Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2025.10.29 07:08:54 EET
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΗΜΑΘΙΑΣ
Τηλέφωνο: 2331025470
E-mail: chamimat@otenet.gr

Βέροια,29/10/2025
Αριθ. Πρωτ.:3834960

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **Α. Βεζύρογλου Α.Ε.**, το διακριτικό τίτλο **Α. Βεζύρογλου Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **188223226000**.

Την **29/10/2025** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **5613599**, η από 21/08/2025 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.

ΑΝΤΩΝΗΣ ΒΕΖΥΡΟΓΛΟΥ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΕ

Έκθεση αποτίμησης σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν.4548/2018

Αύγουστος 2025

Προς την

ΑΝΤΩΝΗΣ ΒΕΖΥΡΟΓΛΟΥ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΕ
Περιοχή Ματάκια,
593 00, Αλεξάνδρεια, Ημαθία

21 Αυγούστου 2025

Deals Services, Advisory
Grant Thornton Greece

Λ. Κατεχάκη 58
115 25, Αθήνα, Αττική
T +30 (210) 7280 000
F +30 (210) 7212 222
www.grant-thornton.gr

Αξιότιμοι Κύριοι,

Αποτίμηση της ΑΝΤΩΝΗΣ ΒΕΖΥΡΟΓΛΟΥ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΕ

Σε συνέχεια της μεταξύ μας σύμβασης, εσωκλείουμε ένα αντίγραφο της έκθεσής μας και προτιθέμεθα να σας παρέχουμε επιπλέον αντίγραφα κατόπιν αιτήσεώς σας.

Τα συμπεράσματα της εργασίας μας παρουσιάζονται στο κεφάλαιο «Σύνοψη» αλλά τονίζουμε ότι, για την πλήρη κατανόησή του, το εν λόγω κεφάλαιο θα πρέπει να μελετηθεί σε συνδυασμό με την ανάλυση των υπολοίπων κεφαλαίων της έκθεσης.

Εφιστούμε την προσοχή σας στις «Σημαντικές Παρατηρήσεις» του Παραρτήματος ΙΙ. Η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και απευθύνεται αποκλειστικά στη διοίκηση της ΑΝΤΩΝΗΣ ΒΕΖΥΡΟΓΛΟΥ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΕ.

Παρότι μπορεί να υπάρχουν και άλλα μέρη εκτός από εσάς που να ενδιαφέρονται να λάβουν αντίγραφο της έκθεσής μας, τονίζουμε ότι, στο μέγιστο βαθμό που επιτρέπεται από το νόμο, δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη σε σχέση με οποιαδήποτε απόφαση που μπορεί να πάρουν τα μέρη αυτά βασιζόμενα στη μελέτη μας.

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

Γενικότερα, απαγορεύεται η χρήση, αναπαραγωγή ή κυκλοφορία ολόκληρης ή αποσπασμάτων της έκθεσης χωρίς την έγγραφη άδειά μας, την οποία θα δώσουμε αφού λάβουμε υπόψη μας τις περιστάσεις.

Με εκτίμηση,

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

Στέργιος Ντέτσικας
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 41961

Περιεχόμενα

01	Σύνοψη	4	**Παραρτήματα**	
02	Παρουσίαση Εταιρείας	6	I. Ευρετήριο όρων	16
03	Αποτίμηση Εταιρείας	11	II. Σημαντικές παρατηρήσεις	17

01

Σύνοψη

Σύνοψη

Σκοπός και πλαίσιο εργασίας

- Σκοπός της παρούσας μελέτης είναι η διενέργεια ανεξάρτητης αποτίμησης της εταιρείας ΑΝΤΩΝΗΣ ΒΕΖΥΡΟΓΛΟΥ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΕ (η **«Εταιρεία»** ή **«Βεζύρογλου»**) σύμφωνα με σχετική εντολή που λάβαμε από τη διοίκηση της ΑΝΤΩΝΗΣ ΒΕΖΥΡΟΓΛΟΥ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΕ (η **«Διοίκηση»** ή ο «**Εντολέας**»).
- Πιο συγκεκριμένα, η Διοίκηση αποφάσισε να λάβει επαγγελματική γνώμη ειδικευμένου χρηματοοικονομικού συμβούλου αναφορικά με τη σύνταξη έκθεσης αποτίμησης των μετοχών της Εταιρείας, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, στο πλαίσιο εισφοράς των εταιρικών μεριδίων αυτής σε ανώνυμη εταιρεία.
- Ως ημερομηνία αποτίμησης ορίστηκε η **31/12/2024** (η **«Ημερομηνία Αποτίμησης»**).

Μεθοδολογία αποτίμησης

- Η αποτίμηση της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με διεθνώς αποδεκτές μεθόδους αποτίμησης, βάσει των οποίων καταλήξαμε σε εκτίμηση της εύλογης αξίας του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με ημερομηνία αναφοράς την 31/12/2024. Η καταλληλόλητα της κάθε μεθόδου αξιολογήθηκε, διενεργήθηκαν αναλύσεις ευαισθησίας, και εφαρμόστηκαν συντελεστές στάθμισης στα αποτελέσματα κάθε μεθόδου.
- Συγκεκριμένα, για την αποτίμηση της Εταιρείας εφαρμόστηκαν οι παρακάτω κοινά αποδεκτές μέθοδοι.
  - **Μέθοδος των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flows - DCF):** Η μέθοδος των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flows - DCF) αναγνωρίζεται ευρέως ως μία από τις πλέον αξιόπιστες μεθόδους αποτίμησης. Το μοντέλο εξετάζει την επιχείρηση δυναμικά, αναλύοντας την ιστορική της απόδοση και εκτιμώντας την ικανότητά της να παράγει μελλοντικές ταμειακές ροές («ταμειακά πλεονάσματα»).
  - **Μέθοδος των Πολλαπλάσιων Χρηματιστηριακών Δεικτών (Comparable Companies' Multiples):** Η μέθοδος βασίζεται στην παραδοχή ότι η αξία μιας εταιρείας θα πρέπει να ισούται με το ποσό που θα ήταν διατεθειμένοι να πληρώσουν για το μετοχικό της κεφάλαιο καλώς πληροφορημένοι και ορθολογικοί επενδυτές. Αυτή η μεθοδολογία ευθυγραμμίζει την αξία της εταιρείας με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς, αποτυπώνοντας το επενδυτικό κλίμα, τις προσδοκίες των επενδυτών και τις γενικότερες τάσεις που επικρατούν στον κλάδο.

Αποτελέσματα αποτίμησης

- Το εύρος αξιών των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας, όπως προσδιορίζεται από την εφαρμογή των επιλεγμένων μεθόδων αποτίμησης και με χρήση κατάλληλων συντελεστών στάθμισης, παρουσιάζεται παρακάτω.

Μεθοδολογία αποτίμησης	Μονάδες	Κατώτερη τιμή	Μέση τιμή	Ανώτερη τιμή	Στάθμιση (%)
Προεξοφλημένες ελεύθερες ταμειακές ροές	€χιλ.	25.016.208,53	27.392.038,93	30.073.853,99	70%
Πολλαπλάσια Χρηματιστηριακών Δεικτών	€χιλ.	24.869.482,21	27.781.067,18	30.692.652,15	30%
Αξία Ιδίων Κεφαλαίων Εταιρείας 31/12/2024	**€χιλ.**	**24.972.190,63**	**27.508.747,40**	**30.259.493,44**	**100%**

- Συνεπώς, η εύλογη αξία του συνόλου (100%) των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης, υπολογίζεται μεταξύ € 24.972.190,63 και € 30.259.493,44, με ενδεικτική κεντρική αξία **€ 27.509.000,00**.
- Θεωρούμε ότι οι ανωτέρω τιμές αντικατοπτρίζουν την εύλογη αξία των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας, με βάση τις προβλέψεις και παραδοχές που τέθηκαν υπόψη μας από τον Εντολέα, καθώς και τις παρατηρήσεις που περιλαμβάνονται στο Παράρτημα ΙΙ της παρούσας έκθεσης.

02

Παρουσίαση Εταιρείας

Παρουσίαση Εταιρείας

Γενικές πληροφορίες

- Η Αντώνης Βεζύρογλου & ΣΙΑ ΕΕ (η **«Εταιρεία»** ή η **«Βεζύρογλου»**) είναι ιδιωτική εταιρεία με έδρα στην περιοχή Ματάκια, στην Αλεξάνδρεια Ημαθίας και έτος ίδρυσης το 2006. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στο χώρο των φυλλωδών λαχανικών και εξειδικεύεται στην παραγωγή baby φύλλων, μέσω ενός πλήρως καθετοποιημένου μοντέλου παραγωγής.
- Με ιστορία που ξεπερνά τα 100 χρόνια στην οργανωμένη γεωργία και με μακρά παράδοση στη βιώσιμη αξιοποίηση της γης, η Βεζύρογλου καλλιεργεί σήμερα περισσότερα από 1.000 στρέμματα. Αξιοποιώντας αυτή την εμπειρία, υπήρξε η πρώτη εταιρεία στην Ελλάδα που εισήγαγε και καθιέρωσε την παραγωγή και τυποποίηση μη πλυμένων baby φύλλων σαλάτας, προσφέροντάς τα στην ελληνική αγορά.
- Οι εμπορικές δραστηριότητες της Εταιρείας οργανώνονται σε δύο βασικούς τομείς: τη λιανική και τη χονδρική. Η λιανική περιλαμβάνει 11 κωδικούς προϊόντων με την επωνυμία «Απ' τα Περιβόλια του Βεζύρογλου», που περιλαμβάνουν μονολαχανικά και επιλεγμένους συνδυασμούς σαλατών. Η χονδρική απευθύνεται στον κλάδο HoReCa, διαθέτοντας επαγγελματικές συσκευασίες που ξεχωρίζουν για τη φρεσκάδα, την ποικιλία, την ανθεκτικότητα και τη μεγάλη διάρκεια ζωής.

Διοικητικό Συμβούλιο

Ονοματεπώνυμο	Θέση
ΒΕΖΥΡΟΓΛΟΥ ΑΝΤΩΝΗΣ	Διαχειριστής & ομόρρυθμο μέλος
ΒΕΖΥΡΟΓΛΟΥ ΙΩΑΝΝΗΣ	Ετερόρρυθμο μέλος
ΒΕΖΥΡΟΓΛΟΥ ΕΛΕΩΝΟΡΑ	Ετερόρρυθμο μέλος

Σημείωση: Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου έχει οριστεί από τις 21/04/2017

Βασικά οικονομικά στοιχεία

	FY2023 (ποσά σε €)
Πωλήσεις	10.527.060,34
EBIT	3.006.937,76
Κέρδη μετά φόρων	2.354.677,66

	FY2024 (ποσά σε €)
Πωλήσεις	11.184.490,02
EBIT	2.793.895,15
Κέρδη μετά φόρων	2.228.287,69

Πηγή: Εντολέας, Ιστοσελίδα Εταιρείας, ΓΕΜΗ

Δίκτυο διανομής

Η Εταιρεία από το 2006 συνεργάζεται με μεγάλες εταιρείες επεξεργασίας φρέσκων σαλατών, αλυσίδες supermarket, εμπόρους λαχαναγορών σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη, καθώς και με σημαντικές τουριστικές επιχειρήσεις σε όλη την Ελλάδα.

8 αλυσίδες supermarkets

19 πελάτες χονδρικής

3 καταστήματα cash & carry

Παρουσίαση Εταιρείας

Ιστορική αναδρομή

1914

Αφετηρία στη Μακεδονία

Ο Γιάγκος Βεζύρογλου αποκτά γη στην Ημαθία, σηματοδοτώντας την αρχή της γεωργικής παρουσίας της οικογένειας Βεζύρογλου στην περιοχή.



1930



Ίδρυση του αγροκτήματος Σχοινά

Ο Αντώνης Βεζύρογλου εγκαθίσταται στον Σχοινά και αναπτύσσει το αγρόκτημα.

1960

Καινοτομία στις καλλιέργειες

Ξεκινούν οι πρώτες καλλιέργειες ζαχαροτεύτλων στην Ελλάδα.



2006



Ίδρυση της Εταιρείας

Ο Γιάννης και ο Αντώνης Βεζύρογλου ιδρύουν την Α. Βεζύρογλου & ΣΙΑ ΕΕ, εστιάζοντας στις δυναμικές καλλιέργειες κηπευτικών.

2010

Καθιέρωση εταιρικής ταυτότητας

Δημιουργείται ο διακριτικός τίτλος «Απ' τα Περιβόλια του Βεζύρογλου» και το χαρακτηριστικό λογότυπο με τον λαγό



2017



Λειτουργία νέας μονάδας

Επεκτείνονται οι εγκαταστάσεις και ξεκινάει η λειτουργία νέας μονάδα τυποποίησης.

2021

Ανανέωση εταιρικής ταυτότητας

Λανσάρονται νέα προϊόντα και πραγματοποιείται rebranding.



Πηγή: Ιστοσελίδα Εταιρείας

Παρουσίαση Εταιρείας

Δραστηριότητες & τμήματα πωλήσεων



Χονδρική

- Η Εταιρεία προσφέρει ολοκληρωμένη σειρά φυλλωδών λαχανικών και σαλατικών σε επαγγελματικές συσκευασίες, σχεδιασμένες ειδικά για τις ανάγκες του χώρου της εστίασης και της μαζικής παρασκευής τροφίμων. Η παραγωγή και συσκευασία πραγματοποιούνται καθημερινά στις ιδιόκτητες εγκαταστάσεις της Εταιρείας, με στόχο τη σταθερή ποιότητα, φρεσκάδα και ασφάλεια των προϊόντων.



Λιανική

- Η Εταιρεία διαθέτει 11 βασικούς κωδικούς φυλλωδών λαχανικών και σαλατών, οι οποίοι καλλιεργούνται με αυστηρά πρότυπα ποιότητας και βιώσιμης γεωργίας. Τα προϊόντα παράγονται και συσκευάζονται καθημερινά στις υπερσύγχρονες εγκαταστάσεις της, διασφαλίζοντας τη μέγιστη φρεσκάδα, υγιεινή και ασφάλεια για τον καταναλωτή.

- Η γκάμα περιλαμβάνει τόσο μεμονωμένα είδη, όπως ρόκα, μαρούλι και λόλα, όσο και ειδικά μείγματα σαλατών, έτοιμα προς κατανάλωση, που καλύπτουν τις ανάγκες τόσο του λιανεμπορίου όσο και της μαζικής εστίασης.

Προϊόντα λιανικής


Φύλλα Άγριας Ρόκας


Φύλλα Σπανακιού


Σαλάτα Πιπεράτη


Σαλάτα Ιταλική


Baby Φύλλα Tatsoi


Σαλάτα Kale mix


Φύλλα Παντζαριού


Σαλάτα Valeriana mix


Baby Φύλλα Valeriana


Σαλάτα Ελληνική


Σαλάτα Super mix


Σαλάτα Τραγανή


Γαλλική Σαλάτα


Φύλλα Μουστάρδας


Φύλλα Mizuna

Πηγή: Ιστοσελίδα Εταιρείας

Παρουσίαση Εταιρείας

Ήπια καλλιέργεια

Η Εταιρεία δεσμεύεται στην προστασία του αγρο-περιβαλλοντικού οικοσυστήματος, συμβάλλοντας στην αειφορία και τη διατήρηση της περιβαλλοντικής ισορροπίας. Η ήπια καλλιέργεια περιλαμβάνει ένα σύνολο διαδικασιών και ελέγχων που εφαρμόζονται σε όλα τα στάδια παραγωγής, με συνεχή παρακολούθηση από εξειδικευμένο προσωπικό και υποστήριξη προηγμένης τεχνολογίας.



Άρδευση

Καθολική χρήση συστημάτων σταγόνων και μικροεκτοξευτήρων για εξοικονόμηση νερού.



Λίπανση

Στοχευμένη χρήση λιπασμάτων μετά από συνεχείς αναλύσεις εδάφους και εφαρμογή χλωρολίπανσης για μείωση αζωτούχων λιπασμάτων.



Φυτοπροστασία

Καλλιέργεια σε θερμοκήπια και δικτυοκήπια με χρήση βιολογικών σκευασμάτων και οικολογική διαχείριση φυτοπροστατευτικών προϊόντων.



Αμειψισπορά

Εναλλαγή καλλιεργειών για βελτίωση της γονιμότητας και μείωση φυτοπροστατευτικών εφαρμογών.



Ηλεκτρική ενέργεια

Εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων για μείωση της κατανάλωσης ηλεκτρικής ενέργειας.

Πηγή: Ιστοσελίδα Εταιρείας

Εταιρική βιωσιμότητα

Το 2024 η Εταιρεία συνεχίζει να εφαρμόζει ολοκληρωμένες πρακτικές βιωσιμότητας με έμφαση στην ορθολογική διαχείριση υδατικών πόρων, τη χρήση πράσινης ενέργειας και την αποτελεσματική διαχείριση αποβλήτων. Καταγράφει σημαντικές μειώσεις στην κατανάλωση νερού και ενέργειας σε σχέση με τον μέσο όρο της τελευταίας πενταετίας, ενώ προωθεί δράσεις ανακύκλωσης, συμβάλλοντας στην περιβαλλοντική αειφορία και στη μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος σε όλα τα στάδια παραγωγής και διανομής των προϊόντων της.

Διαχείριση υδατικών πόρων

13% μείωση στην κατανάλωση νερού

Εξοικονόμηση ηλεκτρικής ενέργειας

21% και **19%** μείωση στην κατανάλωση ενέργειας ανά τόνο παραγόμενου προϊόντος στην βιομηχανική και αγροτική παραγωγή αντίστοιχα

Πράσινη ηλεκτρική ενέργεια

47% της ενέργειας των ψυγείων και του συσκευαστηρίου προήλθαν από το φωτοβολταϊκό πάρκο

Διαχείριση Απορριμμάτων

250 τόνοι παροχής ζωοτροφής,**16,4** τόνοι ανακυκλωμένου χαρτιού και **11,4** τόνοι ανακυκλωμένου πλαστικού

Υλικά Συσκευασίας

87% του χαρτιού που αγοράστηκε προήλθε από ανακυκλωμένο χαρτί

03

Αποτίμηση Εταιρείας

Προεξοφλημένες Ταμειακές Ροές

Μεθοδολογία

- Η μέθοδος των Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών αποτελεί την πιο διαδεδομένη μέθοδο εκτίμησης αξίας εταιρειών παγκοσμίως. Το μοντέλο εξετάζει την επιχείρηση «δυναμικά» και όχι «στατικά», αναλύοντας την απόδοση της κατά τη διάρκεια των χρόνων και εξετάζοντας τη δυνατότητά της να δημιουργεί «ταμειακά πλεονάσματα».
- Η ανάλυση των Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών είναι μια μέθοδος που απομονώνει τις προβλεπόμενες ελεύθερες ταμειακές ροές που είναι διαθέσιμες για την αποπληρωμή του χρέους της εταιρείας και την εξασφάλιση απόδοσης ιδίων κεφαλαίων.
- Η καθαρή παρούσα αξία των ελεύθερων ταμειακών ροών αποτελείται από:
  - την παρούσα αξία που αντιστοιχεί σε μία χρονική περίοδο για την οποία είναι δυνατόν να σχηματιστούν προβλέψεις και η οποία προσδιορίζεται από τον χρόνο που χρειάζεται για να επιτευχθεί το επιχειρηματικό σχέδιο της εταιρείας και
  - την αξία της εταιρείας στο διηνεκές.
- Έτσι, αν θέλουμε να λάβουμε υπόψη τη διαχρονική αξία του χρήματος, η μέθοδος των Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών θεωρείται η πιο κατάλληλη για την εκτίμηση της αξίας μιας εταιρείας.
- Η αξία της επιχείρησης είναι ίση με τις αναμενόμενες μελλοντικές ελεύθερες ταμειακές ροές, προεξοφλημένες με συντελεστές που αντανακλούν την επικινδυνότητα αυτών των ταμειακών ροών (πχ. ΜΣΚΚ).

Υπολογισμός μελλοντικών ταμειακών ροών

- Η μέθοδος των Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών απαιτεί αρχικά τον υπολογισμό των μελλοντικών ελεύθερων ταμειακών ροών για μια περίοδο τουλάχιστον τριών (3) ετών, καθώς και τον καθορισμό της Διηνεκούς Αξίας (Terminal Value) της εταιρείας. Εν συνεχεία, οι μελλοντικές ελεύθερες ταμειακές ροές και η Διηνεκής Αξία προεξοφλούνται με το Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου και υπολογίζεται η Καθαρή Παρούσα Αξία της εταιρείας.
- Οι τύποι που χρησιμοποιούνται για την εφαρμογή της μεθόδου είναι οι ακόλουθοι:
  - **Ελεύθερες Ταμειακές Ροές =** Κέρδη προ τόκων και φόρων * [1 – (φορολογικός συντελεστής)] + Αποσβέσεις – Επενδύσεις σε πάγια στοιχεία – Μεταβολή στο Κεφάλαιο Κίνησης
  - **Διηνεκής Αξία (Terminal Value) =** Ομαλοποιημένη Ελεύθερη Ταμειακή Ροή του επόμενου χρόνου ύστερα από τη συγκεκριμένη προβλεπόμενη περίοδο / ((Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου (ΜΣΚΚ) – Αναμενόμενος ρυθμός ανάπτυξης στο διηνεκές (growth))
  - **Λειτουργική Αξία (Firm Value) =** Παρούσα Αξία των Ελεύθερων Ταμειακών Ροών της προβλεπόμενης περιόδου + Διηνεκής Αξία

Προεξοφλητικό επιτόκιο – ΜΣΚΚ

- Το προεξοφλητικό επιτόκιο εκτιμήθηκε σε 8,90% και ενσωματώνει τον κίνδυνο των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων της Εταιρείας.

Αποτελέσματα αποτίμησης

- Η αξία των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας σύμφωνα με τη μέθοδο των Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών εκτιμήθηκε σε € 27.392.038,93.
- Στην συνέχεια διεξήγαμε ανάλυση ευαισθησίας στο Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίων (± 0,5%) και το συντελεστή ανάπτυξης στο διηνεκές (± 0,5%) προκειμένου να καταλήξουμε στο εύρος τιμών για την αξία των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας.

ποσά σε €		ΜΣΚΚ		
		9,4%	8,9%	8,4%
Ανάπτυξη	1,9%	**25.016.208,53**	27.256.576,90	29.777.417,25
	2,4%	25.140.422,36	**27.392.038,93**	29.925.635,62
	2,9%	25.264.636,20	27.527.500,95	**30.073.853,99**

- Από τα αποτελέσματα της παραπάνω ανάλυσης το εύρος αξιών των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας σύμφωνα με τη μέθοδο των Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών κυμαίνεται μεταξύ **€ 25.016.208,53** και **€ 30.073.853,99**, με ενδιάμεση αξία **€ 27.392.038,93**.

Πολλαπλάσια Χρηματιστηριακών Δεικτών

Μεθοδολογία

- Η μέθοδος των Πολλαπλασίων Χρηματιστηριακών Δεικτών (Comparable Companies' Multiples) βασίζεται στην παραδοχή ότι η αξία μιας εταιρείας θα πρέπει να ισούται με το ποσό που θα ήταν διατεθειμένοι να πληρώσουν για το μετοχικό της κεφάλαιο καλώς πληροφορημένοι και ορθολογικοί επενδυτές.
- Η εκτίμηση της αξίας γίνεται με τη χρήση χρηματιστηριακών δεικτών αποτίμησης, οι οποίοι υπολογίζονται με βάση τη χρηματιστηριακή αξία και αντίστοιχα οικονομικά μεγέθη των εισηγμένων ομοειδών εταιρειών του κλάδου στον οποίο ανήκει η επιχείρηση.
- Λόγω απουσίας συγκρίσιμων εταιρειών εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών, εξετάσαμε πολλαπλάσια συγκρίσιμων εταιρειών εισηγμένων σε ξένα χρηματιστήρια.
- Εξετάστηκε το πολλαπλάσιο Enterprise Value / EBITDA ως οι πιο αντιπροσωπευτικοί δείκτες για την αποτίμηση του Κλάδου.

Τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν στην ανάλυσή μας συνοψίζονται ως ακολούθως:

- Πολλαπλάσια αποτίμησης των ομοειδών εταιρειών που ίσχυαν σε χρονικές στιγμές οι οποίες απείχαν 3, 6, 9 και 12 μήνες από την ημερομηνία αποτίμησης, καθώς και τα τρέχοντα πολλαπλάσια.
- Για την αποτίμηση της Εταιρείας, χρησιμοποιήθηκαν σταθμισμένα πολλαπλάσια λαμβάνοντας υπόψη τη συνεισφορά κάθε τομέα δραστηριότητας στα εκτιμώμενα λειτουργικά έσοδα της Εταιρείας. Επιπρόσθετα, τα ανωτέρω πολλαπλάσια εφαρμόστηκαν στα προβλεπόμενα χρηματοοικονομικά της μεγέθη για το 2024.
- Εφαρμογή έκπτωσης στο πολλαπλάσιο για να ληφθούν υπόψη οι διαφορές στο μέγεθος των συγκρίσιμων εταιρειών σε σχέση με την εξεταζόμενη Εταιρεία, καθώς και οι συνθήκες της αγοράς στις χώρες όπου δραστηριοποιούνται σε σχέση με την Ελλάδα.

Αποτελέσματα αποτίμησης

- Η αξία των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας βάσει της μεθόδου Πολλαπλάσιων Χρηματιστηριακών Δεικτών εκτιμήθηκε σε € 27.781.067,18.
- Στην συνέχεια διεξήγαμε ανάλυση ευαισθησίας στη μείωση εμπορευσιμότητας (± 10,0%) προκειμένου να καταλήξουμε στο εύρος τιμών για την αξία των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας.

ποσά σε €	Έκπτωση αγοράς (%)		
	30,1%	20,1%	10,1%
	24.869.482,21	**27.781.067,18**	30.692.652,15

- Από τα αποτελέσματα της παραπάνω ανάλυσης το εύρος αξιών των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας σύμφωνα με τη μέθοδο των Πολλαπλάσιων Χρηματιστηριακών Δεικτών κυμαίνεται μεταξύ **€ 24.869.482,21** και **€ 30.692.652,15**, με ενδιάμεση αξία **€ 27.781.067,18**.

Αποτελέσματα αποτίμησης

Σύνοψη

- Το εύρος αξιών του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, όπως προσδιορίζεται από την εφαρμογή των επιλεγμένων μεθόδων αποτίμησης και με χρήση κατάλληλων συντελεστών στάθμισης, παρουσιάζεται παρακάτω.

Μεθοδολογία αποτίμησης	Μονάδες	Κατώτερη τιμή	Μέση τιμή	Ανώτερη τιμή	Στάθμιση (%)
Προεξοφλημένες ελεύθερες ταμειακές ροές	€χιλ.	25.016.208,53	27.392.038,93	30.073.853,99	70%
Πολλαπλάσια Χρηματιστηριακών Δεικτών	€χιλ.	24.869.482,21	27.781.067,18	30.692.652,15	30%
Αξία Ιδίων Κεφαλαίων Εταιρείας 31/12/2024	**€χιλ.**	**24.972.190,63**	**27.508.747,40**	**30.259.493,44**	**100%**

- Συνεπώς, η εύλογη αξία του 100% των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας κατά την 31/12/2024, υπολογίζεται μεταξύ € 24.972.190,63 και € 30.259.493,44, με ενδεικτική κεντρική αξία **€ 27.509.000,00**.

Θεωρούμε ότι οι ανωτέρω τιμές αντικατοπτρίζουν την εύλογη αξία της Εταιρείας, με βάση τις προβλέψεις και παραδοχές που τέθηκαν υπόψη μας από τον Εντολέα, καθώς και τις παρατηρήσεις που περιλαμβάνονται στο Παράρτημα ΙΙ της παρούσας έκθεσης.

Παραρτήματα

I. Ευρετήριο όρων 16
II. Σημαντικές παρατηρήσεις 17

Ι. Ευρετήριο όρων

Ελληνικοί όροι	
Έκθεση	Παρούσα έκθεση αποτίμησης
Εντολέας / Διοίκηση	Η Διοίκηση της εταιρείας ΑΝΤΩΝΗΣ ΒΕΖΥΡΟΓΛΟΥ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΕ
Επιχειρηματικό Σχέδιο	Το επιχειρηματικό σχέδιο της Εταιρείας
Εταιρεία / Βεζύρογλου	ΑΝΤΩΝΗΣ ΒΕΖΥΡΟΓΛΟΥ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΕ
ΕΕ	Ετερόρρυθμη Εταιρεία
Ημερομηνία Αποτίμησης	31/12/2024
Λ	Λεωφόρος
ΜΣΚΚ	Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου - Προεξοφλητικό επιτόκιο
Ν.	Νόμος

Αγγλικοί όροι	
DCF	Discounted Cash Flows
EBIT	Earnings Before Interest and Taxes
EBITDA	Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization
FY	Fiscal Year
Grant Thornton / Εμείς	Grant Thornton Ανώνυμη Εταιρεία Παροχής Φορολογικών και Συμβουλευτικών Υπηρεσιών
HoReCa	Hotel Restaurant Café
“,”	Υποδιαστολή
“.”	Διαχωριστικό χιλιάδων

II. Σημαντικές παρατηρήσεις

Η ακόλουθη λίστα περιλαμβάνει τις πηγές πληροφόρησης σε σχέση με την αποτίμηση της Εταιρείας:

- Οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις 2023 και 2024.
- Επιχειρηματικό σχέδιο της Εταιρείας για την περίοδο 2025-2030, το οποίο μας παρασχέθηκε από τη Διοίκηση και ενσωματώνει τις παραδοχές της.
- Δημοσιευμένα στοιχεία και εμπειρία της Grant Thornton, αναφορικά με τον κλάδο στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία.
- Αναλύσεις και επεξηγήσεις οι οποίες μας παρασχέθηκαν από τον Εντολέα.
- Γενικό Εμπορικό Μητρώο
- Διεθνείς βάσεις δεδομένων

Αναφορικά με την εργασία που διενεργήθηκε εφιστούμε την προσοχή σας στις παρακάτω γενικές σημαντικές παρατηρήσεις:

- Η παρούσα έκθεση (η «**Έκθεση**») συντάχθηκε από την Grant Thornton Ανώνυμη Εταιρεία Παροχής Φορολογικών και Συμβουλευτικών Υπηρεσιών («**Grant Thornton**» ή «**εμείς**») και απευθύνεται στη διοίκηση του Εντολέα, για χρήση σύμφωνα με τον σκοπό τον οποίο εξυπηρετεί, βάσει της σχετικής σύμβασης ανάθεσης και την εφαρμοστέα νομοθεσία.
- Σε περίπτωση όπου σας έχουν διατεθεί πάνω από ένα αντίγραφα της Έκθεσης, σε οποιαδήποτε μορφή, ως τελικό και οριστικό θα πρέπει να θεωρείται το σχετικό υπογεγραμμένο αντίτυπο της Έκθεσης με την πιο πρόσφατη ημερομηνία.
- Η Έκθεση βασίστηκε στις πληροφορίες που μας παρέδωσε ο Εντολέας, καθώς και σε παραδοχές που έγιναν από τον Εντολέα σύμφωνα με την υποκειμενική κρίση του, χωρίς προηγουμένως αυτές να αξιολογηθούν από εμάς ως προς την πληρότητα, ακρίβεια και αξιοπιστία τους και για τις οποίες δε φέρουμε καμία απολύτως ευθύνη.
- Τα συμπεράσματά μας δε συνιστούν νομική συμβουλή, καθώς δεν παρέχουμε νομικές υπηρεσίες.
- Δεν φέρουμε καμία ευθύνη ή υποχρέωση ιδιαίτερα σε περίπτωση που αποδειχτεί ότι ο Εντολέας έχει αποκρύψει σημαντικά γεγονότα ή άλλα στοιχεία.
- Το μεγαλύτερο μέρος των πληροφοριών που χρησιμοποιήθηκαν για την εφαρμογή των μεθόδων αποτίμησης βασίσθηκε στα τελευταία και επίκαιρα στοιχεία. Ο καθορισμός της αξίας της Εταιρείας βασίστηκε στην αντικειμενική αλλά και την ποιοτική αξιολόγηση των μεγεθών, τα οποία αξιολογήθηκαν με βάση την εμπειρία και τη γνώση μας.
- Η Έκθεση βασίζεται επίσης στις επιχειρηματικές, οικονομικές και άλλες συνθήκες της αγοράς που επικρατούν κατά την ημερομηνία που αυτή φέρει, στις τρέχουσες συνθήκες της Ελληνικής Οικονομίας, σε μακροοικονομικά στοιχεία και στη νομοθεσία που ισχύει κατά την ημερομηνία αυτή. Δεν έχουμε οποιαδήποτε υποχρέωση αναθεώρησης της γνώμης μας σε περίπτωση αλλαγής των συνθηκών σε μεταγενέστερο στάδιο, εκτός αν μας ζητηθεί γραπτώς να το κάνουμε από τον Εντολέα.
- Σημειώνεται ότι οι εκτιμήσεις για τη μελλοντική εξέλιξη διαφόρων μεγεθών βασίστηκαν στις πληροφορίες που λήφθηκαν από τον Εντολέα και την εκτίμηση της Grant Thornton για την προοπτική της αγοράς και ενδέχεται να μεταβληθούν στο μέλλον λόγω αλλαγών των οικονομικών, επιχειρηματικών και άλλων συνθηκών της αγοράς εν γένει, με συνέπεια τη μεταβολή των σχετικών αποτελεσμάτων της αποτίμησής μας, μεταβολή η οποία μπορεί να είναι σημαντική και ουσιώδης.
- Προτείνεται πως οποιοσδήποτε ενδιαφερόμενος για την παρούσα μελέτη θα πρέπει να εκτιμήσει, στηριζόμενος στην κρίση του, τα σχετικά οικονομικά στοιχεία και δεδομένα. Συνίσταται η περαιτέρω ανάλυση από ειδικούς, οικονομικούς, νομικούς ή χρηματοοικονομικούς αναλυτές έτσι ώστε η λήψη οποιασδήποτε επιχειρηματικής απόφασης να μη βασίζεται μόνο σε αυτή τη μελέτη.
- Σημειώνεται ότι οποιοσδήποτε εκτός από τον Εντολέα και την Grant Thornton, έχει στα χέρια του την παρούσα δεν μπορεί να τη δώσει σε τρίτους ή να κρατήσει αντίγραφα αυτής. Γενικότερα, απαγορεύεται η χρήση, αναπαραγωγή ή κυκλοφορία ολόκληρης ή αποσπασμάτων της παρούσας χωρίς την έγγραφη άδειά μας, την οποία θα δώσουμε αφού λάβουμε υπόψη μας τις περιστάσεις.
- Κάθε δικαίωμα πνευματικής ιδιοκτησίας σχετικά με την Έκθεση ανήκει στην Grant Thornton.



© 2025 Grant Thornton Greece. All rights reserved.

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