Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2026.04.15 14:27:51 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

Ελληνική Δημοκρατία
Κεντρική Ένωση Επιμελητηρίων

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,15/04/2026
Αριθ. Πρωτ.:4068649

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ – ΤΕΜΕΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **COSTA NAVARINO Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **122431301000**.

Την **15/04/2026** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **6023138**, η από 16/03/2026 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Μείωση μετοχικού κεφαλαίου (άρθρο 31 Ν.4548/18) ».

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

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

COSTA NAVARINO A.E.

Έκθεση αποτίμησης για τη μείωση μετοχικού κεφαλαίου σε είδος, σύμφωνα με τα άρθρα 17 και 31 του Ν.4548/2018

Μάρτιος 2026

Προς

ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ – ΤΕΜΕΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Πεντέλης 5,
ΤΚ 175 64, Παλαιό Φάληρο, Αττική

16 Μαρτίου 2026

Σκοπός

Η παρούσα μελέτη αποσκοπεί στην αποτίμηση της αξίας συμμετοχών της εταιρείας με την επωνυμία «ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ – ΤΕΜΕΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «COSTA NAVARINO Α.Ε.» (η «**Εταιρεία**» ή η «**ΤΕΜΕΣ**») στο πλαίσιο μείωσης του μετοχικού κεφαλαίου σε είδος. Η μείωση θα υλοποιηθεί με μεταβίβαση συγκεκριμένων εταιρικών συμμετοχών της ΤΕΜΕΣ, όπως περιγράφονται ειδικότερα στο κεφάλαιο 3 της παρούσας μελέτης (εφεξής οι «**Συμμετοχές**») στην εταιρεία με την επωνυμία ENSOFI Α.Ε. (εφεξής η «**Μέτοχος**» ή η «**ENSOFI**»), η οποία αποτελεί τη μοναδική μέτοχο της ΤΕΜΕΣ, σύμφωνα με τα άρθρα 17 και 31 του Ν. 4548/2018.

Η Διοίκηση της ΤΕΜΕΣ (εφεξής ο «**Εντολέας**»), αποφάσισε να λάβει ανεξάρτητη επαγγελματική γνώμη ειδικευμένου χρηματοοικονομικού συμβούλου σχετικά με την αξία των Συμμετοχών.

Εύρος εργασίας και περιορισμοί

Η εργασία μας επικεντρώθηκε στις περιοχές οι οποίες συμφωνήθηκαν με τον Εντολέα.

Το μεγαλύτερο μέρος των πληροφοριών που χρησιμοποιήθηκαν βασίστηκε στα διαθέσιμα στοιχεία, τα οποία μας παρασχέθηκαν από τον Εντολέα. Το ίδιο ισχύει και για τις εκτιμήσεις σχετικά με τη μελλοντική εξέλιξη των μεγεθών των Συμμετοχών. Οι πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν θεωρήσαμε ότι είναι ακριβείς, χωρίς να διενεργήσουμε περαιτέρω ανεξάρτητο έλεγχο. Κατά συνέπεια, η COMPASS Ορκωτοί Ελεγκτές και Σύμβουλοι Επιχειρήσεων Ι.Κ.Ε. δεν μπορεί να εγγυηθεί σε κάποιον που θα διαβάσει την παρούσα για την ακρίβεια και την αξιοπιστία των εγγράφων και στοιχείων που μας παρασχέθηκαν.

Επιπλέον, η COMPASS Ορκωτοί Ελεγκτές και Σύμβουλοι Επιχειρήσεων Ι.Κ.Ε. δεν αναλαμβάνει καμία ευθύνη ή υποχρέωση σε περίπτωση που κάποια πληροφορία ή γεγονός που παρουσιάζεται στην παρούσα, αποδειχθεί ανακριβής ή λανθασμένη ή παραπλανητική ή μη αποδεκτή, ακόμη και στην περίπτωση που έχει αποδειχθεί ότι παρακρατήθηκαν σημαντικά έγγραφα και γεγονότα.

Το μεγαλύτερο μέρος των πληροφοριών που χρησιμοποιήθηκαν για την εφαρμογή των μεθόδων αποτίμησης βασίσθηκε στα τελευταία και επίκαιρα στοιχεία. Ο καθορισμός της αξίας των Συμμετοχών βασίστηκε στην αντικειμενική αλλά και την ποιοτική αξιολόγηση των μεγεθών, τα οποία αξιολογήθηκαν με βάση την εμπειρία και τη γνώση μας.

Η έκφραση γνώμης βασίζεται επίσης στις επιχειρηματικές, οικονομικές και άλλες συνθήκες της αγοράς που επικρατούν κατά την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης, στις τρέχουσες συνθήκες αλλά και σε μακροοικονομικά στοιχεία. Δεν έχουμε οποιαδήποτε υποχρέωση αναθεώρησης της γνώμης μας σε περίπτωση αλλαγής των συνθηκών σε μεταγενέστερο στάδιο, εκτός αν μας ζητηθεί γραπτώς να το κάνουμε από τον Εντολέα.

Σημειώνεται ότι οι εκτιμήσεις για τη μελλοντική εξέλιξη διαφόρων μεγεθών 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 έκθεσής μας, μεταβολή η οποία μπορεί να είναι σημαντική και ουσιώδης.

Δημοσιότητα

Η παρούσα έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά στον Εντολέα και υπόκειται σε δημοσιότητα με βάση όσα ορίζονται στο Ν. 4548/2018. Σημειώνεται ότι οποιοσδήποτε, εκτός από τον Εντολέα και την COMPASS Ορκωτοί Ελεγκτές και Σύμβουλοι Επιχειρήσεων Ι.Κ.Ε., έχει στη διάθεσή του την παρούσα, δεν μπορεί να τη χρησιμοποιήσει για σκοπό διαφορετικό από αυτόν που αναφέρεται στην παράγραφο «Σκοπός» ανωτέρω.

Περιορισμός ευθύνης

Παρότι μπορεί να υπάρχουν μέρη πλην του Εντολέα που να ενδιαφέρονται να λάβουν αντίγραφο της έκθεσής μας, τονίζουμε ότι, στον μέγιστο βαθμό που επιτρέπεται από το νόμο, δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη σε σχέση με οποιαδήποτε απόφαση που μπορεί να πάρουν τα μέρη αυτά για την Εταιρεία βασιζόμενα στην εργασία μας. Δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη ή υποχρέωση για ενδεχόμενη απώλεια ή ζημιά που προκύπτει από χρήση της παρούσας έκθεσης από τον αποδέκτη για σκοπό διαφορετικό από αυτόν που αναφέρεται στην παρούσα.

Προβλέψεις

Η ευθύνη της ανάλυσης των προβλεπόμενων οικονομικών καταστάσεων των Συμμετοχών, καθώς και των παραδοχών στις οποίες αυτές βασίζονται, ανήκει αποκλειστικά στον Εντολέα. Επισημαίνεται ότι οι προβλέψεις κερδών βασίζονται σε υποκειμενικές κρίσεις, οι οποίες σε μεγαλύτερο ή μικρότερο βαθμό, ανάλογα με τη φύση της επιχείρησης και την περίοδο που καλύπτεται από τις προβλέψεις, υπόκεινται σε σημαντικές εγγενείς αβεβαιότητες. Κατά συνέπεια, δεν δύναται να τεκμηριωθούν ή να ελεγχθούν με τον ίδιο τρόπο όπως οι οικονομικές καταστάσεις που παρουσιάζουν τα αποτελέσματα ολοκληρωμένων λογιστικών περιόδων.

Τύποι έκθεσης

Για δική σας διευκόλυνση, η παρούσα έκθεση ενδεχομένως να σας διατέθηκε σε ηλεκτρονική ή/και σε έντυπη μορφή. Για το λόγο αυτό, μπορεί να υπάρχουν διάφορες εκδόσεις ή αντίγραφα της παρούσας. Σε οποιαδήποτε περίπτωση ασυμφωνίας, αναφέρεται ότι η έκθεση που πρέπει να θεωρείται ως τελική και οριστική, είναι το σχετικό υπογεγραμμένο αντίτυπο αυτής με την πιο πρόσφατη ημερομηνία.

Γενικά

Προτείνεται πως ο 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 στην παρούσα έκθεση.

Η παρούσα έκθεση έχει προετοιμαστεί βασισμένη στο ότι έχουν τεθεί υπόψη μας όλα τα θέματα, οικονομικής φύσης ή άλλης, που ήταν έως την ημερομηνία της έκθεσής μας εν γνώσει του Εντολέα και τα οποία ενδέχεται να έχουν επίδραση στα όσα αναφέρονται σε αυτήν. Επίσης δεν έχουμε υποχρέωση να επικαιροποιήσουμε την έκθεση αυτή για γεγονότα ή καταστάσεις που συνέβησαν μετά από την ημερομηνία έκδοσης της παρούσας.

Με εκτίμηση για την

COMPASS Ορκωτοί Ελεγκτές και Σύμβουλοι Επιχειρήσεων Ι.Κ.Ε.



Κωσταντίνος Κουτρουλός

Διευθύνων Σύμβουλος

Πηγές πληροφόρησης

- Τελευταίες δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των Συμμετοχών.
- Ισοζύγια γενικής λογιστικής της Εταιρείας και των Συμμετοχών για την περίοδο 01/01-31/12/2024.
- Επιχειρηματικά σχέδια των ενσώματων ακινητοποιήσεων με παραγωγική δραστηριότητα που αφορούν κυρίως ξενοδοχειακές μονάδες, κατασκευή και πώληση κατοικιών και γήπεδα γκολφ, όπως μας παρασχέθηκαν από τον Εντολέα.
- Στοιχεία αναφορικά με την τοποθεσία και τις τιμές ανά τετραγωνικό μέτρο για εκτάσεις που έχει υπό την ιδιοκτησία της η Εταιρεία καθώς και οι Συμμετοχές οι οποίες λήφθηκαν υπόψη για τον προσδιορισμό των αξιών τους.
- Εκθέσεις εκτίμησης της εύλογης αξίας των ενσώματων ακινητοποιήσεων της Εταιρείας και των Συμμετοχών που πραγματοποιήθηκε από πιστοποιημένο κατά RICS εκτιμητή ακινήτων.
- Επιχειρηματικά σχέδια των Συμμετοχών με λοιπές δραστηριότητες, όπως μας παρασχέθηκαν από τον Εντολέα.
- Αναλύσεις και επεξηγήσεις που μας παρασχέθηκαν από τον Εντολέα.
- Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ)
- Διεθνείς βάσεις οικονομικών δεδομένων.

Περιεχόμενα

01	Σύνοψη	6
02	Παρουσίαση Εταιρείας	9
03	Παρουσίαση Συμμετοχών	11
04	Ανάλυση αγοράς	20
05	Μεθοδολογία αποτίμησης	29
06	Αποτίμηση Συμμετοχών	34

01

Σύνοψη

Σύνοψη

Σκοπός και πλαίσιο εργασίας	• Σκοπός της παρούσας μελέτης είναι η διενέργεια ανεξάρτητης αποτίμησης εταιρικών συμμετοχών στο πλαίσιο μείωσης του μετοχικού κεφαλαίου σε είδος της εταιρείας με την επωνυμία «ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ – ΤΕΜΕΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «COSTA NAVARINO Α.Ε.» (εφεξής η «**Εταιρεία**» ή η «**ΤΕΜΕΣ**»), σύμφωνα με σχετική εντολή που λάβαμε από τη Διοίκηση της ΤΕΜΕΣ (εφεξής ο «**Εντολέας**»). • Πιο συγκεκριμένα, ο Εντολέας αποφάσισε να αναθέσει στην ελεγκτική εταιρεία COMPASS Ορκωτοί Ελεγκτές και Σύμβουλοι Επιχειρήσεων Ι.Κ.Ε. την αποτίμηση της αξίας συμμετοχών της ΤΕΜΕΣ, στο πλαίσιο μείωσης του μετοχικού κεφαλαίου μέσω μεταβίβασης συγκεκριμένων εταιρικών συμμετοχών της ΤΕΜΕΣ, όπως περιγράφονται ειδικότερα στο Κεφάλαιο 3 της παρούσας μελέτης (εφεξής οι «**Συμμετοχές**») στην μόνη μέτοχό της, εταιρεία με την επωνυμία ENSOFI Α.Ε. (εφεξής η «**Μέτοχος**» ή η «**ENSOFI**»), η οποία αποτελεί τη μοναδική μέτοχο της ΤΕΜΕΣ, σύμφωνα με τα άρθρα 17 και 31 του Ν. 4548/2018. • Ως ημερομηνία αναφοράς ορίστηκε η **31/12/2024** (η «**Ημερομηνία Αποτίμησης**»).
Μεθοδολογία αποτίμησης	• Για την εκτίμηση της εύλογης αξίας των Συμμετοχών ακολουθήθηκε η προσέγγιση της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης (ΑΚΘ). Συγκεκριμένα, πραγματοποιήθηκε επισκόπηση και αναπροσαρμογή επί της λογιστικής αξίας των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων των Συμμετοχών, όπου αυτό κρίθηκε απαραίτητο, σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (ΔΛΠ). • Με βάση τα ανωτέρω, η αξία των υπό εκτίμηση Συμμετοχών αναπροσαρμόζεται, κατόπιν αποτιμήσεώς τους σύμφωνα με διεθνώς αποδεκτές μεθόδους, αν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων τους δεν ανταποκρίνεται στην τρέχουσα εμπορική τους αξία κατά την ημερομηνία αποτίμησης. • Συγκεκριμένα, η εκτίμηση της εύλογης αξίας των ενσώματων ακινητοποιήσεων των Συμμετοχών πραγματοποιήθηκε από πιστοποιημένο κατά RICS εκτιμητή ακινήτων. • Για την αποτίμηση των Συμμετοχών εφαρμόστηκαν οι παρακάτω κοινά αποδεκτές μέθοδοι: – **Μέθοδος της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης (ΑΚΘ)**. Η εν λόγω μέθοδος κρίθηκε κατάλληλη για την αποτίμηση των Συμμετοχών που δραστηριοποιούνται στην ανάπτυξη και διαχείριση τουριστικών εγκαταστάσεων και γηπέδων γκολφ, στην πώληση οικοπέδων, στην ανάπτυξη και πώληση κατοικιών και δωματίων, στη διαχείριση ακίνητης περιουσίας σε περιοχές όπως η Μεσσηνία, η Σαντορίνη, η Αττική και η Βοιωτία, καθώς και στην παραγωγή και εκμετάλλευση σταθμών παραγωγής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές (ΑΠΕ). – **Μέθοδος των Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών (Discounted Free Cash Flows –DFCF).** Η εν λόγω μέθοδος κρίθηκε κατάλληλη για την αποτίμηση των Συμμετοχών που δραστηριοποιούνται στην εμπορία τοπικών αγροτικών και πολιτιστικών προϊόντων, στη διαχείριση και εκμετάλλευση αθλητικών κέντρων, στη λειτουργία και εκμετάλλευση χώρων εστίασης, καθώς και στη λειτουργία και εκμετάλλευση τουριστικών πρακτορείων. • Σημειώνεται πως η επισκόπηση και αναπροσαρμογή των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων των Συμμετοχών βασίστηκε στους ισολογισμούς των Συμμετοχών κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης, καθώς και σε μεταγενέστερα οικονομικά στοιχεία και δεδομένα που αφορούν την περίοδο 01/01/2025 έως 05/02/2026.

Σύνοψη

Αποτελέσματα αποτίμησης

- Ο αριθμός των μετοχικών τίτλων που κατέχει η ΤΕΜΕΣ στις Συμμετοχές και αποτελούν τα περιουσιακά στοιχεία προς μεταβίβαση μέσω της μείωσης, καθώς και τα αποτελέσματα εκτίμησης της εύλογης αξίας των Συμμετοχών συνοψίζονται ακολούθως:

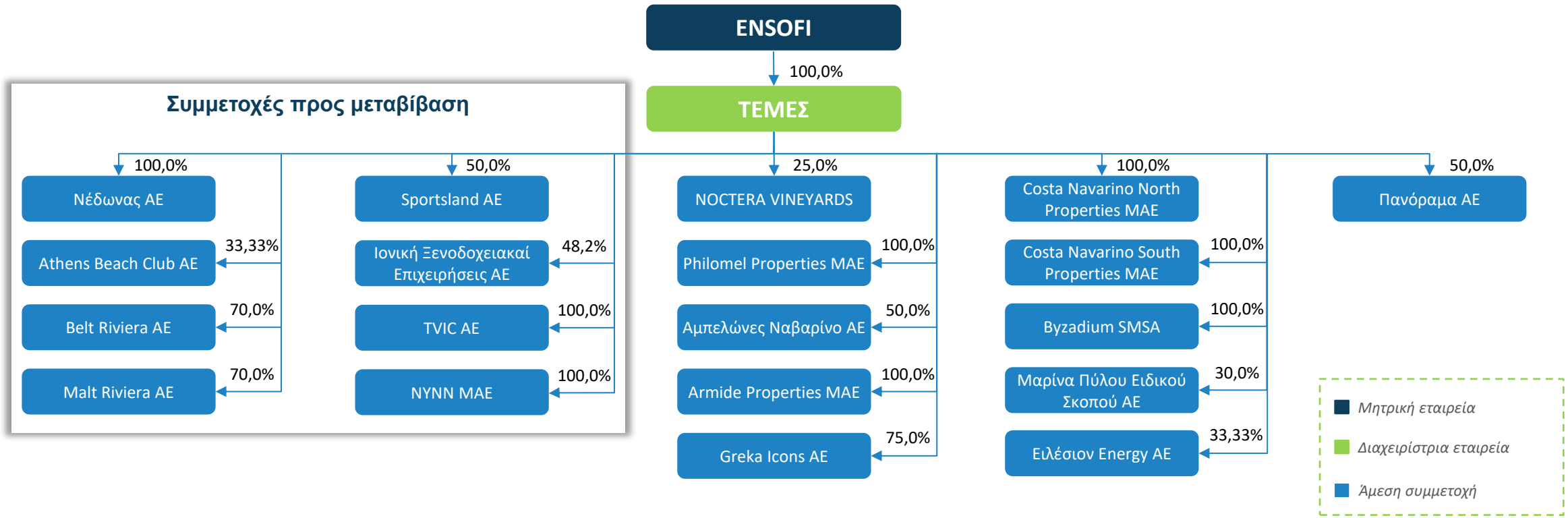
Συμμετοχή	Ποσοστό συμμετοχής	Αριθμός μετοχικών τίτλων που κατέχει η ΤΕΜΕΣ	Μέθοδος αποτίμησης	Αποτίμηση (100%)	Αποτίμηση (Συμμετοχή)
Malt Riviera AE	70,0%	437.500	ΑΚΘ	45.483.947	31.838.763,00
Belt Riviera AE	70,0%	325.500	ΑΚΘ	20.888.199	14.621.739,35
Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις AE	48,2%	29.872.331	ΑΚΘ	149.460.698	72.021.747,09
Athens Beach Club ΜΑΕ	33,3%	380.000	ΑΚΘ	1.990.614	663.538,07
Sportsland AE	50,0%	728.000	ΑΚΘ	12.725.914	6.362.956,77
Νέδωνας ΑΕ	100,0%	80.000	ΑΚΘ	1.243.497	1.243.497,35
NYNN AE	100,0%	22.500	ΑΚΘ	2.250.000	2.250.000,00
TVIC AE	100,0%	59.546	ΑΚΘ	4.945.781	4.945.781,33
Εύλογη αξία Συμμετοχών					**133.948.022,96**

- Η συνολική εύλογη αξία των Συμμετοχών, οι οποίες αντιστοιχούν σε συνολικά **31.905.377 μεταβιβαζόμενους μετοχικούς τίτλους**, προκύπτει από την εφαρμογή των επιλεγμένων μεθόδων αποτίμησης και υπολογίζεται σε **€ 133.948.022,96**.
- Θεωρούμε ότι η ανωτέρω τιμή αντικατοπτρίζει την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που πρόκειται να μεταβιβασθούν στην Μέτοχο, με βάση τις πληροφορίες που τέθηκαν υπόψη μας από τον Εντολέα.

02

Παρουσίαση Εταιρείας

Παρουσίαση Εταιρείας | Δομή Ομίλου



Εταιρικές πράξεις που πραγματοποιήθηκαν κατά το έτος 2025, καθώς και έως τις 05/02/2026

- Κατά την 05/03/2025 ολοκληρώθηκε η ίδρυση της ΝΥΝΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ στην οποία η ΤΕΜΕΣ κατέχει ποσοστό 100,0%.
- Κατά την 15/12/2025 πραγματοποιήθηκε Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου (ΑΜΚ) της Sportsland ΑΕ, στην οποία η ΤΕΜΕΣ συμμετέχει με ποσοστό 50,0%
- Κατά την 05/02/2026 πραγματοποιήθηκε από την ΤΕΜΕΣ καταβολή μέρους του υπολειπόμενου κεφαλαίου στην εταιρεία BELT RIVIERA ΑΕ ποσού € 1.400.000.
- Κατά την 05/02/2026 πραγματοποιήθηκε Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου (ΑΜΚ) της Athens Beach Club ΑΕ, στην οποία η ΤΕΜΕΣ συμμετέχει με ποσοστό 33,33% και από το σύνολο των 380.000 μετοχών της ΤΕΜΕΣ, οι 240.000 είναι ολοσχερώς καταβεβλημένες, ενώ οι 140.000 μετοχές δεν έχουν εισέτι καταβληθεί ούτε έχει εκδοθεί σχετικός μετοχικός τίτλος.

Πηγή: Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις και λοιπές ανακοινώσεις, Ιστοσελίδα, ΓΕΜΗ

03

Παρουσίαση Συμμετοχών

Παρουσίαση Συμμετοχών | ΙΟΝΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΕ

Γενικές πληροφορίες

- Η εταιρεία ΙΟΝΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΕ ιδρύθηκε το 1957 και εδρεύει επί της οδού Ζεφύρου 60, στο Παλαιό Φάληρο Αττικής.
- Η Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις δραστηριοποιείται στον κλάδο του τουρισμού, της φιλοξενίας και της διαχείρισης ακινήτων στην Ελλάδα. Διαθέτει ένα ιστορικό και εμβληματικό ακίνητο στο κέντρο της Αθήνας, που πρόκειται να μετατραπεί σε νέο προορισμό («προορισμός πόλης») που θα περιλαμβάνει μεταξύ άλλων, ένα πολυτελές ξενοδοχείο με την επωνυμία “Conrad”.
- Το νέο ξενοδοχείο Conrad, το οποίο αναμένεται να υποδεχθεί τους πρώτους του επισκέπτες το 2026, θα περιλαμβάνει περίπου 280 δωμάτια και σουίτες, καθώς και περίπου 50 ιδιωτικές κατοικίες υπό την επωνυμία Conrad Residences και Waldorf Astoria Residences.
- Η ΤΕΜΕΣ κατέχει 29.872.331 μετοχές της Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις ΑΕ.

Διοικητικό Συμβούλιο

Ονοματεπώνυμο	Θέση
WALIZADEH FARSIN TRISTAN	Πρόεδρος
ΧΑΤΖΗΙΩΣΗΦ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	Διευθύνων Σύμβουλος
SHELTON JONATHAN RICHARD MCCANN	Αντιπρόεδρος
ΔΕΝΔΡΙΝΟΣ ΕΥΓΕΝΙΟΣ	Μέλος
ΚΟΥΛΕΤΑΚΗ ΕΛΕΝΗ	Μέλος

Σημείωση: Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει στις 26/05/2028.

Βασικά οικονομικά στοιχεία

	FY2024 (ποσά σε € ‘000)
Κύκλος εργασιών	-
EBITDA	**(7.104,5)**
Αποτελέσματα μετά φόρων	**(10.026,1)**

	FY2023 (ποσά σε € ‘000)
Κύκλος εργασιών	**71,7**
EBITDA	**(4.651,0)**
Αποτελέσματα μετά φόρων	**(11.975,0)**

Πηγή: Ιστοσελίδα Εταιρείας, Εντολέας, ΓΕΜΗ

Παρουσίαση Συμμετοχών | ATHENS BEACH CLUB AE

Γενικές πληροφορίες

- Η εταιρεία με την επωνυμία ATHENS BEACH CLUB ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ και διακριτικό τίτλο Athens Beach Club AE, ιδρύθηκε το 2019 και εδρεύει επί της οδού Ζεφύρου 60, στο Παλαιό Φάληρο Αττικής.
- Κύριο αντικείμενο της εν λόγω εταιρείας είναι η εκμετάλλευση τουριστικών επιχειρήσεων και δημοσίων εκτάσεων.
- Πιο συγκεκριμένα, η Athens Beach Club AE έχει ήδη προχωρήσει στη μίσθωση παραλιακής έκτασης στην Ακτή Β΄ Βούλας με σκοπό την διαχείριση και ανάπλαση αυτής με όρους ήπιας και βιώσιμης ανάπτυξης.
- Η ΤΕΜΕΣ κατέχει 380.000 μετοχές της Athens Beach Club AE, εκ των οποίων οι 240.000 είναι ολοσχερώς καταβεβλημένες, ενώ οι 140.000 μετοχές δεν έχουν εισέτι καταβληθεί ούτε έχει εκδοθεί σχετικός μετοχικός τίτλος.

Διοικητικό Συμβούλιο

Ονοματεπώνυμο	Θέση
ΛΑΜΨΙΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ	Πρόεδρος
ΧΡΥΣΟΦΑΚΗΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ	Διευθύνων Σύμβουλος
ΒΙΑΝΕΛΛΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ	Αντιπρόεδρος
ΝΙΚΟΛΕΤΟΠΟΥΛΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ	Μέλος

Σημείωση: Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει στις 14/03/2028.

Βασικά οικονομικά στοιχεία

	FY2024 (ποσά σε € '000)
Κύκλος εργασιών	-
EBITDA	(2,2)
Αποτελέσματα μετά φόρων	(2,2)

	FY2023 (ποσά σε € '000)
Κύκλος εργασιών	-
EBITDA	(37,6)
Αποτελέσματα μετά φόρων	(305,3)

Πηγή: Ιστοσελίδα Εταιρείας, Εντολέας, ΓΕΜΗ

Παρουσίαση Συμμετοχών | SPORTSLAND AE

Γενικές πληροφορίες

- Η εταιρεία με την επωνυμία SPORTSLAND ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΣΠΟΡ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και διακριτικό τίτλο Sportsland AE, ιδρύθηκε το 2008 και εδρεύει επί της οδού Βιλτανιώτη 31, στο Δήμο Κηφισίας Αττικής.
- Η SPORTSLAND AE δραστηριοποιείται στον τομέα κατασκευής και εμπορικής εκμετάλλευσης αθλητικών εγκαταστάσεων κάθε είδους. Πιο συγκεκριμένα, η εν λόγω εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της εκτάσεις στο νομό Βοιωτίας στη Στερεά Ελλάδα.
- Η ΤΕΜΕΣ κατέχει 728.000 μετοχές της SPORTSLAND AE.

Διοικητικό Συμβούλιο

Ονοματεπώνυμο	Θέση
ΒΑΣΙΛΑΚΗΣ ΕΥΤΥΧΙΟΣ	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
ΒΑΣΙΛΑΚΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	Μέλος
ΚΑΤΣΙΚΕΡΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ	Μέλος
ΦΡΥΔΑΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	Μέλος

Σημείωση: Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει στις 15/06/2028.

Βασικά οικονομικά στοιχεία

	FY2024 (ποσά σε € '000)
Κύκλος εργασιών	-
EBITDA	**(222,2)**
Αποτελέσματα μετά φόρων	**(209,1)**

	FY2023 (ποσά σε € '000)
Κύκλος εργασιών	-
EBITDA	**(325,6)**
Αποτελέσματα μετά φόρων	**(290,7)**

Πηγή: Ιστοσελίδα Εταιρείας, Εντολέας, ΓΕΜΗ

Παρουσίαση Συμμετοχών | ΝΕΔΩΝΑΣ ΑΕ

Γενικές πληροφορίες

- Η εταιρεία με την επωνυμία ΝΕΔΩΝΑΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και διακριτικό τίτλο Νέδωνας ΑΕ, ιδρύθηκε το 2012 και εδρεύει επί της οδού Ζεφύρου 60, στο Παλαιό Φάληρο Αττικής.
- Κύριο αντικείμενο της Νέδωνας ΑΕ αποτελεί η συμμετοχή στο κεφάλαιο εταιρειών κάθε νομικής μορφής, οι επενδύσεις σε συμμετοχές ή άλλα χρηματοπιστωτικά μέσα, καθώς και η παροχή συμβουλών και υπηρεσιών διοίκησης, οργάνωσης και άλλων συναφών υπηρεσιών.
- Η ΤΕΜΕΣ κατέχει 80.000 μετοχές της Νέδωνας ΑΕ.

Διοικητικό Συμβούλιο

Ονοματεπώνυμο	Θέση
ΔΕΝΔΡΙΝΟΣ ΕΥΓΕΝΙΟΣ	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
ΦΡΥΔΑΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	Αντιπρόεδρος
ΤΖΑΡΤΖΟΥΡΑΣ ΜΙΧΑΗΛ	Μέλος
ΚΟΝΤΟΣΤΕΡΓΙΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ	Μέλος
SHELTON JONATHAN RICHARD MCCANN	Μέλος

Σημείωση: Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει στις 29/11/2027.

Βασικά οικονομικά στοιχεία

	FY2024 (ποσά σε € '000)
Κύκλος εργασιών	-
EBITDA	**(14,5)**
Αποτελέσματα μετά φόρων	**(14,9)**

	FY2023 (ποσά σε € '000)
Κύκλος εργασιών	-
EBITDA	**(28,4)**
Αποτελέσματα μετά φόρων	**(28,8)**

Πηγή: Ιστοσελίδα Εταιρείας, Εντολέας, ΓΕΜΗ

Παρουσίαση Συμμετοχών | MALT RIVIERA AE

Γενικές πληροφορίες

- Η εταιρεία με την επωνυμία MALT RIVIERA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και διακριτικό τίτλο Malt Riviera AE, ιδρύθηκε τον Φεβρουάριο του 2023 και εδρεύει επί της οδού Ζεφύρου 60, στο Παλαιό Φάληρο Αττικής.
- Κύριο αντικείμενο της Malt Riviera AE αποτελεί η ανέγερση, κατασκευή, λειτουργία και εκμετάλλευση ξενοδοχείων και κάθε είδους ξενοδοχειακών και τουριστικών επιχειρήσεων, καθώς και η κατασκευή, αγορά, μίσθωση και πώληση πάσης φύσεως κατοικιών. Η Malt Riviera AE δραστηριοποιείται κυρίως εντός της περιοχής του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά δίπλα στην Μαρίνα Αγίου Κοσμά.
- Η ΤΕΜΕΣ κατέχει 437.500 μετοχές της Malt Riviera AE.

Διοικητικό Συμβούλιο

Ονοματεπώνυμο	Θέση
WALIZADEH FARSIN TRISTAN	Πρόεδρος
ΦΡΥΔΑΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	Αντιπρόεδρος
ΠΑΠΑΔΑΚΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	Μέλος
ΓΑΒΡΙΗΛΙΔΗΣ ΘΕΟΔΩΡΟΣ	Μέλος
ΠΑΪΖΗ ΜΕΛΙΝΑ - ΣΩΤΗΡΙΑ	Μέλος
LARNER ALEXANDRA LOUISE	Μέλος

Σημείωση: Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει στις 26/01/2029.

Βασικά οικονομικά στοιχεία

	FY2024 (ποσά σε € '000)
Κύκλος εργασιών	-
EBITDA	**(862,5)**
Αποτελέσματα μετά φόρων	**(934,5)**

	FY2023 (ποσά σε € '000)
Κύκλος εργασιών	-
EBITDA	**(128,6)**
Αποτελέσματα μετά φόρων	**(186,2)**

Πηγή: Ιστοσελίδα Εταιρείας, Εντολέας, ΓΕΜΗ

Παρουσίαση Συμμετοχών | BELT RIVIERA AE

Γενικές πληροφορίες

- Η εταιρεία με την επωνυμία BELT RIVIERA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και διακριτικό τίτλο Belt Riviera AE, ιδρύθηκε τον Φεβρουάριο του 2023 και εδρεύει επί της οδού Ζεφύρου 60, στο Παλαιό Φάληρο Αττικής.
- Κύριο αντικείμενο της Belt Riviera AE αποτελεί η ανέγερση, κατασκευή, λειτουργία και εκμετάλλευση ξενοδοχείων και κάθε είδους ξενοδοχειακών και τουριστικών επιχειρήσεων, καθώς και η κατασκευή, αγορά, μίσθωση και πώληση πάσης φύσεως κατοικιών. Η Belt Riviera AE δραστηριοποιείται κυρίως εντός της περιοχής του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά.
- Η ΤΕΜΕΣ κατέχει 325.500 μετοχές της Belt Riviera AE.

Διοικητικό Συμβούλιο

Ονοματεπώνυμο	Θέση
WALIZADEH FARSIN TRISTAN	Πρόεδρος
ΦΡΥΔΑΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	Αντιπρόεδρος
ΠΑΠΑΔΑΚΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	Μέλος
ΓΑΒΡΙΗΛΙΔΗΣ ΘΕΟΔΩΡΟΣ	Μέλος
ΠΑΪΖΗ ΜΕΛΙΝΑ - ΣΩΤΗΡΙΑ	Μέλος
LARNER ALEXANDRA LOUISE	Μέλος

Σημείωση: Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει στις 26/01/2029.

Βασικά οικονομικά στοιχεία

	FY2024 (ποσά σε € '000)
Κύκλος εργασιών	-
EBITDA	**(646,6)**
Αποτελέσματα μετά φόρων	**(1.307,2)**

	FY2023 (ποσά σε € '000)
Κύκλος εργασιών	-
EBITDA	**(68,1)**
Αποτελέσματα μετά φόρων	**(601,7)**

Πηγή: Ιστοσελίδα Εταιρείας, Εντολέας, ΓΕΜΗ

Παρουσίαση Συμμετοχών | NYNN AE

Γενικές πληροφορίες

- Η εταιρεία με την επωνυμία NYNN ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και διακριτικό τίτλο NYNN AE, ιδρύθηκε τον Μάρτιο του 2025 και εδρεύει επί της οδού Ζεφύρου 60, στο Παλαιό Φάληρο Αττικής.
- Κύριο αντικείμενο της NYNN AE αποτελεί ο σχεδιασμός, ίδρυση, λειτουργία και εκμετάλλευση ιδιωτικών λεσχών, εγκαταστάσεων φιλοξενίας, ευεξίας και άθλησης, καθώς και η διοργάνωση κοινωνικών, ψυχαγωγικών, πολιτιστικών και επαγγελματικών εκδηλώσεων. Η εταιρεία δραστηριοποιείται επίσης στην παροχή υπηρεσιών εστίασης και στη δημιουργία ολοκληρωμένων lifestyle και hospitality εμπειριών. Πρώτο έργο της αποτελεί το House of NYNN στο The Ilisian.
- Η ΤΕΜΕΣ κατέχει 22.500 μετοχές της NYNN AE.

Διοικητικό Συμβούλιο

Ονοματεπώνυμο	Θέση
WALIZADEH FARSIN TRISTAN	Πρόεδρος
ΠΑΠΑΔΑΚΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	Αντιπρόεδρος
CHELMIS LUCIA	Μέλος
SHELTON JONATHAN RICHARD MCCANN	Μέλος

Σημείωση: Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει στις 05/03/2030.

Πηγή: Ιστοσελίδα Εταιρείας, Εντολέας, ΓΕΜΗ

Παρουσίαση Συμμετοχών | TVIC ΑΕ

Γενικές πληροφορίες

- Η εταιρεία ΤΕΜΕS VENTURE & INCUBATOR CAPITAL ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με διακριτικό τίτλο TVIC ΑΕ ιδρύθηκε τον Σεπτέμβριο του 2022 και εδρεύει επί της οδού Ζεφύρου 60, στο Παλαιό Φάληρο Αττικής.
- Η TVIC ΑΕ είναι 100% θυγατρική της ΤΕΜΕΣ και η κύρια λειτουργία της βασίζεται στην ανάπτυξη και άσκηση οποιασδήποτε επενδυτικής δραστηριότητας.
- Η TVIC ΑΕ αποτελεί εταιρεία συμμετοχών κατέχοντας μετοχές των εταιρειών DGC ΑΕ, Στάδιο 2020 ΑΕ, Onuki ΑΕ και Resiren Μεσιτική Ακινήτων ΜΑΕ.
- Η ΤΕΜΕΣ κατέχει 59.546 μετοχές της TVIC ΑΕ.

Διοικητικό Συμβούλιο

Ονοματεπώνυμο	Θέση
ΔΕΝΔΡΙΝΟΣ ΕΥΓΕΝΙΟΣ	Πρόεδρος
ΚΟΝΤΟΣΤΕΡΓΙΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ	Μέλος
WALIZADEH FARSIN TRISTAN	Μέλος
SHELTON JONATHAN RICHARD MCCANN	Μέλος

Σημείωση: Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει στις 31/08/2026.

Βασικά οικονομικά στοιχεία

	FY2024 (ποσά σε € '000)
Κύκλος εργασιών	-
EBITDA	(65,2)
Αποτελέσματα μετά φόρων	(65,5)

	FY2023 (ποσά σε € '000)
Κύκλος εργασιών	-
EBITDA	(77,9)
Αποτελέσματα μετά φόρων	(58,8)

Πηγή: Ιστοσελίδα Εταιρείας, Εντολέας, ΓΕΜΗ

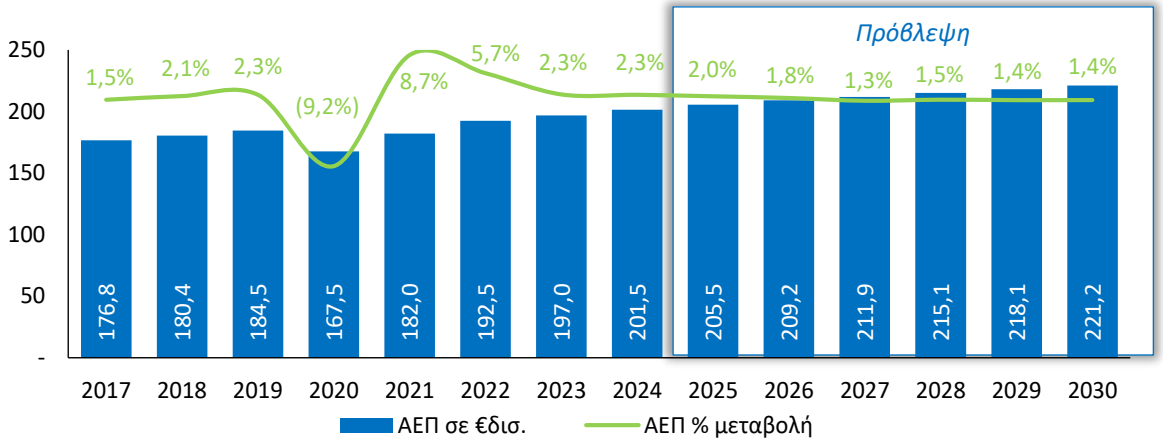
04

Ανάλυση αγοράς

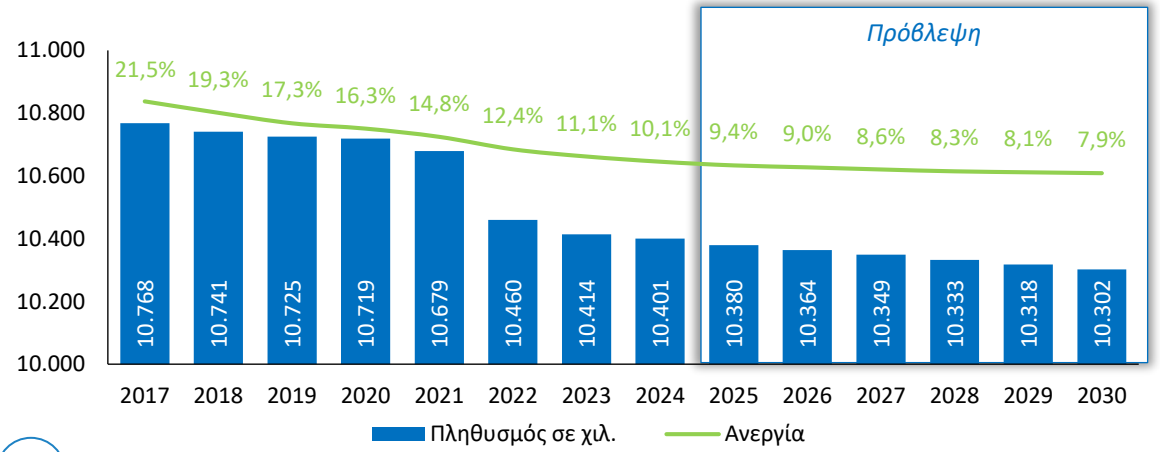
Ελληνική Οικονομία

Η επίδραση του Covid-19 ανάκοψε τη θετική πορεία της οικονομίας το 2020. Από το 2021, η οικονομία παρουσιάζει μια ισχυρή τάση ανάκαμψης η οποία συνοδεύεται όμως από πληθωριστικές πιέσεις

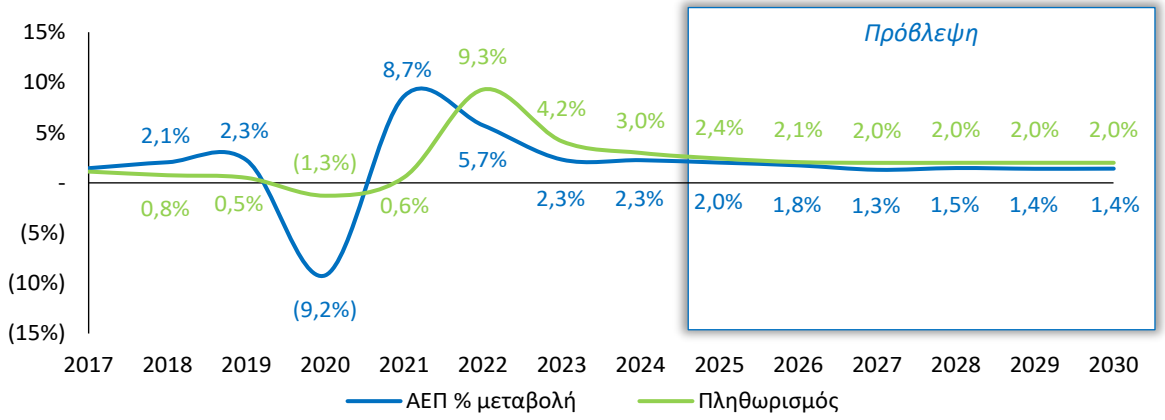
Πραγματικό ΑΕΠ



Πληθυσμός και ανεργία



Πληθωρισμός



Μακροοικονομικές Εξελίξεις

- Η πανδημία Covid-19 ανάκοψε τη θετική πορεία της οικονομίας οδηγώντας σε ύφεση το 2020. Από το 2021 η οικονομία παρουσιάζει ισχυρή τάση ανάκαμψης.
- Η ανεργία μειώθηκε σημαντικά το 2023 (10,9%), έναντι του 2022 (12,4%), ενώ αναμένεται να συνεχίσει την πτωτική πορεία τα επόμενα χρόνια, φτάνοντας στο 8,0% μέχρι το 2029. Η μείωση της ανεργίας οφείλεται στην ανάπτυξη του ΑΕΠ και μερικώς στη μείωση του πληθυσμού.
- Ο πληθωρισμός βρισκόταν σε πολύ χαμηλά επίπεδα την περίοδο 2017-2020, ενώ λόγω των επιπτώσεων της πανδημίας, δημιουργήθηκαν περαιτέρω αποπληθωριστικές πιέσεις στην οικονομία. Ωστόσο, μετά το 2021, η επανεκκίνηση της οικονομίας σε συνδυασμό με τη διαταραχή στις αλυσίδες εφοδιασμού που προκάλεσε η πανδημία και οι γεωπολιτικές εντάσεις, οδήγησαν σε σημαντική αύξηση των πληθωριστικών πιέσεων παγκοσμίως. Σημειώνεται ότι, περεταίρω κλιμάκωση των γεωπολιτικών εντάσεων ενδέχεται να προκαλέσει εκ' νέου πληθωριστικές πιέσεις.
- Όσον αφορά το χρέος της Ελλάδας, εντός του 2023 ανέκτησε την επενδυτική βαθμίδα από την S&P, την DBRS και την Scope.

Πηγή: Διεθνές Νομισματικό Ταμείο, World Economic Outlook Database, Απρίλιος 2025

© 2026 COMPASS – Έκθεση αποτίμησης περιουσιακών στοιχείων της COSTA NAVARINO A.E., σύμφωνα με τα άρθρα 17 και 31 του Ν. 4548/2018 – Μάρτιος 2026

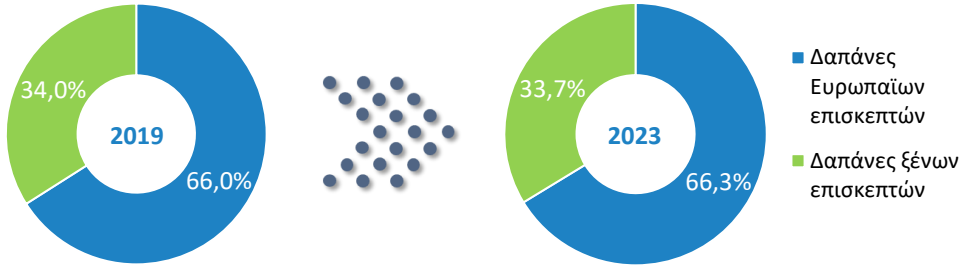
Ευρωπαϊκή αγορά | Τουριστικός κλάδος

Ο κλάδος τουρισμού στην Ευρώπη

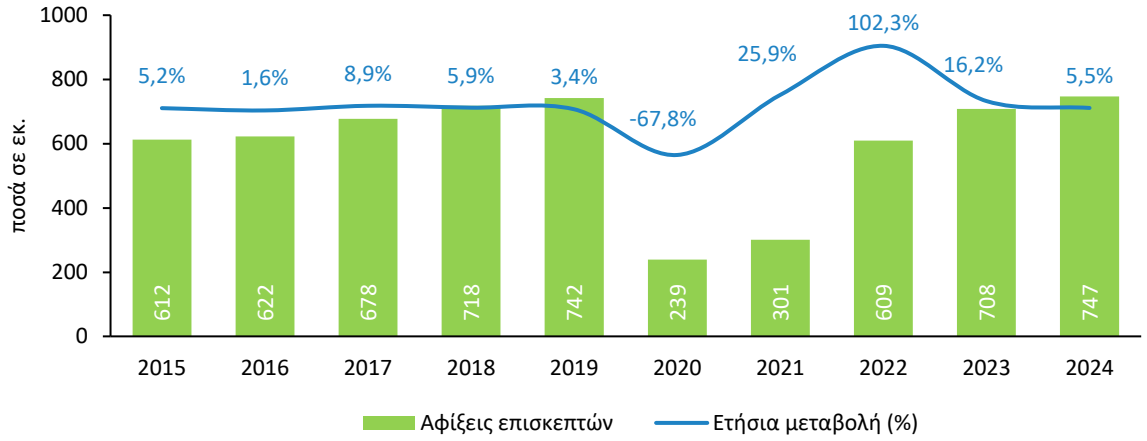
- Ο τουρισμός αποτελεί έναν από τους κύριους πυλώνες της ευρωπαϊκής οικονομίας, παρέχοντας σημαντικές ευκαιρίες για ανάπτυξη και επενδύσεις. Βασικοί παράγοντες της επιτυχίας του ευρωπαϊκού κλάδου αποτελούν η πολιτιστική κληρονομιά, ο φυσικός πλούτος και η ποικιλομορφία των ευρωπαϊκών προορισμών.
- Το 2023, η Ευρώπη κατέγραψε σημαντική ανάκαμψη στις διεθνείς τουριστικές αφίξεις, ανακτώντας μέρος του όγκου που είχε απολεσθεί λόγω της πανδημίας Covid-19. Το 2024, ο αριθμός των αφίξεων επανήλθε στα προ πανδημίας επίπεδα, φτάνοντας περίπου τα 747εκ. και καθιστώντας την Ευρώπη τον κορυφαίο προορισμό παγκοσμίως σε εισερχόμενο τουρισμό.

Δαπάνες ανά είδος επισκεπτών

- Οι κάτοικοι της Ευρώπης αποτέλεσαν την κύρια πηγή εσόδων για τον ευρωπαϊκό τουριστικό κλάδο το 2023, με ποσοστό 66,3%, καταγράφοντας αύξηση κατά 0,5% σε σύγκριση με το 2019.



Σύνολο διεθνών αφίξεων επισκεπτών, Ευρώπη 2015-2024



Πηγή: Statista

Το 2023, η συνολική συμβολή του ταξιδιωτικού και τουριστικού κλάδου στο Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ) της Ευρώπης σχεδόν εξίσωσε το επίπεδο του 2019, ανακάμπτοντας από τις επιπτώσεις της πανδημίας COVID-19. Συνολικά, η συμβολή αυτών των κλάδων στο ευρωπαϊκό ΑΕΠ ανήλθε σε περίπου € 2,3τρισ. το 2023. Σύμφωνα με τις προβλέψεις, το ποσό αυτό αναμένεται να φτάσει τα € 2,4τρισ. το 2024.

Το 2023, ο συνολικός αριθμός θέσεων εργασίας στον τομέα του τουρισμού και των ταξιδιών στην Ευρώπη σχεδόν ανέκαμψε από τις επιπτώσεις της πανδημίας COVID-19, υπολειπόμενος κατά περίπου 5,0% σε σύγκριση με το 2019. Συνολικά, ο τομέας δημιούργησε άμεσα και έμμεσα περίπου 37εκ. θέσεις εργασίας στην περιοχή το 2023. Ο αριθμός αυτός αναμένεται να φτάσει τις 47εκ. θέσεις μέχρι το 2034.

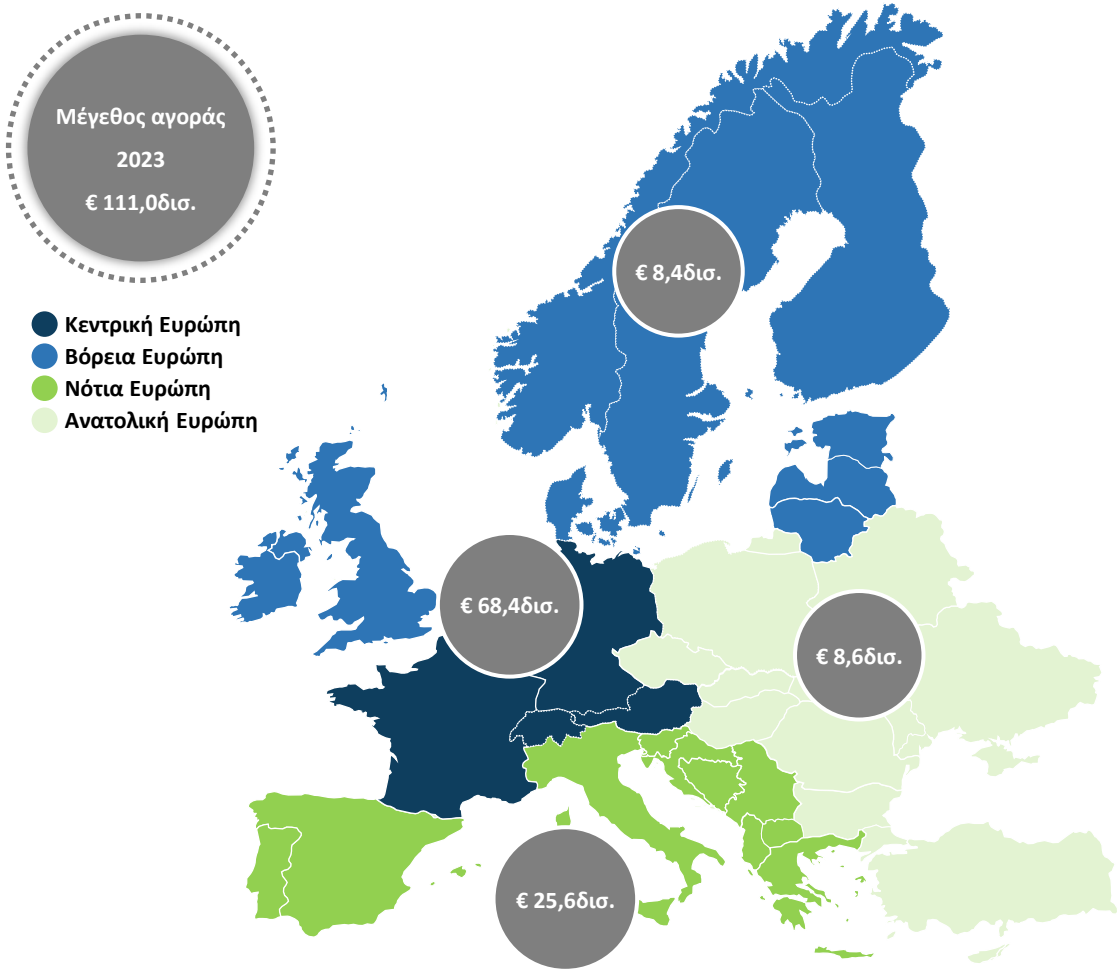
© 2026 COMPASS – Έκθεση αποτίμησης περιουσιακών στοιχείων της COSTA NAVARINO A.E., σύμφωνα με τα άρθρα 17 και 31 του Ν. 4548/2018 – Μάρτιος 2026

Ευρωπαϊκή αγορά | Ξενοδοχειακός κλάδος

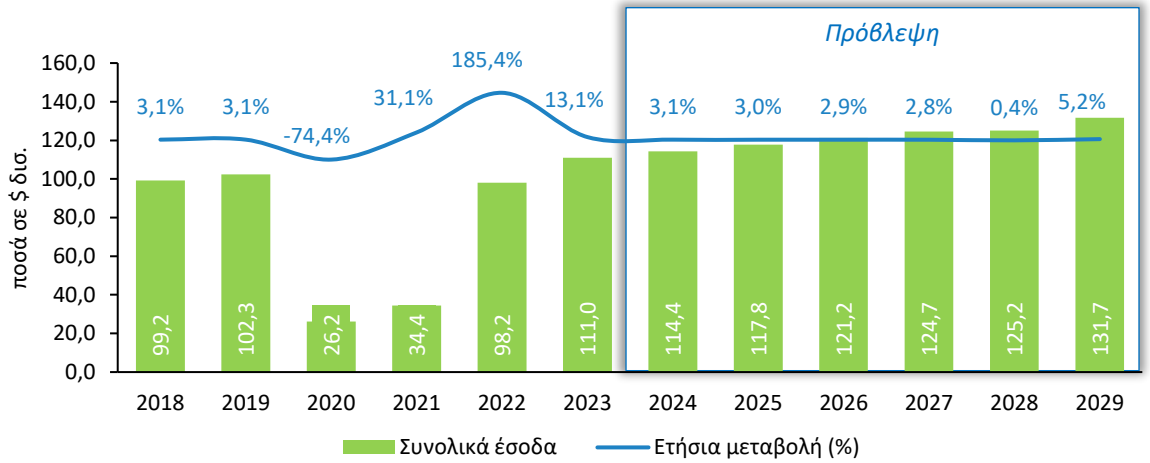
Ο ξενοδοχειακός κλάδος στην Ευρώπη

- Μετά το πέρας της πανδημίας, η ευρωπαϊκή αγορά του ξενοδοχειακού κλάδου καταγράφει συνεχή ανάκαμψη, η οποία αποδίδεται στην αύξηση των ταξιδιωτικών δραστηριοτήτων και στην αναβάθμιση των παρεχόμενων υπηρεσιών, προκειμένου να ανταποκριθεί στις νέες απαιτήσεις των επισκεπτών.
- Απ' το 2022 τα έσοδα του κλάδου επανήλθαν στα προ πανδημίας επίπεδα, σημειώνοντας ετήσια αύξηση +185,4%, ενώ το 2023 τα έσοδα του κλάδου έφτασαν τα € 111,0δισ.
- Για το 2024, προβλέπεται περαιτέρω άνοδος των εσόδων κατά 3,1% σε ετήσια βάση, με τον μέσο ετήσιο ρυθμό μεταβολής (CAGR) για την περίοδο 2024–2029 να διαμορφώνεται στο +2,9%.
- Ειδικότερα, στη Νότια Ευρώπη, τα έσοδα του ξενοδοχειακού κλάδου εκτιμάται ότι θα αυξηθούν από € 25,6δισ. το 2023 σε € 26,5δισ. το 2024, ενώ αναμένεται να φτάσουν τα € 30,6δισ. έως το 2029.

Η Ευρωπαϊκή αγορά ξενοδοχειακού κλάδου (2023)



Συνολικά έσοδα ξενοδοχειακού κλάδου, Ευρώπη 2018-2029



Πηγή: Statista

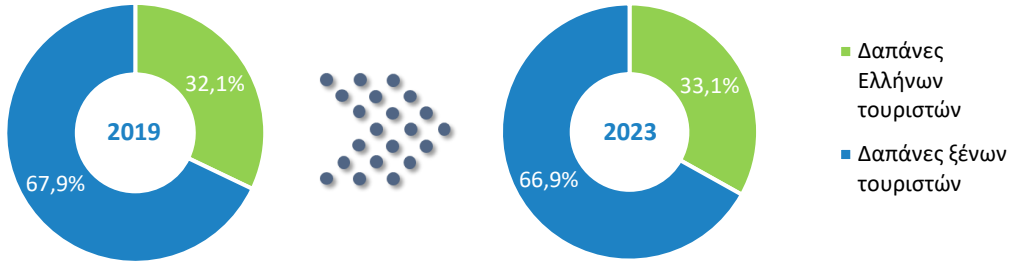
Ελληνική αγορά | Τουριστικός κλάδος

Ο κλάδος του τουρισμού στην Ελλάδα

- Η Ελλάδα αποτελεί δημοφιλή τουριστικό προορισμό, γνωστό για την φυσική του ομορφιά, τον πολιτιστικό του πλούτο και την ιστορία του.
- Ο εγχώριος τουρισμός έχει εξελιχθεί σε έναν δυναμικό κλάδο που συνδυάζει την παράδοση με τις σύγχρονες ανέσεις, προσφέροντας ευρεία γκάμα επιλογών για κάθε τύπο ταξιδιού.
- Επιπρόσθετα, ο τουρισμός έχει σταθερά σημαντική συμβολή στην συνολική οικονομία της χώρας, δημιουργώντας νέες θέσεις εργασίας και ενισχύοντας την ανάπτυξη της αγοράς.
- Η Ελλάδα συνεχίζει να επενδύει στη βελτίωση των τουριστικών υποδομών και υπηρεσιών προκειμένου να διατηρήσει και να αυξήσει περαιτέρω την παρουσία της στην παγκόσμια αγορά.

Δαπάνες ανά είδος επισκεπτών

- Οι δαπάνες εισερχόμενων επισκεπτών αντιστοιχούσαν στο 66,9% της συνολικής τουριστικής δαπάνης στην Ελλάδα το 2023, σημειώνοντας μείωση κατά 1,5% σε σύγκριση με το 2019.



Εισερχόμενοι επισκέπτες ανά γεωγραφική περιοχή

ποσά σε χιλ.	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Νότιο Αιγαίο	6.893	1.573	3.624	6.696	6.961	7.564
Αττική	5.923	1.622	2.640	5.624	7.889	8.785
Κεντρική Μακεδονία	6.761	1.280	2.934	5.568	6.566	7.029
Κρήτη	5.288	1.236	3.148	5.114	5.522	5.969
Ιόνιο	3.048	805	1.742	3.176	3.378	3.433
Ανατολική Μακεδονία και Θράκη	3.833	602	333	1.096	1.281	1.444
Ήπειρος	1.033	265	425	1.083	1.712	2.052
Πελοπόννησος	899	278	477	891	732	757
Θεσσαλία	806	176	274	646	624	698
Δυτική Ελλάδα	817	188	351	582	564	614
Κεντρική Ελλάδα	679	148	240	521	494	530
Βόρειο Αιγαίο	359	44	99	196	208	291
Δυτική Μακεδονία	304	73	89	174	206	202
Σύνολο	**36.643**	**8.289**	**16.376**	**31.367**	**36.137**	**39.368**

Το 2023, η συνολική συμβολή του ταξιδιωτικού και τουριστικού κλάδου στο Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ) της Ελλάδας σχεδόν ανέκαμψε από τις επιπτώσεις της πανδημίας COVID-19, υπολειπόμενη μόλις κατά 0,5% σε σύγκριση με το 2019. Συνολικά, η συμβολή του εν λόγω κλάδου στο ελληνικό ΑΕΠ ανήλθε σε περίπου € 42,7δισ. το 2023, ενώ εκτιμάται ότι θα φτάσει τα € 46,8δισ. το 2024.

Το 2023, ο συνολικός αριθμός θέσεων εργασίας στον τομέα του τουρισμού στην Ελλάδα ανέκαμψε από τις επιπτώσεις της πανδημίας COVID-19. Συνολικά, ο κλάδος δημιούργησε άμεσα και έμμεσα περίπου 810.000 θέσεις εργασίας στη χώρα το 2023. Ο αριθμός αυτός αναμένεται να φτάσει τις 860.000 το 2024, ξεπερνώντας τα προ πανδημίας επίπεδα.

Πηγή: Statista

Ελληνική αγορά | Τουριστικός κλάδος

Ο κλάδος τουρισμού στην Ελλάδα

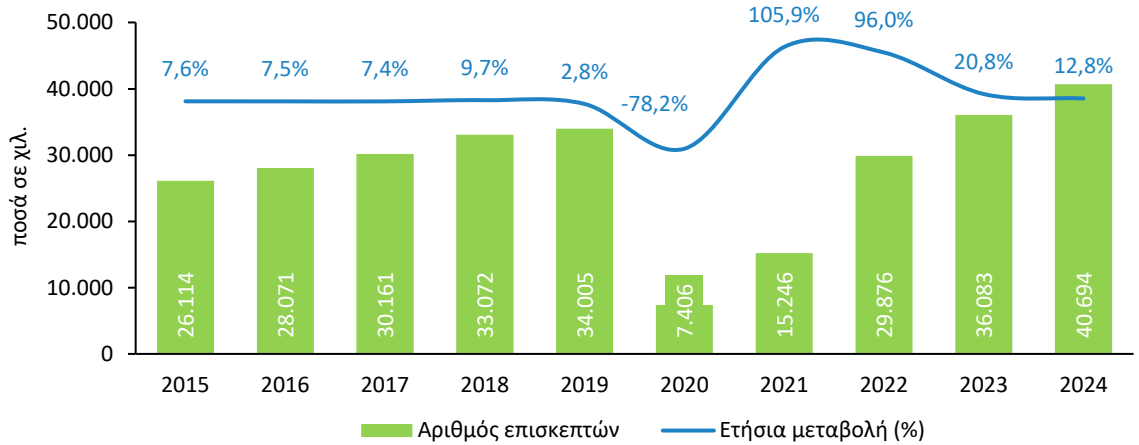
Μετά τη ραγδαία υποχώρηση του αριθμού εισερχόμενων επισκεπτών το 2020 λόγω της πανδημίας Covid-19, ο ελληνικός τουρισμός κατέγραψε ισχυρή ανάκαμψη, υπερβαίνοντας τα προ πανδημίας επίπεδα ήδη από το 2023. Το 2024 καταγράφηκε περαιτέρω αύξηση, με τον αριθμό εισερχομένων επισκεπτών να ανέρχεται σε περίπου 41εκ.

Το 2023, οι δαπάνες που σχετίζονται με τον τουρισμό αναψυχής αντιπροσώπευαν το 93,5% της συνολικής τουριστικής δαπάνης στην Ελλάδα. Αντιθέτως, οι δαπάνες για επαγγελματικά ταξίδια ανήλθαν σε μόλις 6,5%. Σε σύγκριση με το 2019, το μερίδιο των δαπανών για ταξίδια αναψυχής επί του συνόλου παρουσίασε οριακή υποχώρηση κατά 1,2 ποσοστιαίες μονάδες.

Οι τουρίστες από το εξωτερικό παρέμεναν κατά μέσο όρο στην Ελλάδα για 8 διανυκτερεύσεις το 2024. Οι επισκέπτες από τον Καναδά ανέφεραν την υψηλότερη μέση διάρκεια παραμονής ανάμεσα στους διεθνείς επισκέπτες στην Ελλάδα το 2024, παραμένοντας στη χώρα για 13 νύχτες κατά μέσο όρο. Αντιθέτως, οι επισκέπτες από την Αλβανία κατέγραψαν τη χαμηλότερη μέση παραμονή στην Ελλάδα το 2024, με 4 νύχτες.

Πηγή: Statista

Αριθμός εισερχομένων επισκεπτών, Ελλάδα 2015-2024



Εισερχόμενοι επισκέπτες ανά χώρα προέλευσης

ποσά σε χιλ.	2019	2024
Γερμανία	4.026	5.402
Ηνωμένο Βασίλειο	3.499	4.546
Ιταλία	1.553	2.026
Γαλλία	1.542	1.992
ΗΠΑ	1.179	1.547
Ρουμανία	1.378	1.408
Αλβανία	944	1.177
Ολλανδία	818	1.042
Βέλγιο	588	920
Αυστρία	583	801
Ελβετία	540	678
Κύπρος	801	625
Σουηδία	412	470
Τσεχία	402	469

Το 2024, η Γερμανία ήταν η κορυφαία χώρα βάσει του αριθμού των αφίξεων εισερχομένων τουριστών στην Ελλάδα, καθώς ο αριθμός των Γερμανών επισκεπτών ανήλθε σχεδόν στα 5εκ., και ήταν κατά 1εκ. περισσότεροι σε σχέση με το 2019. Το Ηνωμένο Βασίλειο βρέθηκε στη δεύτερη θέση της λίστας για το 2024, με περίπου 5εκ. επισκέπτες.

Το 2024, ο αριθμός των Ρώσων επισκεπτών μειώθηκε δραματικά λόγω του πολέμου Ρωσίας-Ουκρανίας, καταγράφοντας μείωση από 583χιλ. το 2019 σε μόλις 16χιλ. το 2024.

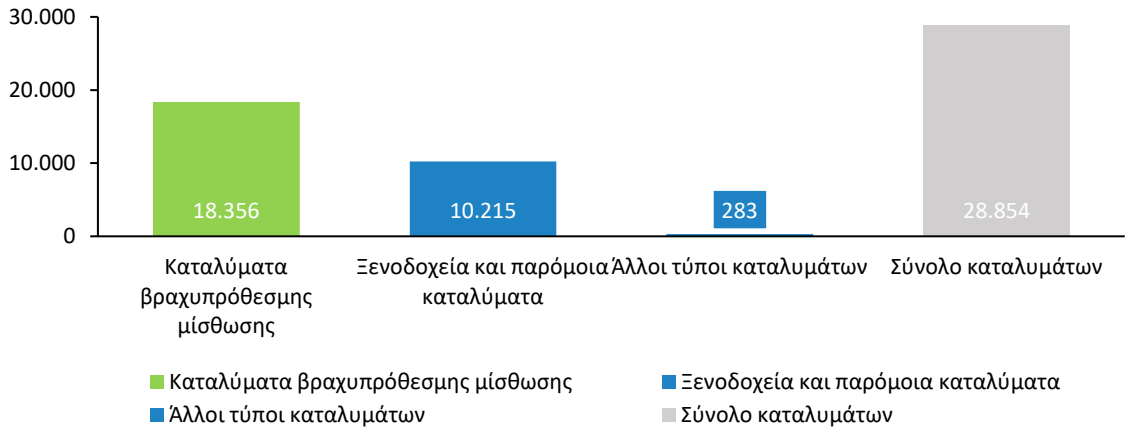
© 2026 COMPASS – Έκθεση αποτίμησης περιουσιακών στοιχείων της COSTA NAVARINO A.E., σύμφωνα με τα άρθρα 17 και 31 του Ν. 4548/2018 – Μάρτιος 2026

Ελληνική αγορά | Ξενοδοχειακός κλάδος

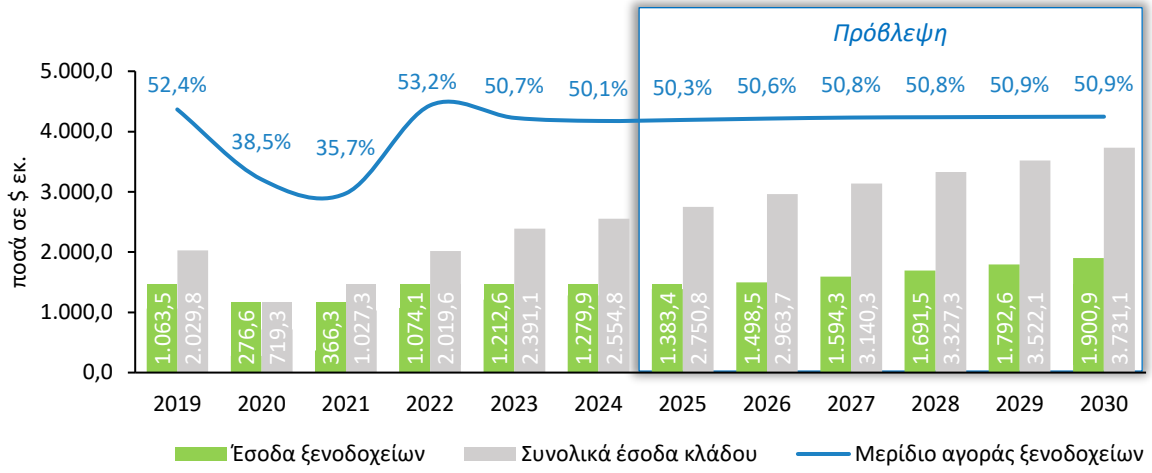
Ο ξενοδοχειακός κλάδος στην Ελλάδα

- Ο ξενοδοχειακός κλάδος στην Ελλάδα αποτελεί θεμέλιο της τουριστικής οικονομίας, προσφέροντας ένα εκτεταμένο φάσμα υπηρεσιών φιλοξενίας και διαμονής που ανταποκρίνονται στις ανάγκες εκατομμυρίων επισκεπτών ετησίως.
- Το 2023 καταγράφηκαν συνολικά 28.854 τουριστικά καταλύματα στη χώρα, αριθμός μειωμένος σε σύγκριση με το προηγούμενο έτος και αισθητά χαμηλότερος από τα προ πανδημίας επίπεδα. Εξ αυτών, 10.215 καταλύματα ήταν ξενοδοχειακού τύπου, αντιπροσωπεύοντας το 35,4% του συνολικού αριθμού.
- Την ίδια χρονιά, τα έσοδα από ξενοδοχεία και λοιπά καταλύματα ανήλθαν σε $ 1.212,6εκ., καταγράφοντας επιπλέον ετήσια αύξηση 5,6% το 2024, φτάνοντας σε $ 1.279,9εκ., που αντιστοιχούν στο 50,1% των συνολικών εσόδων του κλάδου τουριστικών καταλυμάτων. Τα συνολικά έσοδα του κλάδου ανήλθαν σε $ 2.554,8εκ., σημειώνοντας ετήσια αύξηση 6,8%, ενώ αναμένεται να αυξηθούν με σύνθετο ετήσιο ρυθμό ανάπτυξης (CAGR) 6,5% κατά την περίοδο 2024–2030, προσεγγίζοντας τα $ 3.731,1εκ. το 2030.

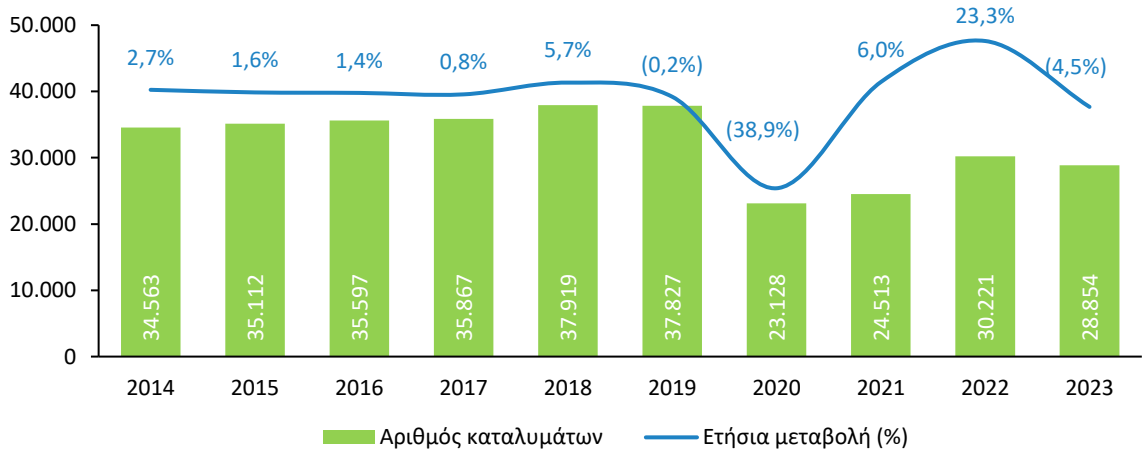
Αριθμός ξενοδοχείων και λοιπών καταλυμάτων ανά τύπο, Ελλάδα 2023



Έσοδα ξενοδοχείων και λοιπών καταλυμάτων, Ελλάδα 2018-2029



Αριθμός ξενοδοχείων και λοιπών καταλυμάτων, Ελλάδα 2014-2023



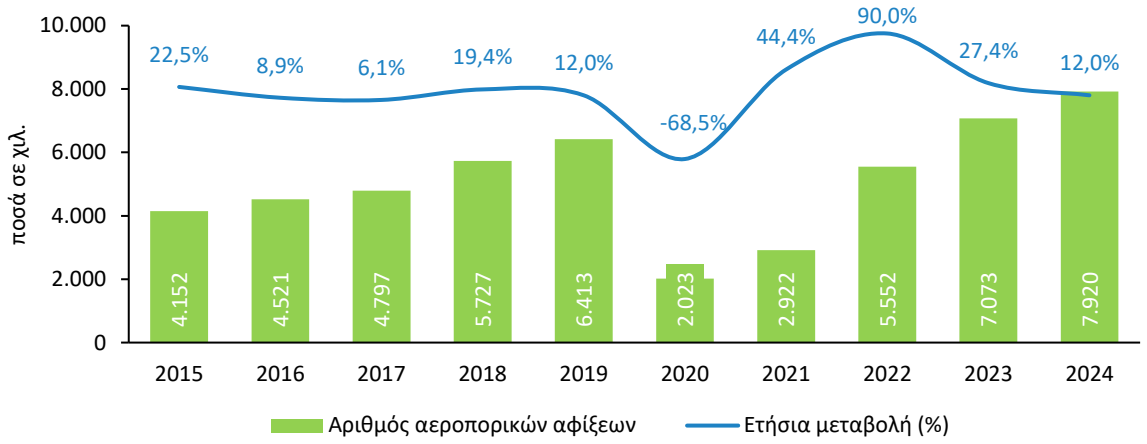
Πηγή: Statista

Ελληνική αγορά | Αεροπορικές αφίξεις Αθήνα

Διεθνής Αερολιμένας Αθηνών

- Το 2024, η επιβατική κίνηση του Διεθνούς Αερολιμένα Αθηνών ανήλθε σε 31.854χιλ. επιβάτες, σημειώνοντας αύξηση κατά 13,1% σε σύγκριση με το 2023. Τόσο η εγχώρια όσο και η διεθνής επιβατική κίνηση κατέγραψαν άνοδο, κατά 7,3% και 15,7% αντίστοιχα.
- Οι διεθνείς αεροπορικές αφίξεις στην Αθήνα είχαν ήδη υπερβεί τα προ πανδημίας επίπεδα το 2023, καταγράφοντας πλήρη ανάκαμψη. Το 2024 συνέχισαν την ανοδική πορεία τους, αυξανόμενες κατά 12,0% και φτάνοντας τις 7.920χιλ.
- Κατά το ίδιο έτος, η Αθήνα συνδέθηκε μέσω τακτικών δρομολογίων με 157 πόλεις-προορισμούς σε 55 χώρες, έναντι 156 προορισμών σε 57 χώρες το προηγούμενο έτος, ενώ το δίκτυο του αεροδρομίου εξυπηρετήθηκε από 68 αεροπορικές εταιρείες, από 66 το 2023.

Αριθμός διεθνών αεροπορικών αφίξεων, Αθήνα 2015-2024



Πηγή: Statista, Διεθνής Αερολιμένας Αθηνών

Τοποθεσία αερολιμένα



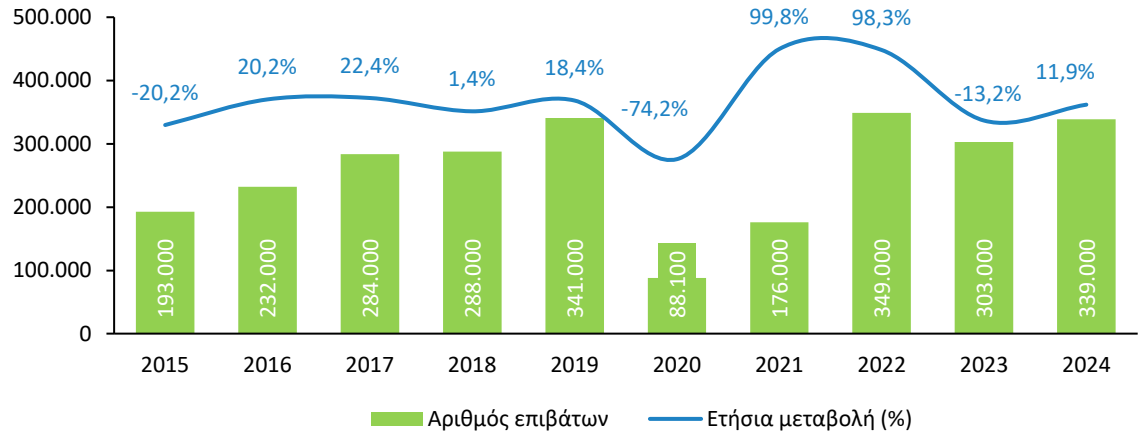
Ο Διεθνής Αερολιμένας Αθηνών «Ελευθέριος Βενιζέλος» ξεκίνησε τη λειτουργία του στις 28 Μαρτίου 2001 και αντικατέστησε το Διεθνές Αεροδρόμιο Ελληνικού.

Ελληνική αγορά | Αεροπορικές αφίξεις Καλαμάτα

Κρατικός Αερολιμένας Καλαμάτας

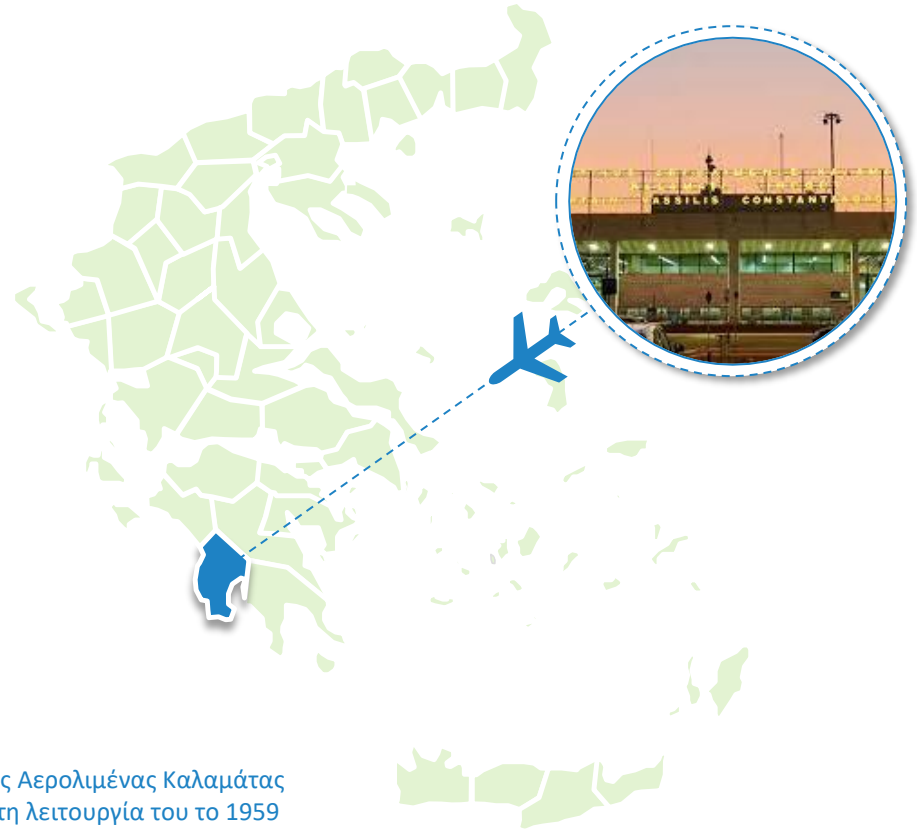
- Ο Κρατικός Αερολιμένας Καλαμάτας «Καπετάν Βασίλης Κωνσταντακόπουλος» είναι το μοναδικό πολιτικό αεροδρόμιο της Πελοποννήσου και δέχεται κυρίως εποχικές πτήσεις κατά τη διάρκεια του καλοκαιριού.
- Το Μάρτιο του 2013 η Aegean Airlines εγκαινίασε τη βάση της στο αεροδρόμιο ειδικά για του καλοκαιρινούς μήνες, με πτήσεις προς 9 προορισμούς σε 5 χώρες, και έκτοτε ο αριθμός των αφίξεων αυξήθηκε ραγδαία.
- Το 2024, η κοινοπραξία Fraport – Κοπελούζου – Κωνσταντακόπουλου ανακηρύχθηκε προτιμητέος επενδυτής για την 40ετή παραχώρηση του αεροδρομίου, με τίμημα € 45εκ. και επενδυτικό πλάνο ύψους € 28,3εκ. εντός της πρώτης τριετίας.
- Το ίδιο έτος, η επιβατική κίνηση στον Κρατικό Αερολιμένα Καλαμάτας προσέγγισε τα προ πανδημίας επίπεδα, με 339χιλ. αφίξεις και ετήσια αύξηση 11,9%, ενισχύοντας περαιτέρω τον στρατηγικό ρόλο του αεροδρομίου στην τουριστική ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής.

Ετήσια επιβατική κίνηση, Καλαμάτα 2015-2024



Πηγή: Kalamata Airport

Τοποθεσία αερολιμένα



Ο Κρατικός Αερολιμένας Καλαμάτας ξεκίνησε τη λειτουργία του το 1959 και βρίσκεται ανάμεσα στην Καλαμάτα και την Μεσσήνη.

05

Μεθοδολογία αποτίμησης

Μεθοδολογία αποτίμησης Συμμετοχών

Αποτίμηση των στοιχείων ενεργητικού & υποχρεώσεων

- Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των Συμμετοχών, χρησιμοποιήθηκαν οι παρακάτω μέθοδοι:
  - **Μέθοδος της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης (ΑΚΘ)**. Η εν λόγω μέθοδος κρίθηκε κατάλληλη για την αποτίμηση των Συμμετοχών που δραστηριοποιούνται στην ανάπτυξη και διαχείριση τουριστικών εγκαταστάσεων και γηπέδων γκολφ, στην πώληση οικοπέδων, στην ανάπτυξη και πώληση κατοικιών και δωματίων, στη διαχείριση ακίνητης περιουσίας σε περιοχές όπως η Μεσσηνία, η Σαντορίνη, η Αττική και η Βοιωτία, καθώς και στην παραγωγή και εκμετάλλευση σταθμών παραγωγής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές (ΑΠΕ).
  - **Μέθοδος των Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών (Discounted Free Cash Flows – DFCF).** Η εν λόγω μέθοδος κρίθηκε κατάλληλη για την αποτίμηση των Συμμετοχών που δραστηριοποιούνται στην εμπορία τοπικών αγροτικών και πολιτιστικών προϊόντων, στη διαχείριση και εκμετάλλευση αθλητικών κέντρων, στη λειτουργία και εκμετάλλευση χώρων εστίασης, καθώς και στη λειτουργία και εκμετάλλευση τουριστικών πρακτορείων.

Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση

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

Μεθοδολογίες αποτίμησης περιουσιακών στοιχείων

Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων (Comparative Method)

Για την εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας ακινήτων για τα οποία δεν υφίσταται πλάνο ανάπτυξης (masterplan) χρησιμοποιήθηκε αποκλειστικά η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων (Comparative Method). Πιο συγκεκριμένα, κατόπιν συλλογής και ανάλυσης αξιόπιστων συγκριτικών στοιχείων τα οποία αφορούν σε ζητούμενες τιμές αγροτεμαχίων και οικοπέδων, διενεργήθηκε συγκριτική αξιολόγησης με τις εκτιμώμενες ιδιοκτησίες για τον προσδιορισμό της αγοραίας τιμή μονάδας ανά τ.μ. και κατόπιν τον υπολογισμό της Αγοραίας Αξίας των ακινήτων.

Οι παρακάτω παράγοντες λήφθηκαν υπόψη κατά την κατά τη σύγκριση των εκτιμώμενων ακινήτων με τα συλλεχθέντα συγκριτικά στοιχεία:

- Θέση / Προβολή / Θέα
- Επιφάνεια
- Σχήμα / Μορφολογία
- Πρόσβαση
- Πολεοδομικό καθεστώς

Μέθοδος εισοδήματος

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

Μεθοδολογίες αποτίμησης περιουσιακών στοιχείων

Μέθοδος DFCF

- Η μέθοδος DFCF αποτελεί την πιο διαδεδομένη μέθοδο εκτίμησης αξίας εταιρειών παγκοσμίως. Το μοντέλο εξετάζει την επιχείρηση «δυναμικά» και όχι «στατικά», αναλύοντας την απόδοση της κατά τη διάρκεια των χρόνων και εξετάζοντας τη δυνατότητά της να δημιουργεί «ταμειακά πλεονάσματα».
- Η ανάλυση των Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών είναι μια μέθοδος που απομονώνει τις προβλεπόμενες ελεύθερες ταμειακές ροές που είναι διαθέσιμες για την αποπληρωμή του χρέους 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. WACC).

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.

Υπολογισμός μελλοντικών ταμειακών ροών (συνέχεια)

- 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)*** *= Ελεύθερη Ταμειακή Ροή του επόμενου χρόνου ύστερα από τη συγκεκριμένη προβλεπόμενη περίοδο / ((Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου (WACC) – Αναμενόμενος ρυθμός ανάπτυξης στο διηνεκές (growth))*
  - ***Λειτουργική Αξία (Firm Value) =*** *Παρούσα Αξία των Ελεύθερων Ταμειακών Ροών της προβλεπόμενης περιόδου + Διηνεκής Αξία*

Μέθοδος Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών (DFCF)

Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου (ΜΣΚΚ ή WACC)

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

$$WACC = K_e * \frac{E}{D+E} + (K_d * \frac{D}{D+E} * (1-T))$$

- όπου:
  - ***Ke** = Κόστος Ιδίων Κεφαλαίων,*
  - ***Kd** = Κόστος δανεισμού,*
  - ***T** = Φορολογικός συν/στης,*
  - ***D** = Δάνεια,*
  - ***E** = Ιδία Κεφάλαια*

- Το Κόστος Ιδίων Κεφαλαίων της εταιρείας προσδιορίστηκε με βάση το CAPM (Capital Asset Pricing Model), σύμφωνα με το οποίο:

Ke = Rf + β * (ERP + CRP) + Size premium

- όπου:
  - ***Rf** = Το επιτόκιο μηδενικού κινδύνου,*
  - ***β** = Ο συστημικός κίνδυνος της εταιρείας,*
  - ***ERP** = Η απόδοση κινδύνου μίας ώριμης αγοράς,*
  - ***CRP** = Ασφάλιστρο κινδύνου για την Ελλάδα,*
  - ***Πριμ μεγέθους εταιρείας (size premium)** = Πριμ μεγέθους εταιρείας.*

Προεξοφλητικό επιτόκιο

- Το επιτόκιο προεξόφλησης που χρησιμοποιήθηκε για την αποτίμηση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου ή/και συμμετοχής κυμαίνεται μεταξύ 9,1% και 14,2% ανάλογα με την περίπτωση.

06

Αποτίμηση Συμμετοχών

Αποτίμηση Συμμετοχών

Αποτελέσματα αποτίμησης Συμμετοχών

- Για την αποτίμηση των Συμμετοχών χρησιμοποιήθηκαν διεθνώς αποδεκτές μεθοδολογίες αποτίμησης, ανάλογα με το ποσοστό συμμετοχής της Εταιρείας και τη φύση της επιχειρηματικής δραστηριότητας εκάστης Συμμετοχής. Οι μεθοδολογίες αποτίμησης και οι σχετικές παραδοχές παρουσιάζονται αναλυτικά στις σελίδες 30-33 της παρούσας Έκθεσης.
- Για την αποτίμηση των Συμμετοχών στις οποίες εφαρμόστηκε η μέθοδος των Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών (Discounted Free Cash Flow – DFCF), χρησιμοποιήθηκε το επιχειρηματικό σχέδιο της εκάστοτε Συμμετοχής, όπως αυτό παρασχέθηκε από τον Εντολέα και ενσωματώνει τις παραδοχές του.
- Αναλυτικότερα, η εύλογη αξία των παρακάτω Συμμετοχών προσδιορίστηκε με τη μέθοδο της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης (Adjusted Net Asset Value – NAV): MALT Riviera AE, BELT Riviera AE, Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις AE, Athens Beach Club AE**, Sportsland AE, Νέδωνας AE, NYNN AE* και TVIC AE.

Συμμετοχή	Ποσοστό συμμετοχής	Αριθμός μετοχικών τίτλων που κατέχει η ΤΕΜΕΣ	Μέθοδος αποτίμησης
Malt Riviera AE	70,0%	437.500	ΑΚΘ
Belt Riviera AE	70,0%	325.500	ΑΚΘ
Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις AE	48,2%	29.872.331	ΑΚΘ
Athens Beach Club MAE	33,3%	380.000	ΑΚΘ
Sportsland AE	50,0%	728.000	ΑΚΘ
Νέδωνας AE	100,0%	80.000	ΑΚΘ
NYNN AE	100,0%	22.500	ΑΚΘ
TVIC AE	100,0%	59.546	ΑΚΘ

* Στο πλαίσιο της αποτίμησης, η εύλογη αξία της NYNN AE θεωρήθηκε ίση με την αξία του μετοχικού κεφαλαίου της.

** Στο πλαίσιο της αποτίμησης, λήφθηκε υπόψη ότι εκ των 380.000 μετοχών της Athens Beach Club AE που κατέχει η ΤΕΜΕΣ, οι 240.000 είναι ολοσχερώς καταβεβλημένες, ενώ οι 140.000 μετοχές δεν έχουν εισέτι καταβληθεί ούτε έχει εκδοθεί σχετικός μετοχικός τίτλος.

Εκτίμηση στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων

Συμπεράσματα

- Ο αριθμός των μετοχικών τίτλων που κατέχει η ΤΕΜΕΣ στις Συμμετοχές και αποτελούν τα περιουσιακά στοιχεία προς μεταβίβαση μέσω της μείωσης, καθώς και τα αποτελέσματα εκτίμησης της εύλογης αξίας των Συμμετοχών συνοψίζονται ακολούθως:

Συμμετοχή	Ποσοστό συμμετοχής	Αριθμός μετοχικών τίτλων που κατέχει η ΤΕΜΕΣ	Μέθοδος αποτίμησης	Αποτίμηση (100%)	Αποτίμηση (Συμμετοχή)
Malt Riviera AE	70,0%	437.500	ΑΚΘ	45.483.947	31.838.763,00
Belt Riviera AE	70,0%	325.500	ΑΚΘ	20.888.199	14.621.739,35
Ιονική Ξενοδοχειακαί Επιχειρήσεις ΑΕ	48,2%	29.872.331	ΑΚΘ	149.460.698	72.021.747,09
Athens Beach Club ΜΑΕ	33,3%	380.000	ΑΚΘ	1.990.614	663.538,07
Sportsland AE	50,0%	728.000	ΑΚΘ	12.725.914	6.362.956,77
Νέδωνας ΑΕ	100,0%	80.000	ΑΚΘ	1.243.497	1.243.497,35
NYNN AE	100,0%	22.500	ΑΚΘ	2.250.000	2.250.000,00
TVIC AE	100,0%	59.546	ΑΚΘ	4.945.781	4.945.781,33
Εύλογη αξία Συμμετοχών					**133.948.022,96**

- Η συνολική εύλογη αξία των Συμμετοχών, οι οποίες αντιστοιχούν σε συνολικά **31.905.377 μεταβιβαζόμενους μετοχικούς τίτλους**, προκύπτει από την εφαρμογή των επιλεγμένων μεθόδων αποτίμησης και υπολογίζεται σε **€ 133.948.022,96**.
- Θεωρούμε ότι η ανωτέρω τιμή αντικατοπτρίζει την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που πρόκειται να μεταβιβασθούν στην Μέτοχο, με βάση τις πληροφορίες που τέθηκαν υπόψη μας από τον Εντολέα.



COMPASS
Certified Auditors and Business Consultants PC