές και άλλες πληροφορίες που μας υποβλήθηκαν από τη Διοίκηση. Τα αποτελέσματα της ανάλυσης βασίζονται στη θεμελιώδη υπόθεση ότι οι οικονομικές προβλέψεις που μας έχουν παρασχεθεί είναι εύλογες και ότι υπάρχει μεγάλη πιθανότητα υλοποίησης αυτών των προβλεπόμενων οικονομικών αποτελεσμάτων. Όπως ήδη αναφέρθηκε παραπάνω, δεν διενεργήθηκε είναι σε βάθος έρευνα αγοράς ή η επιχειρησιακή έρευνα, επομένως δεν έχουμε ελέγξει αποτελεσματικά αυτές τις προβλέψεις κατά της

εργασίας μας, αλλά κρίθηκαν μόνο σε βάση αληθοφάνειας. Επομένως, δεν εκφράζουμε γνώμη ούτε παρέχουμε άλλη διαβεβαίωση σχετικά με αυτές τις χρηματοοικονομικές προβλέψεις.

1.5.4 Σημειώνουμε ότι συνήθως υπάρχουν διαφορές μεταξύ των προβλεπόμενων και των πραγματικών αποτελεσμάτων, διότι τα γεγονότα και οι περιστάσεις συχνά δεν συμβαίνουν όπως αναμένεται και οι διαφορές που προκύπτουν από τέτοια γεγονότα και περιστάσεις μπορεί να έχουν ουσιώδης επιπτώσεις στο εκτιμώμενο αποτέλεσμα.

1.5.5 Στο πλαίσιο της παρούσας άσκησης αποτίμησης διαπιστώνουμε ότι το έργο μας βασίστηκε σε περιορισμένες πληροφορίες και τεκμηρίωση, που μας παρέχονται από τη Διοίκηση (δηλαδή οι οικονομικές καταστάσεις για την περίοδο 2021 - 2023, τα στοιχεία της Εταιρείας για τις οικονομικές προβολές της περιόδου 2024-2030, και άλλα σχετικά έγγραφα).

1.5.6 Όπως έχει ήδη αναφερθεί ότι τα αποτελέσματα της εργασίας μας δεν περιλαμβάνουν τις επιπτώσεις αβεβαιότητας σχετικά με τα μελλοντικά γεγονότα που θα μπορούσαν να θέσουν υπό αμφισβήτηση θεμελιώδεις υποθέσεις ότι δηλαδή η Εταιρεία: α) μπορεί να συνεχίσει να λειτουργεί ως επιχειρηματική επιχείρηση "συνεχιζόμενης δραστηριότητας" , και / ή β) εξετάζεται "ως έχει και αυτόνομη". Ως εκ τούτου, καταλαβαίνουμε ότι οι οικονομικές προβολές έχουν προετοιμαστεί χωρίς να εξετάζονται οποιεσδήποτε πιθανές ενέργειες που ενδέχεται να έχουν ή θα μπορούσαν να αναληφθούν από τη Διοίκηση που θα μπορούσαν να μεταβάλουν σημαντικά το σημερινό εύρος και το εύρος των δραστηριοτήτων της Εταιρείας (για παράδειγμα τη συγχώνευση με μια άλλη εταιρεία, εισαγωγή σε νέες επιχειρηματικές γραμμές κ.λπ.). Στην περίπτωση αυτή, οι εκτιμώμενες ταμειακές ροές μπορεί να είναι σημαντικά διαφορετικές και μια τέτοια διαφοροποίηση μπορεί να έχει σημαντική επίπτωση στην τελική εκτίμηση των αποτελεσμάτων.

1.5.7 Η χρήση ή η εξάρτηση αυτής της εργασίας από τρίτα μέρη και οι τυχόν αποφάσεις που βασίζονται σε αυτήν γίνεται με δική τους ευθύνη. Με τη χρήση αυτής της εργασίας, τα μέρη συμφωνούν ότι η εταιρείας μας δεν φέρει ευθύνη σε σχέση με αυτή την λήψη αποφάσεων. Η εταιρείας μας δεν αποδέχεται καμία ευθύνη για τυχόν ζημιές που υπέστη οιοδήποτε μέρος λόγω αποφάσεων ή ενεργειών λαμβάνοντας υπόψη αυτό το προϊόν εργασίας.

1.5.8 Τα αποτελέσματα των συμβουλευτικών μας υπηρεσιών δεν μπορούν να συμπεριλαμβάνονται ή να αναφέρονται σε οποιοδήποτε έγγραφο, συμπεριλαμβανομένων των μνημονίων ιδιωτικής τοποθέτησης, σκοπός των οποίων είναι η άντληση ιδίων κεφαλαίων ή η δανειοληψία κεφαλαίων ή η διανομή τους σε τρίτους, χωρίς την προηγούμενη γραπτή συγκατάθεση της εταιρείας μας.

1.6. Αποτελέσματα ανάλυσης

Με βάση τα ανωτέρω αποτελέσματα έγινε στάθμιση των αποτελεσμάτων με βάση την κατά τη κρίση μας συμβολή του επικρατέστερου σεναρίου και τη πιθανολόγηση του.

Με βάση την εργασία μας, κατά τη κρίση μας, επιλέγοντας την εφαρμογή της Μεθόδου Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF), **η αξία των Ιδίων Κεφαλαίων** της επιχείρησης εκτιμάται ως κατωτέρω σε **€ 3.563.000 ,** ενώ **η αξία της Επιχείρησης σε € 4.322.000**. Στους αναλυτικούς πίνακες που υπάρχουν στην ενότητα 6, στην παρουσίαση της βασικής μεθόδου αποτίμησης που είναι αυτή των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flows – DCF) παρουσιάζονται (σε χιλιάδες ευρώ) τόσο οι ανωτέρω τιμές όσο και οι μεταβολές τους σε περίπτωση διαφοροποίησης τόσο του Μέσου Σταθμικού Κόστους Κεφαλαίου (Weighted Average Cost of Capital ('WACC')) όσο και του Ρυθμού Μεγέθυνσης των μελλοντικών ταμειακών ροών (Perpetual growth rate ('g')).

ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΕΩΝ ΑΞΙΑΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Level 2 - Fair Value Hierarchy	Αξία αποτίμησης	Συντελεστές στάθμισης	Σταθμισμένη αξία
Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)	4.322.000,00	100%	4.322.000,00
			4.322.000,00

ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΕΩΝ ΑΞΙΑΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ

Level 2 - Fair Value Hierarchy	Αξία αποτίμησης	Συντελεστές στάθμισης	Σταθμισμένη αξία
Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)	3.563.000,00	100%	3.563.000,00
			3.563.000,00

2. Ανάλυση κλάδου

2.1. Συνοπτική παρουσίαση κλάδου

Στην Ελλάδα σύμφωνα με στοιχεία της Π.Ε.Μ.Φ.Η. (2015), λειτουργούν κατά προσέγγιση 120 ιδιωτικές νόμιμες μονάδες κερδοσκοπικού χαρακτήρα που φιλοξενούν περίπου 7.000-10.000 ηλικιωμένους, ενώ οι μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα εκτιμώνται ότι αριθμούν 10.000-15.000 κλίνες. Τα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα είναι φιλανθρωπικά, εκκλησιαστικά ιδρύματα και υπό την επίβλεψη των κατά τόπους Δήμων και τα περισσότερα εξ αυτών λειτουργούν στην περιφέρεια. Ενώ το 70% των ιδιωτικών μονάδων βρίσκονται στην Αττική. Υπάρχουν και αρκετές μη αδειοδοτημένες μονάδες για τις οποίες δεν γνωρίζουμε επίσημα τον αριθμό των κλινών τους. Μία μέση μονάδα στην Ελλάδα, έχει ως δυναμικότητα περί τις 50 κλίνες και η πιο συνήθης μορφή επιχείρησης που συναντάται είναι προσωπικές επιχειρήσεις, Ο.Ε. και Ε.Ε., ενώ πολύ λιγότερες είναι εκείνες που έχουν την μορφή της Ανώνυμης και της Ε.Π.Ε.

Η Πανελλήνια Ένωση Μονάδων Φροντίδας Ηλικιωμένων, ιδρύθηκε το 1974 με την απόφαση 756/74, του Πρωτοδικείου Αθηνών, ως Πανελλήνια Ένωση Επιχειρηματιών Οικοτροφείων Ηλικιωμένων «ο Διγενής» και το 2005 μετονομάστηκε σε Πανελλήνια Ένωση Μονάδων Φροντίδας Ηλικιωμένων (Π.Ε.Μ.Φ.Η.). Εκπροσωπεί όλες τις νόμιμα λειτουργούσες Μ.Φ.Η. της Ελληνικής Επικράτειας, κερδοσκοπικού και μη χαρακτήρα. Συμμετέχει στον Πανευρωπαϊκό φορέα E.D.E., ενώ για τις σχέσεις της στην αλλοδαπή αναφέρεται ως «Greek Care Homes Association». Οι σκοποί όπως αναφέρονται στο καταστατικό της είναι οι παρακάτω:

- Η ανάπτυξη και καλλιέργεια μεταξύ των μελών της, πνεύματος αλληλεγγύης και σχέσεων επικοινωνίας, συνεργασίας και συναδέλφωσης, καθώς και η σύσφιγξη των σχέσεων και δεσμών μεταξύ τους.
- Η μελέτη, προστασία και προαγωγή των ηθικών, οικονομικών και επαγγελματικών συμφερόντων των μελών της.
- Η μελέτη των συνθηκών λειτουργίας των Μ.Φ.Η.
- Η ανάπτυξη νέων μορφών υπηρεσιών και τεχνολογιών για ηλικιωμένους.
- Η αναζήτηση και εκτέλεση επαγγελματικών ενδιαφερόντων των επιχειρήσεων των μελών της, η επιλογή, θέσπιση και επιδίωξη προτύπων ποιότητας των Μονάδων των μελών της.
- Η προαγωγή της έρευνας, η εκπαίδευση και κατάρτιση επαγγελματιών υγείας και γενικά κάθε δραστηριότητας και ενέργειας που μπορεί να συμβάλει στην παροχή καλύτερης ποιότητας υπηρεσιών από τις Μ.Φ.Η.
- Η προάσπιση και εξυπηρέτηση των οικονομικών συμφερόντων των μελών της και η επιδίωξη μεμονωμένων ενεργειών για την μείωση του κόστους των παρεχόμενων υπηρεσιών από τις Μ.Φ.Η.
- Η επίτευξη βέλτιστης τιμής κοινής για όλα τα μέλη της για προμηθευόμενα προϊόντα, μετά από διερεύνηση της αγοράς και με βάση πρότυπα ποιότητας.

2.2. Μεγέθη αγοράς

Για την εκπόνηση της παρούσας ανάλυσης ακολουθήθηκε η κατωτέρω προσέγγιση. Πρώτα αναζητήθηκαν επιχειρήσεις στη βάση δεδομένων ICAP Dataprisma, που δραστηριοποιούνται στο κλάδο με κύριο κωδικό δραστηριότητας 87.30 «Δραστηριότητες αποκλειστικού νοσοκόμου για ηλικιωμένους και άτομα με αναπηρία», που είναι ο κύριος κωδικός δραστηριότητας της Εταιρείας. Τα κριτήρια επιλογής είναι τα κατωτέρω:

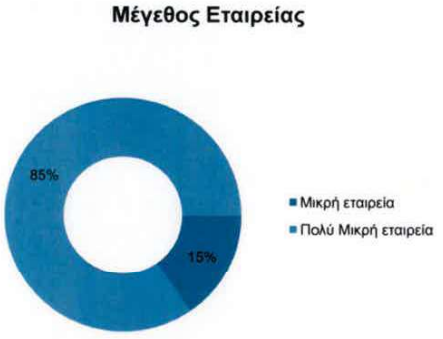
- Market Data με βάση το δηλωμένο ΚΑΔ
- Τελευταίος ισολογισμός έως 2022
- ΚΑΔ: 87.30
- Ενεργές
- Κύρια δραστηριότητα
- Νομική μορφή: Α.Ε., Ε.Π.Ε. & Ι.Κ.Ε. (μόνο νομικά πρόσωπα)
- Αρχικό πλήθος εταιρειών δείγματος: (39)
- Search date 29.02.2024

Από την εξέταση των επιχειρήσεων του δείγματος προέκυψε μεγάλη ανομοιογένεια ως προς τα εμπορευόμενα είδη καθώς μικρό μόνο πλήθος των επιχειρήσεων αυτών επικεντρώνεται σε εμπόριο αμιγώς ή κυρίως επιτραπέζιας ελιάς. Έγινε αναλυτική επισκόπηση με βάση πρόσθετη αναζήτηση στις εταιρικές οικονομικές και εμπορικές πληροφορίες και εντοπίστηκαν εταιρείες που πληρούν τα κριτήρια της εταιρείας που είναι ενεργή στην περίθαλψης – φροντίδας ηλικιωμένων ατόμων. Οι εταιρείες αυτές παρατίθενται κατωτέρω

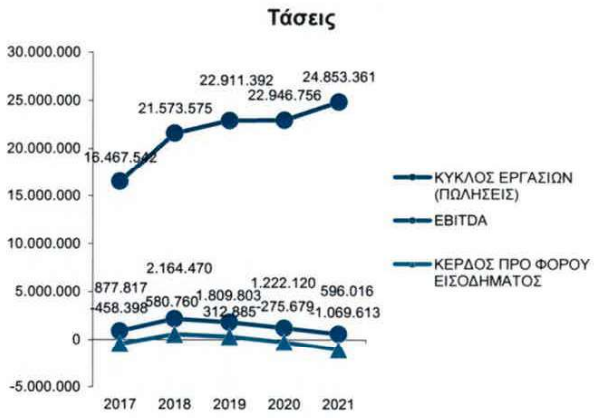
998162490	GERAKARI LAMASAT A.T.T.E.
099581245	ΜΥΡΤΙΑ Α.Ε.
998160077	ΔΙΩΝΗ Α.Ε.
998770598	ΚΑΜΠΑΝΑΡΟΣ, Δ., Α.Ε.
999718260	ΠΑΣΧΑΛΕΡΗΣ, Ι., Α.Ε.
094256908	ΔΑΓΚΛΗΣ, ΕΥΣΤΡ., ΑΓΙΑ ΚΥΡΙΑΚΗ Α.Ε.
998299917	ΑΚΤΙΟΣ Α.Ε.
094332971	ΚΡΙΠΑΡΑΚΟΣ, Σ., Α.Ε.
094368250	ΑΚΤΗ ΜΥΣΤΕΓΝΑ ΧΑΤΖΗΓΙΑΝΝΑΚΗ Α.Ε.
999839900	ΕΣΤΙΑ ΥΠΕΡΗΛΙΚΩΝ Α.Ε.
800630189	ΚΑΛΛΙΣΤΩ ΠΡΟΤΥΠΟ ΚΕΝΤΡΟ ΦΡΟΝΤΙΔΑΣ Ι.Κ.Ε.
800435697	ΑΡΤ ΠΑΛΑΣ Ε.Π.Ε.
800733688	ΔΕΛΦΙΝΙ ΥΠΟΣΤΗΡΙΖΟΜΕΝΗ ΔΙΑΒΙΩΣΗ Ι.Κ.Ε.
095477094	ΑΔΩΝΙΣ ΜΟΝΑΔΑ ΦΡΟΝΤΙΔΑΣ ΗΛΙΚΙΩΜΕΝΩΝ Ε.Π.Ε.
095235818	ΡΕΓΓΙΝΕΙΟΝ Ε.Π.Ε.
800868522	CENTAUREA SENIOR CARE Ι.Κ.Ε.
095710996	ΕΚΑΒΗ ΠΑΡΑΙΑΤΡΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ Ε.Π.Ε.
095735770	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΗΛΙΚΙΩΜΕΝΩΝ Ε.Π.Ε.
999455652	ΑΥΡΑ - ΑΓΙΟΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ Α.Ε.
800365408	ΚΟΡΑΛΙ Ε.Π.Ε.
800783919	RONDO ΜΟΝΑΔΑ ΦΡΟΝΤΙΔΑΣ ΗΛΙΚΙΩΜΕΝΩΝ Ι.Κ.Ε.
800680598	ΑΓΙΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε.
998091461	ΧΡΙΣΤΟΔΟΥΛΑΚΗ, ΓΑΡΟΥΦΑΛΙΑ, ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ε.Π.Ε.
800714594	ΕΛΕΥΘΕΡΩΤΡΙΑ ΜΟΝΑΔΑ ΦΡΟΝΤΙΔΑΣ ΗΛΙΚΙΩΜΕΝΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε.
800765268	ΑΛΚΜΗΝΗ ΜΟΝΑΔΑ ΦΡΟΝΤΙΔΑΣ ΗΛΙΚΙΩΜΕΝΩΝ Ι.Κ.Ε.
800794960	ΗΡΑΚΛΕΙΟΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε.
095073075	ΑΞΙΩΤΗΣ ΝΟΣΗΛΕΥΤΙΚΕΣ & ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ε.Π.Ε.
081982444	ΜΠΟΥΤΣΙΝΗ, ΣΟΦΙΑ, Ι.Κ.Ε.
099407974	ΠΕΡΙΘΑΛΨΗ Α.Ε.
800689685	ΑΦΡΟΔΙΤΗ ΜΟΝΑΔΑ ΦΡΟΝΤΙΔΑΣ ΗΛΙΚΙΩΜΕΝΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε.
800728795	ΑΙΝΕΙΑΣ Ι.Κ.Ε.
800943864	IASIS GROUP CARE ΝΕΟ ΨΥΧΙΚΟ Ι.Κ.Ε.
801241968	PATSOUREAS CENTRAL ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε.
801337536	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ ΚΑΙ ΥΓΕΙΑΣ Ι.Κ.Ε.

801380839	ΓΚΡΙΝΗΣ, Β., - Ε. ΓΚΡΙΝΗ - Π. ΓΚΡΙΝΗΣ Ι.Κ.Ε.
996971597	ΒΟΥΓΙΟΥΚΛΗΣ, ΗΛΙΑΣ, Α.Ε.
997046732	SAFHOTEL SERVICES A.E.
998307018	ΑΓΙΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ Α.Ε.
998399861	ΝΙΚΟΛΗ, ΑΡΓΥΡΩ, Ε.Π.Ε.

Μεταξύ των ανωτέρω εταιρειών εντοπίστηκε και η εταιρεία ΔΙΩΝΗΣ-ΦΡΟΝΤΙΣ Α.Ε. η οποία είναι καταχωρημένη στη βάση δεδομένων με τον ΚΑΔ . Το μέγεθος των ανωτέρω εταιρειών διαμορφώνεται ως ακολούθως:



Εξετάζοντας τη πορεία των επιχειρήσεων του δείγματος με διαθέσιμα στοιχεία, παρατηρείται ότι ο κύκλος εργασιών είναι ανοδικός.



Το κεφάλαιο κίνησης των επιχειρήσεων του κλάδου διαμορφώνεται βάσει των ακόλουθων δεικτών που επιδρούν ουσιωδώς και είναι οι κατωτέρω:

	2021	2020	2019	2018	2017
ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΤΑΧΥΤΗΣ ΑΠΑΣΧ.ΚΕΦ. Χ	1,03	0,97	0,94	0,87	0,69
ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΤΑΧΥΤΗΣ ΙΔΙΟΥ ΚΕΦ. Χ	1,38	1,30	1,22	1,13	0,94
Μ.Ο.ΠΡΟΘΕΣ.ΕΙΣΠΡΑΞΕΩΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΗΜ.	12,91	18,01	33,37	34,74	29,91
Μ.Ο.ΠΡΟΘ.ΕΞΟΦΛ.ΠΡΟΜΗΘ.& ΠΙΣΤΩΤΩΝ ΗΜ.	66,10	51,28	68,24	71,54	81,05
ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΤΑΧΥΤΗΣ ΑΠΟΘΕΜΑΤΩΝ ΗΜ.	10,88	7,52	7,06	4,94	5,78

Αποθέματα / Κυκλοφορούν Ενεργητικό	3,13%	2,64%	1,72%	1,22%	1,45%
Αποθέματα / Ενεργητικό	0,76%	0,65%	0,59%	0,39%	0,44%
Κυκλοφοριακή Ταχύτητα Ενεργητικού	0,69	0,72	0,71	0,67	0,55
Κυκλοφοριακή Ταχύτητα Παγίων	0,92	0,96	1,09	1,00	0,79

Οι βασικοί δείκτες αποδοτικότητας των επιχειρήσεων του δείγματος διαμορφώνονται ως ακολούθως:

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ(1) %	-2,50%	2,96%	1,65%	-1,52%	-5,82%	-1,05%
ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ ΑΠΑΣΧ.ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ(2) %	-0,60%	3,31%	2,32%	-0,29%	-3,17%	0,31%
ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ ΑΠΑΣΧ.ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ(1) %	-1,85%	2,27%	1,27%	-1,14%	-4,33%	-0,76%
ΠΕΡΙΘΩΡΙΟ ΜΙΚΤΟΥ ΚΕΡΔΟΥΣ %	47,17%	55,86%	56,41%	55,02%	62,50%	**55,39%**
ΠΕΡΙΘΩΡΙΟ ΚΑΘΑΡΟΥ ΚΕΡΔΟΥΣ (EBITDA) %	5,33%	10,03%	7,90%	5,33%	2,40%	**6,20%**
ΠΕΡΙΘΩΡΙΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΥ ΚΕΡΔΟΥΣ %	-2,23%	3,30%	1,96%	0,05%	-2,89%	0,04%
ΠΕΡΙΘΩΡΙΟ ΚΑΘΑΡΟΥ ΚΕΡΔΟΥΣ(1) %	-2,68%	2,62%	1,35%	-1,17%	-4,21%	-0,82%
ΠΕΡΙΘΩΡΙΟ ΚΑΘΑΡΟΥ ΚΕΡΔΟΥΣ(2) %	-0,86%	3,82%	2,46%	-0,30%	-3,09%	0,41%
Κόστος Πωληθέντων ως ποσοστό επί των πωλήσεων	52,83%	44,14%	43,59%	44,98%	37,50%	44,61%
ΠΕΡΙΘΩΡΙΟ ΚΕΡΔΟΥΣ ΜΕΤΑ ΦΟΡΩΝ	-4,53%	0,77%	-0,31%	-2,42%	-5,17%	-2,33%
ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (1)	-1,46%	1,77%	0,96%	-0,84%	-2,93%	-0,50%

Ο Μ.Ο. του περιθωρίου μικτού κέρδος διαμορφώθηκε σε 55,39% κατά μέσο όρο την περίοδο 2017 – 2021.

Τα οικονομικά αποτελέσματα (αθροιστικά) των εταιρειών του δείγματος διαμορφώνονται ως κατωτέρω:

	2018	2019	2020	2021	2022
Κύκλος Εργασιών (Πωλήσεις)	**21.573.575**	**22.911.392**	**22.946.756**	**24.853.361**	**12.680.044**
Μείον Κόστος Πωλήσεων	9.523.105	9.988.163	10.320.737	9.320.463	3.392.789
Μικτό Κέρδος	**12.050.467**	**12.923.227**	**12.626.018**	**15.532.903**	**9.287.255**
	55,9%	**56,4%**	**55,0%**	**62,5%**	**73,2%**
Προμήθειες και Λοιπά Λειτουργικά Έσοδα	611.157	296.192	531.693	546.620	644.531
Χρηματοοικονομικές Δαπάνες	265.906	258.662	204.694	285.883	120.637
Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα	11.664.490	12.505.907	12.941.346	16.526.483	10.400.153
	54,07%	54,58%	56,40%	66,50%	82,02%
Λειτουργικά Αποτελέσματα	**731.230**	**454.846**	**11.671**	**-732.843**	**-589.002**
Μη Λειτουργικά Έσοδα	1	1.226	13.992	14.095	0
Μη Λειτουργικά Έξοδα	2.461	132	563	0	0
Αποσβέσεις Εκτός Κόστους Πωληθέντων	148.011	143.055	300.780	350.864	107.873
Σύνολο Αποσβέσεων	1.321.548	1.245.699	1.307.349	1.404.396	690.452
Αποσβέσεις Μέσα στο Κόστος	1.173.537	1.102.644	1.006.569	1.053.532	582.579
Κέρδος προ Φόρου Εισοδήματος	**580.760**	**312.885**	**-275.679**	**-1.069.613**	**-696.876**
Καθαρά Μερίσματα	0	0	0	0	0
Φόρος Εισοδήματος	-409.828	-383.832	-292.537	-242.649	-101.573
Καθαρά Κέρδη	**170.930**	**-70.937**	**-568.213**	**-1.312.250**	**-798.444**
Ebitda	**2.164.470**	**1.809.803**	**1.222.120**	**596.016**	**114.083**

3.Παρουσίαση της επιχείρησης

3.1. Η επιχείρηση ΔΙΩΝΗ-ΦΡΟΝΤΙΣ Α.Ε.

Η εταιρία ΦΡΟΝΤΙΣ-ΔΙΩΝΗ Α.Ε. είναι ελληνική επιχείρηση, η οποία δραστηριοποιείται από το 2008 στον τομέα της υγειονομικής περίθαλψης και συγκεκριμένα δραστηριοποιείται στον κλάδο παροχής υπηρεσιών φροντίδας ηλικιωμένων ανθρώπων.

Η ΔΙΩΝΗ ΦΡΟΝΤΙΣ Α.Ε. έχει σαν αποστολή της, τη φροντίδα ηλικιωμένων και πασχόντων ατόμων, ένα ευαίσθητο κομμάτι της κοινωνίας, με ποιότητα, αξιοπιστία, συνέπεια, ευαισθησία και κυρίως με τον οφειλόμενο σεβασμό στην ανθρώπινη υπόσταση ανεξάρτητα από τη σωματική και πνευματική κατάσταση του κάθε φιλοξενούμενου.

Εγκαταστάσεις – εξοπλισμός

Η Μονάδα Ηλικιωμένων ΔΙΩΝΗ ανακαινίσθηκε το 2020 με μοναδικό σκοπό την παροχή υπηρεσιών υψηλής ποιότητας βάσει όλων των σύγχρονων προδιαγραφών. Σε μια κατάφυτη έκταση 10.000 τ.μ. μέσα στη φύση, στεγάζεται σε ένα πλήρως ανακαινισμένο διώροφο κτήριο 2.500 τ.μ. σε μια ιδανική θέση στο Κορωπί.

Προσφέρει εύκολη πρόσβαση από τη Λεωφόρο Ευελπίδων ενώ διαθέτει 85 κλίνες, κατανεμημένες σε τρίκλινα, δίκλινα και μονόκλινα δωμάτια. Η Διώνη-Φροντίς πιστοποιήθηκε με το Σύστημα Διαχείρισης Ποιότητας ISO:9001:2015, το οποίο καλύπτει τα αυστηρότερα κριτήρια και προϋποθέσεις σε όλα τα επίπεδα υπηρεσιών. Η πιστοποίησή αυτή, καθιστά την Μονάδα ως μία από τις ελάχιστες ΜΦΗ στην Ελλάδα που διαθέτουν αυτό το επίπεδο πιστοποίησης και βεβαιώνει ότι όλη μας η Ομάδα, είναι πλήρως αφοσιωμένη στην προσφορά της στην ευαίσθητη Ομάδα της Τρίτης Ηλικίας και στην παροχή ενός αμιγώς οικογενειακού περιβάλλοντος, σε μία υπέροχη τοποθεσία, πληρώντας όλες τις προδιαγραφές ασφάλειας και υποστήριξης των φιλοξενούμενων της.

Παρεχόμενες υπηρεσίες

Η Μονάδα προσφέρει σε καθημερινή βάση:

- 24ωρη νοσηλευτική φροντίδα από έμπειρους νοσηλευτές και νοσηλεύτριες άρτιας εκπαίδευσης, οι οποίες φροντίζουν για την φροντίδα την νοσηλευτική, φαρμακευτική καθώς και για την προσωπική τους υγιεινή.
- Καθημερινή ιατρική παρακολούθηση από έμπειρο ιατρό παθολόγο, ο οποίος συνταγογραφεί φάρμακα και εξετάσεις, καθώς και συνεργασία με ειδικευμένους ιατρούς και φυσιοθεραπευτές.
- Πλούσια διατροφή και ειδικό διαιτολόγιο πάντα με την συμβουλή του γιατρού και διατροφολόγου μας. Η διατροφή είναι πλούσια και περιλαμβάνει τρία γεύματα την ημέρα πέραν του ειδικού διαιτολογίου που μπορεί να απαιτείται σε κάποιες περιπτώσεις ειδικών παθήσεων, τα οποία ετοιμάζονται μέσω εξειδικευμένου catering.
- Ψυχοκοινωνική φροντίδα σε καθημερινή βάση από έμπειρη κοινωνική λειτουργό, ομάδες δημιουργικής απασχόλησης, εκδηλώσεις, σεμινάρια, καθώς και ατομική ψυχολογική στήριξη συγγενών, βιωματικές ομάδες, κ.λπ.
- Προσωπική περιποίηση όπως ατομική υγιεινή, πλύσιμο και σιδέρωμα ρούχων, περιποίηση άκρων, κούρεμα, κ.λπ.
- Βιβλιοθήκη

3.2. Οικονομικά αποτελέσματα - Στοιχεία δραστηριότητας

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ			
ΠΟΣΑ ΣΕ EURO			
	2021	**2022**	**2023**
Κύκλος Εργασιών (Εταιρειας)	851.221,88	827.568,61	1.038.738,60
Κόστος Πωλήσεων (Εταιρειας)	593.350,59	574.510,48	573.864,30
Μικτά Αποτελέσματα Εκμεταλλεύσεως	**257.871,29**	**253.058,13**	**464.874,30**
Μείον: Έξοδα Λειτουργίας Διοίκησης	215.011,69	210.378,46	216.302,70
Έξοδα Λειτουργίας Διάθεσης	92.147,86	90.162,19	92.701,16
(% εξόδων διοίκησης & διάθεσης επί πωλήσεων)	*36,08%*	*36,32%*	*29,75%*
Πιστωτικοί Τόκοι & Συναφή Έσοδα	0,00	0,00	0,00
Χρεωστικοί Τόκοι & Συναφή Έξοδα	61.045,54	58.334,01	73.034,02
(% χρηματοοικονομικών εξόδων επί κύκλου εργασιών)	*-7,17%*	*-7,05%*	*-7,03%*

Ολικά Αποτελέσματα Εκμεταλλεύσεως	**-110.333,80**	**-105.816,53**	**82.836,42**
(% επί πωλήσεων)	*-12,96%*	*-12,79%*	*7,97%*
Έκτακτα Αποτελέσματα	7.486,14	-27.105,69	-4.252,11
Καθαρά αποτελέσματα προ φόρων	**-102.847,66**	**-132.922,22**	**78.584,31**

Τα αποτελέσματα της επιχείρησης τα τελευταία έτη δείχνουν μια εικόνα σταθεροποίησης και ανάπτυξης. Το γεγονός αυτό υποδηλώνει την ικανότητα της εταιρείας να συντονίζεται στις μεταβολές της ζήτησης και να παρέχει υπηρεσίες που καλύπτουν τις ανάγκες των ηλικιωμένων πελατών της. Ακολουθεί παρουσίαση των δεδομένων της οικονομικής θέσης της εταιρείας (Ισολογισμού) κατά την τελευταία τριετία.

ΠΟΣΑ ΣΕ EURO			
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	**2021**	**2022**	**2023**
Εξόδα Εγκατάστασης	539.871,35	539.871,35	539.871,35
Μείον : Αποσβέσεις	539.871,12	539.871,12	539.871,12
Αναπόσβεστο Υπόλοιπο Εξόδων Εγκατάστασης	**0,23**	**0,23**	**0,23**
Πάγιο Ενεργητικό			
Ενσώματες ακινητοποιήσεις			
Γήπεδα-Οικόπεδα	100.000,00	100.000,00	100.000,00
Κτίρια και τεχνικά έργα	2.737.886,30	2.737.886,30	2.737.886,30
Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	241.189,43	241.189,43	241.995,43
Σύνολο Ενσώματων ακινητοποιήσεων	**3.079.075,73**	**3.079.075,73**	**3.079.881,73**
Μείον : Αποσβέσεις	821.336,02	940.074,72	1.059.415,28
Σύνολο (Αναπόσβεστο Υπόλοιπο)	**2.257.739,71**	**2.139.001,01**	**2.020.466,45**
Αποθέματα	4.754,36	15.348,54	0,00
Εμπορικές απαιτήσεις	0,00	0,00	0,00
Χρεώστες	24.900,00	25.096,25	13.680,50
Καταθέσεις Όψεως	29.117,34	47.927,63	121.862,19
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	**58.771,70**	**88.372,42**	**135.542,69**
Μεταβατικοί Λογαριασμοί Ενεργητικού	1.916,02	4.315,20	0,00
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	**2.318.427,66**	**2.231.688,86**	**2.156.009,37**

ΠΑΘΗΤΙΚΟ	2021	2022	2023
Μετοχικό Κεφάλαιο	1.600.000,00	1.600.000,00	1.800.000,00
Αποθεματικά Κεφάλαια	1.544,34	1.544,34	1.544,34
Υπολ. Ζημιών προηγ. Χρήσεων	-665.827,00	-822.979,22	-744.394,91
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	**935.717,34**	**778.565,12**	**1.057.149,43**
Προβλέψεις για Κινδύνους & Έξοδα	**0,00**	**26.260,00**	**26.260,00**
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις προς μετόχους	0,00	161.050,00	0,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.126.078,96	966.136,96	826.839,93
Κρατικές υποχρεώσεις	64.431,49	60.465,99	60.465,99
	1.190.510,45	**1.187.652,95**	**887.305,92**
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	-	-	-
Τράπεζες	60.402,60	57.232,08	53.232,08
Προμηθευτές & Γραμμάτια πληρωτέα	28.285,36	40.626,07	29.358,23
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	81.276,23	49.266,82	49.593,32
Υποχρεωσεις από φόρους - τέλη	17.528,26	51.979,36	51.725,74
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	**187.492,45**	**199.104,33**	**183.909,37**
Μεταβατικοί Λογαριασμοί Παθητικού	**4.707,42**	**40.106,46**	**1.384,65**
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	**2.318.427,66**	**2.231.688,86**	**2.156.009,37**

3.3. SWOT Ανάλυση

Τα δυνατά και αδύνατα σημεία αποτυπώνουν την υφιστάμενη κατάσταση της επιχείρησης ενώ οι ευκαιρίες και οι απειλές αποτυπώνονται στη μελλοντική πορεία

Strength – Δυνατά Σημεία:

- Υψηλού επιπέδου παρεχόμενες υπηρεσίες
- Δυνατή φήμη της επιχείρησης
- Έμπειρο ειδικό βοηθητικό προσωπικό
- Άριστες ικανότητες ιατρικού και νοσηλευτικού προσωπικού
- Άψογη συνεργασία όλων των εργαζομένων
- Ανακαινισμένες κτιριακές εγκαταστάσεις
- Ειδικοί `βοηθητικοί - ιατρικοί εξοπλισμοί προηγμένης τεχνολογίας

Weaknesses – Αδύνατα Σημεία:

- Υψηλό κόστος παρεχόμενων υπηρεσιών συγκριτικά με άλλες εταιρείες του κλάδου

Opportunities – Ευκαιρίες:

- Δυσκολία εισαγωγής ενός ατόμου σε Δημόσιο Γηροκομείο
- Τα περισσότερα υποκατάστατα προγράμματα βοήθειας στο σπίτι δεν περιλαμβάνουν ολοκληρωμένο πακέτο υπηρεσιών για όλο το 24ωρο

Threats – Απειλές :

- Μείωση μηνιαίας συνταξιοδότησης
- Βεβαρυμμένο οικονομικό κλίμα στην Ελλάδα
- Παροχή φροντίδας ηλικιωμένων στο σπίτι

4. Proforma Οικονομικές Καταστάσεις για τη προσεχή 5ετία

4.1. Παραδοχές και προσέγγιση

- Για τον προσδιορισμό των αποτελεσμάτων της επόμενης περιόδου ακολουθήθηκε μια προσέγγιση που λαμβάνει υπόψη τα απολογιστικά μεγέθη καθώς και μια εκτίμηση εξωγενών από την επιχείρηση παραγόντων.

  Καθώς η παρούσα εργασία χρησιμοποιείται για να προσδιορίσει την αξία της επιχείρησης με χρήση αποτιμητικών μεθόδων, σύμφωνα με τα International Valuation Standards (εφεξής IVS), οι προβλεπόμενες οικονομικές καταστάσεις και τα αποτελέσματα θα πρέπει να αντικατοπτρίζουν τις προσδοκίες των παραγόντων της αγοράς (market participants). Συνεπώς, δεν λαμβάνονται υπόψη ειδικότερα μειονεκτήματα ή πλεονεκτήματα της εξεταζόμενης επιχειρήσεις ή μελλοντικές συνέργειες, και γενικότερα πληροφόρηση δεν θα αναμένεται να είναι διαθέσιμη στους παράγοντες αγοράς (IVS 100.2). Τέτοιοι παράγοντες είναι μελλοντικές επενδυτικές πρωτοβουλίες ή μελλοντικές συνεργασίες, ή ενδεχομένως η πρόθεση για διακοπή δραστηριότητας.

- Μια αποτίμηση βασιζόμενη σε εισοδηματική μέθοδο δεν μπορεί να συλλάβει τη συνεισφορά μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων (IVS 120), ήτοι πάγια, που συνήθως δεν συμμετέχουν στη δημιουργία των κερδών. Ομοίως και για ενδεχόμενες υποχρεώσεις που κατά τη στιγμή της αποτίμησης δεν έχουν καταγραφεί. Για το λόγο αυτό, τέτοια στοιχεία εξετάζονται ξεχωριστά και προστίθενται ή αφαιρούνται από τη τελική αξία.

4.2. Εξέλιξη πωλήσεων – κόστος πωληθέντων – μικτό αποτέλεσμα

4.2.1. Πωλήσεις

Αναφορικά με την εκτίμηση των πωλήσεων της εταιρείας για την περίοδο 2024 – 2030 σημειώνεται πως αποτελούν εκτιμήσεις της Διοίκησης της εταιρείας. Επισημαίνεται πως ο προβλεπόμενος κύκλος εργασιών του έτους 2030 ανέρχεται σε ποσό 1,5 εκατ. Ευρώ περίπου, ήτοι εκτιμώντας συνολική αύξηση ποσοστού 44% περίπου σε σχέση με τον κύκλο εργασιών της εταιρείας για το 2023 (1,04 εκατ. Ευρώ), καταδεικνύοντας πως αποτελεί εφικτή για την εταιρεία πρόβλεψη. Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η εξέλιξη των πωλήσεων για την περίοδο 2024-2030:

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ως αναμενόμενο ετήσιο έσοδο βάσει σύμβασης	1.118.162,65	1.174.070,79	1.232.774,32	1.294.413,04	1.359.133,69	1.427.090,38	1.498.444,90
Πρόσθετο έσοδο προσθήκης							
	1.118.162,65	1.174.070,79	1.232.774,32	1.294.413,04	1.359.133,69	1.427.090,38	1.498.444,90
Σύνολο πωλήσεων	**1.118.162,65**	**1.174.070,79**	**1.232.774,32**	**1.294.413,04**	**1.359.133,69**	**1.427.090,38**	**1.498.444,90**
Ομαλοποιημένο ΜΠΚ	44%	46%	48%	50%	52%	54%	57%
Κατωτατο: 55% ανώτατο 65%							
Κέρδος	491.991,57	540.072,56	591.731,68	647.206,52	706.749,52	770.628,80	854.113,59
Κόστος Πωληθέντων	**626.171,09**	**633.998,22**	**641.042,65**	**647.206,52**	**652.384,17**	**656.461,57**	**644.331,31**
Ομαλοποιημένο ΚΠ							
Ομαλοποιημένο Εξοδα διοικ.							
Ομαλοποιημένο Εξοδα διαθ.							
Ομαλοποιημένο Συνολικό κόστος λειτουργιας	**30%**	**32%**	**34%**	**36%**	**36%**	**36%**	**36%**
Διοίκηση	234.814,16	262.991,86	293.400,30	326.192,09	342.501,70	359.626,78	377.608,12
Διάθεση	100.634,63	112.710,79	125.742,97	139.796,60	146.786,43	154.125,75	161.832,04
Εξοδα διοίκησης/διάθεσης	**335.448,80**	**375.702,65**	**419.143,27**	**465.988,69**	**489.288,13**	**513.752,54**	**539.440,16**
Μερικό αποτέλεσμα	**156.542,77**	**164.369,91**	**172.588,41**	**181.217,83**	**217.461,39**	**256.876,27**	**314.673,43**
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Επιτόκιο							
Τόκοι	52.099,60	41.599,60	23.656,80	8.147,52	0,00	0,00	0,00
Τοκοι δανείου προσθήκης	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Χρηματοοικονομικά έξοδα	**52.099,60**	**41.599,60**	**23.656,80**	**8.147,52**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Inventories turnover ratio							
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
μ.ό τριετίας	7,24	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
Αποθέματα	**12.593,00**	**12.327,74**	**12.464,72**	**12.584,57**	**12.685,25**	**12.764,53**	**12.528,66**

4.2.2. Μικτά αποτελέσματα και κόστος πωληθέντων

Για τον προσδιορισμό του κόστους και των μικτών αποτελεσμάτων, λήφθηκε υπόψη το απολογιστικό κόστος πωληθέντων όπως παρατίθεται στη παράγραφο 3.3.2 προηγουμένως. Από τη εξέταση της διαχρονικής εξέλιξης του μικτού περιθωρίου κέρδος, προκύπτει ένα περιθώριο που κυμαίνεται μεταξύ 45% και 57%. Λαμβάνοντας υπόψη ότι ο κλάδος λειτουργεί με περιθώριο 55% - 73%, γίνεται αντιληπτό ότι υπάρχει σαφές περιθώριο βελτίωσης από τη πλευρά της επιχείρησης.

4.3. Προσέγγιση κεφαλαίου κίνησης

Δεν εμφανίζονται εμπορικές απαιτήσεις, ενώ και τα αποθέματα που αφορούν κυρίως χαμηλής αξίας αναλώσιμα τέλους χρήσης, εκλαμβάνονται ως μηδενικά για το μελλοντικό χρονικό διάστημα. Για τις εμπορικές υποχρεώσεις αυτές έχουν προσδιοριστεί λαμβάνοντας υπόψη τις ημέρες λαμβανόμενης πίστωσης όπως αυτά προκύπτει από την απολογιστική δραστηριότητα.

Days of trade creditors Outstanding	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
(μέσες εμπ. υποχρ./ημερησιες αγορές) - μ.ο. τριετίας	40	40	40	40	40	40	40
Εμπορικές υποχρεώσεις	**69.574,57**	**70.444,25**	**71.226,96**	**71.911,84**	**72.487,13**	**72.940,17**	**71.592,37**

Παρόμοια υπόθεση γίνεται και για τις λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις λαμβάνοντας υπόψη ότι αυτές αφορούν κυρίως στο ανεξόφλητο υπόλοιπο της τελευταίας μισθοδοσίας κάθε έτους.

4.4. Ύψος και κόστος τραπεζικού δανεισμού

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Λοπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	966.136,96	826.839,93	594.280,01	394.280,01	144.280,01	0,00	0,00
Δόσεις	57.232,08	53.232,08	150.000,00	200.000,00	250.000,00	135.792,00	0,00
Σύνολο	**1.023.369,04**	**880.072,01**	744.280,01	594.280,01	394.280,01	135.792,00	0,00
Τόκοι	58.334,01	71.522,00	52.099,60	41.599,60	23.656,80	8.147,52	0,00
	5,70%	8,13%	7%	7%	6%	6%	6%

4.5. Proforma Ισολογισμών και Αποτελεσμάτων Χρήσεως

Στους πίνακες που ακολουθούν παρουσιάζονται οι Ισολογισμοί της εταιρείας για την περίοδο 2024 – 2030.

ΠΟΣΑ ΣΕ EURO							
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Εξόδα Εγκατάστασης	539.871,35	539.871,35	539.871,35	539.871,35	539.871,35	539.871,35	539.871,35
Μείον : Αποσβέσεις	539.871,12	539.871,12	539.871,12	539.871,12	539.871,12	539.871,12	539.871,12
Αναπόσβεστο Υπόλοιπο	**0,23**	**0,23**	**0,23**	**0,23**	**0,23**	**0,23**	**0,23**
Πάγιο Ενεργητικό							
Ενσώματες ακινητοποιήσεις							
Γήπεδα-Οικόπεδα	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00
Κτίρια και τεχνικά έργα	2.767.886,30	2.797.886,30	2.827.886,30	2.857.886,30	2.887.886,30	2.917.886,30	2.947.886,30
Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	241.189,43	241.189,43	241.189,43	241.189,43	241.189,43	241.189,43	241.189,43
Σύνολο Ενσώματων ακινητοποιήσεων	**3.109.075,73**	**3.139.075,73**	**3.169.075,73**	**3.199.075,73**	**3.229.075,73**	**3.259.075,73**	**3.289.075,73**
Μείον : Αποσβέσεις	1.169.415,28	1.279.415,28	1.389.415,28	1.499.415,28	1.609.415,28	1.719.415,28	1.829.415,28
Σύνολο (Αναπόσβεστο Υπόλοιπο)	**1.939.660,45**	**1.859.660,45**	**1.779.660,45**	**1.699.660,45**	**1.619.660,45**	**1.539.660,45**	**1.459.660,45**
Σύνολο Παγίου Ενεργητικού	**1.939.660,45**	**1.859.660,45**	**1.779.660,45**	**1.699.660,45**	**1.619.660,45**	**1.539.660,45**	**1.459.660,45**
Χρεώστες	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00
Καταθέσεις Όψεως	108.928,18	150.885,69	145.346,52	100.023,28	211.885,12	381.696,30	522.210,91
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	**133.928,18**	**175.885,69**	**170.346,52**	**125.023,28**	**236.885,12**	**406.696,30**	**547.210,91**
Μεταβατικοί Λογαριασμοί Ενεργητικού	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	**2.073.588,86**	**2.035.546,37**	**1.950.007,20**	**1.824.683,96**	**1.856.545,80**	**1.946.356,98**	**2.006.871,59**

ΠΑΘΗΤΙΚΟ	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Μετοχικό Κεφάλαιο	1.800.000,00	1.800.000,00	1.800.000,00	1.800.000,00	1.800.000,00	1.800.000,00	1.800.000,00
Αποθεματικά Κεφάλαια	1.544,34	1.544,34	1.544,34	8.739,91	17.671,42	17.671,42	17.671,42
Υπολ. Ζημιών προηγ. Χρήσεων	-707.464,50	-585.185,13	-460.195,47	-323.479,60	-153.781,01	-52.751,33	0,00
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	**1.094.079,84**	**1.216.359,21**	**1.341.348,87**	**1.485.260,31**	**1.663.890,40**	**1.764.920,08**	**1.817.671,42**
Προβλέψεις για Κινδύνους & Έξοδα	**26.260,00**	**26.260,00**	**26.260,00**	**26.260,00**	**26.260,00**	**26.260,00**	**26.260,00**
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις							
Λοπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	594.280,01	394.280,01	144.280,01	0,00	0,00	0,00	0,00
Κρατικές υποχρεώσεις	49.394,44	38.202,90	26.891,35	15.459,81	3.908,26	-7.763,28	0,00
Σύνολο μακρ. υποχρεώσεων	**643.674,45**	432.482,91	171.171,36	15.459,81	3.908,26	-7.763,28	0,00

Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις							
Τράπεζες	150.000,00	200.000,00	250.000,00	135.792,00	0,00	0,00	0,00
Προμηθευτές & Γραμμάτια πληρωτέα	69.574,57	70.444,25	71.226,96	71.911,84	72.487,13	72.940,17	72.940,17
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	55.000,00	55.000,00	55.000,00	55.000,00	55.000,00	55.000,00	55.000,00
Υποχρεωσεις από φόρους - τέλη	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	**309.574,57**	**360.444,25**	**411.226,96**	**297.703,84**	**162.487,13**	**162.940,17**	**162.940,17**
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	**2.073.588,86**	**2.035.546,37**	**1.950.007,20**	**1.824.683,96**	**1.856.545,80**	**1.946.356,98**	**2.006.871,59**

Στους πίνακες που ακολουθούν παρουσιάζονται τα εκτιμώμενα οικονομικά αποτελέσματα της εταιρείας για την περίοδο 2024 – 2030.

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ							
ΠΟΣΑ ΣΕ EURO							
	2024	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Κύκλος Εργασιών (Εταιρειας)	1.118.162,65	1.174.070,79	1.232.774,32	1.294.413,04	1.359.133,69	1.427.090,38	1.498.444,90
Κόστος Πωλήσεων (Εταιρειας)	626.171,09	633.998,22	641.042,65	647.206,52	652.384,17	656.461,57	644.331,31
Μικτά Αποτελέσματα Εκμεταλλεύσεως	**491.991,57**	**540.072,56**	**591.731,68**	**647.206,52**	**706.749,52**	**770.628,80**	**854.113,59**
(% επί πωλήσεων)	*44,00%*	*46,00%*	*48,00%*	*50,00%*	*52,00%*	*54,00%*	*57,00%*
Σύνολο	**491.991,57**	**540.072,56**	**591.731,68**	**647.206,52**	**706.749,52**	**770.628,80**	**854.113,59**
Μείον: Έξοδα Λειτουργίας Διοίκησης	234.814,16	262.991,86	293.400,30	326.192,09	342.501,70	359.626,78	377.608,12
Έξοδα Λειτουργίας Διάθεσης	100.634,63	112.710,79	125.742,97	139.796,60	146.786,43	154.125,75	161.832,04
(% εξόδων διοίκησης & διάθεσης επί πωλήσεων)	*30,00%*	*32,00%*	*34,00%*	*36,00%*	*36,00%*	*36,00%*	*36,00%*
Μερικά Αποτελέσματα Εκμεταλλεύσεως	**156.542,77**	**164.369,91**	**172.588,41**	**181.217,83**	**217.461,39**	**256.876,27**	**314.673,43**
(% επί πωλήσεων)	*14,00%*	*14,00%*	*14,00%*	*14,00%*	*16,00%*	*18,00%*	*21,00%*
Πιστωτικοί Τόκοι & Συναφή 'Εσοδα	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Χρεωστικοί Τόκοι & Συναφή Έξοδα	52.099,60	41.599,60	23.656,80	8.147,52	0,00	0,00	0,00
Ολικά Αποτελέσματα Εκμεταλλεύσεως	**104.443,17**	**122.770,31**	**148.931,60**	**173.070,31**	**217.461,39**	**256.876,27**	**314.673,43**
(% επί πωλήσεων)	*9,34%*	*10,46%*	*12,08%*	*13,37%*	*16,00%*	*18,00%*	*21,00%*
Έκτακτα Αποτελέσματα	11.071,55	11.191,55	11.311,55	11.431,55	11.551,55	11.671,55	0,00
Καθαρά αποτελέσματα προ φόρων	**115.514,72**	**133.961,85**	**160.243,15**	**184.501,85**	**229.012,94**	**268.547,81**	**314.673,43**

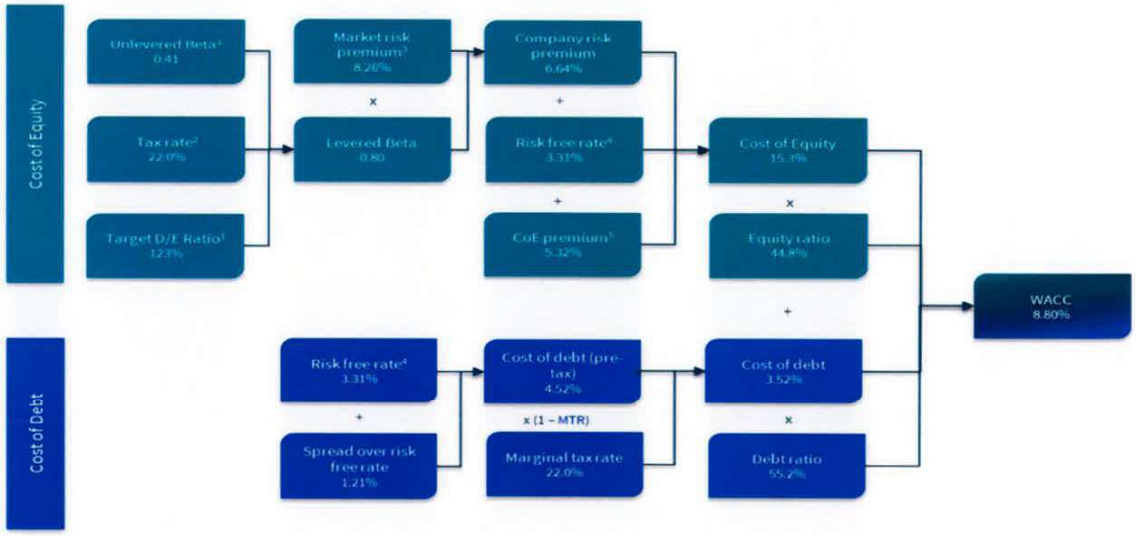
5. Προεξοφλητικό επιτόκιο

5.1. Ποιοτική αξιολόγηση για την αποτιμώμενη δραστηριότητα

Weighted Score	Less Risk	Score 1	2	3	4	5	More Risk	Weights	Weighted scores
General									
Company size	Big				■		Small	35.0%	1.40
Positioning	Premium		■				Commodity	2.00%	0.04
Market									
Market Size	Big			■			Small	3.00%	0.09
Market Growth	High			■			Low	3.00%	0.09
Market Share	High				■		Small	2.00%	0.08
Competition	Low				■		High	5.00%	0.20
Exposure to Business Cycle	Low				■		High	2.00%	0.08
Exposure to Political-Legal Factors	Low		■				High	1.00%	0.02
Management									
Management Quality	High		■				Low	5.00%	0.10
Reliance on Key Persons	Low			■			High	5.00%	0.15
Sales									
Reliance on Key Customers	Low	■					High	5.00%	0.05
Reliance on Distribution Partners	Low	■					High	2.00%	0.02
Customer Lock-in	High		■				Low	2.00%	0.04
Purchasing									
Input-cost risk	Low			■			High	2.00%	0.06
Reliance on Key Suppliers	Low		■				High	2.00%	0.04
Product									
Product Quality	High		■				Low	3.00%	0.06
Innovativeness	Very Innovative					■	Not Innovative	3.00%	0.15
Intellectual Property Protection	High					■	Low	3.00%	0.15
Risk of Technological Disruption	Low		■				High	2.00%	0.04
Financial									

Capital Intensity	Low		High	2.00%	0.06
Leverage	Low		High	10.0%	0.20
Foreign exchange / currency risk	Low		High	1.00%	0.01
				100%	**3.13**

5.2. Πίνακας υπολογισμού Μέσου Σταθμικού Κόστους Κεφαλαίου (WACC - Discount rate used)



5.3. Πηγές πληροφόρησης

Category	Item	Source
General	Trading and market data	S&P Capital IQ, Beauhurst, EMIS
	Company descriptions	S&P Capital IQ
Discount Rate	Tax rate	TradingEconomics
	Risk free rate	TradingEconomics
	Market risk premium	Prof. Aswath Damodaran
	Target debt ratio (D/C)	Median of listed peers (Capital IQ)
	Unlevered beta	Median of listed peers (Capital IQ)
	CoE premium	User assumption
	Spread over 10y bond	Median of listed peers (Capital IQ)
DCF	Perpetual growth	User assumption
	Mid-year adjustment	User assumption
	% of Terminal Value included	User assumption
APV	Bankrupty Cost	User assumption
	Probability of Bankruptcy	User assumption
LBO	Target leverage	User assumption
	Interest rate on debt	Country risk-free rate + median credit spread of peers
	Interest rate on cash	User assumption
	Entry EV/EBIT	Median of listed peers + 20% premium
	Exit EV/EBIT	Based on entry EV/EBIT
	IRR requirement	User assumption
DDM	Payout ratio	User assumption

6. Μέθοδοι αποτίμησης

6.1. Προεξόφληση Ελεύθερων Ταμειακών Ροών (DCF)

Η μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών ταμειακών ροών είναι επίσης μια «εισοδηματική» μέθοδος που επικεντρώνει την προσοχή στην ικανότητα μιας επιχείρησης να δημιουργεί θετικές ελεύθερες ταμειακές ροές. Για τη διενέργεια της αποτίμησης με βάση τη μέθοδο αυτή έγινε κατάλληλος προσδιορισμός του κεφαλαίου κίνησης που δημιουργείται από τη δραστηριότητα και συνεπακόλουθη προεξόφληση της ταμειακής ροής που δημιουργείται. Για την εφαρμογή της μεθόδου αυτής χρησιμοποιήθηκε εξειδικευμένη εφαρμογή που λαμβάνει υπόψη παραμέτρους από διεθνής βάσεις δεδομένων μεταξύ αυτών και οι παράμετροι για τον προσδιορισμό του προεξοφλητικού επιτοκίου.

Με βάση την εργασία μας, **η αξία των Ιδίων Κεφαλαίων** της επιχείρησης εκτιμάται ως κατωτέρω σε **3.563.000 €** , ενώ **η αξία της Επιχείρησης σε 4.322.000 €**. Στους πίνακες που ακολουθούν παρουσιάζονται (σε εκατομμύρια ευρώ) τόσο οι ανωτέρω τιμές όσο και οι μεταβολές τους σε περίπτωση διαφοροποίησης τόσο του Μέσου Σταθμικού Κόστους Κεφαλαίου (Weighted Average Cost of Capital ('WACC')) όσο και του Ρυθμού Μεγέθυνσης των μελλοντικών ταμειακών ροών (Perpetual growth rate ('g')).

Sensitivity Analysis

Weighted Average Cost of Capital ('WACC')	Perpetual growth rate ('g')				
	0.00%	1.00%	2.00%	3.00%	4.00%
7.80%	3,272	3,728	4,343	5,213	6,541
8.30%	3,014	3,406	3,922	**4,632**	5,673
8.80%	2,787	3,125	**3,563**	4,152	4,987
9.30%	2,584	**2,879**	3,254	3,749	4,431
9.80%	2,402	2,661	2,986	3,406	3,971

6.2. Αποτελέσματα

Με βάση τα ανωτέρω αποτελέσματα έγινε στάθμιση των αποτελεσμάτων με βάση την κατά τη κρίση μας συμβολή της κάθε μεθόδου.

ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΕΩΝ ΑΞΙΑΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ			
Level 2 - Fair Value Hierarchy	**Αξία αποτίμησης**	**Συντελεστές στάθμισης**	**Σταθμισμένη αξία**
Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)	4.322.000,00	100%	4.322.000,00
			4.322.000,00

ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΕΩΝ ΑΞΙΑΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ			
Level 2 - Fair Value Hierarchy	**Αξία αποτίμησης**	**Συντελεστές στάθμισης**	**Σταθμισμένη αξία**
Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)	3.563.000,00	100%	3.563.000,00
			3.563.000,00