

ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ : ΝΙΦΟΡΟΠΟΥΛΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ του ΙΩΑΝΝΗ  
ΔΕΛΗΓΙΑΝΝΗΣ ΘΕΟΔΩΡΟΣ του ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ

**ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**  
**ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 17 ΤΟΥ Ν 4548/2018**  
**ΕΞΑΚΡΙΒΩΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΙΣΦΟΡΑΣ ΣΕ ΕΙΔΟΣ**  
**ΣΤΗΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**  
**« THE AZUR SELECTION A.E. »**

**Νέο Ηράκλειο, Δεκέμβριος 2024**

## **Περιεχόμενα**

<b>1. ΕΝΤΟΛΗ</b>	<b>3</b>
<b>2. ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ</b>	<b>5</b>
<b>3. ΕΥΘΥΝΗ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</b>	<b>5</b>
<b>4. ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ</b>	<b>5</b>
<b>5. ΚΩΛΥΜΑΤΑ Ή ΑΣΥΜΒΙΒΑΣΤΑ ΤΩΝ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ</b>	<b>6</b>
<b>6. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΩΝ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ</b>	<b>6</b>
<b>7. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ</b>	<b>7</b>
<b>8. ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ</b>	<b>8</b>
<b>9. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΟΥ ΣΤΟΙΧΕΙΟΥ</b>	<b>8</b>

**Προς**

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας

**THE AZUR SELECTION A.E.**

Νέο Ηράκλειο Αττικής, 18/12/2024

## **1. Εντολή**

Η παρούσα εργασία εκτελέστηκε κατ' εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «THE AZUR SELECTION A.E.» (εφεξής ο «**Εντολέας/Εταιρεία**»). Συγκεκριμένα, διενεργήθηκε αποτίμηση που λήφθηκε στα πλαίσια του άρθρου 17 «Εισφορές σε είδος και αποτίμηση των εισφορών αυτών» του Ν. 4548/2018, ενόψει επικείμενης εισφοράς του περιουσιακού στοιχείου που περιγράφεται κατωτέρω για την κάλυψη, από τον Γεώργιο Αρβανιτάκη του Παναγιώτη, κάτοικου Βούλας Αττικής, επί της οδού Στρατάρχου Αλεξάνδρου Παπάγου αρ. 19, κατόχου του υπ' αριθμόν ΑΚ 699198 Δελτίου Αστυνομικής Ταυτότητας, εκδοθέντος από το Α.Τ. Αλίμου στις 24-4-2013, με ΑΦΜ 052088482, της Δ.Ο.Υ ΙΓ' Αθηνών και της εταιρίας με την επωνυμία «XCG INVESTMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε» με αριθμό καταχώρησης ΓΕΜΗ 168450003000, αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας «**THE AZUR SELECTION A.E.**».

Η «εισφορά σε είδος» αφορά τα εταιρικά μερίδια που αντιστοιχούν στο 100% του εταιρικού κεφαλαίου της εταιρείας «ΛΑΤΙΝ ΜΠΙΤΣ ΑΘΕΝΣ Ι.Κ.Ε.», με αριθμό καταχώρησης ΓΕΜΗ 161189401000 και έδρα το Δήμο Βούλας, η οποία θα αποτελέσει την κάλυψη της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου σε είδος της εταιρείας «THE AZUR SELECTION A.E.» και θα δοθούν στον Γεώργιο Αρβανιτάκη του Παναγιώτη και στην εταιρεία «XCG INVESTMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε» μετοχές που αντιστοιχούν στην αξία της εισφοράς εις είδος από την κάλυψη της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου.

Πιο συγκεκριμένα θα δοθούν μετοχές που αντιστοιχούν

(α) στο 51% του εταιρικού κεφαλαίου της εταιρίας με την επωνυμία «ΛΑΤΙΝ ΜΠΙΤΣ ΑΘΕΝΣ ΙΚΕ» στον κ. Γεώργιο Αρβανιτάκη,

(β) στο 49% του εταιρικού κεφαλαίου της εταιρίας με την επωνυμία «ΛΑΤΙΝ ΜΠΙΤΣ ΑΘΕΝΣ ΙΚΕ», στην εταιρεία «XCG INVESTMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε».

Η εντολή δόθηκε βάσει των διαδικασιών που προβλέπονται στο **άρθρο 17 «Εισφορές σε είδος και αποτίμηση των εισφορών αυτών» του Ν. 4548/2018.**

**Ειδικότερα σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4548/2018, προβλέπονται τα εξής:**

*« 1. Εφόσον προβλέπεται εισφορά που δεν είναι σε χρήμα (εισφορά σε είδος), πρέπει να αναφέρονται στο καταστατικό της εταιρείας ή στην απόφαση του εταιρικού οργάνου για την αύξηση του κεφαλαίου, το είδος*

της εισφοράς αυτής, το πρόσωπο που αναλαμβάνει την υποχρέωση να την καταβάλει και το ποσό του κεφαλαίου, στο οποίο αυτή αντιστοιχεί.

2. Οι εισφορές σε είδος αποτελούνται μόνο από στοιχεία ενεργητικού, τα οποία μπορούν να τύχουν χρηματικής αποτίμησης. Τα στοιχεία αυτά του ενεργητικού δεν μπορεί να περιλαμβάνουν απαιτήσεις που προκύπτουν από ανάληψη υποχρέωσης εκτέλεσης εργασιών ή παροχής υπηρεσιών.

3. Για την εξακρίβωση της αξίας των εισφορών σε είδος κατά τη σύσταση της εταιρείας, καθώς και σε κάθε αύξηση του κεφαλαίου της, συντάσσεται έκθεση αποτίμησης από δύο ορκωτούς ελεγκτές λογιστές ή ελεγκτική εταιρεία ή, κατά περίπτωση, από δύο ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές. Επιτρέπεται η πρόσληψη από τους ελεγκτές ή τους πιστοποιημένους εκτιμητές ειδικών εκτιμητών, ημεδαπών ή αλλοδαπών, για την εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων που απαιτούν εξειδικευμένες γνώσεις ή διεθνή εμπειρία.

4. Τα πρόσωπα που προβαίνουν στην εκτίμηση ως εκτιμητές ή ειδικοί εκτιμητές δεν μπορούν να είναι τα πρόσωπα που προβαίνουν στην εισφορά σε είδος, μέλη του διοικητικού συμβουλίου της εταιρείας, πρόσωπα που διατηρούν επιχειρηματική ή άλλη επαγγελματική σχέση με την εταιρεία ή τον εισφέροντα ή είναι συγγενείς με τα πρόσωπα αυτά μέχρι δεύτερου βαθμού ή σύζυγοι τούτων. Επιπλέον για τους ορκωτούς ελεγκτές λογιστές και για τις ελεγκτικές εταιρείες, των οποίων είναι μέλη, δεν πρέπει να συντρέχουν κωλύματα ή ασυμβίβαστα, που θα απέκλειαν τη διενέργεια τακτικού ελέγχου από τα πρόσωπα αυτά, ούτε τα τελευταία θα πρέπει να έχουν αναλάβει τον τακτικό έλεγχο της εταιρείας ή συνδεδεμένης με αυτήν εταιρείας κατά την έννοια του άρθρου 32 του ν. 4308/2014 κατά την τελευταία τριετία.

5. Η έκθεση αποτίμησης πρέπει να περιέχει την περιγραφή κάθε εισφοράς σε είδος, να αναφέρει τις μεθόδους αποτίμησης που εφαρμόστηκαν και να εκφέρει άποψη για την αξία της κάθε εισφοράς. Σε περίπτωση που η αποτίμηση καταλήγει σε εύρος τιμών, η έκθεση οφείλει να υποδεικνύει μια τελική τιμή.

6. Ειδικότερα, για την εκτίμηση των πάγιων περιουσιακών στοιχείων πρέπει να λαμβάνονται υπόψη η πραγματική και νομική κατάσταση αυτών και τα τυχόν βάρη, καθώς και: α) προκειμένου περί ακινήτων, η αξία και οι τίτλοι κτήσης, η εμπορικότητα της περιοχής, οι προοπτικές ανάπτυξης, οι πραγματικές τρέχουσες τιμές, η άδεια οικοδομής και αντίστοιχη τεχνική έκθεση μηχανικού, β) προκειμένου περί μηχανημάτων, μεταφορικών μέσων και επίπλων, η χρονολογία και η αξία κτήσης, ο βαθμός χρησιμοποίησης, συντήρησης και εμπορευσιμότητάς τους, η ενδεχόμενη τεχνολογική απαξίωσή τους και οι τρέχουσες τιμές για ίδια ή παρεμφερή πάγια στοιχεία.

7. Οι εισφορές σε είδος δεν επιτρέπεται να υπολογίζονται σε ποσό μεγαλύτερο εκείνου, που προκύπτει από την έκθεση των παραγράφων 1, 2, 3, 4, 5 και 6.

8. Οι εκθέσεις αποτίμησης των εισφορών σε είδος υποβάλλονται στη δημοσιότητα του άρθρου 13 με μέριμνα των ενδιαφερομένων. Επί νέων εταιρειών η δημοσιότητα πραγματοποιείται ταυτόχρονα με την εγγραφή της εταιρείας στο Γ.Ε.ΜΗ..

9. Η καταβολή των εισφορών σε είδος με βάση την έκθεση αποτίμησης δεν επιτρέπεται να λάβει χώρα μετά την πάροδο εξαμήνου από τη χρονολογία της έκθεσης αυτής. Στην περίπτωση αυτή πραγματοποιείται νέα αποτίμηση ».

## **2. Σκοπός της Εργασίας**

Σκοπός της παρούσης εργασίας, είναι να εκτιμηθεί η αξία των εταιρικών μεριδίων που αντιστοιχούν στο 100% του εταιρικού κεφαλαίου της εταιρείας «LATIN ΜΠΙΤΣ ΑΘΕΝΣ Ι.Κ.Ε.».

Η εκτίμηση της αξίας της «εισφοράς σε είδος» διενεργείται στο πλαίσιο εισφοράς σε είδος του 51% εταιρικού κεφαλαίου της εν λόγω εταιρείας από τον Γεώργιο Αρβανιτάκη του Παναγιώτη και του 49% της εν λόγω εταιρείας από την εταιρεία «XCG INVESTMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε», με σκοπό την κάλυψη της επικείμενης αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της «THE AZUR SELECTION Α.Ε.».

## **3. Ευθύνη της Διοίκησης της Εταιρείας**

Η διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη για την τήρηση των υποχρεώσεών της, που απορρέουν από το άρθρο 17 « Εισφορές σε είδος και αποτίμηση των εισφορών αυτών» και το άρθρο 20 «Καταβολή και πιστοποίηση της καταβολής του κεφαλαίου», του Ν. 4548/2018 σχετικά με την πιστοποίηση καταβολής του μετοχικού κεφαλαίου.

## **4. Ευθύνη του Ελεγκτή**

Η δική μας ευθύνη περιορίζεται στην έκδοση της παρούσας Έκθεσης, που βασίζεται στην εκτελεσθείσα εργασία μας, για την απόκτηση εύλογης διασφάλισης σχετικά με την αποτίμηση της εισφοράς «σε είδος », σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018.

Η εργασία μας καλύπτει περιοριστικά τα αντικείμενα που σχετίζονται με τη συγκεκριμένη εντολή και διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Εργασιών Διασφάλισης 3000, «Αναθέσεις Διασφάλισης εκτός από Ελέγχους και Επισκοπήσεις Ιστορικών Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών».

## 5. Κωλύματα ή ασυμβίβαστα των ορκωτών ελεγκτών λογιστών

Για εμάς τους ορκωτούς ελεγκτές λογιστές (Κωνσταντίνο Νιφορόπουλο και Δεληγιάννη Θεόδωρο) της Ελεγκτικής Ανώνυμης Εταιρείας ΩΡΙΩΝ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε., δεν συντρέχουν κωλύματα ή ασυμβίβαστα τα οποία προβλέπονται στην παρ. 4, του άρθρου 17, του ν. 4548/2008 : *«Τα πρόσωπα που προβαίνουν στην εκτίμηση ως εκτιμητές ή ειδικοί εκτιμητές δεν μπορούν να είναι τα πρόσωπα που προβαίνουν στην εισφορά σε είδος, μέλη του διοικητικού συμβουλίου της εταιρείας, πρόσωπα που διατηρούν επιχειρηματική ή άλλη επαγγελματική σχέση με την εταιρεία ή τον εισφέροντα ή είναι συγγενείς με τα πρόσωπα αυτά μέχρι δεύτερου βαθμού ή σύζυγοι τούτων. Επιπλέον για τους ορκωτούς ελεγκτές λογιστές και για τις ελεγκτικές εταιρείες, των οποίων είναι μέλη, δεν πρέπει να συντρέχουν κωλύματα ή ασυμβίβαστα, που θα απέκλειαν τη διενέργεια τακτικού ελέγχου από τα πρόσωπα αυτά, ούτε τα τελευταία θα πρέπει να έχουν αναλάβει τον τακτικό έλεγχο της εταιρείας ή συνδεδεμένης με αυτήν εταιρείας κατά την έννοια του άρθρου 32 του ν. 4308/2014 κατά την τελευταία τριετία.»*

## 6. Περιγραφή των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων

### Σύσταση - Επωνυμία

Η Εταιρεία με την επωνυμία «ΛΑΤΙΝ ΜΠΙΤΣ ΑΘΕΝΣ Ι.Κ.Ε.» και το διακριτικό τίτλο «ΛΑΤΙΝ ΜΠΙΤΣ ΑΘΕΝΣ» συστάθηκε στην Ελλάδα στις 19 Οκτωβρίου 2021 ως μονοπρόσωπη ιδιωτική κεφαλαιουχική εταιρία.

### Έδρα

Έδρα της Εταιρείας ορίστηκε ο Δήμος Βούλας

### Διάρκεια

Η διάρκεια της εταιρείας ορίστηκε σε 40 έτη, αρχίζοντας από την καταχώριση και δημοσίευση του καταστατικού της στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) και λήγει την 19/10/61.

### Σκοπός

Σκοπός της εταιρείας, όπως αυτός αναγράφεται στο άρθρο 3 του Καταστατικού της είναι:

“...

*ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΓΕΥΜΑΤΩΝ ΜΕ ΠΛΗΡΗ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟΥ, ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΓΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ ΑΠΟ ΣΝΑΚ ΜΠΑΡ, ΜΕ ΠΑΡΟΧΗ ΣΕΡΒΙΡΙΣΜΑΤΟΣ, ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΟΥ ΠΑΡΕΧΟΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΑΦΕ ΜΠΑΡ, ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΟΜΠΡΕΛΩΝ Η/ΚΑΙ ΚΑΘΙΣΜΑΤΩΝ ΠΑΡΑΛΙΩΝ (ΠΛΑΖ), ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΔΙΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΨΥΧΑΓΩΓΙΚΩΝ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ (Π.Χ. ΓΑΜΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΩΝ), ΛΙΑΝΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΟ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΚΑΠΝΟΥ.*

...”

### **Εταιρικό κεφάλαιο**

Το κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε 101.000,00 ευρώ που διαιρείται σε 10.100 εταιρικά μερίδια κεφαλαιακών εισφορών, ονομαστικής αξίας 10,00 ευρώ το καθένα.

### **Εταιρική σύνθεση**

Εταίρος, με ποσοστό 51% της εταιρείας είναι ο Γεώργιος Αρβανιτάκης του Παναγιώτη, κάτοικος Βούλας Αττικής, οδός Στρατάρχου Αλεξάνδρου Παπάγου αρ. 19, κάτοχος του υπ' αριθμόν ΑΚ 699198 Δελτίου Αστυνομικής Ταυτότητας, εκδοθέντος από το Α.Τ. Αλίμου στις 24-4-2013, με ΑΦΜ 052088482, της Δ.Ο.Υ ΙΓ' Αθηνών.

Εταίρος με 49% της εταιρείας είναι η εταιρεία «XCG INVESTMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε» με αριθμό καταχώρησης ΓΕΜΗ 168450003000

### **Διοίκηση**

Η Εταιρία βάσει του καταστατικού της διοικείται από την κα ΞΕΝΙΑ ΓΚΑΛΙ του Ραούφ και της Χριστίνας κάτοικου Παλλήνης Αττικής οδός Έντισον αρ. 9, Λόφος Έντισον, ΤΚ 15351, κάτοχου του υπ' αριθμόν ΑΜ213919/29.07.2015 Δελτίου αστυνομικής ταυτότητας που εκδόθηκε από το ΤΑ Παλλήνης με ΑΦΜ 144449756, καθώς και από τον κ. Παναγιώτη Βαξεβανάκη, κάτοικο Βούλας Αττικής, οδός Αλαμάνας αρ. 5, με Α.Δ.Τ. Χ 612453 του Τ.Α. Βούλας και Α.Φ.Μ. 055044000, οι οποίοι από κοινού εκπροσωπούν την εταιρία ως συν-διαχειριστές.

## **7. Σημαντικές παρατηρήσεις**

- Η παρούσα Έκθεση χορηγείται αποκλειστικά για το σκοπό που αναφέρθηκε ανωτέρω, σύμφωνα με τους όρους της παραγράφου και του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο σκοπό, ενώ οι Εκτιμητές παρέχουν την συναίνεσή τους για την δημοσιοποίηση της παρούσας έκθεσης με βάση το άρθρο 17 του Ν. 4548/2018.
- Οι Εκτιμητές δεν αναλαμβάνουν καμία ευθύνη ή υποχρέωση σε περίπτωση που κάποια πληροφορία ή γεγονός που έχει δοθεί, αποδειχθεί ανακριβής, λανθασμένη ή παρακρατήθηκαν σημαντικά έγγραφα.
- Η έκφραση γνώμης βασίζεται στις επιχειρηματικές, οικονομικές και άλλες συνθήκες της αγοράς που επικρατούν κατά την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης. 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 μας.

- Δεν λήφθηκε υπόψη κατά την μελέτη μας κανένα άλλο ειδικό γεγονός, πέρα από αυτά που περιγράφονται στην Έκθεσή μας, το οποίο θα ήταν σημαντικό για τον προσδιορισμό της αξίας της ιστοσελίδας που εισφέρεται.
- Στις πληροφορίες που αναφέρονται σε αυτή την Έκθεση, θίγονται και νομικής φύσης θέματα, ή θέματα που αφορούν άλλες δραστηριότητες, η μελέτη αυτή δεν υποκαθιστά την ανάγκη για τη διενέργεια κυρίως νομικού ελέγχου, από τον οποίο μπορεί να προκύψουν θέματα κινδύνων.

## 8. Πηγές πληροφόρησης

Για την εκτέλεση της εργασίας μας, χρησιμοποιήσαμε τα κατωτέρω στοιχεία:

- Οικονομικές καταστάσεις και στοιχεία της εταιρείας των τελευταίων χρήσεων 2022-2023.
- Ενδιάμεση λογιστική κατάσταση της περιόδου 1/1/2024-30/9/2024
- Επιχειρηματικό Σχέδιο της εταιρείας για τα έτη 2024 – 2035 το οποίο μας δόθηκε από την διοίκηση της ΛΑΤΙΝ ΜΠΙΤΣ ΑΘΕΝΣ Ι.Κ.Ε. και της THE AZUR SELECTION A.E.. Το επιχειρηματικό σχέδιο της υπό αποτίμηση εταιρίας, καλύπτει την περίοδο έως το τέλος της περιόδου παραχώρησης χρήσης και εκμετάλλευσης χώρου στην Ακτή Α της Βούλας.
- Εταιρικές παρουσιάσεις, καθώς και λοιπά πληροφοριακά στοιχεία αναφορικά με τη λειτουργία της εταιρείας ΛΑΤΙΝ ΜΠΙΤΣ ΑΘΕΝΣ Ι.Κ.Ε.
- Στοιχεία και πληροφορίες για ομοειδείς εταιρείες του κλάδου της εστίασης.
- Διάφορες πληροφορίες που πήραμε από τη διοίκηση της εταιρείας «**THE AZUR SELECTION A.E.**».
- Γενικά μακροοικονομικά μεγέθη και χρηματοοικονομικούς δείκτες από ιστοσελίδες και βάσεις δεδομένων που χρησιμοποιούνται ευρέως για σκοπούς αποτίμησης εταιριών, όπως οι παρακάτω:
  - Πάροχος δεδομένων τιμών επιτοκίων Investing
  - Βάση χρηματοοικονομικών δεδομένων Damodaran
  - International Monetary Fund (IMF)
- Η αποτίμηση της αξίας της εταιρείας βασίσθηκε στα προαναφερθέντα στοιχεία, καθώς και σε στοιχεία και πληροφορίες που προέκυψαν από συζητήσεις με την διοίκηση της THE AZUR SELECTION A.E. και έχει ως ημερομηνία αναφοράς την 30.9.2024.

## 9. Εκτίμηση της αξίας του εισφερόμενου περιουσιακού στοιχείου

Για τον προσδιορισμό της αξίας της εταιρείας, εφαρμόσαμε διεθνώς αποδεκτές μεθόδους αποτίμησης. Στη συνέχεια, αξιολογήθηκε η καταλληλότητα της κάθε μεθόδου και εφαρμόστηκε η καταλληλότερη.

Χρησιμοποιήθηκε για την εκτίμηση του 100% του εταιρικού κεφαλαίου της «ΛΑΤΙΝ ΜΠΙΤΣ ΑΘΕΝΣ Ι.Κ.Ε.» η μέθοδος της Προεξόφληση Ελεύθερων Ταμειακών Ροών (Discounted Free Cash Flows).

Η μέθοδος DCF αποτελεί στην προκειμένη περίπτωση την πλέον ενδεδειγμένη μέθοδο αποτίμησης του μετοχικού κεφαλαίου μιας εταιρίας καθώς λαμβάνει υπόψη το ιστορικό και την πρόσφατη πορεία της



εταιρίας και ταυτοχρόνως δίνει έμφαση στη μελλοντική δυνατότητα αυτής να αναπτυχθεί και να προσφέρει αξία στους μετόχους της. Αν και η μέθοδος αυτή εμπεριέχει εγγενείς δυσκολίες, καταλήγει σε ένα εύρος αγοραίων αξιών του συνόλου του μετοχικού κεφαλαίου μιας επιχείρησης βασισμένη στην παρούσα αξία των ταμειακών ροών που αναμένεται ότι η επιχείρηση θα έχει στο μέλλον. Η μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών ταμειακών ροών περιλαμβάνει τα εξής βήματα:

1. υπολογισμός των μελλοντικών ταμειακών ροών (ελεύθερες ταμειακές ροές προς την επιχείρηση) για την περίοδο του επιχειρηματικού πλάνου (συνήθως 3ετές με 5ετές),
2. υπολογισμός της αξίας της επιχείρησης στο διηνεκές (δηλαδή της αξίας των ταμειακών ροών μετά το τελευταίο έτος του επιχειρηματικού πλάνου),
3. υπολογισμός του κατάλληλου προεξοφλητικού επιτοκίου (Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου - WACC),
4. προεξόφληση των ταμειακών ροών και της αξίας στο διηνεκές ώστε να προκύψει η αξία της επιχείρησης,
5. αφαίρεση του καθαρού δανεισμού, ώστε να προκύψει η αξία του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας,
6. προσθήκη πλεοναζόντων περιουσιακών στοιχείων και αξίας συμμετοχών
7. Εκτίμηση του κεφαλαίου κίνησης κατά την ημερομηνία συναλλαγής.

Όπως γίνεται αντιληπτό, απαραίτητη προϋπόθεση για την χρήση της μεθόδου αυτής είναι η ύπαρξη αξιόπιστων προβλέψεων για τις μελλοντικές ταμειακές ροές μιας εταιρίας, οι οποίες θα προεξοφληθούν στην ημερομηνία αποτίμησης με το κατάλληλο προεξοφλητικό επιτόκιο (WACC).

Οι προβλέψεις αυτές βασίζονται στο επιχειρηματικό σχέδιο της υπό αποτίμηση εταιρίας, το οποίο πρέπει να καλύπτει τουλάχιστον μια τριετία ή, ιδανικά, μια πενταετία προκειμένου να εξαχθούν επαρκή στοιχεία για τη χρήση της μεθόδου DCF.

Από την εφαρμογή της μεθόδου αποτίμησης καθώς επίσης και τα ειδικά χαρακτηριστικά της υπό εξέταση εταιρείας, η εκτιμωμένη αξία των εισφερόμενων εταιρικών μεριδίων υπολογίστηκε σε ποσό €2.351.613 (δύο εκατομμυρίων τριακοσίων πενήντα μία χιλιάδων εξακοσίων δεκατριών Ευρώ).

**Με βάση τα ανωτέρω οι εισφέροντες των υπό εκτίμηση εταιρικών μεριδίων για την κάλυψη της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας «THE AZUR SELECTION A.E.» δικαιούνται να λάβουν μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας €2.351.610 (δύο εκατομμυρίων τριακοσίων πενήντα μία χιλιάδων και εξακοσίων δέκα Ευρώ).**

Πιο συγκεκριμένα ο Γεώργιος Αρβανιτάκης του Παναγιώτη δικαιούται να λάβει μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας €1.199.323 (ενός εκατομμυρίου ενενήντα εννέα χιλιάδων τριακοσίων είκοσι τριών Ευρώ) και η εταιρεία «ΧCG INVESTMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε» δικαιούται να λάβει μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας €1.152.290 (ενός εκατομμυρίου εκατό πενήντα δύο χιλιάδων διακοσίων ενενήντα Ευρώ).

Είμαστε στην διάθεσή σας για οποιαδήποτε διευκρίνιση είτε επεξήγηση επί των ανωτέρω θεμάτων.

Νέο Ηράκλειο, 18 Δεκεμβρίου 2024

**Οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές**

**Νιφορόπουλος Κωνσταντίνος**

**Δεληγιάννης Θεόδωρος**



Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής  
ΑΜ ΣΟΕΛ 16541



Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής  
ΑΜ ΣΟΕΛ 31341

**ΩΡΙΩΝ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.**

**Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ : 146 .**

**Λεωφ. Ηρακλείου 531. Τ.Κ. : 141 22**

**Νέο Ηράκλειο Αττικής**