Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2026.07.27 14:30:28 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,27/07/2026
Αριθ. Πρωτ.:4157562

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **IMPERA CAPITAL GROUP ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.**, το διακριτικό τίτλο **IMPERA CAPITAL** και αριθμό ΓΕΜΗ **195266601000**.

Την **27/07/2026** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **6123693**, η από 21/07/2026 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.

Μενελάου 27, 118 52 Άνω Πετράλωνα
T 210 95 75 304 - **F** 210 95 75 306
e-mail: info@ca-audit.com
web site: www.ca-audit.com

ΕΚΘΕΣΗ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

με βάση τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018

των περιουσιακών στοιχείων που θα εισφερθούν

κατά τη σύσταση νέας Ανώνυμης Εταιρίας

Αξιότιμοι Κύριοι,

Με την από 17.07.2026 εντολή ανάθεσης οριστήκαμε οι κ.κ. Γεώργιος Χαντάβας και Ιωάννης Παπαγιαννούλης ως εκτιμητές του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, με σκοπό την αποτίμηση της εισφοράς σε είδος, στο πλαίσιο επικείμενης σύστασης νέας Ανώνυμης Εταιρίας (Α.Ε.). Η εισφορά θα πραγματοποιηθεί από τον κ. Στυλιανό Κουτσιβίτη του Νικολάου (Ο εισφέρων), με Α.Δ.Τ. ΑΟ2686974 και Α.Φ.Μ. 055160441. Ως ημερομηνία αναφοράς της εκτίμησης μας ορίζεται η 30^{η} Ιουνίου 2026.

Σας δηλώνουμε ότι για την ανάληψη της εν λόγω εργασίας δεν συντρέχουν λόγοι που επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας, τόσο με βάση τα οριζόμενα στην παράγραφο 4 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 , όσο και με βάση το άρθρο 21 του Ν. 4449/2017.

Αντικείμενο Εισφοράς σε Είδος

Η εισφορά σε είδος αφορά σε συμμετοχή που κατέχει ο εισφέρων στην Εταιρία SWOT ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (Αρ. ΓΕΜΗ 149043201000), η οποία θα εισφερθεί σε νεοσύστατο νομικό πρόσωπο, στο οποίο θα είναι μοναδικός μέτοχος. Συγκεκριμένα, ο εισφέρων κατέχει 931 σε σύνολο 2.794 ονομαστικών μετοχών, οι οποίες αποτελούν το 33,32% του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρίας.

Εισαγωγικές πληροφορίες

Η ανάπτυξη της SWOT Hospitality στις διεθνείς αγορές αποτελεί ένα σημαντικό στρατηγικό ορόσημο στην πορεία της Εταιρίας. Αξιοποιώντας την πολυετή εμπειρία και τεχνογνωσία της στη διαχείριση ξενοδοχειακών μονάδων και τη διαχείριση επενδύσεων φιλοξενίας στην Ελλάδα, η Εταιρία επεκτείνει τη δραστηριότητά της σε επιλεγμένες αγορές του εξωτερικού, δημιουργώντας νέες προοπτικές ανάπτυξης.

Η διεθνής επέκταση υλοποιείται με στοχευμένη στρατηγική, επιλέγοντας συνεργασίες και επενδύσεις που ανταποκρίνονται στα υψηλά πρότυπα λειτουργίας, ποιότητας και εταιρικής διακυβέρνησης που χαρακτηρίζουν τη SWOT Hospitality. Παράλληλα, ενισχύει τις σχέσεις της με διεθνείς επενδυτές, ξενοδοχειακούς ομίλους και ιδιοκτήτες ακινήτων, διευρύνοντας το δίκτυο συνεργασιών της.

Η παρουσία της Εταιρίας σε περισσότερες από μία χώρες συμβάλλει στη διαφοροποίηση του επιχειρηματικού της χαρτοφυλακίου, στη δημιουργία νέων πηγών εσόδων, στην αξιοποίηση οικονομιών κλίμακας και στην περαιτέρω ενίσχυση της αναγνωρισιμότητας του εμπορικού της σήματος σε διεθνές επίπεδο.

Η στρατηγική αυτή αποτυπώνει το όραμα της SWOT Hospitality να εξελιχθεί σε έναν κορυφαίο περιφερειακό όμιλο διαχείρισης ξενοδοχείων, με ισχυρή διεθνή παρουσία, βιώσιμη ανάπτυξη και διαρκή δημιουργία αξίας για τους μετόχους, τους συνεργάτες και τους πελάτες της.

Σημαντικές πληροφορίες

Στην παρούσα εργασία προβαίνουμε στην αποτίμηση της αξίας της Εταιρίας κατά την 30/06/2026, μέσω της μεθόδου προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF). Η ανάλυσή μας περιγράφεται στην παρούσα έκθεση. Οι υπολογισμοί οι οποίοι περιλαμβάνονται στην έκθεσή μας βασίζονται σε διεθνώς αποδεκτές μεθόδους αποτίμησης, μεθόδους και τεχνικές που θεωρούμε κατάλληλες για το συγκεκριμένο έργο.

Συμφωνείτε ότι η παρούσα έκθεση θα χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά για σκοπούς που αναφέρονται στην πρώτη παράγραφο της έκθεσής μας και δεν προορίζεται ούτε δύναται να χρησιμοποιηθεί, διανεμηθεί, προωθηθεί, σε οποιονδήποτε τρίτο (άτομο ή Εταιρία), χωρίς την προγενέστερη συναίνεσή μας.

Η Διοίκηση της Εταιρίας μας διαβεβαίωσε ότι όλες οι εξηγήσεις και τα απαραίτητα στοιχεία και πληροφορίες που χρειάστηκαν για τη σύνταξη της παρούσας έκθεσης είναι πλήρη και ακριβή.

Επειδή οι διαδικασίες που εφαρμόσαμε κατά τη διάρκεια του παρόντος έργου έχουν διαφορετική οπτική σε σχέση με έναν έλεγχο και βασίστηκαν στην ορθότητα και την ακρίβεια των στοιχείων που λάβαμε από την Εταιρία, το έργο μας δεν μπορεί να θεωρηθεί ως έλεγχος.

Αντίστοιχα, εμείς δεν μπορούμε να εκφράσουμε γνώμη όσον αφορά στα οικονομικά, στατιστικά ή άλλα στοιχεία τα οποία συμπεριλαμβάνονται στην ανάλυσή μας. Αυτό αφορά επίσης και στα επιχειρηματικά πλάνα της Διοίκησης. Παρ' όλα ταύτα εφαρμόσαμε εκείνες τις απαραίτητες διαδικασίες ώστε να εξασφαλιστεί ότι οι μελλοντικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που μας δόθηκαν από τη Διοίκηση της Εταιρίας (όπως προβλέψεις μελλοντικών ταμειακών ροών, επιχειρηματικά πλάνα κ.α.), είναι αντικειμενικώς επαληθεύσιμα, επαρκώς αξιόπιστα - και κατάλληλα για χρήση στη διαδικασία της αποτίμησης.

Επιπρόσθετα δεν παρέχουμε διασφάλιση σχετικά με τη δυνατότητα επίτευξης των προσδοκώμενων αποτελεσμάτων καθώς τα γεγονότα και οι περιστάσεις συχνά δεν συμβαίνουν όπως αναμενόταν να συμβούν. Οι διαφορές μεταξύ των αναμενομένων και των πραγματικών αποτελεσμάτων πιθανώς να είναι σημαντικές. Τέλος η επιτυχία των προσδοκώμενων αποτελεσμάτων εξαρτάται από τις δράσεις, τα πλάνα και τις παραδοχές των εμπλεκόμενων μερών.

Η Δήλωση Περιορισμών στη Φύση Εργασίας αποτελεί μέρος της παρούσας έκθεσης αναφορικά με τις ευθύνες και τις υποχρεώσεις μας, συμπεριλαμβανομένων των αντίστοιχων ευθυνών και υποχρεώσεων έναντι τρίτων. Κατά τη διάρκεια των διαδικασιών που εφαρμόσαμε δεν υπέπεσε στην αντίληψή μας

ότιδήποτε το οποίο θα μας έκανε να πιστέψουμε ότι τα συμπεράσματά μας σχετικά με τον καθορισμό της αξίας της αποτίμησης είναι ανακριβή κατ' οιονδήποτε τρόπο.

Στοιχεία που βασίστηκε η εργασία μας

Για την παρούσα εργασία βασιστήκαμε σε στοιχεία και πληροφορίες, αναφορικά με την Εταιρία μέσα από:

1. Συνεντεύξεις ή/και συζητήσεις που είχαμε με την Διοίκηση της Εταιρίας αναφορικά με το επιχειρηματικό πλάνο της.
2. Τις οικονομικό-τεχνικές προβλέψεις (επιχειρηματικό πλάνο) της Διοίκησης της Εταιρίας αναφορικά με την πορεία των χρηματοοικονομικών μεγεθών της Εταιρίας.
3. Τα ηλεκτρονικά αρχεία της Εταιρίας, και οποιαδήποτε άλλη πληροφορία κρίθηκε αναγκαία για την εργασία μας.
4. τις οικονομικό-τεχνικές προβλέψεις (επιχειρηματικό πλάνο) της διοίκησης, αναφορικά με την πορεία των χρηματοοικονομικών μεγεθών της Εταιρίας.
5. διάφορα δημοσιεύματα και οικονομικά δεδομένα που έχουν παρουσιασθεί από οικονομικούς αναλυτές.
6. διάφορα χρηματοοικονομικά - network αναφορικά με πληροφορίες και οικονομικά μεγέθη από συγκρίσιμες Εταιρίες εισηγμένες ή όχι σε διάφορα χρηματιστήρια του εσωτερικού και του εξωτερικού.

Μεθοδολογία

Η «C&A ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Ι.Κ.Ε» στα πλαίσια εκπόνησης μελετών αποτίμησης χρησιμοποιεί κοινώς αποδεκτές μεθόδους αποτίμησης, οι οποίες εφαρμόζονται ευρέως στη διεθνή πρακτική ως οι πλέον κατάλληλες βάσει των οποίων καταλήξαμε σε μία εκτίμηση της αξίας της Εταιρίας με ημερομηνία αναφοράς την 30.06.2026 και με την παραδοχή ότι η Εταιρία θα λειτουργεί ως ανεξάρτητη οντότητα και «ως έχει» σήμερα.

Για την παρούσα εργασία και μετά από συζήτηση με τη Διοίκηση της Εταιρίας η «C&A ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Ι.Κ.Ε» προτίθεται να εφαρμόσει τη μεθόδο της Προεξόφλησης των Ελεύθερων Μελλοντικών Ταμειακών Ροών.

Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (DCF)

Η μέθοδος αυτή βασίζεται στην παραδοχή ότι η αξία μιας Εταιρίας προκύπτει από την παρούσα αξία των μελλοντικών οικονομικών εσόδων που θα αντληθούν από τον ιδιοκτήτη της Εταιρίας ή του περιουσιακού στοιχείου. Η μέθοδος αυτή αφενός λαμβάνει υπόψη την ιστορική απόδοση της Εταιρίας ή του περιουσιακού στοιχείου (εάν υφίσταται), αλλά αφετέρου δίνει ιδιαίτερη έμφαση στη δυνατότητα της Εταιρίας ή του περιουσιακού στοιχείου για μελλοντική ανάπτυξη και στην ικανότητα της Εταιρίας ή του περιουσιακού στοιχείου να δημιουργεί κέρδη και ταμειακές ροές, τα οποία στη συνέχεια τα διανέμει στους ιδιοκτήτες της με τη μορφή μερισμάτων (στην περίπτωση των Εταιριών). Ως εκ τούτου, η μέθοδος αυτή θεωρήθηκε ως κατάλληλη για την αποτίμηση της Εταιρίας.

Ανάλυση διαδικασίας Αποτίμησης

Η αποτίμηση της Εταιρίας για τον προσδιορισμό της αξίας του θα βασιστεί σε διεθνώς αποδεκτές μεθόδους αποτίμησης. Θα συνεκτιμηθούν παράγοντες όπως είναι η κατάσταση της αγοράς, το ιστορικό της Εταιρίας, η ύπαρξη δεσμευτικών ή άλλων συμφωνιών καθώς επίσης και το Επιχειρηματικό Σχέδιο (business plan) με τις παραδοχές του και τα προσδοκώμενα αποτελέσματα.

Αυτές οι μέθοδοι αποτίμησης θα καταλήξουν σε ένα εύρος τιμών σχετικά με την αξία της Εταιρίας που θα τεκμηριώνεται ως εύλογο υπό συγκεκριμένες συνθήκες. Η αποτίμηση της Εταιρίας θα διενεργηθεί βάσει των διεθνώς αποδεκτών αρχών της αγοραίας αξίας της Εταιρίας όπως ορίζεται από τα Διεθνή πρότυπα Αποτίμησης, της συνέχισης της δραστηριότητάς της (going concern principle), και της αυτοτέλειας (stand alone), βασιζόμενη σε ιστορικά στοιχεία, πληροφορίες υποθέσεις και προβλέψεις που θα δοθούν από την Εταιρία.

Για τον υπολογισμό της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου πρέπει να ληφθούν υπόψη τα παρακάτω:

- Εκτίμηση της οντότητας για τις μελλοντικές ταμειακές ροές που αναμένει να αποκομίσει από το εν λόγω στοιχείο
- Προσδοκίες σχετικά με πιθανές διακυμάνσεις στο μέγεθος ή το χρονικό διάστημα των μελλοντικών ταμειακών ροών
- Η διαχρονική αξία του χρήματος, όπως υπολογίζεται με βάση το επιτόκιο χωρίς κίνδυνο της αγοράς

- Το κόστος αβεβαιότητας που περιλαμβάνεται στο στοιχείο του ενεργητικού

- Άλλοι παράγοντες όπως η έλλειψη ρευστότητας που οι συμμετέχοντες στην αγορά θα συνυπολόγιζαν στις μελλοντικές ταμειακές ροές που αναμένονται να προκύψουν.

Η εκτίμηση της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου γίνεται ως εξής: α) Εκτιμώνται οι μελλοντικές ταμειακές ροές που θα προκύψουν από τη συνεχή χρήση του στοιχείου και β) Εφαρμόζεται το κατάλληλο προεξοφλητικό επιτόκιο για τον υπολογισμό αυτών των ταμειακών ροών.

Ανεξάρτητα από την προσέγγιση που θα ακολουθήσει η οντότητα για να διατυπώσει τις προσδοκίες της σχετικά με τις πιθανές διακυμάνσεις στο μέγεθος ή το χρονικό διάστημα των μελλοντικών ταμειακών ροών, το αποτέλεσμα πρέπει να εκφράζει την αναμενόμενη παρούσα αξία αυτών των μελλοντικών ταμειακών ροών, δηλαδή το σταθμισμένο μέσο όλων των πιθανών αποτελεσμάτων.

Μια οντότητα για να υπολογίσει την αξία της θα πρέπει:

1. να βασίσει τις προβλεπόμενες ταμειακές ροές σε εύλογες υποθέσεις που θα αντιπροσωπεύουν την καλύτερη εκτίμηση της διοίκησης σχετικά με το εύρος των οικονομικών συνθηκών που θα επικρατούν κατά την υπόλοιπη ωφέλιμη ζωή του περιουσιακού στοιχείου

2. να βασίσει τις προβλεπόμενες ταμειακές ροές στους πιο πρόσφατους προϋπολογισμούς και προβλέψεις που έχει εγκρίνει η διοίκηση, αλλά να μην συμπεριλάβει εκτιμώμενες ταμειακές ροές που θα προκύψουν από μελλοντικές αναδιαρθρώσεις ή βελτίωση ή ενίσχυση της απόδοσης του στοιχείου του ενεργητικού. Αυτές οι προβλέψεις θα πρέπει να καλύπτουν τουλάχιστον ένα διάστημα πέντε (5) ετών, εκτός αν μπορεί να εκτιμηθεί εύλογα μεγαλύτερο χρονικό διάστημα

3. να εκτιμήσει τις προβλεπόμενες ταμειακές ροές πέραν των πέντε (5) ετών με προέκταση των προβλέψεων που βασίζονται στον προϋπολογισμό/προβλέψεις της διοίκησης χρησιμοποιώντας σταθερό η φθίνοντα ρυθμό ανάπτυξης για τα επόμενα έτη, εκτός αν μπορεί να δικαιολογηθεί η χρήση αυξανόμενου ρυθμού ανάπτυξης. Αυτός ο ρυθμός ανάπτυξης δεν μπορεί να υπερβεί το μακροπρόθεσμο ρυθμό ανάπτυξης για τα προϊόντα, βιομηχανίες, χώρα ή χώρες όπου δραστηριοποιείται η οντότητα, ή για την αγορά στην οποία χρησιμοποιείται το περιουσιακό στοιχείο, εκτός αν μπορεί να δικαιολογηθεί η χρήση υψηλότερου ρυθμού ανάπτυξης.

Μελλοντικές Ταμειακές Ροές

Η διοίκηση εκτιμά το εύλογο των υποθέσεων στις οποίες έχουν βασιστεί οι τρέχουσες προβλέψεις για τις μελλοντικές ταμειακές ροές εξετάζοντας την αιτία των διαφορών μεταξύ των προγενέστερων ταμειακών ροών και των πραγματικών ταμειακών ροών. Η διοίκηση πρέπει να διασφαλίσει ότι αυτές οι υποθέσεις θα συνάδουν με τα παρελθόντα αποτελέσματα, δεδομένου ότι αυτό είναι δυνατόν.

Λεπτομερείς και αξιόπιστοι προϋπολογισμοί/προβλέψεις μελλοντικών ροών για περιόδους άνω των πέντε (5) ετών δεν είναι γενικά διαθέσιμοι. Για αυτό το λόγο, οι εκτιμήσεις της διοίκησης για μελλοντικές ταμειακές ροές βασίζονται στους πιο πρόσφατους προϋπολογισμούς/προβλέψεις και για μέγιστη περίοδο τα πέντε (5) έτη. Η διοίκηση μπορεί να χρησιμοποιήσει προβλέψεις ταμειακών ροών βασισμένες σε προϋπολογισμό/προβλέψεις για περίοδο άνω των πέντε (5) ετών, αν είναι βέβαιη ότι αυτές οι προβλέψεις είναι αξιόπιστες και έχει αποδείξει την ικανότητά της, βάσει πρότερης εμπειρίας, για ακριβείς προβλέψεις ταμειακών ροών.

Οι προβλεπόμενες ταμειακές ροές μέχρι το τέλος της ωφέλιμης ζωής εκτιμώνται με προέκταση των προβλεπόμενων ταμειακών ροών που βασίζονται σε χρηματοοικονομικούς προϋπολογισμούς / προβλέψεις με τη χρήση ρυθμού ανάπτυξης για τα επόμενα έτη. Αυτός ο ρυθμός είναι σταθερός ή φθίνων, εκτός αν μια αύξηση στο ρυθμό δικαιολογείται από αντικειμενικές πληροφορίες σχετικά με τον κύκλο ζωής του προϊόντος ή της βιομηχανίας. Ο ρυθμός μπορεί να είναι μηδενικός ή αρνητικός.

Όταν οι συνθήκες είναι ευνοϊκές, είναι πιθανόν οι ανταγωνιστές να εισέλθουν στην αγορά και να περιορίσουν την ανάπτυξη. Αυτό σημαίνει ότι οι οντότητες θα αντιμετωπίσουν δυσκολίες για να ξεπεράσουν το μέσο ιστορικό ρυθμό ανάπτυξης μακροπρόθεσμα για τα προϊόντα, βιομηχανίες, χώρα ή χώρες όπου δραστηριοποιούνται ή χρησιμοποιείται το στοιχείο του ενεργητικού.

Οι εκτιμήσεις των μελλοντικών ταμειακών ροών πρέπει να περιλαμβάνουν:

- Προβλέψεις για τις ταμειακές εισροές από τη συνεχόμενη χρήση του περιουσιακού στοιχείου
- Προβλέψεις για τις ταμειακές εκροές που είναι αναγκαίες για να παραχθούν οι ταμειακές ροές από τη συνεχή χρήση του περιουσιακού στοιχείου (συμπεριλαμβανομένων των ταμειακών ροών που είναι αναγκαίες για να προετοιμαστεί το στοιχείο για χρήση) και μπορούν να αποδοθούν άμεσα ή να επιμεριστούν εύλογα στο συγκεκριμένο στοιχείο
- Καθαρές ταμειακές ροές, αν προκύπτουν, θα πρέπει να εισπραχθούν (ή θα πληρωθούν) για την διάθεση του στοιχείου μετά το πέρας της ωφέλιμης ζωής του.

Η Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών

Για την ανάλυσή μας, πραγματοποιήσαμε κριτική επισκόπηση στις βασικές παραδοχές βάσει των οποίων εκπονήθηκε το εν λόγω επιχειρηματικό σχέδιο της Εταιρίας και το οποίο είναι εγκεκριμένο από την Διοίκηση της Εταιρίας.

Βασικό στοιχείο στην επεξεργασία των οικονομικών δεδομένων του επιχειρηματικού πλάνου ήταν η σύγκριση τους με τα απολογιστικά στοιχεία των ετών 2023-2025 και του Α΄ εξαμήνου 2026, ο τρόπος διαμόρφωσης των εσόδων για τα επόμενα χρόνια, η ανάπτυξη/μείωση που μπορεί να παρουσιάζει η Εταιρία στην αγορά που δραστηριοποιείται και το μερίδιο αγοράς που καταλαμβάνει στον κλάδο αλλά και στην χώρα που λαμβάνουν χώρα οι εργασίες της.
Οι βασικές παραδοχές αφορούν σε παραμέτρους της αγοράς, όπως το μέγεθος της αγοράς, το μερίδιο αγοράς, και παραδοχές ελέγχου απομείωσης όπως υπολογισμός του WACC, ρυθμός αύξησης στο διηνεκές κτλ.

Βασικές παραδοχές του επιχειρηματικού πλάνου της Εταιρίας

Οι βασικές παραδοχές στις οποίες στηρίχθηκε το επιχειρηματικό πλάνο της Εταιρίας περιγράφονται παρακάτω:

Προεξοφλητικό επιτόκιο

Το επιτόκιο με το οποίο προεξοφλούνται οι ελεύθερες ταμειακές ροές («Προεξοφλητικό Επιτόκιο»), πρέπει να αντανακλά όχι μόνο την αξία του χρήματος σε τρέχουσες τιμές αλλά και τον κίνδυνο που σχετίζεται με την μελλοντική δραστηριότητα της υπό αποτίμηση Εταιρίας.
Για την προεξόφληση των μελλοντικών ελεύθερων ταμειακών ροών, χρησιμοποιήθηκε ως προεξοφλητικό επιτόκιο το Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου (ΜΣΚΚ). Ο υπολογισμός του προεξοφλητικού επιτοκίου με βάση το WACC παρουσιάζεται παρακάτω:

Κόστος Ιδίων Κεφαλαίων (CAPM) — 30/06/2026	
Απόδοση Μηδενικού Κινδύνου (Rf)	3,35%
Συντελεστής βήτα (unlevered)	0,98
Συντελεστής βήτα (relevered)	1,31
Πριμ Κινδύνου Αγοράς (Rm - Rf)	5,00%

Πριμ Μικρής Κεφαλαιοποίησης (Rsc)	7,50%
Ειδικός Κίνδυνος Εταιρίας (α)	1,35%
Κόστος Ιδίων Κεφαλαίων (Re)	**18,76%**

Υπολογισμός Μέσου Σταθμικού Κόστους Κεφαλαίου (WACC)	
Κόστος Ιδίων Κεφαλαίων (Re)	18,76%
Ίδια Κεφάλαια προς Συνολικά Κεφάλαια E/(D+E)	70,0%
Κόστος Δανεισμού (προ φόρων)	7,92%
Φορολογικός Συντελεστής	22,0%
Κόστος Δανεισμού μετά Φόρων (Rd)	6,18%
Δανειακά Κεφάλαια προς Συνολικά Κεφάλαια D/(D+E)	30,0%
Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου (WACC)	**15,0%**

Φορολογικός συντελεστής

Ο φορολογικός συντελεστής αντιπροσωπεύει τον μακροχρόνιο φορολογικό συντελεστή που εφαρμόζεται στην χώρα στην οποία δραστηριοποιείται η Εταιρία. Στην Ελλάδα ο φορολογικός συντελεστής ανέρχεται σε 22%.

Κεφαλαιακή διάρθρωση

Η κεφαλαιακή διάρθρωση αποτελείται από ίδια κεφάλαια της Εταιρίας καθώς και τραπεζικά δάνεια (Δανεισμός / Ίδια κεφάλαια), με στοχευόμενη αναλογία δανειακών κεφαλαίων 30% και ιδίων κεφαλαίων 70%.

Απαιτούμενη Απόδοση από τους Μετόχους (CAPM)

Η απαιτούμενη από τους μετόχους απόδοση μπορεί να οριστεί και ως η ελάχιστη απόδοση που θα απαιτούσε ένας επενδυτής για να αποκτήσει μετοχές στην Εταιρία. Το Capital Asset Pricing Model μας δίνει την εκτιμώμενη απόδοση της Εταιρίας - επένδυσης μας με βάση τις συνθήκες της αγοράς και την συμπεριφορά της μετοχής της υπό εξέταση Εταιρίας εάν είναι εισηγμένη σε χρηματιστήριο ή την συμπεριφορά μετοχών ομοειδών Εταιριών (π.χ της Εταιρίας) σε περίπτωση που η υπό εξέταση Εταιρία δεν είναι εισηγμένη. Η απόδοση αυτή υπολογίζεται σύμφωνα με τη θεωρία του Capital Asset Pricing Model (CAPM)

Άνευ κινδύνου απόδοση

Το ονομαστικό - πραγματικό επιτόκιο χωρίς κίνδυνο (Risk Free Rate) είναι ίσο με την απόδοση στην λήξη του 10ετούς Ομολόγου του Ελληνικού Δημοσίου (μέσος όρος περιόδου Οκτωβρίου - Δεκεμβρίου 2025, πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος). Για τους σκοπούς της μελέτης αποτίμησης (30/06/2026) ανέρχεται σε ποσοστό (**3,35%**).

Πριμ κινδύνου αγοράς

Η παράμετρος αυτή αντιπροσωπεύει την επιπλέον απόδοση που η αγορά ως σύνολο απαιτεί για κάθε μια μονάδα κινδύνου πάνω από το τρέχον χωρίς κίνδυνο επιτόκιο. Ως πριμ κινδύνου αγοράς εφαρμόσθηκε ποσοστό το οποίο αντιστοιχεί στο πριμ μιας ώριμης αγοράς. Για τους σκοπούς της συγκεκριμένης εργασίας, η συγκεκριμένη παράμετρος λήφθηκε βάσει πρόσφατης έρευνας αγοράς (Ιουνίου 2026) και ανέρχεται σε **5,0%.**

Πριμ Μικρής Κεφαλαιοποίησης (Size Premium)

Λόγω του μικρού μεγέθους της Εταιρίας σε σχέση με τις Εταιρίες μέσω των οποίων εκτιμώνται οι παράμετροι της αγοράς, εφαρμόσθηκε επιπλέον πριμ απόδοσης λόγω μικρής κεφαλαιοποίησης (size premium), το οποίο για τους σκοπούς της παρούσας εργασίας ανέρχεται σε 7,5% (πηγή: έρευνα αγοράς, Ιουνίου 2026).

Ειδικός Κίνδυνος Εταιρίας

Επιπρόσθετα, εφαρμόσθηκε πριμ ειδικού κινδύνου της Εταιρίας (company specific risk premium) ύψους 1,35%, το οποίο αντανακλά μη συστημικούς παράγοντες κινδύνου που δεν αποτυπώνονται στις λοιπές παραμέτρους, όπως το μέγεθος της Εταιρίας, η συγκέντρωση των εσόδων σε περιορισμένο αριθμό συμβάσεων διαχείρισης και η εξάρτηση από βασικά στελέχη.

Συντελεστής κινδύνου (βήτα)

Προκειμένου να ληφθούν υπόψη εκείνοι οι παράγοντες κινδύνου που σχετίζονται με τον κλάδο στον οποίο δραστηριοποιείται η κάθε Εταιρία, απαιτείται μια επιπλέον προσαρμογή στον υπολογισμό του κόστους κεφαλαίου η οποία εκφράζεται από το συντελεστή βήτα (β).

Ο β αποτελεί την ποσοτική απεικόνιση του κινδύνου μίας επένδυσης σε σχέση με την αγορά στο σύνολό της. Ένα β μεγαλύτερο της μονάδας σημαίνει ότι η επένδυση εμπεριέχει μεγαλύτερο ρίσκο από την αγορά συνολικά, ενώ ένα β μικρότερο της μονάδας ότι η επένδυση είναι μικρότερου ρίσκου αντίστοιχα. Στην περίπτωση που η υπό εξέταση Εταιρία είναι εισηγμένη, τότε η τιμή του β ορίζει τη σχέση της μεταβολής της απόδοση της μετοχής της Εταιρίας με την μεταβολή της συνολικής απόδοσης της κεφαλαιαγοράς.

Για τις μη εισηγμένες Εταιρίες λαμβάνονται υπόψη Εταιρίες που δραστηριοποιούνται στην Ευρώπη και δραστηριοποιούνται στον ίδιο κλάδο. Βάσει των δεδομένων που λήφθηκαν από το Damodaran Database (https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/indname.xls), ο συντελεστής (unlevered) για τον κλάδο δραστηριότητας της Εταιρίας ανέρχεται σε 0,98. Κατόπιν επαναμόχλευσης βάσει της στοχευόμενης κεφαλαιακής διάρθρωσης και του φορολογικού συντελεστή, ο συντελεστής βήτα (relevered) διαμορφώνεται σε 1,31.

Κόστος Δανεισμού

Το κόστος δανεισμού αφορά το κόστος βραχυπρόθεσμης και μακροπρόθεσμης χρηματοδότησης μετά φόρων. Το κόστος δανεισμού ή επιτόκιο δανεισμού ορίζεται ως το άθροισμα της απόδοσης άνευ κινδύνου και του επιπρόσθετου κινδύνου δανεισμού που μπορεί να έχει η υπό εξέταση Εταιρία (Debt Risk Premium). Για τους σκοπούς της παρούσας εργασίας χρησιμοποιήθηκε το μέσο σταθμισμένο επιτόκιο του υφιστάμενου δανεισμού της Εταιρίας, ήτοι 7,92% προ φόρων (6,18% μετά φόρων).

Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου

Βάσει των ανωτέρω, το Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου (WACC) διαμορφώνεται σε **15,0%**.

Ελεύθερες Ταμειακές Ροές (FCF)

Οι Ελεύθερες Ταμειακές Ροές («FCF») υπολογίζονται από το EBIT, καθώς οι FCF δεν λαμβάνουν υπόψη τις καταβολές τόκων της Εταιρίας βάσει των τοκοφόρων υποχρεώσεων της. Το τελικό στάδιο είναι η αφαίρεση των αναγκών για κεφάλαιο κίνησης καθώς και κεφαλαιουχικές επενδύσεις προκειμένου να εκτιμηθούν οι FCF.
Ως ημερομηνία αποτίμησης ορίσθηκε η 30/06/2026. Για τη χρήση 2026 ελήφθησαν υπόψη τα απολογιστικά στοιχεία του Α΄ εξαμήνου βάσει ισοζυγίου 30.06.2026 (κύκλος εργασιών € 1.424.419, EBITDA € 163.794), ενώ στο υπόδειγμα προεξοφλούνται οι ελεύθερες ταμειακές ροές του Β΄ εξαμήνου 2026 και των χρήσεων 2027-2029, με σύμβαση μέσου έτους (mid-year) και υπολειμματική αξία προεξοφλημένη στα 3,5 έτη. Τα μεγέθη της χρήσεως 2025 προέρχονται από τις δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

Το προσαρμοσμένο EBIT και οι Ελεύθερες Ταμειακές Ροές που εκτιμήθηκαν παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

Μενελάου 27, 118 52 Άνω Πετράλωνα
T 210 95 75 304 - **F** 210 95 75 306
e-mail: info@ca-audit.com
web site: www.ca-audit.com

Ποσά σε €	**Β΄ εξ. 2026Π**	**2027Π**	**2028Π**	**2029Π**	**μ.ό. 2027-2029**
EBIT	1.849.942	2.161.532	2.333.692	2.525.443	
Φόρος επί EBIT (22%)	(406.987)	(475.537)	(513.412)	(555.598)	
Καθαρό Λειτουργικό Αποτέλεσμα μετά Φόρων (NOPAT)	**1.442.955**	**1.685.995**	**1.820.280**	**1.969.846**	
Αποσβέσεις	14.811	29.621	29.621	29.621	
Επενδύσεις σε Πάγια (CapEx)	(100.000)	(200.000)	(200.000)	(200.000)	
Μεταβολή Κεφαλαίου Κίνησης	(724.611)	(116.434)	(123.177)	(138.719)	
Ελεύθερες Ταμειακές Ροές (FCFF)	**633.155**	**1.399.182**	**1.526.724**	**1.660.748**	**1.528.885**
Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου (WACC)	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	
Περίοδος Προεξόφλησης (mid-year)	0,25	1,00	2,00	3,00	
Συντελεστής Προεξόφλησης	0,966	0,870	0,756	0,658	
Προεξοφλημένες FCFF	**611.414**	**1.216.680**	**1.154.423**	**1.091.969**	
(Α) Άθροισμα Προεξοφλημένων FCFF	4.074.486				
(Β) Προεξοφλημένη Υπολειμματική Αξία (g: 1,5%)	7.061.806				
Αξία Επιχείρησης (Enterprise Value)	**11.136.292**				
(-) Καθαρός Δανεισμός 30/6/2026	127.932				
Αξία Ιδίων Κεφαλαίων (100% των μετοχών)	**11.008.360**				

Μενελάου 27, 118 52 Άνω Πετράλωνα
T 210 95 75 304 - **F** 210 95 75 306
e-mail: info@ca-audit.com
web site: www.ca-audit.com

Υπολειμματική αξία

Στο τέλος της προβλεπόμενης περιόδου γίνεται η παραδοχή ότι τα καθαρά κέρδη όπως και οι ταμειακές ροές της Εταιρίας θα συνεχίζουν στο διηνεκές. Για λόγους συντηρητικότητας και της γενικότερης οικονομικής κατάστασης υπολογίσθηκε ποσοστό αύξησης στο διηνεκές 1,5% κάτι το οποίο θεωρείται αποδεκτό καθώς στηρίζεται στην αρχή ότι οποιοσδήποτε κλάδος της οικονομίας δε μπορεί να αναπτύσσεται στο διηνεκές με ρυθμό μεγαλύτερο του συνόλου της οικονομίας.

Προσδιορισμός της αξίας αποτίμησης της Εταιρίας

Οι προβλεπόμενες Ελεύθερες Ταμειακές Ροές καθώς και η τερματική αξία προεξοφλούνται κάνοντας χρήση του κατάλληλου προεξοφλητικού επιτοκίου (WACC). Αφού χρησιμοποιήθηκε το κατάλληλο προεξοφλητικό επιτόκιο, υπολογίστηκαν οι προεξοφλημένες ελεύθερες ταμειακές ροές και η υπολειμματική αξία προσδιορίστηκε η αξία της επιχείρησης κατά την 30 Ιουνίου 2026. Έπειτα προσδιορίστηκε η αξία της καθαρής θέσης της Εταιρίας προσαρμόζοντας την αξία της επιχείρησης με τα ταμειακά διαθέσιμα και τα δάνεια της 30/06/2026, η οποία ανέρχεται στο παρακάτω εύρος αξιών διενεργώντας και μια ανάλυση ευαισθησίας στην βάση ότι το WACC θα κυμαίνεται σε μείωση και αύξηση κατά 0,5%:

WACC \ g	**1,27%**	**1,52%**	**1,77%**
14,5%	11.260.000	11.420.000	11.590.000
15,0%	10.860.000	**11.010.000**	11.160.000
15,5%	10.490.000	10.620.000	10.760.000

Σημειώνεται ότι οι πρόσθετες αντλήσεις μετόχων του Α΄ εξαμήνου 2026, συνολικού ποσού € 608.820, αντιμετωπίσθηκαν ως μη λειτουργικές (οιονεί διανομή προς τους μετόχους) και δεν περιλαμβάνονται στο κεφάλαιο κίνησης της 30/06/2026. Ο καθαρός δανεισμός της 30/06/2026 (δάνεια € 416.477 μείον ταμειακά διαθέσιμα € 288.545) ανέρχεται σε € 127.932.

Με βάση τις επεξηγήσεις και τις παραδοχές που υιοθετήθηκαν, τους περιοριστικούς παράγοντες και τις διευκρινίσεις που αναφέρθηκαν η (μέση) αξία αποτίμησης της Εταιρίας την 30/06/2026, σύμφωνα με τη μέθοδο προεξόφλησης Ταμειακών Ροών ανέρχεται στην κεντρική τιμή και σε **€ 11.008.360**.

Συμπέρασμα

Με βάση τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη μας και αναλύονται αναλυτικά παραπάνω, δεδομένου ότι κ. Στυλιανός Κουτσιβίτης συμμετέχει στην Εταιρία με ποσοστό **33,32%**, όπως προκύπτει και από το μητρώο πραγματικών δικαιούχων που επισκοπήσαμε, η αξία αποτίμησης των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων κατά την 30/06/2026 ανέρχεται στο ποσό των **€ 3.668.140**.

Αθήνα, 21 Ιουλίου 2026

Οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

Ιωάννης Παπαγιαννούλης

Α.Μ. ΣΟΕΛ: 52421

C&A Hellas Ορκωτοί Ελεγκτές

Ελ. Βενιζέλου 59, ΤΚ 176 71, Καλλιθέα

Α.Μ. ΣΟΕΛ: 177

Γεώργιος Χαντάβας

Α.Μ. ΣΟΕΛ: 50291

C&A Hellas Ορκωτοί Ελεγκτές

Ελ. Βενιζέλου 59, ΤΚ 176 71, Καλλιθέα

Α.Μ. ΣΟΕΛ: 177