Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2025.04.08 14:59:06 EEST
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,08/04/2025
Αριθ. Πρωτ.:3601256

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ARCHANGELOS ASSETS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **ARCHANGELOS ASSETS A.E.** και αριθμό ΓΕΜΗ **183509401000**.

Την **08/04/2025** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **5347279**, η από 31/03/2025 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Σύσταση νέας εταιρείας ».

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.

DELTA PARTNERS

Tel: +30 214 1000 800
Fax: +30 214 1000 824
www.deltapartners.gr

33 Vouliagmenis Avenue
Glyfada PC 16675,
Athens, Greece

Τηλ: +30 214 1000 800
Φαξ: +30 214 1000 824
www.deltapartners.gr

Λεωφόρος Βουλιαγμένης 33
Γλυφάδα ΤΚ 16675,
Αθήνα, Ελλάδα

Ε Κ Θ Ε Σ Η Α Π Ο Τ Ι Μ Η Σ Η Σ

ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ 16.000 ΚΟΙΝΩΝ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

ΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

ATHENSBNB ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΚΑΙ

ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ 40.000 ΚΟΙΝΩΝ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

ΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

2020 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΟΙ ΟΠΟΙΕΣ ΠΡΟΚΕΙΤΑΙ ΝΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΟΥΝ ΕΙΣΦΟΡΑ ΣΕ ΕΙΔΟΣ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΛΥΨΗ ΤΟΥ ΙΔΡΥΤΙΚΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

ΤΗΣ ΥΠΟ ΣΥΣΤΑΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

ARCHANGELOS ASSETS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

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

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1 Εντολή και αντικείμενο αποτίμησης 2

2 Περιοριστικοί παράγοντες και αναγκαίες διευκρινήσεις..... 4

3 Στοιχεία στα οποία βασίσθηκε η έκθεση αποτίμησης..... 6

4 Γενικές πληροφορίες για τις αποκτώμενες εταιρείες..... 8

4.1 Πρώτη Αποκτώμενη Εταιρεία ATHENSBNB ΑΕ 8

4.2 Δεύτερη Αποκτώμενη Εταιρεία 2020 ΑΕ 16

5 Περιγραφή των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων 23

6 Εκτίμηση της αξίας των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων 24

6.1 Υιοθετηθείσα Μεθοδολογία 24

6.2 Μέθοδος Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow Approach) 24

6.3 Μέθοδος Οικονομικού Κέρδους (Economic Value Added Approach) 27

6.4 Μέθοδος Δεικτών Συγκρίσιμων Εταιρειών (Comparable Entities Multiples Approach) 30

6.5 Μέθοδος της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης (Adjusted Net Asset Value Approach)..... 31

6.6 Επιχειρηματικά Σχέδια..... 32

6.7 Εκτιμώμενη Αξία της Πρώτης Αποκτώμενης Εταιρείας..... 35

6.8 Εκτιμώμενη Αξία της Δεύτερης Αποκτώμενης Εταιρείας 40

6.9 Προσδιορισμός της εκτιμώμενης αξίας των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων 48

7 Συμπεράσματα 49

8 Παραρτήματα 51

8.1 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α : ΙΣΤΟΡΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ & ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ATHENSBNB ΑΕ..... 51

8.2 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β : ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ 2025-2030 & ΜΣΚΚ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ 2020 ΑΕ 54

Προς: τον κ. Μιχαήλ Πεγκλή
ιδρυτή της υπό ίδρυση Ανώνυμης Εταιρείας
ARCHANGELOS ASSETS MAE
Μπουμπουλίνας 17,
14671 Νέα Ερυθραία

ΕΚΘΕΣΗ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

της αξίας 16.000 κοινών ονομαστικών μετοχών
της Ανώνυμης Εταιρείας
ATHENSBNB ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
και
της αξίας 40.000 κοινών ονομαστικών μετοχών
της Ανώνυμης Εταιρείας
2020 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
οι οποίες πρόκειται να αποτελέσουν εισφορά σε είδος
για την κάλυψη του ιδρυτικού μετοχικού κεφαλαίου
της υπό σύσταση Ανώνυμης Εταιρείας
ARCHANGELOS ASSETS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018

1 Εντολή και αντικείμενο αποτίμησης

Η παρούσα έκθεση συντάχθηκε με την από 15.01.2025 σχετική αίτηση του κ. Μιχαήλ Πεγκλή (εφεξής αναφερόμενος και ως **"Εντολέας"**) ιδρυτή της υπό σύσταση Ανώνυμης Εταιρείας **"ARCHANGELOS ASSETS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ"** (εφεξής αναφερόμενη και ως **"ARCHANGELOS ASSETS ΜΑΕ"** ή/και **"Αποκτώσα Εταιρεία"**) με την οποία μας γνωστοποιήθηκε η απόφασή του για επιλογή και ορισμό της Ελεγκτικής Εταιρείας **"DELTA PARTNERS ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ ΑΕ"** (εφεξής αναφερόμενη και ως **"DELTA PARTNERS"**), σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, προκειμένου να εκτιμήσει την αξία 16.000 κοινών ονομαστικών μετοχών της Ανώνυμης Εταιρείας **"ATHENSBNB ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ"** (εφεξής αναφερόμενη και ως

"ATHENSBNB ΑΕ" ή/και **"Πρώτη Αποκτώμενη Εταιρεία"**) και 40.000 κοινών ονομαστικών μετοχών της Ανώνυμης Εταιρείας **"2020 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ"** (εφεξής αναφερόμενη και ως **"2020 ΑΕ"** ή/και **"Δεύτερη Αποκτώμενη Εταιρεία"**), κατά την 31.12.2024, οι οποίες πρόκειται να αποτελέσουν εισφορά σε είδος για την κάλυψη αύξησης του ιδρυτικού μετοχικού κεφαλαίου της υπό σύσταση Ανώνυμης Εταιρείας **"ARCHANGELOS ASSETS ΜΑΕ"**.

Αντικείμενο της παρούσας Έκθεσης Αποτίμησης αποτελεί η εκτίμηση της εύλογης αξίας των ως άνω περιγραφόμενων δύο εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων, ήτοι (α) των 16.000 κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας **"ATHENSBNB ΑΕ"** οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό **100,00%** εκ του συνόλου των μετοχών που είχε εκδώσει η εν λόγω Εταιρεία και (β) των 40.000 κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας **"2020 ΑΕ"** οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό **100,00%** εκ του συνόλου των μετοχών που είχε εκδώσει η εν λόγω Εταιρεία, κατά την ημερομηνία αναφοράς, ήτοι κατά την 31.12.2024.

2 Περιοριστικοί παράγοντες και αναγκαίες διευκρινήσεις

Η εργασία της αποτίμησης των εισφερόμενων μετοχών των Εταιρειών **"ATHENSBNB ΑΕ"** και **"2020 ΑΕ"** διενεργήθηκε σύμφωνα με τις γενικά παραδεκτές αρχές και μεθόδους που ακολουθούνται διεθνώς και ο προσδιορισμός του τελικού αποτελέσματος αποτίμησης βασίσθηκε στο βαθμό καταλληλότητας για τη συγκεκριμένη περίπτωση εκάστης επιμέρους υιοθετηθείσας μεθόδου αποτίμησης.

Η DELTA PARTNERS και οι διορισμένοι εκτιμητές που εκπόνησαν την παρούσα έκθεση αποτίμησης έχουν συμμορφωθεί πλήρως με τις υποχρεώσεις ανεξαρτησίας που προβλέπονται από τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018.

Η αποτίμηση των εισφερόμενων μετοχών βασίστηκε, μεταξύ άλλων, στις συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις εκάστης αποκτώμενης εταιρείας για την ενδιάμεση/ετήσια περίοδο που έληξε την 31.12.2024.

Η εργασία αποτίμησης βασίσθηκε στον τρόπο λειτουργίας και στους επιχειρηματικούς τομείς που δραστηριοποιείται εκάστη αποκτώμενη εταιρεία ως έχουν αυτοί σήμερα («as is basis»).

Η εργασία αποτίμησης βασίσθηκε και στην παραδοχή ότι εκάστη αποκτώμενη εταιρεία θα συνεχίσει την απρόσκοπτη λειτουργία της στο μέλλον («going concern principle»). Η παραδοχή αυτή προϋποθέτει ότι: (α) η διοίκηση εκάστης αποκτώμενης εταιρείας θα συνεχίσει να εφαρμόζει μόνο εκείνες τις λειτουργικές και χρηματοοικονομικές στρατηγικές οι οποίες θα μεγιστοποιήσουν την αξία της, και (β) δεν θα συμβούν απρόβλεπτα μελλοντικά γεγονότα τα οποία θα εμποδίσουν την ομαλή και απρόσκοπτη λειτουργία εκάστης αποκτώμενης εταιρείας.

Θεωρήθηκε ότι εκάστη αποκτώμενη εταιρεία λειτουργεί σύμφωνα με το ισχύον νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο στη χώρα μας, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά. Επίσης, θεωρήθηκε, σύμφωνα με τις διαβεβαιώσεις που έχουμε λάβει από τη Διοίκηση εκάστης αποκτώμενης εταιρείας, ότι δεν υπάρχουν εκκρεμή νομικά θέματα, αμφισβητήσεις ή άλλα ζητήματα που να εμπλέκουν οποιαδήποτε από τις αποκτώμενες εταιρείες σε δικαστικές διαμάχες και τα οποία ενδέχεται να έχουν

ουσιαστική επίπτωση, άμεσα ή έμμεσα, επί της προβλεπόμενης κερδοφορίας και χρηματοοικονομικής θέσης της κατά περίπτωση αποκτώμενης εταιρείας.

Οι χρηματοοικονομικές και επιχειρησιακές πληροφορίες, τα στοιχεία, οι υποθέσεις και παραδοχές και οι προβλέψεις που παρασχέθηκαν από τη Διοίκηση εκάστης αποκτώμενης εταιρείας σχετικά με την πορεία αυτής, ιστορικά και στο μέλλον, θεωρήσαμε ότι είναι ορθές και πλήρεις και δεν προβήκαμε σε ανεξάρτητη επαλήθευση, διερεύνηση, έλεγχο ή επιβεβαίωση αυτών, ούτε εκδώσαμε οποιοδήποτε σχετικό πιστοποιητικό. Για την εγκυρότητα των οικονομικών και λοιπών στοιχείων εκάστης αποκτώμενης εταιρείας τα οποία τέθηκαν υπ' όψιν μας, την πλήρη ευθύνη φέρει η Διοίκησή της. Τα ως άνω περιγραφόμενα στοιχεία και πληροφορίες τα οποία λήφθηκαν υπόψη κατά την εκπόνηση της εργασίας της αποτίμησης θεωρήθηκε ότι παρουσιάζουν εύλογα και αντικειμενικά την υφιστάμενη κατάσταση όσο και τις προοπτικές εκάστης αποκτώμενης εταιρείας κατά την ημερομηνία της αποτίμησης, τόσο από επιχειρησιακή όσο και από χρηματοοικονομική άποψη.

Η παρούσα εργασία αποτίμησης δεν συνιστά πλήρη έλεγχο ή/και επισκόπηση των οικονομικών καταστάσεων οποιασδήποτε εκ των αποκτώμενων εταιρειών και συνεπώς η παρούσα έκθεση δεν συνιστά έκθεση ελέγχου και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για το σκοπό αυτό. Επιπλέον, η παρούσα έκθεση δεν παρέχει καμία διαβεβαίωση ότι οι οικονομικές καταστάσεις οποιασδήποτε εκ των αποκτώμενων εταιρειών δεν περιλαμβάνουν ουσιώδεις αδυναμίες και λάθη τα οποία εάν ήταν γνωστά κατά την ημερομηνία σύνταξης της παρούσης θα ήταν δυνατόν να οδηγήσουν ακόμα και σε σημαντική διαφοροποίηση του αποτελέσματος της εργασίας αποτίμησης.

Η παρούσα εργασία αποτίμησης προορίζεται για αποκλειστική χρήση του Εντολέα μας και της Διοίκησης της Ανώνυμης Εταιρείας "**ARCHANGELOS ASSETS MAE**" στο πλαίσιο των άρθρων 16 και 17 του Ν. 4548/2018 και δεν επιτρέπεται η χρήση αυτής από οποιονδήποτε τρίτο για οποιονδήποτε άλλο σκοπό. Η DELTA PARTNERS δεν φέρει καμία ευθύνη για τυχόν βλάβη ή ζημία που μπορεί να προκύψει, λόγω αποφάσεων ή πράξεων που βασίστηκαν στην παρούσα έκθεση αποτίμησης.

3 Στοιχεία στα οποία βασίσθηκε η έκθεση αποτίμησης

Βάση της εργασίας, η οποία πραγματοποιήθηκε για την εκτίμηση της αξίας εκάστου εισφερόμενου περιουσιακού στοιχείου, αποτέλεσαν τα ακόλουθα στοιχεία και πληροφορίες:

- Οι δημοσιευμένες από την Εταιρεία **"ATHENSBNB ΑΕ"** Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τις χρήσεις που έληξαν την 30η Ιουνίου 2022 (01.07.2021-30.06.2022), 30η Ιουνίου 2023 (01.07.2022-30.06.2023) και 30η Ιουνίου 2024 (01.07.2023-30.06.2024), οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τις αρχές και τους κανόνες των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων (Ε.Λ.Π., Ν. 4308/2014). Σημειώνεται ότι οι δημοσιευμένες από την Πρώτη Αποκτώμενη Εταιρεία χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τις προαναφερόμενες χρήσεις δεν έχουν ελεγχθεί από ανεξάρτητη ελεγκτική εταιρεία καθώς δεν υφίσταται σχετική υποχρέωση, δεδομένου ότι η εταιρεία έχει καταταχθεί στην κατηγορία μεγέθους της «Πολύ μικρής οντότητας» σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 2 του Ν. 4308/2014.

- Οι δημοσιευμένες από την Εταιρεία **"2020 ΑΕ"** Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τις χρήσεις που έληξαν την 31η Δεκεμβρίου 2021 (01.01.2021-31.12.2021), 31η Δεκεμβρίου 2022 (01.01.2022-31.12.2022) και 31η Δεκεμβρίου 2023 (01.01.2023-31.12.2023), οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τις αρχές και τους κανόνες των Ε.Λ.Π.. Σημειώνεται ότι οι δημοσιευμένες από την Δεύτερη Αποκτώμενη Εταιρεία χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τις προαναφερόμενες χρήσεις δεν έχουν ελεγχθεί από ανεξάρτητη ελεγκτική εταιρεία καθώς δεν υφίσταται σχετική υποχρέωση, δεδομένου ότι η εταιρεία έχει καταταχθεί στην κατηγορία μεγέθους της «Πολύ μικρής οντότητας» σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 2 του Ν. 4308/2014.

- Οι μη ελεγμένες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις εκάστης αποκτώμενης εταιρείας για την ενδιάμεση περίοδο που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024 (για την Πρώτη Αποκτώμενη Εταιρεία αφορούν στην ενδιάμεση περίοδο 01.07.2024-31.12.2024 και για την Δεύτερη Αποκτώμενη Εταιρεία αφορούν στην ετήσια

περίοδο 01.01.2024-31.12.2024), οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τις αρχές και τους κανόνες των Ε.Λ.Π..

- Τα Ισοζύγια Γενικής Λογιστικής για τις χρήσεις 01.07.2021-30.06.2022, 01.07.2022-30.06.2023 και 01.07.2023-30.06.2024 για την Πρώτη Αποκτώμενη Εταιρεία και για τις χρήσεις 01.01.2021-31.12.2021, 01.01.2022-31.12.2022 και 01.01.2023-31.12.2023 για την Δεύτερη Αποκτώμενη Εταιρεία καθώς και για την ενδιάμεση περίοδο 01.07.2024-31.12.2024 και ετήσια περίοδο 01.01.2024-31.12.2024 για την Πρώτη και Δεύτερη Αποκτώμενη Εταιρεία αντίστοιχα.

- Το Καταστατικό, η Ανακοίνωση Σύστασης, το Πιστοποιητικό Εκπροσώπησης καθώς και λοιπά νομιμοποιητικά έγγραφα σχετικά με τη σύσταση και τη λειτουργία εκάστης αποκτώμενης εταιρείας.

- Το Επιχειρηματικό Σχέδιο (Business Plan) που συνέταξε η Διοίκηση της αποκτώμενης εταιρείας "**2020 ΑΕ**" με τα προσδοκώμενα αποτελέσματα χρήσης της αποκτώμενης εταιρείας για την επόμενη 6ετία 2025 έως και 2030.

- Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες σχετικά με συγκρίσιμες εταιρείες που δραστηριοποιούνται στον κλάδο της Εμπορίας ειδών συσκευασίας και οι μετοχές τους διαπραγματεύονται σε ευρωπαϊκά χρηματιστήρια.

- Οι πληροφορίες, διευκρινήσεις και στοιχεία που μας παρείχαν οι Διοικήσεις των αποκτώμενων εταιρειών, τα οποία θεωρήσαμε ότι είναι ακριβή και ότι αντικατοπτρίζουν την πραγματική χρηματοοικονομική θέση εκάστης αποκτώμενης εταιρείας και κατάσταση εκάστου εισφερόμενου περιουσιακού στοιχείου, έγγραφα και παραστατικά που τέθηκαν υπόψη μας, καθώς και συγκεκριμένες παραδοχές και επί μέρους εκτιμήσεις που περιγράφονται στη συνέχεια της έκθεσής μας.

4 Γενικές πληροφορίες για τις αποκτώμενες εταιρείες

4.1 Πρώτη Αποκτώμενη Εταιρεία ATHENSBNB ΑΕ

4.1.1 Ίδρυση – Έδρα – Διάρκεια – Σκοπός

Η Πρώτη Αποκτώμενη Εταιρεία **"ATHENSBNB ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ"**, με δ.τ. **"Athensbnb.net"**, συστάθηκε με την υπαριθμ. 427/12.04.2019 συμβολαιογραφική πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Σπυριδούλας Ζαχαρία Ζάχου και την υπαριθμ. 2881/2019/09.05.2019 Απόφαση της Αντιπεριφερειάρχη Π.Ε. Κεντρικού Τομέα Αθηνών (6ΔΠΘ7Λ7-Ξ8Ε), η οποία καταχωρίσθηκε την 15.05.2019 στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1741187, και με την οποία παρασχέθηκε άδεια σύστασης Ανώνυμης Εταιρείας η οποία προήλθε από μετατροπή της Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης με την επωνυμία ATHENSBNB ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ και ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ. 008940001000, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 παρ. 1 του Κ.Ν. 2190/1920. Ο Αριθμός Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Γ.Ε.ΜΗ.) της Πρώτης Αποκτώμενης Εταιρείας είναι ο 008940001000.

Η έδρα της Πρώτης Αποκτώμενης Εταιρείας βρίσκεται στο Δήμο Αθηναίων και τα κεντρικά γραφεία της επί της οδού Πέτρας αριθμός 20, Αθήνα (Τ.Κ. 10444).

Η διάρκεια της Πρώτης Αποκτώμενης Εταιρείας είναι αορίστου χρόνου και αρχίζει από την καταχώριση του Καταστατικού της στο Γ.Ε.ΜΗ..

Σύμφωνα με το άρθρο 2 του Καταστατικού της, σκοπό της Πρώτης Αποκτώμενης Εταιρείας αποτελούν:

1) Η ανάπτυξη και διαχείριση-εκμετάλλευση ακινήτων κάθε είδους και μορφής.
2) Η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών, η ανέγερση κτιρίων ή κτιριακών συγκροτημάτων, συγκροτημάτων κατοικιών ή/και γραφείων και εν γένει οικοδομών και κτισμάτων επί οικοπέδων ή ακινήτων που ανήκουν στην εταιρεία ή και σε τρίτους (με το σύστημα της αντιπαροχής ή με οποιοδήποτε άλλο σύστημα), με σκοπό την με κάθε τρόπο εκμετάλλευση τους, όπως ενδεικτικά η εκμίσθωση, πώληση ή παραχώρησή τους μετά ή άνευ ανταλλάγματος.

3) Η αγορά ακινήτων και η τυχόν συνένωση ή κατάτμηση αυτών, με σκοπό είτε τη δημιουργία υπεραξίας από την μεταπώληση ή τη μίσθωση.
4) Η ανάληψη, μελέτη, επίβλεψη, εκτέλεση οιουδήποτε ιδιωτικού τεχνικού έργου, προς εκμετάλλευση από την Εταιρεία για ίδιο λογαριασμό ή με σύμβαση έργου ή προς εκποίηση αυτού με σκοπό το κέρδος.
5) Η σύνταξη και εκπόνηση μελετών και σχεδίων, απαραίτητων για την κατασκευή κτιρίων και άλλων εγκαταστάσεων καθώς και η ανάληψη της τεχνικής Διευθύνσεως του σχεδιασμού, της εκτέλεσης και της θέσεως σε λειτουργία τεχνικών έργων ή επενδύσεων γενικά.
6) Η αγορά και μεταπώληση με κέρδος εκτάσεων γης ή τμημάτων αυτής, εντός ή εκτός σχεδίου πόλεων και γενικά ακινήτων.
7) Η παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών προς νομικά και φυσικά πρόσωπα σχετικά με θέματα ακινήτων και γης, καθώς και θέματα ανάπτυξης επιχειρήσεων σε παρεμφερείς τομείς στην Ελλάδα και στο εξωτερικό.
8) Η αγορά ή ανέγερση και λειτουργία ξενοδοχειακών ή άλλων παρεμφερών μονάδων.
9) Η αντιπροσώπευση στην ημεδαπή αλλοδαπών εργοληπτριών εταιρειών και μελετητικών γραφείων.
10) Η διεξαγωγή κάθε άλλης εργασίας, την οποία η Εταιρεία θεωρεί συμπληρωματική ή συναφή προς τους παραπάνω σκοπούς, η παροχή εγγυήσεων και αντεγγυήσεων υπέρ προσώπων με τα οποία η Εταιρεία συνεργάζεται με αμοιβαιότητα συμφερόντων και γενικά η διενέργεια κάθε πράξης που θεωρείται άμεσα ή έμμεσα αναγκαία, κατάλληλη ή ενδεδειγμένη για την πραγμάτωση των παραπάνω σκοπών.

Η εταιρεία δύναται να συμμετέχει σε εταιρείες ομόρρυθμες, ετερόρρυθμες, ΕΠΕ, εκτός από μονοπρόσωπες ΕΠΕ, και σε ΑΕ, με οποιαδήποτε εταιρική ιδιότητα, καθώς και να συμμετέχει, εκπροσωπεί και συνεργάζεται με άλλες επιχειρήσεις, ήδη υφιστάμενες ή που πρόκειται να συσταθούν, στην Ελλάδα ή το εξωτερικό και οι οποίες επιδιώκουν τον ίδιο ή παρεμφερή σκοπό με αυτόν της παρούσης εταιρείας.

4.1.2 Μετοχικό κεφάλαιο – Μέτοχοι

Το εγκεκριμένο μετοχικό κεφάλαιο της Πρώτης Αποκτώμενης Εταιρείας ανέρχεται σε € 480.000,00 και διαιρείται σε 16.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστη. Το μετοχικό κεφάλαιο της Πρώτης Αποκτώμενης Εταιρείας δεν έχει μεταβληθεί από την ημερομηνία ίδρυσής της έως και την ημερομηνία σύνταξης της παρούσης.

Σύμφωνα με το βιβλίο μετόχων, κατά την ημερομηνία σύνταξης της παρούσης το σύνολο (100%) των μετοχών της Πρώτης Αποκτώμενης Εταιρείας κατεχόταν από τον κ. Μιχαήλ Πεγκλή του Βασιλείου.

4.1.3 Διοίκηση – Εκπροσώπηση

Σύμφωνα με την υπαριθμ. 427/12.04.2019 προαναφερόμενη συμβολαιογραφική πράξη, ορίσθηκε το Διοικητικό Συμβούλιο της Πρώτης Αποκτώμενης Εταιρείας και συγκροτήθηκε σε σώμα ως ακολούθως:

- Μιχαήλ Πεγκλής του Βασιλείου και της Ελένης, οικονομολόγος, γεννημένος στην Αθήνα στις 20.04.1971, κάτοικος Αθηνών, με ΑΔΤ ΑΝ642859, που εκδόθηκε στις 26.10.2018 από το ΤΑ Κολωνού, με ΑΦΜ 074237257 της ΔΟΥ Α΄ Αθηνών, ως Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος.
- Κυριάκος-Μιλτιάδης Κυριακίδης του Θεοδώρου και της Δέσποινας, συνταξιούχος, κάτοικος Αθηνών, γεννημένος στην Μανσούρα Αιγύπτου στις 25.08.1948, με ΑΔΤ ΑΗ037040, που εκδόθηκε στις 26.10.2018 από το ΤΑ Κολωνού και με ΑΦΜ 016461369 της ΔΟΥ Α΄ Αθηνών, ως Αντιπρόεδρος.
- Ελένη Πεγκλή του Κωνσταντίνου και της Ελένης, συνταξιούχος, γεννημένη στον Πύργο Ευρωστίνης Κορινθίας στις 09.04.1930, κάτοικος Ελάτειας Φθιώτιδας, με ΑΔΤ ΑΕ722361, που εκδόθηκε στις 10.08.2007 από το ΑΤ Αμφίκλειας, με ΑΦΜ 055123341 της ΔΟΥ ΙΓ΄ Αθηνών, ως Μέλος.

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει την 14.05.2025. Η Πρώτη Αποκτώμενη Εταιρεία εκπροσωπείται και δεσμεύεται για όλες τις πράξεις της, μεμονωμένα από τον Πρόεδρο και Διευθύνοντα Σύμβουλο Μιχαήλ Πεγκλή.

4.1.4 Βασικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες

Σύμφωνα με τις πλέον πρόσφατες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Πρώτης Αποκτώμενης Εταιρείας για την ενδιάμεση περίοδο που έληξε την 31.12.2024 (01.07.2024-31.12.2024), η εν γένει χρηματοοικονομική θέση και κατάσταση αυτής είχε ως ακολούθως:

ATHENSBNB ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ
ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024

(€)	Λογιστικά υπόλοιπα		
	31.12.2024	**30.06.2024**	**30.06.2023**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια			
Ακίνητα	3.008.072	2.648.243	2.746.709
Λοιπός εξοπλισμός	112.054	57.241	28.796
Σύνολο	***3.120.126***	***2.705.484***	***2.775.505***
Άυλα πάγια στοιχεία			
Λοιπά άυλα	0	0	0
Σύνολο	***0***	***0***	***0***
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία			
Λοιπά	1.704	1.704	1.704
Σύνολο	***1.704***	***1.704***	***1.704***
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**3.121.830**	**2.707.188**	**2.777.209**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα			
Εμπορεύματα	0	0	0
Σύνολο	***0***	***0***	***0***
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	52.474	0	28.252
Λοιπές απαιτήσεις	7.123	65.021	135.445
Προπληρωμένα έξοδα	0	0	1.181
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	611.634	943.496	777.813
Σύνολο	***671.231***	***1.008.517***	***942.691***
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**671.231**	**1.008.517**	**942.691**
Σύνολο Ενεργητικού	**3.793.061**	**3.715.705**	**3.719.900**
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
Καθαρή Θέση			
Καταβλημένο κεφάλαιο	480.000	480.000	480.000
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	3.328.958	3.328.958	3.328.958
Υπόλοιπο εις νέο	(341.265)	(291.846)	(320.178)
Σύνολο Καθαρής Θέσης	**3.467.693**	**3.517.112**	**3.488.780**
Προβλέψεις για κινδύνους και έξοδα			
Λοιπές προβλέψεις	10.853	10.853	10.853
Σύνολο	**10.853**	**10.853**	**10.853**
Υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Τραπεζικά δάνεια	0	0	0
Εμπορικές υποχρεώσεις	46.831	31.093	49.910
Φόρος εισοδήματος & λοιποί φόροι-τέλη	22.786	1.443	15.755
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	560	245	0
Λοιπές υποχρεώσεις	244.338	154.959	154.601
Σύνολο	***314.515***	***187.740***	***220.267***
Σύνολο υποχρεώσεων	**314.515**	**187.740**	**220.267**
Σύνολο Καθαρής Θέσης, Προβλέψεων και Υποχρεώσεων	**3.793.061**	**3.715.705**	**3.719.900**

Πηγή: *Διοίκηση Εταιρείας ATHENSBNB ΑΕ.*

Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Σύμφωνα με τον ανωτέρω Ισολογισμό, η Πρώτη Αποκτώμενη Εταιρεία κατά την ημερομηνία αποτίμησης, 31.12.2024, είχε πραγματοποιήσει επενδύσεις σε πάγια περιουσιακά στοιχεία, οι οποίες αφορούσαν κυρίως σε ιδιόκτητα ακίνητα συνολικής αναπόσβεστης αξίας € 3.008.072,34 καθώς και σε λοιπό εξοπλισμό συνολικής αξίας € 112.053,75. Περαιτέρω, τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ποσού € 1.704 αφορούσαν σε δοσμένες εγγυήσεις μίσθωσης ακινήτων ποσού € 600 και δοσμένες εγγυήσεις προς παρόχους ενέργειας ποσού € 1.104.

Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία (πλην ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων) κατά την ημερομηνία αναφοράς αφορούσαν κυρίως σε εμπορικές απαιτήσεις ποσού € 52.474 καθώς και λοιπές απαιτήσεις ποσού € 7.123.

Προβλέψεις για κινδύνους και έξοδα

Η Πρώτη Αποκτώμενη Εταιρεία κατά την 31.12.2024 απασχολούσε ένα άτομο προσωπικό για το οποίο η δουλευμένη πρόβλεψη αποζημίωσης λόγω εξόδου από την υπηρεσία ανερχόταν σε € 0. Επιπλέον, η Πρώτη Αποκτώμενη Εταιρεία κατά την ημερομηνία αναφοράς είχε σχηματίσει λοιπές προβλέψεις ποσού € 10.853 οι οποίες αφορούσαν στην κάλυψη φόρων και προσαυξήσεων που ενδέχεται να προκύψουν κατά την οριστικοποίηση των ανέλεγκτων φορολογικά υποχρεώσεων των χρήσεων 2020-2024.

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Η Πρώτη Αποκτώμενη Εταιρεία κατά την ημερομηνία αναφοράς δεν είχε αναλάβει μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Η Πρώτη Αποκτώμενη Εταιρεία κατά την ημερομηνία αναφοράς δεν είχε αναλάβει βραχυπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις. Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία αναφοράς αφορούν σε εμπορικές υποχρεώσεις ποσού € 46.831, υποχρεώσεις φόρου εισοδήματος και λοιπών φόρων-τελών ποσού € 22.786, υποχρεώσεις προς οργανισμούς κοινωνικής ασφάλισης ποσού € 560, καθώς και σε λοιπές υποχρεώσεις ποσού € 244.338.

Καθαρός δανεισμός / Κεφάλαιο κίνησης

Κατά την ημερομηνία αναφοράς η Πρώτη Αποκτώμενη Εταιρεία κατείχε ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ποσού € 611.634 μην έχοντας αναλάβει τις οποιασδήποτε δανειακές υποχρεώσεις, με συνέπεια ο καθαρός δανεισμός της να έχει καταστεί αρνητικός και να ανέρχεται στο ποσό των € (611.634). Σύμφωνα με τα ανωτέρω, το λειτουργικό κεφάλαιο κίνησης της Πρώτης Αποκτώμενης Εταιρείας, εξαιρουμένου του καθαρού δανεισμού ποσού € (611.634), είχε καταστεί αρνητικό και διαμορφωθεί στο ποσό των € (254.918).

Ο συνοπτικός Ισολογισμός και Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης για την ενδιάμεση περίοδο που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024 (01.07.2024-31.12.2024) παρατίθεται στο Παράρτημα Α (Πίνακας 8.1).

Σύμφωνα με τις πλέον πρόσφατες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για την ενδιάμεση περίοδο που έληξε την 31.12.2024 (01.07.2024-31.12.2024), η Πρώτη Αποκτώμενη Εταιρεία πραγματοποίησε ζημιογόνα αποτελέσματα μετά από φόρους ποσού € (41.428), αναλυόμενα ως ακολούθως:

ATHENSBNB ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ
ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024 (01.07.2024-31.12.2024)

(€)	01.07.24-31.12.24	Λογιστικά υπόλοιπα 01.07.23-30.06.24	01.07.22-30.06.23
Κύκλος εργασιών	194.396	357.881	440.861
Αγορές εμπορευμάτων και υλικών	(1.918)	(2.220)	0
Παροχές σε εργαζομένους	(5.077)	(19.269)	(28.127)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων στοιχείων	(94.430)	(163.669)	(173.314)
Λοιπά έσοδα/(έξοδα)	(138.975)	(144.820)	(161.633)
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων	**(46.004)**	**27.903**	**77.788**
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	6.409	9.536	0
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	(1.833)	(1.117)	(411)
Αποτελέσματα προ φόρων	**(41.428)**	**36.323**	**77.377**
Φόροι εισοδήματος	0	(7.991)	(3.476)
Αποτελέσματα χρήσης μετά από φόρους	**(41.428)**	**28.332**	**73.901**

Πηγή: *Διοίκηση Εταιρείας ATHENSBNB AE.*

Λειτουργικά αποτελέσματα προ τόκων και φόρων

Η Πρώτη Αποκτώμενη Εταιρεία κατά τη διάρκεια της ενδιάμεσης περιόδου 01.07.2024-31.12.2024 πραγματοποίησε κύκλο εργασιών (πωλήσεις) συνολικού

ποσού € 194.396, ο οποίος αφορούσε κυρίως σε έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων. Εκ των ανωτέρω εσόδων μετά την αφαίρεση του κόστους διαφόρων αναλώσιμων υλικών ποσού € (1.918), των παροχών σε εργαζομένους ποσού € (5.077), των αποσβέσεων ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων ποσού € (94.430) καθώς και λοιπά λειτουργικά έξοδα και ζημίες ποσού € (138.975) πραγματοποιήθηκαν αποτελέσματα προ τόκων και φόρων ζημίας ποσού € (46.004).

Αποτελέσματα προ και μετά φόρων

Τα αποτελέσματα προ φόρων για την ενδιάμεση περίοδο 01.07.2024-31.12.2024, δεδομένου ότι η Πρώτη Αποκτώμενη Εταιρεία δεν είχε αναλάβει τις οποιασδήποτε δανειακές υποχρεώσεις και το πραγματοποιημένο καθαρό χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα ανήλθε σε έσοδο ποσού € 4.576, ανήλθαν σε ζημία ποσού € (41.428). Δεδομένου της πραγματοποίησης ζημιογόνων αποτελεσμάτων προ φόρων για την ενδιάμεση περίοδο 01.07.2024-31.12.2024 δεν προέκυψε αναλογούν έξοδο φόρου εισοδήματος και τα καθαρά αποτελέσματα της περιόδου μετά από φόρους ανήλθαν σε ζημία ποσού € (41.428).

4.2 Δεύτερη Αποκτώμενη Εταιρεία 2020 ΑΕ

4.2.1 Ίδρυση – Έδρα – Διάρκεια – Σκοπός

Η Δεύτερη Αποκτώμενη Εταιρεία **"2020 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ"**, με δ.τ. **"2020 ΑΕ"**, συστάθηκε με την υπαριθμ. 12.287/06.11.2003 συμβολαιογραφική πράξη της συμβολαιογράφου Βασιλικής Γ. Καλογεροπούλου και την υπαριθμ. 12.303/02.11.2003 διορθωτική πράξη της ιδίας συμβολαιογράφου και την υπαριθμ. 37062/03 Απόφαση του Νομάρχη Αθηνών, η οποία καταχωρίσθηκε την 24.11.2003 στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών και έλαβε Αριθμό Μητρώου Ανωνύμων Εταιρειών (ΑΡ.Μ.Α.Ε.) 55625/01/Β/03/581. Ο Αριθμός Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Γ.Ε.ΜΗ.) της Δεύτερης Αποκτώμενης Εταιρείας είναι ο 005528601000.

Η έδρα της Δεύτερης Αποκτώμενης Εταιρείας βρίσκεται στο Δήμο Αθηναίων και τα κεντρικά γραφεία της επί της Πέτρας αριθμός 18, Αθήνα (Τ.Κ. 10444).

Η διάρκεια της Δεύτερης Αποκτώμενης Εταιρείας έχει ορισθεί σε (50) έτη και αρχίζει από την καταχώρηση στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) του καταστατικού της.

Σύμφωνα με το άρθρο 2 του Καταστατικού της, σκοπό της Δεύτερης Αποκτώμενης Εταιρείας αποτελούν:

- Η εμπορία ειδών συσκευασίας, αναλωσίμων και υλικών συναφών με την ανάπτυξη του ηλεκτρονικού εμπορίου. Ειδικότερα σκοποί της εταιρείας είναι η προμήθεια και διάθεση στην ελληνική, ευρωπαϊκή και διεθνή αγορά ειδών συσκευασίας από όλα τα υλικά, για όλους τους κλάδους της οικονομίας προς φυσικά και νομικά πρόσωπα. Για το σκοπό αυτό η εταιρεία οικοδομεί συνεργασίες με παραγωγούς στην Ελλάδα και στο εξωτερικό.
- Η παροχή υπηρεσιών σχεδιασμού συσκευασίας για τις αυξανόμενες ανάγκες διακίνησης του ηλεκτρονικού εμπορίου.
- Η παροχή υπηρεσιών συμβούλων επιχειρήσεων για την αξιοποίηση των προκλήσεων της διεθνοποίησης.
- Η ανάπτυξη προγραμμάτων λογισμικού για τη διαχείριση των εσωτερικών διεργασιών αλλά και του ψηφιακού μετασχηματισμού προς φυσικά και νομικά πρόσωπα του ιδιωτικού και δημόσιου τομέα.

4.2.2 Μετοχικό κεφάλαιο – Μέτοχοι

Το εγκεκριμένο μετοχικό κεφάλαιο της Δεύτερης Αποκτώμενης Εταιρείας ανέρχεται σε € 120.000,00 και διαιρείται σε 40.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 3,00 εκάστη.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Δεύτερης Αποκτώμενης Εταιρείας έχει μεταβληθεί από την ημερομηνία ίδρυσής της έως και την ημερομηνία σύνταξης της παρούσης ως ακολούθως:

Το ιδρυτικό μετοχικό κεφάλαιο της Δεύτερης Αποκτώμενης Εταιρείας ορίστηκε σε € 60.000,00, καταβεβλημένο ολοσχερώς σε μετρητά και διαιρούμενο σε 20.000 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας € 3,00 εκάστη.

Με την από 30.06.2009 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Δεύτερης Αποκτώμενης Εταιρείας το μετοχικό κεφάλαιό της αυξήθηκε κατά ποσό € 60.000,00 με καταβολή μετρητών και με την έκδοση 20.000 κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 3,00 εκάστη.

Κατόπιν των ανωτέρω, το μετοχικό κεφάλαιο της Δεύτερης Αποκτώμενης Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των εκατόν είκοσι χιλιάδων ευρώ (€ 120.000,00) και διαιρείται σε σαράντα χιλιάδες (40.000) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας τριών ευρώ (€ 3,00) εκάστη.

Σύμφωνα με το βιβλίο μετόχων, κατά την ημερομηνία σύνταξης της παρούσης το σύνολο (100%) των μετοχών της Δεύτερης Αποκτώμενης Εταιρείας κατεχόταν από τον κ. Μιχαήλ Πεγκλή του Βασιλείου.

4.2.3 Διοίκηση – Εκπροσώπηση

Σύμφωνα με την από 04.12.2023 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Δεύτερης Αποκτώμενης Εταιρείας με την οποία εκλέχθηκε νέο Διοικητικό Συμβούλιο και με το από 04.12.2023 πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου της Δεύτερης

Αποκτώμενης Εταιρείας το Διοικητικό Συμβούλιο, που εκλέχθηκε από την ανωτέρω Γενική Συνέλευση, συγκροτήθηκε σε σώμα ως ακολούθως:

- Ο Μιχαήλ Πεγκλής του Βασιλείου, που γεννήθηκε στην Αθήνα, το έτος 1971, με ΑΦΜ 074237257 και με ΑΔΤ ΑΝ642859, ως Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος.

- Η Παναγιώτα Παπακαλοδούκα του Ιωάννη και της Ελένης, γεννημένη στον Πειραιά, κάτοικος Πειραιά, με ΑΔΤ ΑΝ 306901 και με ΑΦΜ 121258691, ως Μέλος.

- Η Πατρίτσια Στρόρα του Σαχίν και της Ντονίκα, υπάλληλος της εταιρείας, που γεννήθηκε στις 23.08.1996 και με ΑΔΤ ΑΝ 456725 και με ΑΦΜ 159488698, ως Μέλος.

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει την 04.12.2028. Η Δεύτερη Αποκτώμενη Εταιρεία εκπροσωπείται και δεσμεύεται για όλες τις πράξεις της, μεμονωμένα από τον Πρόεδρο και Δ/ντα Σύμβουλο Μιχαήλ Πεγκλή.

4.2.4 Βασικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες

Σύμφωνα με τις πλέον πρόσφατες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Δεύτερης Αποκτώμενης Εταιρείας για την ετήσια περίοδο που έληξε την 31.12.2024 (01.01.2024-31.12.2024), η εν γένει χρηματοοικονομική θέση και κατάσταση αυτής είχε ως ακολούθως:

2020 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ
ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024

(€)	Λογιστικά υπόλοιπα		
	31.12.2024	**31.12.2023**	**31.12.2022**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια			
Ακίνητα	152.143	164.763	185.909
Λοιπός εξοπλισμός	27.490	34.228	22.774
Σύνολο	***179.633***	***198.990***	***208.682***
Άυλα πάγια στοιχεία			
Λοιπά άυλα	2.993	1.494	1.691
Σύνολο	***2.993***	***1.494***	***1.691***
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία			
Λοιπά	4.911	4.851	4.850
Σύνολο	***4.911***	***4.851***	***4.850***
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**187.537**	**205.336**	**215.224**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα			
Εμπορεύματα	35.753	41.728	50.234
Σύνολο	***35.753***	***41.728***	***50.234***
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	146.320	0	1.500
Λοιπές απαιτήσεις	3.168	2.721	53
Προπληρωμένα έξοδα	7.519	7.519	82.000
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	33.328	118.082	12.925
Σύνολο	***190.336***	***128.323***	***96.478***
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**226.089**	**170.051**	**146.712**
Σύνολο Ενεργητικού	**413.626**	**375.387**	**361.936**
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
Καθαρή Θέση			
Καταβλημένο κεφάλαιο	120.000	120.000	120.000
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	14.099	14.099	13.496
Υπόλοιπο εις νέο	45.180	20.349	12.061
Σύνολο Καθαρής Θέσης	**179.279**	**154.447**	**145.556**
Προβλέψεις για κινδύνους και έξοδα			
Λοιπές προβλέψεις	0	0	0
Σύνολο	**0**	**0**	**0**
Υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Τραπεζικά δάνεια	0	0	0
Εμπορικές υποχρεώσεις	112.212	139.984	158.296
Φόρος εισοδήματος & λοιποί φόροι-τέλη	35.926	24.693	9.111
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	5.451	5.848	5.039
Λοιπές υποχρεώσεις	80.758	50.414	43.933
Σύνολο	***234.347***	***220.939***	***216.379***
Σύνολο υποχρεώσεων	**234.347**	**220.939**	**216.379**
Σύνολο Καθαρής Θέσης, Προβλέψεων και Υποχρεώσεων	**413.626**	**375.387**	**361.936**

Πηγή: *Διοίκηση Εταιρείας 2020 ΑΕ.*

Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Σύμφωνα με τον ανωτέρω Ισολογισμό, κατά την ημερομηνία αποτίμησης, η Δεύτερη Αποκτώμενη Εταιρεία διέθετε ιδιόκτητο ακίνητο αναπόσβεστης αξίας € 152.143 καθώς και λοιπό εξοπλισμό αναπόσβεστης αξίας € 27.490. Επίσης, ποσό € 2.993 αφορά στην αναπόσβεστη αξία λογισμικών προγραμμάτων που χρησιμοποιεί η Δεύτερη Αποκτώμενη Εταιρεία. Περαιτέρω, τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ποσού € 4.911 αφορούσαν σε δοσμένες εγγυήσεις μίσθωσης ακινήτων ποσού € 4.650 και δοσμένες εγγυήσεις προς παρόχους ενέργειας ποσού € 261.

Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία (πλην ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων) κατά την ημερομηνία αναφοράς αφορούν κυρίως σε αποθέματα ποσού € 35.753, εμπορικές απαιτήσεις ποσού € 146.320, λοιπές απαιτήσεις ποσού € 3.168 καθώς και προπληρωμένα έξοδα επόμενων περιόδων ποσού € 7.519.

Προβλέψεις για κινδύνους και έξοδα

Η Δεύτερη Αποκτώμενη Εταιρεία κατά την 31.12.2024 απασχολούσε 10 άτομα προσωπικό για το οποίο η δουλευμένη πρόβλεψη αποζημίωσης λόγω εξόδου από την υπηρεσία ανερχόταν σε € 6.398.

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Η Δεύτερη Αποκτώμενη Εταιρεία κατά την ημερομηνία αναφοράς δεν είχε αναλάβει μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Η Δεύτερη Αποκτώμενη Εταιρεία κατά την ημερομηνία αναφοράς δεν είχε αναλάβει βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις. Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία αναφοράς αφορούν σε εμπορικές υποχρεώσεις ποσού € 112.212, υποχρεώσεις φόρου εισοδήματος και λοιπών φόρων-τελών ποσού € 35.926, υποχρεώσεις προς οργανισμούς κοινωνικής ασφάλισης ποσού € 5.451 καθώς και σε λοιπές υποχρεώσεις ποσού € 80.758.

Καθαρός δανεισμός / Κεφάλαιο κίνησης

Κατά την ημερομηνία αναφοράς η Δεύτερη Αποκτώμενη Εταιρεία κατείχε ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ποσού € 33.328 μην έχοντας αναλάβει τις οποιασδήποτε δανειακές υποχρεώσεις, με συνέπεια ο καθαρός δανεισμός της να ανέρχεται στο ποσό των € (33.328). Σύμφωνα με τα ανωτέρω, το λειτουργικό κεφάλαιο κίνησης της Δεύτερης Αποκτώμενης Εταιρείας, εξαιρουμένου του καθαρού δανεισμού ποσού € (33.328), είχε καταστεί αρνητικό και διαμορφωθεί στο ποσό των € (41.586).

Η εξέλιξη και χρηματοοικονομική ανάλυση όλων των κονδυλίων του Ισολογισμού κατά την πλέον πρόσφατη τετραετία 2021-2024 παρατίθεται στο Παράρτημα Β (Πίνακες 8.1-8.3).

Σύμφωνα με τις πλέον πρόσφατες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για την ετήσια περίοδο που έληξε την 31.12.2024 (01.01.2024-31.12.2024), η Δεύτερη Αποκτώμενη Εταιρεία πραγματοποίησε κερδοφόρα αποτελέσματα μετά από φόρους ποσού € 45.180, αναλυόμενα ως ακολούθως:

2020 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ
ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024 (01.01.2024-31.12.2024)

(€)	Λογιστικά υπόλοιπα 01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023	01.01-31.12.2022
Κύκλος εργασιών	648.120	769.788	861.584
Κόστος πωλήσεων	(305.068)	(379.964)	(529.620)
Μικτό αποτέλεσμα	**343.052**	**389.824**	**331.964**
Έξοδα διοίκησης	(84.504)	(112.206)	(108.180)
Έξοδα διάθεσης	(197.175)	(261.815)	(252.419)
Λοιπά έσοδα/(έξοδα)	0	13.387	47.654
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων	**61.373**	**29.190**	**19.019**
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	0	0	0
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	(3.450)	(3.102)	(3.557)
Αποτελέσματα προ φόρων	**57.924**	**26.088**	**15.462**
Φόροι εισοδήματος	(12.743)	(5.739)	(3.402)
Αποτελέσματα χρήσης μετά από φόρους	**45.180**	**20.349**	**12.061**

Πηγή: *Διοίκηση Εταιρείας 2020 ΑΕ.*

Λειτουργικά αποτελέσματα προ τόκων και φόρων

Η Δεύτερη Αποκτώμενη Εταιρεία κατά τη διάρκεια της ετήσιας περιόδου 01.01.2024-31.12.2024 πραγματοποίησε κύκλο εργασιών (πωλήσεις) συνολικού ποσού

€ 648.120, ο οποίος αφορούσε κυρίως σε έσοδα από την πώληση διαφόρων ειδών συσκευασίας. Εκ των ανωτέρω εσόδων μετά την αφαίρεση του άμεσου κόστους πωλήσεων πραγματοποιήθηκε μικτό αποτέλεσμα κέρδους ποσού € 343.052 και μετά την αφαίρεση των καθαρών πάσης φύσης λοιπών λειτουργικών εξόδων/εσόδων πραγματοποιήθηκαν αποτελέσματα προ τόκων και φόρων κέρδους ποσού € 61.373.

Αποτελέσματα προ και μετά φόρων

Τα αποτελέσματα προ φόρων για την ετήσια περίοδο 01.01.2024-31.12.2024, δεδομένου ότι η Δεύτερη Αποκτώμενη Εταιρεία δεν είχε αναλάβει δανειακές υποχρεώσεις και το πραγματοποιημένο καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος αφορούσε σε διάφορα έξοδα τραπεζών ανερχόμενο σε ποσό € (3.450), ανήλθαν σε κέρδος ποσού € 57.924. Ο αποτελεσματικός φορολογικός συντελεστής για την ετήσια περίοδο 01.01.2024-31.12.2024 διαμορφώθηκε σε 22% με συνέπεια το έξοδο φόρου εισοδήματος να ανέλθει σε ποσό € (12.743) και τα καθαρά αποτελέσματα της περιόδου μετά από φόρους να ανέλθουν σε κέρδη ποσού € 45.180.

Η εξέλιξη και χρηματοοικονομική ανάλυση όλων των κονδυλίων της Κατάστασης Αποτελεσμάτων Χρήσης κατά την πλέον πρόσφατη τετραετία 2021-2024 παρατίθεται στο Παράρτημα Β (Πίνακες 8.1-8.2 & 8.4).

5 Περιγραφή των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων

Τα εισφερόμενα περιουσιακά στοιχεία αφορούν σε:

(Α) 16.000 κοινές ονομαστικές μετοχές της Ανώνυμης Εταιρείας **"ATHENSBNB ΑΕ"**, ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστη, οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό συμμετοχής 100,00% (16.000 μετοχές εκ συνόλου 16.000 μετοχών) επί του εκδοθέντος και καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της.

(Β) 40.000 κοινές ονομαστικές μετοχές της Ανώνυμης Εταιρείας **"2020 ΑΕ"**, ονομαστικής αξίας € 3,00 εκάστη, οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό συμμετοχής 100,00% (40.000 μετοχές εκ συνόλου 40.000 μετοχών) επί του εκδοθέντος και καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της.

Σύμφωνα με στοιχεία και πληροφορίες που λάβαμε από τον Εντολέα μας και τις Διοικήσεις των Αποκτώμενων Εταιρειών οι προαναφερόμενες εισφερόμενες μετοχές κατά την 31.12.2024 ήταν ελεύθερες παντός βάρους και δεν υφίσταντο ο οποιοσδήποτε περιορισμός στην ελεύθερη μεταβίβαση αυτών καθώς και στον προσδιορισμό του σχετικού τιμήματος μεταβίβασης.

6 Εκτίμηση της αξίας των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων

6.1 Υιοθετηθείσα Μεθοδολογία

Για την εκτίμηση της αξίας των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων, ήτοι των 16.000 κοινών ονομαστικών μετοχών της Ανώνυμης Εταιρείας **"ATHENSBNB ΑΕ"** και των 40.000 κοινών ονομαστικών μετοχών της Ανώνυμης Εταιρείας **"2020 ΑΕ"**, διενεργήθηκε αποτίμηση εκάστης προαναφερόμενης Αποκτώμενης Εταιρείας κατά την 31.12.2024.

Δεδομένου του επιχειρηματικού αντικειμένου της Πρώτης Αποκτώμενης Εταιρείας **"ATHENSBNB ΑΕ"**, η οποία έχει ως κύριο αντικείμενο την ανάπτυξη ακινήτων, κρίθηκε ως καταλληλότερη μεθοδολογία αποτίμησης για την εκτίμηση της αξίας της η Μέθοδος της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης (Adjusted Net Asset Value). Επιπλέον, σχετικά με την Δεύτερη Αποκτώμενη Εταιρεία **"2020 ΑΕ"**, η οποία έχει ως κύριο αντικείμενο την εμπορία πάσης φύσης ειδών συσκευασίας, σε συνδυασμό με το γεγονός ότι έως και την ημερομηνία αναφοράς είχε αναπτύξει σημαντικότατη επιχειρηματική δραστηριότητα, κρίθηκαν ως καταλληλότερες μεθοδολογίες αποτίμησης για την εκτίμηση της αξίας της με βάση την προσέγγιση του Εισοδήματος η Μέθοδος των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (The Discounted Cash Flow Approach) και η Μέθοδος του Οικονομικού Κέρδους (The Economic Value Added Approach) και με βάση την Αγορά η Μέθοδος των Δεικτών Συγκρίσιμων Εταιρειών (The Comparable Entities Multiples Approach), οι μετοχές των οποίων διαπραγματεύονται σε ευρωπαϊκά χρηματιστήρια.

Τα βασικά χαρακτηριστικά για εκάστη υιοθετηθείσα μεθοδολογία αποτίμησης παρουσιάζονται στις ενότητες 6.2-6.5 στη συνέχεια.

6.2 Μέθοδος Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow Approach)

Η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών, η οποία χρησιμοποιείται ευρύτατα, βασίζεται στην παραδοχή ότι η αξία μιας επιχείρησης προκύπτει από την προεξόφληση του μελλοντικού εισοδήματος των μετόχων της, δηλαδή από την

ικανότητά της να αποφέρει κέρδη με την μορφή "ταμειακών ροών" που μπορούν να διατεθούν στους μετόχους της, αφού ληφθούν υπ' όψιν οι ανάγκες που απαιτούνται για τη λειτουργία και την ανάπτυξη της επιχείρησης.

Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή η αξία μίας επιχείρησης ισούται με την παρούσα αξία των ταμειακών ροών που αναμένεται να πραγματοποιηθούν σε ορισμένο αριθμό ετών, συν την παρούσα αξία της υπολειμματικής αξίας (Continuing value) της επιχείρησης στο τέλος του χρονικού ορίζοντα. Πιο συγκεκριμένα η αξία της επιχείρησης, σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, προσδιορίζεται από την παρακάτω σχέση:

Αξία επιχείρησης	=	Παρούσα αξία των ελεύθερων ταμειακών ροών της πρώτης περιόδου πρόβλεψης	+	Παρούσα αξία των ελεύθερων ταμειακών ροών της εναπομένουσας χρονικής περιόδου (υπολειμματική αξία)

Εφόσον η επιχείρηση έχει στην κατοχή της περιουσιακά στοιχεία που δεν χρησιμοποιούνται στις συνήθεις λειτουργικές δραστηριότητές, η αξία των περιουσιακών αυτών στοιχείων προστίθεται στην αξία των προεξοφλημένων ταμειακών πλεονασμάτων. Αντίστοιχα, εφόσον έχουν χορηγηθεί δάνεια προς την επιχείρηση, η αξία αυτών αφαιρείται από την αξία των προεξοφλημένων ταμειακών πλεονασμάτων, προκειμένου να υπολογιστεί η συνολική αξία αυτής.

Τα ανωτέρω συνοψίζονται στον πίνακα που ακολουθεί:

ΠΙΝΑΚΑΣ Α: Συνολική Αξία Επιχείρησης

	Άθροισμα προεξοφλημένων ταμειακών ροών πρώτης περιόδου της πρόβλεψης
+	Προεξοφλημένη υπολειμματική αξία επιχείρησης
+	Αξία μη λειτουργικών περιουσιακών στοιχείων

- Αξία βραχυπροθέσμου και μακροπροθέσμου δανεισμού

= Συνολική αξία επιχείρησης

Η αναγωγή των μελλοντικών ελεύθερων ταμειακών ροών στο παρόν (προεξόφληση) γίνεται με έναν συντελεστή, το ύψος του οποίου εξαρτάται από το μέγεθος των κινδύνων που αναλαμβάνει η συγκεκριμένη επιχείρηση.

Τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα της μεθόδου αυτής, έναντι των άλλων μεθόδων, είναι τα εξής:

- Αξιολογεί την επιχείρηση σαν ζωντανό οργανισμό, ανεξάρτητα από τα περιουσιακά στοιχεία που την αποτελούν.
- Στηρίζεται στις αναμενόμενες αποδόσεις και όχι στις αποδόσεις των παρελθόντων ετών.
- Λαμβάνει υπ' όψιν της τη φορολογία του εισοδήματος που αλλοιώνει σημαντικά την εικόνα της απόδοσης.
- Λαμβάνει υπ' όψιν την κατάσταση της αγοράς και την ενσωματώνει στο προεξοφλητικό επιτόκιο.

Τέλος απαραίτητη προϋπόθεση για την εφαρμογή της μεθόδου είναι η αναμενόμενη ύπαρξη κερδών της επιχείρησης. Ωστόσο, αν τα κέρδη είναι πολύ μικρά, είναι ενδεχόμενο η αξία της επιχείρησης να εκτιμηθεί ότι είναι μικρότερη από την καθαρή περιουσιακή θέση αυτής.

Ορισμός των ελεύθερων ταμειακών ροών (FCF)

Η μέθοδος της προεξόφλησης των ταμειακών ροών ορίζει ότι η αξία μίας επιχείρησης ισούται με το άθροισμα των προσδοκώμενων ταμειακών ροών που θα πραγματοποιήσει η επιχείρηση στο μέλλον, προεξοφλώντας το άθροισμα αυτό με ένα συντελεστή το ύψος του οποίου εξαρτάται από το μέγεθος των κινδύνων (riskiness) που αναλαμβάνει η συγκεκριμένη επιχείρηση.

Στην διεθνή πρακτική, ως πιο αντιπροσωπευτικό μέγεθος της ταμειακής ροής μίας επιχείρησης χρησιμοποιείται η έννοια της ελεύθερης ταμειακής ροής της μη - μοχλευμένης επιχείρησης (free cash flow of the un-levered firm), η οποία ορίζεται ως ακολούθως:

ΠΙΝΑΚΑΣ Β: Ορισμός Ελεύθερης Ταμειακής Ροής

	Καθαρό λειτουργικό αποτελέσματα προ τόκων και μετά φόρων (NOPLAT)
+	Αποσβέσεις χρήσης
-	Ακαθάριστη επένδυση εντός της χρήσης
=	Ελεύθερη ταμειακή ροή της μη- μοχλευμένης Επιχείρησης

6.3 Μέθοδος Οικονομικού Κέρδους (Economic Value Added Approach)

Σύμφωνα με τη μέθοδο του οικονομικού κέρδους, η αξία της επιχείρησης ισούται με το ποσό του επενδυμένου κεφαλαίου (invested capital) πλέον μίας προσαύξησης (premium) η οποία ισούται με την παρούσα αξία της αξίας η οποία εκτιμάται ότι θα δημιουργηθεί από την επιχείρηση στο μέλλον.

Το οικονομικό κέρδος μετρά την αξία που δημιουργείται από μία επιχείρηση σε μία δεδομένη χρονική περίοδο και ορίζεται ως κάτωθι:

Οικονομικό Κέρδος = Ε.Κ. × (Α.Ε.Κ. - Μ.Σ.Κ.Κ.)

Όπου:

Ε.Κ. = είναι το Επενδυμένο Κεφάλαιο, δηλαδή το ποσό που έχει επενδυθεί στις λειτουργικές δραστηριότητες της επιχείρησης. Το επενδυμένο κεφάλαιο ισούται με το άθροισμα του λειτουργικού κεφαλαίου

κίνησης και της αναπόσβεστης αξίας των παγίων στοιχείων.

Α.Ε.Κ. = είναι η Απόδοση του Επενδυμένου Κεφαλαίου (Return On Invested Capital), η οποία ισούται με τον λόγο των καθαρών λειτουργικών αποτελεσμάτων μετά φόρων προς το ποσό του επενδυμένου κεφαλαίου.

Μ.Σ.Κ.Κ. = είναι το Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου (Weighted Average Cost of Capital) της επιχείρησης, έννοια η οποία αναπτύσσεται λεπτομερώς στον Πίνακα 8.7 στο Παράρτημα παρούσης.

Από τον ανωτέρω τύπο προκύπτει ότι το οικονομικό κέρδος ισούται με τη διαφορά μεταξύ της απόδοσης του επενδυμένου κεφαλαίου και του κόστους του χρησιμοποιούμενου κεφαλαίου επί το ποσό του επενδυμένου κεφαλαίου.

Εναλλακτικά το οικονομικό κέρδος μπορεί να οριστεί ως η διαφορά του καθαρού λειτουργικού αποτελέσματος μετά φόρων και μίας επιβάρυνσης για το χρησιμοποιούμενο κεφάλαιο από την Επιχείρηση. Τα ανωτέρω δίνονται από τον ακόλουθο τύπο:

Οικονομικό Κέρδος	=	Κ.Λ.Α.Μ.Φ.	-	Κ.Ε.
	=	Κ.Λ.Α.Μ.Φ.	-	(Ε.Κ. × Μ.Σ.Κ.Κ.)

Όπου:

Κ.Λ.Α.Μ.Φ. = είναι το Καθαρό Λειτουργικό Αποτέλεσμα Μετά Φόρων, για τον υπολογισμό του οποίου βλέπε ενότητα 6.5.1.

Κ.Ε. = είναι η Κεφαλαιακή Επιβάρυνση, η οποία ισούται με το γινόμενο του Επενδυμένου Κεφαλαίου επί το Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου της επιχείρησης.

Ε.Κ. = είναι το Επενδυμένο Κεφάλαιο.

Μ.Σ.Κ.Κ. = είναι το Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου (Weighted Average Cost of Capital) της επιχείρησης.

Ο εναλλακτικός υπολογισμός του οικονομικού κέρδους οδηγεί στην ίδια ακριβώς αξία που προκύπτει από την εφαρμογή του αρχικού τρόπου υπολογισμού αυτού.

Σύμφωνα με τη μέθοδο του οικονομικού κέρδους η αξία μίας επιχείρησης ισούται με ποσό του κεφαλαίου που έχει επενδυθεί στις λειτουργικές δραστηριότητες της επιχείρησης, πλέον μίας προσαύξησης (ή μείωσης) η οποία ισούται με την παρούσα αξία του προσδοκώμενου οικονομικού κέρδους. Τα ανωτέρω συνοψίζονται στον ακόλουθο τύπο:

Αξία Επιχείρησης	=	Επενδεδυμένο Κεφάλαιο	+	Παρούσα Αξία Προσδοκώμενου Οικονομικού Κέρδους

Η παρούσα αξία του προσδοκώμενου οικονομικού κέρδους, αντίστοιχα με τη μεθοδολογία που ακολουθείται και από τη μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών, αναλύεται ως εξής:

Παρούσα Αξία Προσδοκώμενου Οικονομικού Κέρδους	=	Παρούσα Αξία Οικονομικού Κέρδους Πρώτης Περιόδου Πρόβλεψης	+	Παρούσα Αξία Οικονομικού Κέρδους Εναπομείνασας Περιόδου (Υπολειμματική Αξία)

Σημειώνεται ότι, οποιαδήποτε μη λειτουργικά περιουσιακά στοιχεία βρίσκονται στην κατοχή της επιχείρησης προσθέτονται στο προηγούμενο άθροισμα για να προκύψει η συνολική αξία της επιχείρησης.

Η λογική της παρούσης μεθόδου είναι ότι αν μία επιχείρηση κερδίζει ακριβώς το Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου της, σε κάθε χρήση, τότε η προεξοφλημένη αξία των εκτιμώμενων ελεύθερων ταμειακών ροών της θα πρέπει να ισούται με το ποσό του επενδυμένου κεφαλαίου. Δηλαδή η επιχείρηση αξίζει όσο με το ποσό το οποίο αρχικά έχει επενδυθεί σε αυτή. Μία επιχείρηση αξίζει περισσότερο ή λιγότερο από το ποσό του κεφαλαίου που έχει επενδυθεί σε αυτή μόνο στην περίπτωση που μπορεί να κερδίζει περισσότερο ή λιγότερο από το Μέσο Σταθμικό Κόστος του Κεφαλαίου της. Έτσι η προσαύξηση ή η μείωση στο επενδυμένο κεφάλαιο ισούται με την παρούσα αξία του προσδοκώμενου (μελλοντικού) οικονομικού κέρδους της επιχείρησης.

6.4 Μέθοδος Δεικτών Συγκρίσιμων Εταιρειών (Comparable Entities Multiples Approach)

Σύμφωνα με τη μέθοδο των Δεικτών Συγκρίσιμων Εταιρειών, η αξία της επιχείρησης εκτιμάται βάσει εμπειρικών δεικτών που προκύπτουν από αντίστοιχες, ομοειδείς και συγκρίσιμες εταιρείες των οποίων οι μετοχές είναι εισηγμένες στο χρηματιστήριο. Η εν λόγω μέθοδος βασίζεται στην παραδοχή ότι η αξία μίας επιχείρησης είναι ίση με το ποσό που θα ήταν πρόθυμοι να πληρώσουν για το κεφάλαιό της επενδυτές οι οποίοι ενεργούν ορθολογικά και έχουν καλή γνώση της αγοράς. Δηλαδή, η συγκεκριμένη μέθοδος προϋποθέτει την αποτελεσματικότητα της αγοράς ώστε η τιμή των μετοχών μίας εταιρείας να αντανακλά όλες τις διαθέσιμες πληροφορίες που αφορούν τη συγκεκριμένη εταιρεία, τον κλάδο στον οποίο δραστηριοποιείται καθώς και το σύνολο της χρηματιστηριακής αγοράς.

Αφετηρία για την εφαρμογή της μεθόδου των δεικτών κεφαλαιαγοράς είναι η επιλογή ενός κατάλληλου δείγματος συγκρίσιμων εταιρειών. Έχοντας επιλέξει ένα δείγμα συγκρίσιμων εταιρειών με την υπό εκτίμηση εταιρεία, υπολογίζονται αντιπροσωπευτικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες για τις εταιρείες του δείγματος.

Οι πιο ευρέως χρησιμοποιούμενοι δείκτες είναι οι ακόλουθοι:

- Χρηματιστηριακή αξία προς Ίδια Κεφάλαια **(MVE/BVE)**
- Χρηματιστηριακή αξία προς Καθαρά Κέρδη Χρήσεως μετά Φόρων **(MVE/EAT)**
- Αξία επιχείρησης προς Σύνολο Ενεργητικού **(EV/BVA)**
- Αξία επιχείρησης προς Επενδεδυμένο Κεφάλαιο **(EV/IC)**
- Αξία επιχείρησης προς πωλήσεις **(EV/S)**
- Αξία επιχείρησης προς Κέρδη προ Τόκων και Φόρων **(EV/EBIT)**
- Αξία επιχείρησης προς Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων **(EV/EBITDA)**

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με την μεθοδολογία της υπό εξέταση μεθόδου, κατά τον υπολογισμό των ανωτέρω δεικτών η αξία μίας επιχείρησης (VE) ισούται με το άθροισμα της χρηματιστηριακής αξίας της εταιρείας (MVE) και των πάσης φύσεως δανείων μείον τα διαθέσιμα αυτής.

Μετά τον υπολογισμό των ανωτέρω δεικτών για κάθε εταιρεία του δείγματος, και τον προσδιορισμό πολλαπλασιαστών για κάθε ένα εξ αυτών, υπολογίζονται οι παρονομαστές των ανωτέρω δεικτών και για την υπό εκτίμηση εταιρεία οι οποίοι πολλαπλασιαζόμενοι με τους αντίστοιχους πολλαπλασιαστές τους δίνουν την αξία αυτής.

Για τον προσδιορισμό της τελικής αξίας της εταιρείας, σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, η αξία της εταιρείας που έχει προκύψει ανωτέρω προσαρμόζεται ανάλογα (προσαυξάνεται ή μειώνεται) λαμβάνοντας υπ' όψιν παράγοντες όπως η δυνατότητα ελέγχου της εταιρείας από τους ιδιοκτήτες της, η μειωμένη εμπορευσιμότητα των μετοχών της εταιρείας (σε περίπτωση που η υπό εκτίμηση εταιρεία είναι μη εισηγμένη) κλπ. Η τελική αξία που θα προκύψει ύστερα από τις αναγκαίες κατά περίπτωση προσαρμογές, αποτελεί την εκτίμηση της κεφαλαιαγοράς για την αξία της εταιρείας.

6.5 Μέθοδος της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης (Adjusted Net Asset Value Approach)

Η μέθοδος της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης έχει ως αφετηρία την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ισολογισμό) μιας επιχείρησης. Έκαστο κονδύλι των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης αποτιμάται στην εύλογη αξία του και η εκτιμώμενη αξία της υπό εκτίμηση επιχείρησης προκύπτει ως η διαφορά της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων αυτής.

Η Μέθοδος της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης απαιτεί επισκόπηση και διενέργεια όλων των απαραίτητων αναπροσαρμογών επί της λογιστικής αξίας εκάστου υφιστάμενου κονδυλίου της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης. Η λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων μιας επιχείρησης

ενδέχεται να διαφέρει από την εύλογη αξία αυτών για διάφορους λόγους όπως οι υιοθετημένες λογιστικές αρχές και το λογιστικό πλαίσιο βάσει του οποίου έχουν καταρτισθεί οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων έχει διαφοροποιηθεί από το ιστορικό κόστος τους με το οποίο έχουν αρχικά καταχωρηθεί στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, μη προσαρμογή των αναγνωρισμένων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις στην εύλογη αξία τους κλπ.

Συνεπώς σύμφωνα με την εν λόγω μέθοδο αποτίμησης η λογιστική αξία εκάστου περιουσιακού στοιχείου και υποχρέωσης της εταιρείας αναπροσαρμόζεται εφόσον υφίστανται ενδείξεις ότι η λογιστική αξία του διαφέρει από την τρέχουσα/εύλογη του. Επιπρόσθετα, λαμβάνεται υπόψη η επίδραση τυχόν σημειώσεων της Διοίκησης της επιχείρησης, των τυχόν παρατηρήσεων των εξωτερικών ελεγκτών επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εφόσον υφίσταται σχετική υποχρέωση και υπάρχουν κλπ.

6.6 Επιχειρηματικά Σχέδια

Τα αποτελέσματα της αποτίμησης με βάση την Προσέγγιση του Εισοδήματος εξαρτώνται από τις παραδοχές που έχουν γίνει και περιλαμβάνονται στο Επιχειρηματικό Σχέδιο της αποτιμώμενης Δεύτερης Αποκτώμενης Εταιρείας για την επόμενη εξαετία 2025-2030. Παρά το γεγονός ότι λήφθηκε κάθε μέριμνα ώστε οι υιοθετηθείσες παραδοχές να είναι εύλογες από επιχειρησιακή/λειτουργική και χρηματοοικονομική άποψη με βάση όλα τα στοιχεία και πληροφορίες που ήταν διαθέσιμα κατά την ημερομηνία αναφοράς, σημειώνεται ότι οι μελλοντικές συνθήκες είναι αδύνατον να προβλεφθούν με απόλυτη ακρίβεια και κατά συνέπεια δεν αποκλείεται να υπάρξουν αποκλίσεις λόγω απρόβλεπτων μελλοντικών γεγονότων.

6.6.1 Επιχειρηματικό Σχέδιο Δεύτερης Αποκτώμενης Εταιρείας

Η Διοίκηση της Δεύτερης Αποκτώμενης Εταιρείας **"2020 ΑΕ"**, στα πλαίσια του προσδιορισμού της εκτιμώμενης εύλογης αξίας της κατά την 31.12.2024, προχώρησε στη σύνταξη Επιχειρηματικού Σχεδίου το οποίο καλύπτει την εξαετή περίοδο 2025-2030. Πιο συγκεκριμένα, η Διοίκηση βασιζόμενη στην οικονομική ανάλυση της Δεύτερης Αποκτώμενης Εταιρείας για την περίοδο 2021–2024, όπως αυτή περιγράφεται στην ενότητα 4.2.4 της παρούσης, συνέταξε Επιχειρηματικό Σχέδιο, το οποίο περιλαμβάνει τις εκτιμήσεις της σχετικά με την εξέλιξη των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων της Δεύτερης Αποκτώμενης Εταιρείας για την επόμενη εξαετία 2025-2030.

Οι κύριες παραδοχές Ισολογισμού, Αποτελεσμάτων Χρήσης και Διάθεσης Αποτελεσμάτων Χρήσης που περιλαμβάνονται στο Επιχειρηματικό Σχέδιο της Πρώτης Αποκτώμενης Εταιρείας για την περίοδο 2025-2030 έχουν ως ακολούθως (βλ. σχετικά και Πίνακες 8.1-8.6, Παράρτημα Β:

- Οι εκτιμώμενες νέες επενδύσεις σε πάγια περιουσιακά στοιχεία θα ανέλθουν συνολικά σε € 150.000.
- Ο Κύκλος εργασιών εκτιμάται ότι θα αυξηθεί με μέσο ετήσιο ρυθμό μεταβολής (CAGR) της τάξης του 3,1% κατά την διάρκεια της περιόδου των προβλέψεων.
- Το λειτουργικό περιθώριο EBITDA αναμένεται να ανέλθει σε 15,9%-16,5% κατά τη διάρκεια της περιόδου των προβλέψεων.
- Δεν αναμένεται η ανάληψη τραπεζικού δανεισμού κατά τη διάρκεια της περιόδου των προβλέψεων.
- Δεν αναμένεται η διανομή μερίσματος κατά την περίοδο των προβλέψεων.

2025-2030 Χρηματοοικονομική Επίδοση

Ποσά σε € εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά	2021Π	2022Π	2023Π	2024Π	2025Ε	2026Ε	2027Ε	2028Ε	2029Ε	2030Ε
Κύκλος εργασιών (πωλήσεις)	**816.378**	**861.584**	**769.788**	**648.120**	**699.970**	**741.968**	**779.067**	**810.229**	**834.536**	**842.881**
Ετήσια μεταβολή (%)	*40%*	*6%*	*-11%*	*-16%*	*8%*	*6%*	*5%*	*4%*	*3%*	*1%*
Μικτά αποτελέσματα	**308.068**	**331.964**	**389.824**	**343.052**	**363.984**	**387.307**	**408.231**	**426.181**	**440.635**	**439.141**
Περιθώριο	*38%*	*39%*	*51%*	*53%*	*52%*	*52%*	*52%*	*53%*	*53%*	*52%*
Σύνολο λοιπών λειτουργικών εξόδων	(256.948)	(327.228)	(344.136)	(252.394)	(258.895)	(278.318)	(297.302)	(315.405)	(323.365)	(318.158)
Σύνολο λοιπών λειτουργικών εσόδων	56.482	47.654	13.387	0	10.500	11.130	11.686	12.153	12.518	12.643
Λειτουργικά Κέρδη Προ Φόρων, Τόκων & Αποσβέσεων (EBITDA)	**107.602**	**52.390**	**59.075**	**90.658**	**115.589**	**120.119**	**122.614**	**122.929**	**129.788**	**133.627**
Περιθώριο	*13,2%*	*6,1%*	*7,7%*	*14,0%*	*16,5%*	*16,2%*	*15,7%*	*15,2%*	*15,6%*	*15,9%*
Μεταβολή στο Λειτουργικό Κεφάλαιο Κίνησης	(40.986)	127.745	80.639	(140.127)	(33.483)	(28.648)	(29.289)	(23.666)	(29.987)	(33.404)
Ταμειακή Ροή μετά το Λειτουργικό Κεφάλαιο Κίνησης	**66.616**	**180.135**	**139.713**	**(49.469)**	**82.107**	**91.472**	**93.325**	**99.263**	**99.802**	**100.223**
Επενδύσεις Παγίων (CapEx)	75.663	(52.557)	(19.996)	(11.427)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)
Λοιπά	(15.323)	15.323	(1)	(60)	-	-	-	-	-	-
Ταμειακή Ροή μετά από Επενδυτικές Δραστηριότητες	**126.956**	**142.901**	**119.716**	**(60.956)**	**57.107**	**66.472**	**68.325**	**74.263**	**74.802**	**75.223**
Επενδύσεις σε συμμετοχές & χρεόγραφα	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Μη Λειτουργική Ταμειακή Ροή	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ταμειακή Ροή μετά από Μη Λειτουργικές Δραστηριότητες	**126.956**	**142.901**	**119.716**	**(60.956)**	**57.107**	**66.472**	**68.325**	**74.263**	**74.802**	**75.223**
Αύξηση/(Μείωση) μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Εισπράξεις / (Αποπληρωμές) Τραπεζικών Δανείων	(25.304)	(195.873)	-	-	-	-	-	-	-	-
Μερίσματα πληρωτέα	-	(41.887)	(11.458)	(20.349)	-	-	-	-	-	-
Έσοδα κεφαλαίων και συναφή έσοδα	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Έξοδα χρεωστικών τόκων και συναφή έξοδα	(7.936)	(3.557)	(3.102)	(3.450)	-	-	-	-	-	-
Ταμειακή Ροή μετά από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες	**93.715**	**(98.416)**	**105.157**	**(84.754)**	**57.107**	**66.472**	**68.325**	**74.263**	**74.802**	**75.223**
Λοιπά στοιχεία	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Καθαρή Ταμειακή Ροή	**93.715**	**(98.416)**	**105.157**	**(84.754)**	**57.107**	**66.472**	**68.325**	**74.263**	**74.802**	**75.223**
Διαθέσιμα & Ταμειακά ισοδύναμα (Τέλους χρήσης)	111.341	12.925	118.082	33.328	90.435	156.906	225.232	299.495	374.296	449.519
Δανειακές υποχρεώσεις	195.873	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Καθαρές δανειακές υποχρεώσεις	(84.532)	12.925	118.082	33.328	90.435	156.906	225.232	299.495	374.296	449.519
Καθαρές δανειακές υποχρεώσεις / EBITDA (φορές)	-0,8	0,2	2,0	0,4	0,8	1,3	1,8	2,4	2,9	3,4

6.7 Εκτιμώμενη Αξία της Πρώτης Αποκτώμενης Εταιρείας

6.7.1 Μέθοδος της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης

Σύμφωνα με την Μέθοδο της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης η εκτιμώμενη αξία των στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού της Πρώτης Αποκτώμενης Εταιρείας **"ATHENSBNB ΑΕ"**, με βάση την Συνοπτική Λογιστική Κατάσταση της 31.12.2024, έχει συνοπτικά ως κάτωθι:

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
- Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	€	11.208.357
- Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	"	671.231
Σύνολο (Α)	**€**	**11.879.588**
ΠΑΘΗΤΙΚΟ		
- Προβλέψεις	€	10.853
- Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	"	0
- Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	"	314.515
Σύνολο (Β)	**€**	**325.368**
Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση[(Α) - (Β)]	**€**	**11.554.220**

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του συνόλου (100%) των μετοχών της Πρώτης Αποκτώμενης Εταιρείας διενεργήθηκαν προσαρμογές επί των κονδυλίων της Συνοπτικής Λογιστικής Κατάστασης της 31.12.2024, όπως αναλυτικά παρουσιάζεται στον Πίνακα 8.1.2 στο Παράρτημα Α. Πιο συγκεκριμένα, το σύνολο των διενεργηθέντων προσαρμογών προσαύξησε το ενεργητικό της Πρώτης Αποκτώμενης Εταιρείας κατά το ποσό των € 8.086.528 και αφορούσε κατά ποσό € 8.064.928 σε αναπροσαρμογή (προσαύξηση) της αξίας των ιδιόκτητων ακινήτων και κατά ποσό € 21.600 σε αναπροσαρμογή (προσαύξηση) της αξίας των ιδιόκτητων μεταφορικών μέσων δεδομένου ότι η εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία αναφοράς, ήτοι κατά την 31.12.2024, υπολειπόταν της αντίστοιχης λογιστικής αξίας τους.

Αναπροσαρμογή αξίας λογαριασμού «Ακίνητα»

Η Πρώτη Αποκτώμενη Εταιρεία κατά την 31.12.2024 είχε στην κυριότητά της σαράντα επτά (47) οικιστικά ακίνητα στην ευρύτερη περιοχή των πόλεων των Αθηνών, του Πειραιά και της Λαμίας, τρία (3) καταστήματα στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου της Αθήνας και μια (1) έπαυλη στην νήσο Αίγινα την οποία εκμεταλλεύεται ως ακίνητο εκδηλώσεων. Πιο συγκεκριμένα:

Περιγραφή Χαρτοφυλακίου Ακινήτων	Επιφάνεια (τ.μ.)	Αξία κτήσης κατά την 31.12.2024 (€)
Σαράντα πέντε (45) οικιστικά ακίνητα (διαμερίσματα) στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου της πόλης της Αθήνας	3.591,71	2.818.781
Ένα (1) οικιστικό ακίνητο τεσσάρων διαμερισμάτων στην πόλη του Πειραιά	180,00	140.000
Ένα (1) οικιστικό ακίνητο τεσσάρων διαμερισμάτων στην πόλη της Λαμίας	309,93	174.685
Τρία (3) εμπορικά ακίνητα (καταστήματα) στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου της πόλης της Αθήνας	211,39	171.530
Μία (1) έπαυλη στην περιοχή Σφεντούρι, της Δημοτικής Ενότητας Πέρδικας της Νήσου Αίγινας επί οικοπέδου συνολικής επιφανείας 5.526,23 τμ.	666,47	553.000
Σύνολο	**4.959,50**	**3.857.996**
Μείον: Σωρευμένες αποσβέσεις κατά την 31.12.2024		(849.923)
Αναπόσβεστο υπόλοιπο κατά την 31.12.2024		**3.008.072**

Σχετικά με τα ως άνω περιγραφόμενα ιδιόκτητα ακίνητα της Πρώτης Αποκτώμενης Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη την αγοραία αξία συγκρίσιμων ακινήτων ευρισκόμενα στην ίδια ευρύτερη περιοχή των Αθηνών, του Πειραιά, της Λαμίας και της Αίγινας με έκαστο προς εκτίμηση ακίνητο, διενεργήθηκε προσαρμογή (υπερτίμηση) της αξίας κτήσης του λογαριασμού «Ακίνητα» κατά ποσό € 8.064.928. Πιο συγκεκριμένα, βάσει διαθέσιμων στοιχείων και πληροφοριών σχετικά με ομοειδή ακίνητα που βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή των Αθηνών, του Πειραιά, της Λαμίας και της Αίγινας προσδιορίσθηκε η αξία εκάστου ιδιόκτητου ακινήτου κυριότητας της Πρώτης Αποκτώμενης Εταιρείας.

Σύμφωνα με διαθέσιμα συγκριτικά στοιχεία της αγοράς ακινήτων των περιοχών της Αθήνας, του Πειραιά, της Λαμίας και της Αίγινας, η ζητούμενη μέση τιμή πώλησης ομοειδών ακινήτων ανέρχεται σε **€ 765 - € 5.986**, **€ 1.800 - € 2.498**, **€ 1.167 - € 1.786** και **€ 2.525 - € 5.600** αντίστοιχα ανά τ.μ..

Εφαρμόζοντας τις αρχές και τους κανόνες της Μεθοδολογίας των Συγκριτικών Στοιχείων, διενεργήθηκαν οι ακόλουθες αναγωγές επί αυτών:

Εμβαδόν:

Από τα συγκριτικά στοιχεία και από πληροφορίες μεσιτών προκύπτει το συμπέρασμα ότι όσο μεγαλύτερο είναι το προς εκτίμηση ακίνητο, ανάλογα μειώνεται και η τιμή του ανά τετραγωνικό μέτρο. Συνεπώς, διενεργήθηκε απομείωση της τιμής μονάδας κατά **1%** ανά 5,00 τ.μ..

Θέση / Προβολή:

Η αναγωγή πραγματοποιείται λαμβάνοντας υπόψη την προβολή / εμπορικότητα και την άμεση θέση του εκτιμωμένου σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία. Συνεπώς, διενεργήθηκε μείωση της τιμής μονάδας κατά **1%** έως **25%**.

Ζητούμενη τιμή:

Από τα συγκριτικά στοιχεία και από λοιπές πληροφορίες της αγοράς ακινήτων προκύπτει το συμπέρασμα ότι από την αρχικώς ζητούμενη τιμή η τελική τιμή που διαμορφώνεται σε μια συμφωνία αγοραπωλησίας ακινήτου υπολείπεται και σε ορισμένες περιπτώσεις μάλιστα σημαντικά. Συνεπώς, διενεργήθηκε απομείωση της τιμής μονάδας των συγκριτικών στοιχείων κατά **5%** έως **15%**.

Σύμφωνα με τη μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) και βάσει των αναγωγών που πραγματοποιήθηκαν στα συγκριτικά στοιχεία προέκυψε η τελική εκτιμώμενη τιμή ανά τ.μ. επιφάνειας για τις εξεταζόμενες περιοχές των Αθηνών, του Πειραιά, της Λαμίας και της Αίγινας, η οποία ανήλθε σε **€ 884 - € 4.424**, **€ 1.800 - € 2.462**, **€ 1.375 - € 1.791** και **€ 1.665 - € 4.364** αντίστοιχα. Η συνολική εκτιμώμενη αξία του συνόλου των εξεταζόμενων ακινήτων διαμορφώθηκε σε ποσό (στρογγυλοποιημένο) **€ 11.073.000**, αναλυόμενη ως ακολούθως:

Περιγραφή Χαρτοφυλακίου Ακινήτων	Επιφάνεια (τ.μ.)	Εύλογη αξία κατά την 31.12.2024 (€)
Σαράντα πέντε (45) οικιστικά ακίνητα (διαμερίσματα) στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου της πόλης της Αθήνας	5.698,12	7.591.000
Ένα (1) οικιστικό ακίνητο τεσσάρων διαμερισμάτων στην πόλη του Πειραιά	180,00	542.000
Ένα (1) οικιστικό ακίνητο τεσσάρων διαμερισμάτων στην πόλη της Λαμίας	309,93	452.000
Τρία (3) εμπορικά ακίνητα (καταστήματα) στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου της πόλης της Αθήνας	211,39	446.000
Μία (1) έπαυλη στην περιοχή Σφεντούρι, της Δημοτικής Ενότητας Πέρδικας της Νήσου Αίγινας επί οικοπέδου συνολικής επιφανείας 5.526,23 τμ.	666,47	2.042.000
Σύνολο	**7.065,91**	**11.073.000**

Κατά συνέπεια διενεργήθηκε προσαρμογή (υπερτίμηση) της αξίας του λογαριασμού «Ακίνητα» κατά το συνολικό ποσό των € 8.064.928.

Σύμφωνα με στοιχεία που τέθηκαν υπόψη μας από τη Διοίκηση της Πρώτης Αποκτώμενης Εταιρείας τα ανωτέρω ακίνητα είναι ελεύθερα παντός βάρους.

Αναπροσαρμογή αξίας λογαριασμού «Λοιπός εξοπλισμός»

Η Πρώτη Αποκτώμενη Εταιρεία κατά την 31.12.2024 είχε στην κυριότητά της τα ακόλουθα μεταφορικά μέσα:

- Λοιπά επιβατικά οχήματα	€	35.378
- Φορτηγά	"	829
	"	36.207
Μείον:		
- Σωρευμένες αποσβέσεις έως και την 31.12.2024	"	(27.807)
Αναπόσβεστο υπόλοιπο την 31.12.2024	**€**	**8.400**

Τα λοιπά επιβατικά και φορτηγά μεταφορικά μέσα αναλύονται ως ακολούθως:

- ΕΙΧ, μάρκας BMW X6, με αριθμό κυκλοφορίας ΙΤΡ 2444	€	35.378
- ΦΙΧ, μάρκας FIAT DUCATO, με αριθμό κυκλοφορίας ΙΖΜ 1281	"	829
	"	36.207
Μείον:		
- Σωρευμένες αποσβέσεις έως και την 31.12.2024	"	(27.807)
Αναπόσβεστο υπόλοιπο την 31.12.2024	**€**	**8.400**

Για την αποτίμηση της αξίας του ως άνω περιγραφόμενου επιβατικού αυτοκινήτου και του φορτηγού, ελήφθη υπόψη η χρονολογία και η αξία κτήσης τους, ο βαθμός χρησιμοποίησης, συντήρησης και εμπορευσιμότητάς τους, η ενδεχόμενη τεχνολογική απαξίωσή τους και οι τρέχουσες τιμές για ίδια ή παρεμφερή πάγια στοιχεία. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία τους προσδιορίσθηκε στο ποσό των € 30.000,00, αναλυόμενη ως ακολούθως:

- ΕΙΧ, μάρκας BMW X6, με αριθμό κυκλοφορίας ΙΤΡ 2444	€	27.000
- ΦΙΧ, μάρκας FIAT DUCATO, με αριθμό κυκλοφορίας ΙΖΜ 1281	"	3.000
Σύνολο	**€**	**30.000**

Βάσει όλων των ανωτέρω, η αξία του λογαριασμού «Λοιπός εξοπλισμός» αναπροσαρμόσθηκε (αυξήθηκε) κατά το ποσό των € 21.600. Ως εκ τούτου, η αναπόσβεστη αξία του λογαριασμού «Λοιπός εξοπλισμός» εκτιμάται στο ποσό των **€ 133.654**.

Από την επισκόπηση των λοιπών λογαριασμών του Ενεργητικού και Παθητικού δεν προέκυψε η ανάγκη διενέργειας οποιασδήποτέ άλλης προσαρμογής αξίας.

Βάσει της ανωτέρω ανάλυσης, το σύνολο του Ενεργητικού ανέρχεται σε **€ 11.879.588**, το σύνολο των Προβλέψεων σε **€ 10.853** το σύνολο των Υποχρεώσεων σε **€ 325.368** και η εύλογη αξία του συνόλου (100%) των μετοχών της Πρώτης Αποκτώμενης Εταιρείας **"ATHENSBNB ΑΕ"** προσδιορίζεται σε ποσό **€ 11.554.220**.

6.8 Εκτιμώμενη Αξία της Δεύτερης Αποκτώμενης Εταιρείας

6.8.1 Προσέγγιση Εισοδήματος - Μέθοδος Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών

Μέθοδος Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E
Λειτουργικό αποτέλεσμα προ φόρων & τόκων	**77.697**	**80.133**	**84.139**	**87.505**	**90.964**	**94.403**
Μείον: Φόρος που τους αναλογεί	17.870	18.430	19.352	20.126	20.922	21.713
Καθαρό λειτουργικό αποτέλεσμα πλην αν/σμένων φόρων (NOPLAT)	**59.826**	**61.702**	**64.787**	**67.379**	**70.043**	**72.690**
Πλέον: Αποσβέσεις χρήσεως	37.893	39.987	38.475	35.424	38.824	39.224
Μείον: Επένδυση (Αποεπένδυση) στο κεφάλαιο κίνησης	17.612	14.217	13.937	7.539	13.065	15.691
Μείον: Δαπάνες παγίων	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Μείον: Αύξηση (μείωση) λοιπών καθαρών στοιχείων ενεργητικού	0	0	0	0	0	0
Ελεύθερη Ταμειακή Ροή (Free Cash Flow to the Firm)	**55.107**	**62.472**	**64.325**	**70.263**	**70.802**	**71.223**
Προβλεπόμενος Συντελεστής Αύξησης FCF_{2030} στο Διηνεκές (g)						1,00%
Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου (WACC)	10,08%	10,08%	10,08%	10,08%	10,08%	10,08%
Υπολειματική Αξία: FCF_{2030} / ($WACC_{2030}$ - g)						784.571,1
Περίοδος προεξόφλησης	*0,25*	*1,25*	*2,25*	*3,25*	*4,25*	
Συντελεστής προεξόφλησης (Discount Factor)	0,9084	0,8253	0,7497	0,6811	0,6187	0,6187
Προεξοφλημένη Ταμειακή Ροή	50.062	51.556	48.226	47.855	43.807	485.435
Αξία Επιχείρησης (Enterprise Value)						726.940
Μείον: Σύνολο Δανεισμού						0
Μείον: Πρόβλεψη για παροχές σε εργαζόμενους						(6.398)
Πλέον: Σύνολο Διαθεσίμων						33.328
Πλέον: Επενδύσεις σε συμμετοχές & χρεόγραφα						0
Αξία Εταιρείας (Equity Value)						753.870

Παραδοχές αποτίμησης

- Το μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου (WACC) εκτιμάται σε 10,08%. Η ανάλυση του μέσου σταθμικού κόστους κεφαλαίου παρουσιάζεται στον Πίνακα 8.2.7 στο Παράρτημα Β.

- Το επιχειρηματικό σχέδιο που συντάχθηκε από τη Διοίκηση της Δεύτερης Αποκτώμενης Εταιρείας περιλαμβάνει μια εξαετή (6) περίοδο πρόβλεψης από το 2025Ε έως το 2030Ε.

- Λήφθηκε υπόψη μια δύο-σταδίων πρόβλεψη των μελλοντικών ελεύθερων ταμειακών ροών, η οποία περιλαμβάνει: (α) Μια λεπτομερή περίοδο πρόβλεψης από το 2025Ε έως το 2029Ε, περιλαμβάνοντας όλες τις χρηματοοικονομικές παραμέτρους που περιλαμβάνονται στο επιχειρηματικό σχέδιο, και (β) Μια νοητή περίοδο πρόβλεψης από το 2030Ε εις το διηνεκές.

- Η πρόβλεψη των ελεύθερων ταμειακών ροών στο διηνεκές, η οποία αποτελεί κύρια χρηματοοικονομική παράμετρο για τον υπολογισμό της υπολειμματικής αξίας της Δεύτερης Αποκτώμενης Εταιρείας, βασίσθηκε στις

χρηματοοικονομικές παραμέτρους του τελευταίου έτους της προβλεπόμενης περιόδου (2029Ε) καθώς και στις ακόλουθες παραδοχές:

- ✓ Το περιθώριο EBITDA εκτιμήθηκε σε 15,9%, κυμαινόμενο στα ίδια περίπου επίπεδα με το περιθώριο EBITDA του αμέσως προηγούμενου έτους 2029Ε.
- ✓ Το κεφάλαιο κίνησης (εξαιρουμένων διαθεσίμων) εκτιμήθηκε σε 4,8% του κύκλου εργασιών.
- ✓ Οι επενδύσεις σε πάγια περιουσιακά στοιχεία εκτιμήθηκαν σε € 25.000, οι οποίες αφορούν σε κτιριακές εγκαταστάσεις, λοιπό εξοπλισμό και λογισμικά προγράμματα.
- ✓ Ο ρυθμός αύξησης των ελεύθερων ταμειακών ροών του έτους 2030Ε στο διηνεκές εκτιμήθηκε σε 1,0%, λαμβάνοντας υπόψη ότι η Δεύτερη Αποκτώμενη Εταιρεία έως το προαναφερόμενο έτος της περιόδου των προβλέψεων θα έχει επιτύχει να λειτουργεί σε ώριμα επίπεδα λειτουργικής δραστηριότητας σε μια επίσης ώριμη αγορά όπως αυτή που δραστηριοποιείται.

Αξία Δεύτερης Αποκτώμενης Εταιρείας (100%)

- ▶ Η Δεύτερη Αποκτώμενη Εταιρεία κατά την ημερομηνία αποτίμησης, 31.12.2024, κατείχε ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ποσού € 33.328 και η δουλευμένη πρόβλεψη παροχών σε εργαζόμενους ανερχόταν σε ποσό € (6.398). Συνεπώς, για τον προσδιορισμό της Αξίας της Δεύτερης Αποκτώμενης Εταιρείας κατά την 31.12.2024, η εκτιμώμενη Αξία Επιχείρησης (Enterprise Value - EV) κατά την προαναφερόμενη ημερομηνία ποσού **€ 726.940** πρέπει να προσαυξηθεί κατά το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων & ισοδυνάμων που κατείχε η Δεύτερη Αποκτώμενη Εταιρεία και να μειωθεί κατά το ποσό της δουλευμένης πρόβλεψης παροχών σε εργαζομένους κατά την προαναφερόμενη ημερομηνία. Συνεπώς, η εκτιμώμενη αξία της Δεύτερης Αποκτώμενης Εταιρείας **"2020 ΑΕ"** κατά την 31.12.2024 ανέρχεται στο ποσό των **€ 753.870**.

6.8.2 Προσέγγιση Εισοδήματος - Μέθοδος Οικονομικού Κέρδους

Αποτίμηση Αξίας Εταιρείας (Μέθοδος Οικονομικού Κέρδους)	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E
Απαιτήσεις	149.716	140.150	155.813	168.798	186.032	205.885
Μείον: Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	213.066	191.471	195.094	202.087	207.411	212.726
Κεφάλαιο Κίνησης	**(23.974)**	**(9.756)**	**4.181**	**11.720**	**24.785**	**40.476**
Πλέον: Ασώματες & Ενσώματες ακινητοποιήσεις	169.733	154.747	141.272	130.848	117.024	102.800
Πλέον: Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις (υποχρεώσεις)	4.911	4.911	4.911	4.911	4.911	4.911
Επενδυμένο κεφάλαιο στις δραστηριότητες της Εταιρείας	**150.671**	**149.902**	**150.363**	**147.479**	**146.720**	**148.187**
Καθαρό λειτουργικό αποτέλεσμα πλην αναπροσαρμοσμένων φόρων (NOPLAT)	59.826	61.702	64.787	67.379	70.043	72.690
Επενδυμένο κεφάλαιο στις δραστηριότητες της Εταιρείας (αρχή περιόδου)	145.951	150.671	149.902	150.363	147.479	146.720
Απόδοση επενδυμένου κεφαλαίου	**40,99%**	**40,95%**	**43,22%**	**44,81%**	**47,49%**	**49,54%**
Μείον: Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου	10,08%	10,08%	10,08%	10,08%	10,08%	10,08%
Διαφορά	**30,91%**	**30,87%**	**33,14%**	**34,73%**	**37,42%**	**39,47%**
Οικονομικό Κέρδος (Διαφορά × Επενδεδυμένο κεφάλαιο)	**45.118**	**46.518**	**49.680**	**52.225**	**55.180**	**57.904**
Συντελεστής προεξόφλησης	0,90845	0,82528	0,74972	0,68108	0,61873	0,61873
Παρούσα Αξία Οικονομικού Κέρδους	**40.987**	**38.390**	**37.246**	**35.570**	**34.141**	
Υπολειμματική αξία						637.851
Παρούσα αξία υπολειμματικής αξίας						394.655
Παρούσα Αξία συνολικού προβλεπόμενου Οικονομικού Κέρδους						**580.989**
Πλέον: Σύνολο επενδυμένου κεφαλαίου κατά την **31.12.2024**						145.951
Αξία Επιχείρησης (Enterprise Value)						**726.940**
Μείον: Σύνολο Δανεισμού						0
Μείον: Πρόβλεψη για παροχές σε εργαζόμενους						(6.398)
Πλέον: Σύνολο Διαθεσίμων						33.328
Πλέον: Επενδύσεις σε συμμετοχές & χρεόγραφα						0
Αξία Εταιρείας (Equity Value)						**753.870**

Παραδοχές αποτίμησης

- Το μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου (WACC) εκτιμάται σε 10,08%. Η ανάλυση του μέσου σταθμικού κόστους κεφαλαίου παρουσιάζεται στον Πίνακα 8.2.7 στο Παράρτημα Β.

- Το επιχειρηματικό σχέδιο που συντάχθηκε από τη Διοίκηση της Δεύτερης Αποκτώμενης Εταιρείας περιλαμβάνει μια εξαετή (6) περίοδο πρόβλεψης από το 2025E έως το 2030E.

- Λήφθηκε υπόψη μια δύο-σταδίων πρόβλεψη του οικονομικού κέρδους, η οποία περιλαμβάνει: (α) Μια λεπτομερή περίοδο πρόβλεψης από το 2025E έως το 2029E, περιλαμβάνοντας όλες τις χρηματοοικονομικές παραμέτρους που περιλαμβάνονται στο επιχειρηματικό σχέδιο, και (β) Μια νοητή περίοδο πρόβλεψης από το 2030E εις το διηνεκές.

- Η πρόβλεψη του οικονομικού κέρδους στο διηνεκές, η οποία αποτελεί κύρια χρηματοοικονομική παράμετρο για τον υπολογισμό της υπολειμματικής αξίας της Δεύτερης Αποκτώμενης Εταιρείας, βασίσθηκε στις χρηματοοικονομικές παραμέτρους του τελευταίου έτους της προβλεπόμενης περιόδου (2030E) καθώς και στις ακόλουθες παραδοχές:

- ✓ Το περιθώριο EBITDA εκτιμήθηκε σε 15,9%, κυμαινόμενο στα ίδια περίπου επίπεδα με το περιθώριο EBITDA του αμέσως προηγούμενου έτους 2029E.
- ✓ Το κεφάλαιο κίνησης (εξαιρουμένων διαθεσίμων) εκτιμήθηκε σε 4,8% του κύκλου εργασιών.
- ✓ Οι επενδύσεις σε πάγια περιουσιακά στοιχεία εκτιμήθηκαν σε € 25.000, οι οποίες αφορούν σε λοιπό εξοπλισμό και λογισμικά προγράμματα.
- ✓ Ο ρυθμός αύξησης των ελεύθερων ταμειακών ροών του έτους 2030E στο διηνεκές εκτιμήθηκε σε 1,0%, λαμβάνοντας υπόψη ότι η Δεύτερη Αποκτώμενη Εταιρεία έως το προαναφερόμενο έτος της περιόδου των προβλέψεων θα έχει επιτύχει να λειτουργεί σε ώριμα επίπεδα λειτουργικής δραστηριότητας σε μια επίσης ώριμη αγορά όπως αυτή που δραστηριοποιείται.

Αξία Δεύτερης Αποκτώμενης Εταιρείας (100%)

- ▶ Η Δεύτερη Αποκτώμενη Εταιρεία κατά την ημερομηνία αποτίμησης, 31.12.2024, κατείχε ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ποσού € 33.328 και η δουλευμένη πρόβλεψη παροχών σε εργαζόμενους ανερχόταν σε ποσό € 6.398. Συνεπώς, για τον προσδιορισμό της Αξίας της Δεύτερης Αποκτώμενης Εταιρείας κατά την 31.12.2024, η εκτιμώμενη Αξία Επιχείρησης (Enterprise Value - EV) κατά την προαναφερόμενη ημερομηνία ποσού **€ 726.940** πρέπει να προσαυξηθεί κατά το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων & ισοδυνάμων που κατείχε η Δεύτερη Αποκτώμενη Εταιρεία και να μειωθεί κατά το ποσό της δουλευμένης πρόβλεψης παροχών σε εργαζομένους κατά την προαναφερόμενη ημερομηνία. Συνεπώς, η εκτιμώμενη αξία της Δεύτερης Αποκτώμενης Εταιρείας **"2020 ΑΕ"** κατά την 31.12.2024 ανέρχεται στο ποσό των **€ 753.870**.

6.8.3 Προσέγγιση Αγοράς - Μέθοδος Δεικτών Συγκρίσιμων Εταιρειών

	Δείκτες Κεφαλαιαγοράς Συγκρίσιμων Εταιρειών
	Μέση τιμή δείκτη
Δείκτης Market Value to Net Income	20,4x
Δείκτης Price to Book Value	1,8x
Δείκτης Enterprise Value to Invested Capital	1,7x
Δείκτης Enterprise Value to Sales	1,6x
Δείκτης Enterprise Value to EBITDA	10,9x
Δείκτης Enterprise Value to EBIT	19,3x

σε €	Δείκτες Κεφαλαιαγοράς Συγκρίσιμων Εταιρειών
	Αξία Επιχείρησης (Enterprise Value)*
Δείκτης Market Value to Net Income	919.775
Δείκτης Price to Book Value	315.112
Δείκτης Enterprise Value to Invested Capital	251.748
Δείκτης Enterprise Value to Sales	1.042.311
Δείκτης Enterprise Value to EBITDA	984.118
Δείκτης Enterprise Value to EBIT	1.186.332

** Έχει εφαρμοσθεί προσαρμογή των μεγεθών της Εταιρείας ώστε να αφορούν ετήσια περίοδο.*

σε €	Δείκτες Κεφαλαιαγοράς Συγκρίσιμων Εταιρειών
	Αξία Εταιρείας (Equity Value)*
Δείκτης Market Value to Net Income	919.775
Δείκτης Price to Book Value	315.112
Δείκτης Enterprise Value to Invested Capital	278.678
Δείκτης Enterprise Value to Sales	1.069.241
Δείκτης Enterprise Value to EBITDA	1.011.048
Δείκτης Enterprise Value to EBIT	1.213.262

** Έχει εφαρμοσθεί αρνητική προσαρμογή 20% ως μειωμένης εμπορευσιμότητας των μετοχών λόγω του γεγονότος ότι οι εταιρικοί τίτλοι της συνδεδεμένης εταιρείας δεν είναι εισηγμένοι σε χρηματιστηριακή αγορά.*

- Η Μέθοδος των Δεικτών Συγκρίσιμων Εταιρειών βασίζεται στη συγκριτική ανάλυση βασικών χρηματοοικονομικών παραμέτρων της αποτιμώμενης εταιρείας με αυτούς ενός δείγματος συγκρίσιμων εταιρειών με μετοχές εισηγμένες σε

χρηματιστηριακή αγορά. Κύριο μέλημα σύμφωνα με την εξεταζόμενη μεθοδολογική προσέγγιση αποτίμησης αποτελεί η επιλογή ενός δείγματος συγκρίσιμων εταιρειών με μετοχές εισηγμένες σε χρηματιστηριακή αγορά και οι οποίες λειτουργούν στον ίδιο επιχειρηματικό κλάδο/αγορά με αυτόν στον οποίο λειτουργεί η αποτιμώμενη εταιρεία και έχουν ομοιότητες ως προς τις ασκούμενες επιχειρηματικές δραστηριότητες, λειτουργικά χαρακτηριστικά και προοπτικές ανάπτυξης. Για κάθε εταιρεία του δείγματος έχουν υπολογισθεί συγκεκριμένοι χρηματοοικονομικοί δείκτες, οι οποίοι θεωρούνται γενικά παραδεκτοί και χρησιμοποιούνται για την αποτίμηση ομοειδών εταιρειών που δραστηριοποιούνται στον ίδιο επιχειρηματικό κλάδο/αγορά.

- Εφαρμόσαμε τη Μέθοδο των Δεικτών Συγκρίσιμων Εταιρειών με την επιλογή κλαδικών δεικτών ευρωπαϊκών εταιρειών που λειτουργούν στον κλάδο Ειδών Συσκευασίας.

- Προσδιορίσαμε τους δείκτες Αξία Εταιρείας προς Αποτελέσματα μετά από φόρους [Market Value to Net income after taxes], Χρηματιστηριακή αξία/μετοχή προς Λογιστική αξία/μετοχή [Price to Book Value], Αξία Επιχείρησης προς Επενδεδυμένο Κεφάλαιο (Enterprise Value to Invested Capital), Αξία Επιχείρησης προς Κέρδη Προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων [Enterprise Value to Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization (EBITDA)] και Αξία Επιχείρησης προς Κέρδη Προ Τόκων και Φόρων [Enterprise Value to Earnings Before Interest and Taxes (EBIT)] και ως τους πιο κατάλληλους για τους σκοπούς της εργασίας μας.

- Εφαρμόσθηκε αρνητική αναπροσαρμογή στην τιμή των επιλεχθέντων δεικτών λόγω του αυξημένου επιχειρηματικού ρίσκου των εταιρειών που συμμετέχουν στην εγχώρια αγορά σε σχέση με τις λοιπές συγκρίσιμες εταιρείες του κλάδου, η οποία κρίθηκε αναγκαία στα πλαίσια της εργασίας μας.

- Οι επιλεχθέντες χρηματοοικονομικοί δείκτες εφαρμόσθηκαν, με συντελεστές βαρύτητας **20%**, **10%, 10%, 20%, 20%** και **20%** αντίστοιχα, επί των Αποτελεσμάτων μετά από φόρους, των Ιδίων Κεφαλαίων, του Επενδεδυμένου Κεφαλαίου, των Πωλήσεων, των Κερδών Προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων

και των Κερδών Προ Τόκων και Φόρων της αποτιμώμενης εταιρείας για την πλέον πρόσφατη δωδεκάμηνη περίοδο 01.01.2024-31.12.2024.

- Δεδομένου ότι η Δεύτερη Αποκτώμενη Εταιρεία κατά την ημερομηνία αποτίμησης, 31.12.2024, κατείχε διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα ποσού € 33.328 ενώ είχε δουλευμένες προβλέψεις παροχών σε εργαζόμενους ποσού € 6.398, προέκυψε μία σταθμισμένη αξία € 902.044.

Αξία Δεύτερης Αποκτώμενης Εταιρείας (100%)

- Η πραναφερθείσα αξία € 902.044 μειώθηκε κατά 30% λόγω της μειωμένης εμπορευσιμότητας των μετοχών της αποτιμώμενης εταιρείας δεδομένου ότι η Δεύτερη Αποκτώμενη Εταιρεία είναι ανώνυμη εταιρεία με τίτλους που δεν είναι εισηγμένοι σε κάποια χρηματιστηριακή αγορά και προσαυξήθηκε κατά 10% λόγω μεγαλύτερης δυνατότητας ελέγχου. Συνεπώς, η εκτιμώμενη αξία της Δεύτερης Αποκτώμενης Εταιρείας "**2020 ΑΕ**" κατά την 31.12.2024 ανέρχεται στο ποσό των **€ 721.635**, αναλυόμενο ως ακολούθως:

	ΠΟΛΛΑΠΛΑΣΙΟΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ						
Συγκρίσιμος κλάδος (ευρωπαϊκές εταιρείες)	Mkt Cap/Net Income	PBV	EV/Inv.Cap.	EV/SALES	EV/EBITDA	EV/EBIT	
Packaging & Container	20,4	1,8	1,7	1,6	10,9	19,3	
	Καθαρά Κέρδη	Ίδια Κεφάλαια	Επ. Κεφάλαιο	Πωλήσεις	EBITDA	EBIT	
Στοιχεία Αποτιμώμενης Εταιρείας (2024)	45.180	179.279	145.951	648.120	90.658	61.373	
Βάσει Δείκτη Market Cap/Net Income	919.775						
Βάσει Δείκτη Price/Book Value		315.112					
Βάσει Δείκτη Enterprise Value/Sales			251.748				
Βάσει Δείκτη Enterprise Value/Invested Capital				1.042.311			
Βάσει Δείκτη Enterprise Value/EBITDA					984.118		
Βάσει Δείκτη Enterprise Value/EBIT						1.186.332	
Μείον: Δανεισμός			0	0	0	0	
Μείον: Πρόβλεψη για παροχές σε εργαζόμενους			(6.398)	(6.398)	(6.398)	(6.398)	
Πλέον: Διαθέσιμα			33.328	33.328	33.328	33.328	
Πλέον: Συμμετοχές			0	0	0	0	
ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΞΙΑ	919.775	315.112	278.678	1.069.241	1.011.048	1.213.262	
Συντελεστές βαρύτητας	*20%*	*10%*	*10%*	*20%*	*20%*	*20%*	***100%***
ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΑΞΙΑ	183.955	31.511	27.868	213.848	202.210	242.652	902.044
			Αναπροσαρμογή Σταθμισμένης Αξίας		Ανώτατη	Κατώτατη	
			Δυνατότητα ελέγχου (+)		10%		90.204
			Έλλειψη ρευστότητας (-)			-30%	(270.613)
			ΤΕΛΙΚΗ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΞΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ				721.635

6.8.4 Σύνοψη αποτελεσμάτων αποτίμησης

Συνολική Αξία 31.12.2024			σε €
Μέθοδος Αποτίμησης	Εκτιμώμενη Αξία Εταιρείας	Συντελεστής Βαρύτητας	Σταθμισμένη Αξία Εταιρείας
Προεξοφλημένες Ταμειακές Ροές	753.870	40%	301.548
Οικονομικό Κέρδος	753.870	30%	226.161
Δείκτες Συγκρίσιμων Εταιρειών	721.635	30%	216.491
Συνολική Αξία		**100%**	**744.200**

- Για τον προσδιορισμό της τελικής αξίας αποτίμησης της Δεύτερης Αποκτώμενης Εταιρείας και του εύλογου εύρους αυτής κατά την 31.12.2024 επιδιώχθηκε ο συγκερασμός των αποτελεσμάτων αποτίμησης που προέκυψαν από τις υιοθετούμενες μεθοδολογικές προσεγγίσεις του Εισοδήματος και της Αγοράς.

- Συγκεκριμένα, οι προκύπτουσες αξίες σύμφωνα με τις εφαρμοσθείσες μεθόδους σταθμίστηκαν με ποσοστό **40%, 30%** και **40%** για την Μέθοδο των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (προσέγγιση Εισοδήματος), την Μέθοδο του Οικονομικού Κέρδους (προσέγγιση Εισοδήματος) και των Δεικτών Κεφαλαιαγοράς (προσέγγιση Αγοράς) αντίστοιχα. Συνεπώς, η τελική εύλογη αξία του συνόλου (100%) των μετοχών της Δεύτερης Αποκτώμενης Εταιρείας "**2020 ΑΕ**" προσδιορίζεται σε ποσό **€ 744.200**.

6.9 Προσδιορισμός της εκτιμώμενης αξίας των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων

Σύμφωνα με όσα αναλυτικά παρουσιάστηκαν στις ενότητες 6.1 έως 6.8 της παρούσης, η εκτιμώμενη εύλογη αξία κατά την ημερομηνία αναφοράς, 31.12.2024, του συνόλου των μετοχών της Πρώτης Αποκτώμενης Εταιρείας **"ATHENSBNB ΑΕ"** ανέρχεται σε **€ 11.554.220** και του συνόλου των μετοχών της Δεύτερης Αποκτώμενης Εταιρείας **"2020 ΑΕ"** ανέρχεται σε **€ 744.200**.

Δεδομένου ότι το καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Πρώτης Αποκτώμενης Εταιρείας κατά την 31.12.2024 ανέρχεται σε € 480.000,00 και διαιρείται σε 16.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 30,00 εκάστη, προκύπτει ότι η εκτιμώμενη εύλογη αξία εκάστης μετοχής της Πρώτης Αποκτώμενης Εταιρείας **"ATHENSBNB ΑΕ"** κατά την 31.12.2024 ανέρχεται σε **€ 722,13875000**. Περαιτέρω, καθώς το καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Δεύτερης Αποκτώμενης Εταιρείας κατά την 31.12.2024 ανέρχεται σε € 120.000,00 και διαιρείται σε 40.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 3,00 εκάστη, προκύπτει ότι η εκτιμώμενη εύλογη αξία εκάστης μετοχής της Δεύτερης Αποκτώμενης Εταιρείας **"2020 ΑΕ"** κατά την 31.12.2024 ανέρχεται σε **€ 18,60500000**.

Συνεπώς, η εκτιμώμενη εύλογη αξία εκάστου εισφερόμενου περιουσιακού στοιχείου διαμορφώνεται κατά την 31.12.2024 ως ακολούθως:

1. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία των εισφερόμενων 16.000 κοινών ονομαστικών μετοχών της Πρώτης Αποκτώμενης Εταιρείας **"ATHENSBNB ΑΕ"**, οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό συμμετοχής 100,00% στο κεφάλαιο της Πρώτης Αποκτώμενης Εταιρείας, ανέρχεται σε ποσό **€ 11.554.220,00.**

2. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία των εισφερόμενων 40.000 κοινών ονομαστικών μετοχών της Δεύτερης Αποκτώμενης Εταιρείας **"2020 ΑΕ"**, οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό συμμετοχής 100,00% στο κεφάλαιο της Δεύτερης Αποκτώμενης Εταιρείας, ανέρχεται σε ποσό **€ 744.220,00.**

7 Συμπεράσματα

Σύμφωνα με την ανάλυση που παρατίθεται στις προηγούμενες ενότητες της παρούσης, η εκτιμώμενη εύλογη αξία εκάστου εισφερόμενου περιουσιακού στοιχείου κατά την 31.12.2024 διαμορφώνεται ως ακολούθως:

1. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία των εισφερόμενων 16.000 κοινών ονομαστικών μετοχών της Πρώτης Αποκτώμενης Εταιρείας **"ATHENSBNB ΑΕ"** ανέρχεται συνολικά στο ποσό των **€ 11.554.220,00** ή **€ 722,13875000** ανά εισφερόμενη μετοχή.

2. Η εκτιμώμενη εύλογη αξία των εισφερόμενων 40.000 κοινών ονομαστικών μετοχών της Δεύτερης Αποκτώμενης Εταιρείας **"2020 ΑΕ"** ανέρχεται συνολικά στο ποσό των **€ 744.200,00** ή **€ 18,60500000** ανά εισφερόμενη μετοχή.

Οι ως άνω εκτιμώμενες εύλογες αξίες προσδιορίσθηκαν κατά περίπτωση βάσει της Προσέγγισης του Εισοδήματος και των μεθοδολογιών αποτίμησης των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών και του Οικονομικού Κέρδους, βάσει της Προσέγγισης της Αγοράς και της μεθοδολογίας των Δεικτών Συγκρίσιμων Εταιρειών καθώς και της μεθοδολογίας της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης κατά περίπτωση, οι οποίες κρίθηκαν ως οι πλέον καταλληλότερες μεθοδολογίες αποτίμησης για τους σκοπούς της παρούσας αποτίμησης, δεδομένων των συγκεκριμένων και ειδικότερων χρηματοοικονομικών χαρακτηριστικών των υπό εκτίμηση εταιρειών.

Βασιζόμενοι στα στοιχεία και πληροφορίες που τέθηκαν υπόψη μας από την Διοίκηση εκάστης Αποκτώμενης Εταιρείας και αναφέρονται αναλυτικά στην ενότητα 3 της παρούσης καθώς και στη διενεργηθείσα χρηματοοικονομική ανάλυση, θεωρούμε ότι οι ως άνω προσδιοριζόμενες εκτιμώμενες αξίες εκάστου εισφερόμενου περιουσιακού στοιχείου κατά την 31.12.2024 είναι εύλογες και λογικές.

Περαιτέρω, το ιδρυτικό μετοχικό κεφάλαιο της υπό ίδρυση Ανώνυμης Εταιρείας **"ARCHANGELOS ASSETS MAE"** αναμένεται να ανέλθει στο ποσό των € 1.000.000,00

αποτελούμενο από 10.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 100,00 εκάστη. Δεδομένου ότι η εύλογη αξία των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων κατά την 31.12.2024 ανέρχεται συνολικά στο ποσό των € 12.298.420,00 (16.000 κοινές ονομαστικές μετοχές της Εταιρείας **"ATHENSBNB ΑΕ"** εκτιμώμενης αξίας € 11.554.220,00 και 40.000 κοινές ονομαστικές μετοχές της Εταιρείας **"2020 ΑΕ"** εκτιμώμενης αξίας € 744.200,00) κατά ποσό € 1.000.000,00 θα καλύψει πλήρως το ιδρυτικό κεφάλαιο της υπό ίδρυση Ανώνυμης Εταιρείας και κατά ποσό € 11.298.420,00 θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο».

Το μετοχικό κεφάλαιο της υπό ίδρυση Ανώνυμης Εταιρείας **"ARCHANGELOS ASSETS MAE"** με την ολοκλήρωση της ως άνω περιγραφόμενης κάλυψης θα ανέρχεται στο ποσό των € 1.000.000,00 αποτελούμενο από 10.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 100,00 και αξίας διάθεσης € 1.229,84200000 εκάστη. Το σύνολο των 10.000 κοινών ονομαστικών μετοχών που θα εκδοθούν στα πλαίσια της κάλυψης του ιδρυτικού μετοχικού κεφαλαίου της Ανώνυμης Εταιρείας **"ARCHANGELOS ASSETS MAE"** με τις ως άνω περιγραφόμενες εισφορές σε είδος κοινών μετοχών θα παραδοθούν στον εισφέροντα αυτές μέτοχο κ. Μιχαήλ Πεγκλή του Βασιλείου.

Η παρούσα Έκθεση Αποτίμησης συντάχθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, αποκλειστικά και μόνο για το σκοπό της κάλυψης του ιδρυτικού μετοχικού κεφαλαίου της Ανώνυμης Εταιρείας **"ARCHANGELOS ASSETS MAE"** με την εισφορά σε είδος των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων και δεν πρέπει να χρησιμοποιηθεί από οποιοδήποτε τρίτο μέρος για οποιονδήποτε άλλο σκοπό.

Αθήνα, 31 Μαρτίου 2025

Η Επιτροπή,



Βρασίδας Δαμηλάκος
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 22791



Ιωάννης Κουράτορας
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 41821

DELTA PARTNERS AE - A.M. ΣΟΕΛ 153

8 Παραρτήματα

8.1 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α : ΙΣΤΟΡΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ & ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ATHENSBNB ΑΕ

8.1.1 ΒΑΣΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

ATHENSBNB ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ. 008940001000
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ (ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ) ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31.12.2024

(Τα ποσά είναι εκπεφρασμένα σε €)	Υπόλοιπο κατά την 31.12.2024
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Ενσώματα πάγια	
Ακίνητα	3.008.072,34
Λοιπός εξοπλισμός	112.053,75
Σύνολο	***3.120.126,09***
Άυλα πάγια στοιχεία	
Λοιπά άυλα	0,00
Σύνολο	***0,00***
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	
Λοιπά	1.703,75
Σύνολο	***1.703,75***
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**3.121.829,84**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές	
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	52.473,86
Λοιπές απαιτήσεις	7.122,79
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	611.634,43
Σύνολο	***671.231,08***
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**671.231,08**
Σύνολο Ενεργητικού	**3.793.060,92**
ΠΑΘΗΤΙΚΟ	
Καθαρή Θέση	
Καταβλημένο κεφάλαιο	480.000,00
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	3.328.957,77
Υπόλοιπο εις νέο	(341.265,04)
Σύνολο Καθαρής Θέσης	**3.467.692,73**
Προβλέψεις	
Λοιπές προβλέψεις	10.853,41
Σύνολο	**10.853,41**
Υποχρεώσεις	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Τραπεζικά δάνεια	0,00
Εμπορικές υποχρεώσεις	46.830,97
Φόρος εισοδήματος & λοιποί φόροι-τέλη	22.785,53
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	560,31
Λοιπές υποχρεώσεις	244.337,97
Σύνολο	***314.514,78***
Σύνολο υποχρεώσεων	**314.514,78**
Σύνολο Καθαρής Θέσης, Προβλέψεων και Υποχρεώσεων	**3.793.060,92**

Αθήνα, 7η Φεβρουαρίου 2025

Ο Πρόεδρος του ΔΣ & Δ/ων Σύμβουλος	**Το Μέλος του ΔΣ**	**Ο Λογιστής**
ΜΙΧΑΗΛ ΠΕΓΚΛΗΣ	ΕΛΕΝΗ ΠΕΓΚΛΗ	ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ ΝΙΚΟΛΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΝ 642859	Α.Δ.Τ. ΑΕ 722361	Α.Δ.Τ. ΑΒ607757
		ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ Ο.Ε.Ε. 0091302 Α΄ ΤΑΞΗΣ

ATHENSBNB ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ. 008940001000
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ (ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ) ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01.07.2024-31.12.2024

(Τα ποσά είναι εκπεφρασμένα σε €)	**01.07.2024 - 31.12.2024**
Κύκλος εργασιών	194.396,16
- Αγορές εμπορευμάτων και υλικών	(1.917,58)
- Παροχές σε εργαζομένους	(5.077,28)
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων στοιχείων	(94.430,29)
- Λοιπά έσοδα/(έξοδα)	(138.974,70)
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων	**(46.003,69)**
+ Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	6.409,15
- Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	(1.833,36)
Αποτελέσματα προ φόρων	**(41.427,90)**
- Φόροι εισοδήματος	0,00
Αποτελέσματα χρήσης μετά από φόρους	**(41.427,90)**

Αθήνα, 7η Φεβρουαρίου 2025

Ο Πρόεδρος του ΔΣ & Δ/ων Σύμβουλος	**Το Μέλος του ΔΣ**	**Ο Λογιστής**
ΜΙΧΑΗΛ ΠΕΓΚΛΗΣ	ΕΛΕΝΗ ΠΕΓΚΛΗ	ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ ΝΙΚΟΛΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΝ 642859	Α.Δ.Τ. ΑΕ 722361	Α.Δ.Τ. ΑΒ607757
		ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ Ο.Ε.Ε. 0091302 Α΄ ΤΑΞΗΣ

8.1.2 ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ – ATHENSBNB AE

ATHENSBNB ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ
ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024

ΣΕ €

	Λογιστικά υπόλοιπα 31.12.2024	Προσαρμογές Αξιών	Αναμορφωμένα υπόλοιπα 31.12.2024
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
ΜΗ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Ενσώματα πάγια			
Ακίνητα	3.008.072	8.064.928	11.073.000
Λοιπός εξοπλισμός	112.053,75	21.600	133.654
Σύνολο	**3.120.126**	**8.086.528**	**11.206.654**
Άυλα πάγια στοιχεία			
Λοιπά άυλα	0	0	0
Σύνολο	**0**	**0**	**0**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία			
Λοιπά	1.704	0	1.704
Σύνολο	**1.704**	**0**	**1.704**
ΣΥΝΟΛΟ ΜΗ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ	**3.121.830**	**8.086.528**	**11.208.357**
ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές			
Εμπορικές απαιτήσεις	52.474	0	52.474
Λοιπές απαιτήσεις	7.123	0	7.123
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	611.634	0	611.634
Σύνολο	**671.231**	**0**	**671.231**
ΣΥΝΟΛΟ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ	**671.231**	**0**	**671.231**
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	**3.793.061**	**8.086.528**	**11.879.588**
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ			
Καταβλημένα κεφάλαια			
Κεφάλαιο	480.000	0	480.000
Σύνολο	**480.000**	**0**	**480.000**
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο			
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	3.328.958	0	3.328.958
Αποτελέσματα εις νέο	(341.265)	8.086.528	7.745.263
Σύνολο	**2.987.693**	**8.086.528**	**11.074.220**
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ	**3.467.693**	**8.086.528**	**11.554.220**
ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ			
Λοιπές προβλέψεις	10.853	0	10.853
ΣΥΝΟΛΟ ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ	**10.853**	**0**	**10.853**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Εμπορικές υποχρεώσεις	46.831	0	46.831
Φόρος εισοδήματος & λοιποί φόροι-τέλη	22.786	0	22.786
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	560	0	560
Λοιπές υποχρεώσεις	244.338	0	244.338
Σύνολο	**314.515**	**0**	**314.515**
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	**314.515**	**0**	**314.515**
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ, ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	**3.793.061**	**8.086.528**	**11.879.588**

8.2 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β : ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ 2025-2030 & ΜΣΚΚ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ 2020 ΑΕ

8.2.1 ΒΑΣΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

2020 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ				ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ					
	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2023-31.12.2023	01.01.2024-31.12.2024	01.01.2025-31.12.2025	01.01.2026-31.12.2026	01.01.2027-31.12.2027	01.01.2028-31.12.2028	01.01.2029-31.12.2029	01.01.2030-31.12.2030
ΒΑΣΙΚΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ										
Μικτές πωλήσεις	816.378	861.584	769.788	648.120	699.970	741.968	779.067	810.229	834.536	842.881
Μικτά αποτελέσματα εκμετάλλευσης	308.068	331.964	389.824	343.052	363.984	387.307	408.231	426.181	440.635	439.141
Έξοδα διοίκησης και διάθεσης	286.194	360.599	374.021	281.679	296.787	318.304	335.778	350.829	362.189	357.382
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	7.936	3.557	3.102	3.450	0	0	0	0	0	0
Αποτελέσματα προ φόρων	70.420	15.462	26.088	57.924	77.697	80.133	84.139	87.505	90.964	94.403
Αποτελέσματα μετά από φόρους	57.913	12.061	20.349	45.180	59.826	61.702	64.787	67.379	70.043	72.690
Κέρδη προ τόκων και φόρων (EBIT)	364.550	19.019	29.190	61.373	77.697	80.133	84.139	87.505	90.964	94.403
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	393.796	52.390	59.075	90.658	115.589	120.119	122.614	122.929	129.788	133.627
Πληρωθέντα μερίσματα	0	41.887	11.458	20.349	0	0	0	0	0	0
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	175.383	145.556	154.447	179.279	239.106	300.808	365.595	432.974	503.016	575.706
Σύνολο τραπεζικών υποχρεώσεων (μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων)	195.873	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Κεφάλαιο κίνησης (εξαιρουμένων διαθεσίμων και τραπεζικού δανεισμού)	48.554	(82.592)	(168.970)	(41.586)	(23.974)	(9.756)	4.181	11.720	24.785	40.476
Σύνολο επενδύσεων σε πάγια περιουσιακά στοιχεία	(75.663)	52.557	19.996	11.427	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Σύνολο επενδύσεων σε κεφάλαιο κίνησης	63.086	(131.147)	(86.378)	127.384	17.612	14.217	13.937	7.539	13.065	15.691
Σύνολο επενδεδυμένων κεφαλαίων στις λειτουργικές δραστηριότητες της Εταιρείας	259.914	132.631	36.365	145.951	150.671	149.902	150.363	147.479	146.720	148.187
Σύνολο Ενεργητικού	506.709	361.936	375.387	413.626	454.172	498.279	570.689	649.061	728.428	810.433
ΔΕΙΚΤΕΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ										
Δείκτης κυκλοφοριακής ρευστότητας (Current ratio)	2,2	0,7	0,8	1,0	1,3	1,8	2,2	2,5	2,9	3,3
Δείκτης άμεσης ρευστότητας (Acid test ratio)	1,9	0,4	0,6	0,8	1,1	1,6	2,0	2,3	2,7	3,1
ΔΕΙΚΤΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ										
Δείκτης διάρκειας είσπραξης απαιτήσεων (Days sales outstanding ratio)	67	35	5	87	77	68	72	75	80	88
Δείκτης κυκλοφοριακής ταχύτητας περιουσιακών στοιχείων (Total assets turnover ratio)	1,6	2,4	2,1	1,6	1,5	1,5	1,4	1,2	1,1	1,0
ΔΕΙΚΤΕΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΗΣ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗΣ										
Δείκτης συνολικού χρέους (Debt ratio)	188,9%	148,7%	143,1%	130,7%	89,1%	63,7%	53,4%	46,7%	41,2%	37,0%
Δείκτης κάλυψης τόκων (Times interest earned ratio)	9,9	5,3	9,4	17,8	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ										
Δείκτης περιθωρίου κέρδους στις πωλήσεις (Profit margin on sales)	8,6%	1,8%	3,4%	8,9%	11,1%	10,8%	10,8%	10,8%	10,9%	11,2%
Δείκτης δύναμης βασικής κερδοφορίας (Basic earning power ratio)	12,7%	4,1%	6,1%	11,6%	13,2%	12,4%	11,4%	10,4%	9,6%	9,0%
Δείκτης αποδοτικότητας του συνολόλου του ενεργητικού (Return on total assets-ROA)	13,9%	4,3%	6,9%	14,0%	17,1%	16,1%	14,7%	13,5%	12,5%	11,6%
Δείκτης αποδοτικότητας της καθαρής θέσης (Return on common equity-ROE)	40,2%	10,6%	16,9%	32,3%	32,5%	26,6%	23,0%	20,2%	18,1%	16,4%
Δείκτης απόδοσης επενδυμένου κεφαλαίου (Return on invested capital-ROIC)	22,4%	5,7%	17,2%	131,6%	41,0%	41,0%	43,2%	44,8%	47,5%	49,5%

8.2.2 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	
Επενδύσεις σε Πάγια	
Ασώματες ακινητοποιήσεις	Μέση ετήσια επένδυση € 3.000 χιλ. κατ' έτος κατά την περίοδο των προβλέψεων (2025-2030)
Κτίρια-τεχνικά έργα	Μέση ετήσια επένδυση € 10.000 χιλ. κατ' έτος κατά την περίοδο των προβλέψεων (2025-2030)
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Μέση ετήσια επένδυση € 12.000 κατ' έτος κατά την περίοδο των προβλέψεων (2025-2030)
Αποσβέσεις Παγίων	
Ενσώματων ακινητοποιήσεων	Βάσει Ωφέλιμης Ζωής (Κτίρια 25 έτη, Μηχανήματα 10 έτη, Λοιπός εξοπλισμός 5-10 έτη)
Ασώματων ακινητοποιήσεων	Βάσει Ωφέλιμης Ζωής (Λογισμικά προγράμματα 5 έτη)
Επενδύσεις	
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς & κοινοπραξίες	Θα παραμείνουν σταθερές στο ποσό των € 0 χιλ. κατά την περίοδο των προβλέψεων (2025-2030)
Λοιποί συμμετοχικοί τίτλοι	Θα παραμείνουν σταθερές στο ποσό των € 0 χιλ. κατά την περίοδο των προβλέψεων (2025-2030)
Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή	Θα παραμείνουν σταθερά για όλα τα έτη της περιόδου των προβλέψεων
Αποθέματα	Θα κυμανθούν μεταξύ 5,8% και 8,7% του Ενεργητικού κατά την περίοδο των προβλέψεων (2025-2030)
Εμπορικές απαιτήσεις	Θα κυμανθούν μεταξύ 19,1% και 30,0% του Ενεργητικού κατά την περίοδο των προβλέψεων (2025-2030)
Προκαταβολές & λοιπές απαιτήσεις	Θα κυμανθούν μεταξύ 3,0% και 6,4% του Ενεργητικού κατά την περίοδο των προβλέψεων (2025-2030)
Χρηματικά διαθέσιμα	Θα κυμανθούν μεταξύ 19,9% και 55,5% του Ενεργητικού κατά την περίοδο των προβλέψεων (2025-2030)
Μετοχικό κεφάλαιο	Θα παραμείνει σταθερό όλα τα έτη της περιόδου των προβλέψεων (€ 120.000)
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	
Ομολογιακά δάνεια	Θα κυμανθούν μεταξύ 0,0% και 0,0% του Παθητικού κατά την περίοδο των προβλέψεων (2025-2030)
Δάνεια τραπεζών	Θα κυμανθούν μεταξύ 0,0% και 0,0% του Παθητικού κατά την περίοδο των προβλέψεων (2025-2030)
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Θα κυμανθούν μεταξύ 0,0% και 0,0% του Παθητικού κατά την περίοδο των προβλέψεων (2025-2030)
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	
Εμπορικές υποχρεώσεις	Θα κυμανθούν μεταξύ 16,6% και 26,7% του Παθητικού κατά την περίοδο των προβλέψεων (2025-2030)
Δουλευμένες & λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Θα κυμανθούν μεταξύ 9,6% και 20,2% του Παθητικού κατά την περίοδο των προβλέψεων (2025-2030)
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	
Κύκλος εργασιών (πωλήσεις)	**Μέση ετήσια μεταβολή 4,5% [8,0% (2025), 6,0% (2026), 5,0% (2027), 4,0% (2028), 3,0% (2029), 1,0% (2030)]**
Κόστος Πωλήσεων	Θα κυμανθεί μεταξύ 47,2% και 48,0% του Κύκλου Εργασιών κατά την περίοδο των προβλέψεων (2025-2030)
Μικτά αποτελέσματα εκμετάλλευσης	**Θα κυμανθούν μεταξύ 52,0% και 52,8% του Κύκλου Εργασιών κατά την περίοδο των προβλέψεων (2025-2030)**
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	Θα κυμανθούν μεταξύ 12,9% και 12,9% του Κύκλου Εργασιών κατά την περίοδο των προβλέψεων (2025-2030)
Κέρδη προ Φόρων	**Θα κυμανθούν μεταξύ 10,8% και 11,2% του Κύκλου Εργασιών κατά την περίοδο των προβλέψεων (2025-2030)**
Φόρος Εταιρικού εισοδήματος	Εφαρμογή φορολογικού συντελεστή 24,0% κατά την περίοδο των προβλέψεων (2025-2030)

8.2.3 ΙΣΤΟΡΙΚΟΙ ΚΑΙ ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟΙ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΙ

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ				ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ					
ποσά σε €	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ										
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία										
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	583.337	634.107	652.563	662.220	684.220	706.220	728.220	750.220	772.220	794.220
Μείον: Αποσβέσεις	(394.037)	(425.425)	(453.573)	(482.587)	(517.887)	(555.673)	(592.349)	(625.373)	(661.196)	(697.420)
Αναπόσβεστο υπόλοιπο	*189.300*	*208.682*	*198.990*	*179.633*	*166.333*	*150.547*	*135.872*	*124.848*	*111.024*	*96.800*
Ασώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	24.949	26.735	28.275	30.045	33.045	36.045	39.045	42.045	45.045	48.045
Μείον: Αποσβέσεις	(23.061)	(25.044)	(26.781)	(27.052)	(29.645)	(31.845)	(33.645)	(36.045)	(39.045)	(42.045)
Αναπόσβεστο υπόλοιπο	*1.888*	*1.691*	*1.494*	*2.993*	*3.400*	*4.200*	*5.400*	*6.000*	*6.000*	*6.000*
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	20.173	4.850	4.851	4.911	4.911	4.911	4.911	4.911	4.911	4.911
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**211.360**	**215.224**	**205.336**	**187.537**	**174.645**	**159.658**	**146.183**	**135.759**	**121.935**	**107.711**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία										
Αποθέματα	31.484	50.234	41.728	35.753	39.377	41.565	43.461	45.010	46.164	47.317
Εμπορικές απαιτήσεις	28.772	1.500	0	146.320	136.105	123.661	129.844	135.038	139.089	159.058
Προκαταβολές & λοιπές απαιτήσεις	123.751	82.053	10.241	10.688	13.611	16.488	25.969	33.760	46.943	46.827
Χρηματικά διαθέσιμα	111.341	12.925	118.082	33.328	90.435	156.906	225.232	299.495	374.296	449.519
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**295.348**	**146.712**	**170.051**	**226.089**	**279.527**	**338.621**	**424.506**	**513.302**	**606.493**	**702.722**
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	**506.709**	**361.936**	**375.387**	**413.626**	**454.172**	**498.279**	**570.689**	**649.061**	**728.428**	**810.433**
ΠΑΘΗΤΙΚΟ										
Καθαρή θέση										
Μετοχικό κεφάλαιο	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	11.246	13.496	14.099	14.099	14.099	14.099	14.099	14.099	14.099	14.099
Υπόλοιπο εις νέο	44.137	12.061	20.349	45.180	105.007	166.709	231.496	298.875	368.917	441.607
Σύνολο καθαρής θέσης	**175.383**	**145.556**	**154.447**	**179.279**	**239.106**	**300.808**	**365.595**	**432.974**	**503.016**	**575.706**
Προβλέψεις										
Πρόβλεψη για παροχές σε εργαζόμενους	0	0	0	0	2.000	6.000	10.000	14.000	18.000	22.000
Σύνολο προβλέψεων	**0**	**0**	**0**	**0**	**2.000**	**6.000**	**10.000**	**14.000**	**18.000**	**22.000**
Υποχρεώσεις										
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις										
Δάνεια τραπεζών	195.873	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**195.873**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις										
Δάνεια τραπεζών	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Εμπορικές υποχρεώσεις	94.799	158.296	139.984	112.212	121.328	123.146	123.612	128.016	131.300	134.580
Φόροι πληρωτέοι	31.555	9.111	24.693	35.926	35.740	9.215	9.676	10.063	10.461	10.856
Δουλευμένες & λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	9.098	48.972	56.262	86.209	55.998	59.110	61.806	64.008	65.650	67.290
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**135.453**	**216.379**	**220.939**	**234.347**	**213.066**	**191.471**	**195.094**	**202.087**	**207.411**	**212.726**
Σύνολο υποχρεώσεων	**331.326**	**216.379**	**220.939**	**234.347**	**213.066**	**191.471**	**195.094**	**202.087**	**207.411**	**212.726**
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	**506.709**	**361.936**	**375.387**	**413.626**	**454.172**	**498.279**	**570.689**	**649.061**	**728.428**	**810.433**

8.2.4 ΙΣΤΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ				ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ					
ποσά σε €	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης										
Κύκλος εργασιών (πωλήσεις)	816.378	861.584	769.788	648.120	699.970	741.968	779.067	810.229	834.536	842.881
Μείον: Κόστος πωλήσεων	(508.309)	(529.620)	(379.964)	(305.068)	(335.986)	(354.661)	(370.836)	(384.049)	(393.901)	(403.740)
Μικτά αποτελέσματα εκμετάλλευσης	**308.068**	**331.964**	**389.824**	**343.052**	**363.984**	**387.307**	**408.231**	**426.181**	**440.635**	**439.141**
Λοιπά συνήθη έσοδα	28.095	32.586	6.939	96.158	298.973	414.992	427.664	440.611	453.829	462.781
	336.164	**364.550**	**396.763**	**439.210**	**662.957**	**802.299**	**835.895**	**866.792**	**894.464**	**901.922**
Έξοδα διοίκησης	(85.858)	(108.180)	(112.206)	(84.504)	(90.296)	(95.714)	(100.500)	(104.520)	(107.655)	(108.732)
Έξοδα διάθεσης	(200.336)	(252.419)	(261.815)	(197.175)	(206.491)	(222.590)	(235.278)	(246.310)	(254.534)	(248.650)
Λοιπά έσοδα και κέρδη	28.387	15.068	6.448	(96.158)	(288.473)	(403.862)	(415.978)	(428.458)	(441.311)	(450.138)
Λοιπά έξοδα και ζημιές	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων	**78.356**	**19.019**	**29.190**	**61.373**	**77.697**	**80.133**	**84.139**	**87.505**	**90.964**	**94.403**
Έσοδα από πιστωτικούς τόκους	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Έξοδα από χρεωστικούς τόκους	(7.936)	(3.557)	(3.102)	(3.450)	0	0	0	0	0	0
Αποτελέσματα προ φόρων	**70.420**	**15.462**	**26.088**	**57.924**	**77.697**	**80.133**	**84.139**	**87.505**	**90.964**	**94.403**
Φόρος εισοδήματος	(12.507)	(3.402)	(5.739)	(12.743)	(17.870)	(18.430)	(19.352)	(20.126)	(20.922)	(21.713)
Αποτελέσματα χρήσης μετά φόρων	**57.913**	**12.061**	**20.349**	**45.180**	**59.826**	**61.702**	**64.787**	**67.379**	**70.043**	**72.690**

8.2.5 ΙΣΤΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ				ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ					
ποσά σε €	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030
Αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	70.420	15.462	26.088	57.924	77.697	80.133	84.139	87.505	90.964	94.403
Πλέον (Μείον) Προσαρμογές για:										
Αποσβέσεις	29.246	33.371	29.885	29.285	37.893	39.987	38.475	35.424	38.824	39.224
Προβλέψεις	0	0	0	0	2.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Τόκοι και λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	7.936	3.557	3.102	3.450	0	0	0	0	0	0
Έσοδα από επενδύσεις και πιστωτικοί τόκοι	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	107.602	**52.390**	**59.075**	**90.658**	**117.589**	**124.119**	**126.614**	**126.929**	**133.788**	**137.627**
Αύξηση (Μείωση) σε:										
Εμπορικές απαιτήσεις	(8.995)	27.272	1.500	(146.320)	10.215	12.444	(6.183)	(5.194)	(4.051)	(19.969)
Προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις	(86.930)	41.698	71.812	(447)	(2.923)	(2.878)	(9.481)	(7.791)	(13.183)	116
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	(15.323)	15.323	(1)	(60)	0	0	0	0	0	0
Αύξηση (Μείωση) σε:										
Εμπορικές υποχρεώσεις	33.712	63.497	(18.312)	(27.773)	9.117	1.818	466	4.404	3.284	3.280
Δουλευμένες και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	(22.741)	39.873	7.290	29.947	(30.211)	3.113	2.696	2.202	1.642	1.640
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Φόροι εισοδήματος πληρωθέντες	4.116	(25.846)	9.843	(1.510)	(18.056)	(44.956)	(18.891)	(19.739)	(20.524)	(21.317)
Τόκοι πληρωθέντες	(7.936)	(3.557)	(3.102)	(3.450)	0	0	0	0	0	0
Ταμειακή Εισροή (Εκροή) από Λειτουργικές Δραστηριότητες	**43.357**	**191.901**	**136.610**	**(52.979)**	**82.107**	**91.472**	**93.325**	**99.263**	**99.802**	**100.223**
Αγορές ενσώματων και ασώματων παγίων	75.663	(52.557)	(19.996)	(11.427)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)
Τόκοι και συναφή έσοδα εισπραχθέντα	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Εξαγορές ποσοστών ενοποιούμενων θυγατρικών	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ταμειακή Εισροή (Εκροή) από Επενδυτικές Δραστηριότητες	**75.663**	**(52.557)**	**(19.996)**	**(11.427)**	**(25.000)**	**(25.000)**	**(25.000)**	**(25.000)**	**(25.000)**	**(25.000)**
Έκδοση μετοχικού κεφαλαίου	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Εισπράξεις (εξοφλήσεις) δανείων	(25.304)	(195.873)	0	0	0	0	0	0	0	0
Μερίσματα πληρωτέα	0	(41.887)	(11.458)	(20.349)	0	0	0	0	0	0
Ταμειακή Εισροή (Εκροή) από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες	**(25.304)**	**(237.760)**	**(11.458)**	**(20.349)**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Καθαρή Αύξηση (Μείωση) Διαθεσίμων	**93.715**	**(98.416)**	**105.157**	**(84.754)**	**57.107**	**66.472**	**68.325**	**74.263**	**74.802**	**75.223**
Αρχικό Υπόλοιπο Διαθεσίμων	**17.626**	**111.341**	**12.925**	**118.082**	**33.328**	**90.435**	**156.906**	**225.232**	**299.495**	**374.296**
Τελικό Υπόλοιπο Διαθεσίμων	**111.341**	**12.925**	**118.082**	**33.328**	**90.435**	**156.906**	**225.232**	**299.495**	**374.296**	**449.519**

8.2.6 ΙΣΤΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ					
ποσά σε €	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	Υπόλοιπο εις νέο	Σύνολο	
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020	**120.000**	**11.246**	**(48.383)**	**82.863**	ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ
Κέρδος χρήσεως 2021	0	0	57.913	**57.913**	
Διανομή κερδών	0	0	0	**0**	
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021	**120.000**	**11.246**	**44.137**	**175.383**	
Κέρδος χρήσεως 2022	**0**	**2.250**	**9.811**	**12.061**	
Μεταβολές στοιχείων στην περίοδο	0	0	0	**0**	
Διανομή κερδών	0	0	(41.887)	**(41.887)**	
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022	**120.000**	**13.496**	**12.061**	**145.556**	
Κέρδος χρήσεως 2023	0	603	19.746	**20.349**	
Μεταβολές στοιχείων στην περίοδο	0	0	0	**0**	
Διανομή κερδών	0	0	(11.458)	**(11.458)**	
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023	**120.000**	**14.099**	**20.349**	**154.447**	
Κέρδος χρήσεως 2024	0	0	45.180	**45.180**	
Διανομή κερδών	0	0	(20.349)	**(20.349)**	
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024	**120.000**	**14.099**	**45.180**	**179.279**	
Κέρδος χρήσεως 2025	0	0	59.826	**59.826**	ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ
Διανομή κερδών	0	0	0	**0**	
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025	**120.000**	**14.099**	**105.007**	**239.106**	
Κέρδος χρήσεως 2026	0	0	61.702	**61.702**	
Διανομή κερδών	0	0	0	**0**	
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2026	**120.000**	**14.099**	**166.709**	**300.808**	
Κέρδος χρήσεως 2027	0	0	64.787	**64.787**	
Διανομή κερδών	0	0	0	**0**	
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2027	**120.000**	**14.099**	**231.496**	**365.595**	
Κέρδος χρήσεως 2028	0	0	67.379	**67.379**	
Διανομή κερδών	0	0	0	**0**	
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2028	**120.000**	**14.099**	**298.875**	**432.974**	
Κέρδος χρήσεως 2028	0	0	70.043	**70.043**	
Διανομή κερδών	0	0	0	**0**	
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2029	**120.000**	**14.099**	**368.917**	**503.016**	
Κέρδος χρήσεως 2030	0	0	72.690	**72.690**	
Διανομή κερδών	0	0	0	**0**	
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2030	**120.000**	**14.099**	**441.607**	**575.706**	

8.2.7 ΜΕΣΟ ΣΤΑΘΜΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ (WACC)

Υπολογισμός ΜΣΚΚ (WACC)

	Παραδοχή	Σημείωση	2020 ΑΕ
1	Επιτόκιο Μηδενικού Κινδύνου - απόδοση μετά φόρων (R_F)	Απόδοση ελληνικών κρατικών ομολόγων στην Ευρωζώνη εκδόσεως τον Δεκέμβριο 2024, (Πηγή: ΟΔΔΗΧ)	3,63%
	Επιτόκιο Κινδύνου Αγοράς (R_m – R_F)	Εκτίμηση Κινδύνου Ελληνικής Κεφαλαιαγοράς κατά τον Δεκέμβριο 2024, (Πηγή: New York University, Leonard N. Stern School of Business)	7,67%
2	Μοχλευμένος Συντελεστής Βήτα (β)	Μοχλευμένος συντελεστής ευρωπαϊκών εταιρειών του κλάδου Packaging & Container, (Πηγή: New York University, Leonard N. Stern School of Business)	0,564
3	Συντελεστής Κινδύνου Δραστηριότητας (RP_Z)	Επασφάλιστρο βάσει αξιολόγησης των προβλέψεων που λαμβάνονται υπ' όψιν	2,00%
4	Συντελεστής Κινδύνου Μεγέθους Εταιρείας (RP_s)	Επασφάλιστρο βάσει αξιολόγησης που σχετίζεται με το μέγεθος της επιχείρησης (Πηγή: 2023 KROLL Valuation Handbook - Guide to Cost of Capital Size Premia table)	3,05%
	Κόστος Ιδίων Κεφαλαίων (R_E)	**Υπολογισμός με το μοντέλο Capital Asset Pricing Model (CAPM)**	**13,00%**
5	Κόστος Δανειακών Κεφαλαίων (προ φόρων) (R_d)	Μέσο σταθμικό επιτόκιο νέων δανείων κατά τον Δεκέμβριο 2024 (πηγή: ΤτΕ, ανάλυση Delta Partners)	5,88%
	Φορολογικός Συντελεστής (T_c)	Ισχύων εταιρικός φορολογικός συντελεστής (Ν. 4799/2021)	22,00%
	Κόστος Δανειακών Κεφαλαίων μετά φόρων		**4,59%**
6	Debt / Total Capitalization	Στάθμιση βάσει της μέσης δανειακής επιβάρυνσης Κλάδου	53,21%
	Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου (WACC)		**10,08%**

1 Επιτόκιο Κινδύνου Αγοράς 7,67%.

2 Μοχλευμένος συντελεστής συγκρίσιμου κλάδου

3 Επασφάλιστρο βάσει αξιολόγησης του επιχειρησιακού σχεδίου

4 Επασφάλιστρο βάσει σχετικού μεγέθους της Εταιρείας

5 Κόστος ξένων κεφαλαίων νέων δανείων της ΤτΕ

6 Κεφαλαιακή διάρθρωση - στόχος βάσει στοιχείων Κλάδου