



Ελληνική Δημοκρατία
Κεντρική Ένωση Επιμελητηρίων

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ
ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ
Τηλέφωνο: 2310370100
E-mail: root@ebeth.gr

Θεσσαλονίκη, 04/08/2026
Αριθ. Πρωτ.: 4167803

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **OLGA QUEEN Α.Ε.**, το διακριτικό τίτλο _____ και αριθμό ΓΕΜΗ **182159304000**.

Την **04/08/2026** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **6133026**, η από 31/07/2026 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Συγχώνευση με απορρόφηση ».

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



Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

Υποκατάστημα: Σαπφούς 3, Τ.Κ. 546 27, Θεσσαλονίκη

T 2313 071 501 e-mail: officethess@ca-audit.com

Έδρα: Ελ. Βενιζέλου 59, Τ.Κ. 176 71, Καλλιθέα

T 210 95 75 304- F 210 95 75 306

Website: www.ca-audit.com E-mail: info@ca-audit.com

**ΕΚΘΕΣΗ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ
ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΗΣ
«OLGA QUEEN ΑΕ» ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ ΤΗΣ
«ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΒΑΣΙΛΙΣΣΑ
ΟΛΓΑ Α.Ε.»
ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31/05/2026
ΜΕ ΣΚΟΠΟ ΤΗΝ ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ
«OLGA QUEEN ΑΕ» ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ
«ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΒΑΣΙΛΙΣΣΑ
ΟΛΓΑ Α.Ε.»**

1. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ.....	4
1.1 ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ.....	4
1.2 ΕΝΤΟΛΗ ΕΛΕΓΧΟΥ, ΣΚΟΠΟΣ.....	6
1.3 ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ.....	6
2. ΑΠΟΡΡΟΦΩΜΕΝΗ ΕΤΑΙΡΙΑ OLGA QUEEN Α.Ε.....	7
2.1 Ίδρυση Έδρα Διάρκεια	7
2.2 Σκοπός.....	8
2.3 Μετοχικό Κεφάλαιο Εταιρίας – Μέτοχοι.....	8
2.4 Διοίκηση Εκπροσώπηση	8
2.5 Λογιστική Κατάσταση της 31 ^{ης} Μαΐου 2026 της Απορροφώμενης Εταιρίας «Olga Queen ΑΕ».....	9
2.6 Στοιχεία που βασίστηκε η εκτίμηση	10
2.7 Εκτίμηση της τρέχουσας αξίας της Εταιρίας την 31.05.2026.....	11
2.7.1 Ενεργητικό	13
2.7.1.1 Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	13
2.7.1.1.1 Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	13
2.7.1.1.2 Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.....	13
2.7.2 Υποχρεώσεις.....	14
2.7.2.1 Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις.....	14
2.7.2.2 Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	14
2.8 Σύνολο Καθαρής Θέσης (Ιδίων Κεφαλαίων)	14
3. ΑΠΟΡΡΟΦΩΣΑ ΕΤΑΙΡΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΒΑΣΙΛΙΣΣΑ ΟΛΓΑ Α.Ε.....	14
3.1 Ίδρυση Έδρα Διάρκεια	14
3.2 Σκοπός.....	15
3.3 Μετοχικό Κεφάλαιο – Μέτοχοι	15
3.4 Διοίκηση-Εκπροσώπηση.....	17
3.5 Λογιστική Κατάσταση της 31 ^{ης} Μαΐου 2026 της Απορροφώσας Εταιρίας «ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΒΑΣΙΛΙΣΣΑ ΟΛΓΑ Α.Ε.».....	18
3.6 Στοιχεία στα οποία βασίστηκε η Εκτίμηση	20
3.7 Εκτίμηση της τρέχουσας αξίας της Απορροφώσας Εταιρίας την 31.05.2026.....	21
3.7.1 Ενεργητικό	23
3.7.1.1 Ενσώματα πάγια	23
3.7.1.2 Άυλα Πάγια στοιχεία	23
3.7.1.3 Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	23
3.7.2 Υποχρεώσεις.....	24

3.7.2.1	Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις.....	24
3.5.3.2	Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	24
3.8	Σύνολο Καθαρής Θέσης (Ιδίων Κεφαλαίων)	25
4.	Προσδιορισμός νέου μετοχικού κεφαλαίου της Απορροφώσας Εταιρίας.....	25
4.1	Μετοχικό Κεφάλαιο Απορροφώσας Εταιρίας προ Συγχώνευσης	25
4.2	Εκτιμώμενη Καθαρή Θέση της Απορροφώμενης Εταιρίας	25
5.	Νέο Μετοχικό κεφάλαιο Απορροφώσας Εταιρίας.....	26
	Σχέση ανταλλαγής μετοχών και σχετικές διατυπώσεις	27
6.	ΔΗΛΩΣΗ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΩΝ ΤΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΜΑΣ	29
	Περιορισμός Χρήσης.....	31
	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	32
	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ.....	32

Θεσσαλονίκη, 31 Ιουλίου 2026

Προς:

Τα Διοικητικά Συμβούλια

Των Μετασχηματιζόμενων Εταιριών

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΒΑΣΙΛΙΣΣΑ ΟΛΓΑ Α.Ε.

Βασιλίσσης Όλγας 44,

54641

Θεσσαλονίκη

Και

OLGA QUEEN A.E.

Βασιλίσσης Όλγας 44,

54641

Θεσσαλονίκη

ΕΚΘΕΣΗ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

*Των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και προσδιορισμού της Καθαρής Θέσης της
Ανώνυμης Εταιρίας «OLGA QUEEN A.E.» με ΑΦΜ 802754434 καθώς και της
«ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΒΑΣΙΛΙΣΣΑ ΟΛΓΑ Α.Ε.» με ΑΦΜ 094042482 βάσει
Ισολογισμών Μετασχηματισμού της 31^{ης} Μαΐου 2026,
σύμφωνα με τις διατάξεις των ν.4548/2018, ν.4601/2019 και ν.5162/2024 όπως ισχύουν,
για το σκοπό της απορρόφησής της πρώτης Εταιρίας από τη δεύτερη.*

1. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ**1.1 ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ**

Οι πληροφορίες που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση, μας παρασχέθηκαν από τις Διοικήσεις των Εταιριών OLGA QUEEN A.E. και ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΒΑΣΙΛΙΣΣΑ ΟΛΓΑ Α.Ε. και του αρμόδιου Φοροτέχνη Λογιστή Α΄ Τάξεως, ο οποίος και επιβεβαίωσε την πληρότητα και το αληθές των πληροφοριών αυτών και δεν έχουν υπαχθεί σε έλεγχο (είτε με βάση τα Ελληνικά ή Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου, είτε με βάση επιλεγμένες διαδικασίες επιβεβαίωσής τους) από εμάς.

Οι αναλύσεις και τα συμπεράσματα που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση στηρίζονται στις παραδοχές και τις εκτιμήσεις που παρατίθενται σε αυτήν, στα πλαίσια των διατάξεων του άρθρου του 17 του Ν.4548/2018, του Μέρους Β΄ «Συγχώνευση» του Νόμου 4601/2019 και του Νόμου 5162/2024. Η αποτίμηση της Αξίας των δύο Εταιριών με ημερομηνία αναφοράς την 31^η Μαΐου 2026 διενεργήθηκε βάσει των στοιχείων που λάβαμε από τις δύο Εταιρίες. Στο πλαίσιο της εργασίας μας εξετάσαμε τα Οικονομικά μεγέθη των δύο Εταιριών κατά την ημερομηνία αναφοράς, με σκοπό να αξιολογήσουμε εάν συντρέχουν αναπροσαρμογές κονδυλίων.

Η προαναφερόμενη εξακρίβωση της αξίας των Περιουσιακών στοιχείων των δύο Εταιριών πραγματοποιήθηκε βάσει της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 από την οποία ορίζεται ότι:

«..3. Για την εξακρίβωση της αξίας των εισφορών σε είδος κατά τη σύσταση της εταιρίας, καθώς και σε κάθε αύξηση του κεφαλαίου της, συντάσσεται έκθεση αποτίμησης από δύο ορκωτούς ελεγκτές λογιστές ή ελεγκτική εταιρία 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».

Για το περιεχόμενο της Έκθεσης Αποτίμησης εφαρμόστηκαν οι διατάξεις των Παραγράφων 5 και 6 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, από τις οποίες ορίζεται ότι:

«..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 έλλογος 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».

Γνωστοποιούμε επίσης πως για τους υπογράφοντες της παρούσας έκθεσης Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές και την Ελεγκτική Εταιρία που εκπροσωπούν, συντρέχουν οι προϋποθέσεις ανεξαρτησίας της παραγράφου 4 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 όπως ορίζεται και παραθέτουμε παρακάτω:

«..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».

Κατά τη διάρκεια της εκτέλεσης του έργου μας, μας δόθηκαν όλες οι πληροφορίες και επεξηγήσεις που ζητήσαμε από τον Διοικητικό Συμβούλιο και τον αρμόδιο Φοροτέχνη λογιστή Α τάξης των δύο Εταιριών και ουδεμία παρέμβαση υπήρξε στο αντικείμενο και τα συμπεράσματα της εργασίας μας.

1.2 ΕΝΤΟΛΗ ΕΛΕΓΧΟΥ, ΣΚΟΠΟΣ

Η παρούσα έκθεση συντάχθηκε βάσει της από 09 Ιουνίου 2026 ανάθεσης μεταξύ της Εταιρίας με την επωνυμία «ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΒΑΣΙΛΙΣΣΑ ΟΛΓΑ Α.Ε.» και αριθμό ΓΕΜΗ 122513004000 και ΑΦΜ 094042482 και της ελεγκτικής εταιρίας «C&A Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Ι.Κ.Ε.» (στο εφεξής η «Ελεγκτική Εταιρία» ή C&A Audit), βάσει της οποίας έγινε η επιλογή και ο ορισμός των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, κυρίου Κωνσταντίνου Περπερή και κυρίας Χριστίνας Παπαδοπούλου ως μέλη της Επιτροπής της παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 προκειμένου να εκτιμήσουν την αξία των Εταιριών «OLGA QUEEN Α.Ε.» (εφεξής «η Εταιρία» ή «η Απορροφώμενη») και «ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΒΑΣΙΛΙΣΣΑ ΟΛΓΑ Α.Ε.» (στο εφεξής η «Απορροφώσα εταιρία») και από κοινού με την Απορροφώμενη Εταιρία ως «Συγγωνεύόμενες Εταιρίες» και να προσδιορίσουν και την Καθαρή Θέση αυτών κατά την 31^η Μαΐου 2026, στο πλαίσιο της απορρόφησης της Απορροφώμενης Εταιρίας από την Απορροφώσα Εταιρία σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4601/2019, του ν.4548/2018 και του ν.5162/2024.

Λόγοι Συγγώνευσης και λουτές πληροφορίες

Η συγχώνευση δια απορροφήσεως όπως πληροφορηθήκαμε κρίνεται ότι είναι προς το συμφέρον και των δύο νομικών προσώπων, καθώς είναι συνδεδεμένες και δραστηριοποιούνται στον Ξενοδοχειακό Κλάδο.

Η αξία αποτίμησης των στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού των δύο Εταιριών την 31^η Μαΐου 2026 παρατίθεται αναλυτικά στην παρούσα έκθεσή μας. Η εργασία που εκπονήθηκε στα πλαίσια της σύνταξης της παρούσης Έκθεσης Εκτίμησης δεν αφορά σε τακτικό έλεγχο σύμφωνα με τα γενικά αποδεκτά ελεγκτικά πρότυπα. Δεν διενεργήσαμε έλεγχο της ακρίβειας των στοιχείων που μας δόθηκαν πέραν των ελεγκτικών διαδικασιών που περιγράφονται στην παρούσα Έκθεση Εκτίμησης.

Οι ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις των δύο Εταιριών δεν ελέγχονται από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές, καθώς δεν υπάρχει τέτοια υποχρέωση. Επιπρόσθετα, όπως αναφέρεται και στην παράγραφο 1 ανωτέρω, η χρηματοοικονομική πληροφόρηση των δύο Εταιριών κατά την 31^η Μαΐου 2026 δεν έχει υπαχθεί σε έλεγχο (είτε με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου, είτε με βάση επιλεγμένες διαδικασίες επιβεβαίωσής τους) από την C&A Audit ή από άλλη ελεγκτική εταιρία.

1.3 ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

Για τη διαμόρφωση του συμπεράσματος μας χρησιμοποιήσαμε τη μέθοδο της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης (Adjusted Net Asset Value) ως την πιο ενδεδειγμένη για τη συγκεκριμένη περίπτωση. Η μέθοδος αυτή εκτιμά την αξία μιας Εταιρίας, λαμβάνοντας υπόψη σχετικές

προσαρμογές στα οικονομικά της στοιχεία, όπως για παράδειγμα υποχρεώσεις εκτός ισολογισμού και την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων, προκειμένου να καθορίσει την πραγματική της αξία και δεδομένου ότι ο εξεταζόμενος εταιρικός μετασχηματισμός αποτελεί μετασχηματισμό συνδεδεμένων εταιριών όπου η Απορροφώμενη Εταιρία κατέχει το πενήντα (50%) των μετοχών της Απορροφώσας Εταιρίας, θεωρείται ως η πλέον κατάλληλη μεθοδολογία για την αποτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων των Συγχωνευόμενων Εταιριών κατά την ημερομηνία 31^η Μαΐου 2026.

Η μέθοδος της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης είναι στατική, από την άποψη πως εξετάζει μια Εταιρία σε μια συγκεκριμένη χρονική στιγμή, δηλαδή δε λαμβάνει υπόψη την αξία που προσδίδουν στην Εταιρία τυχόν άλλα στοιχεία που ενδέχεται να υπάρχουν πέραν αυτών που εμφανίζονται στις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της, όπως η φήμη και η πελατεία της, οι ικανότητες της Διοίκησης καθώς και οι προοπτικές της Εταιρίας για πραγματοποίηση κερδών στο μέλλον. Έχει αφετηρία την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και κάθε κονδύλι των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της αποτιμάται στην εύλογη αξία του και η εκτιμώμενη αξία της κάθε εταιρίας που είναι υπό εξέταση, προκύπτει ως η διαφορά της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της.

Σύμφωνα με τη μέθοδο της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης, η λογιστική καθαρή θέση όπως εμφανίζεται στον Ισολογισμό μιας Εταιρίας, αναπροσαρμόζεται με συγκεκριμένες «διορθώσεις» στα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, ως εξής:

- Προσαρμόζονται τα στοιχεία του μη κυκλοφορούντος (πάγιου) ενεργητικού σε τρέχουσες αξίες.
- Για τα κυκλοφορούντα στοιχεία του Ενεργητικού και των Υποχρεώσεων, θα γίνει προσαρμογή όπου απαιτείται στα στοιχεία που η πραγματική τους αξία δεν ισούται με την λογιστική τους,
- τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία δεν απεικονίζονται σε αξία μεγαλύτερη από την ανακτήσιμή τους,
- οι υποχρεώσεις απεικονίζονται στο ποσό που απαιτείται για τη διευθέτησή τους,
- εφόσον πιθανολογείται η ύπαρξη ορισμένης ζημίας, αναγνωρίζονται οι αντίστοιχες προβλέψεις.

Ως εκ τούτου, σύμφωνα με την μέθοδο αυτή, η λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων αναπροσαρμόζονται εφόσον υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους διαφέρει από την τρέχουσα αξία τους.

2. ΑΠΟΡΡΟΦΩΜΕΝΗ ΕΤΑΙΡΙΑ OLGA QUEEN A.E.

2.1 Τύπωση Έδρα Διάρκεια

Η OLGA QUEEN A.E. συστήθηκε το 2025 βάσει καταστατικού και της υπ' αριθμ' 144/4-2-2025 συμβολαιογραφικής πράξης της Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Αφροδίτης Σέμκου. Έχει λάβει αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Γ.Ε.ΜΗ.) 182159304000. Η έδρα της Εταιρίας είναι στο Δήμο Θεσσαλονίκης της Π.Ε. Θεσσαλονίκης της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας.

Η διάρκεια της Εταιρίας ορίστηκε μέχρι την 04.02.2035. Η διάρκειά της μπορεί να παραταθεί ή να μειωθεί με τροποποίηση του παρόντος άρθρου ύστερα από σχετική απόφαση της Γενικής Συνέλευσης που λαμβάνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος με νόμιμη δημοσίευση της απόφασης αυτής στο ΓΕΜΗ.

2.2 Σκοπός

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του Καταστατικού της σκοπός της Εταιρίας είναι:

- α) η εκμετάλλευση της υφιστάμενης ξενοδοχειακής επιχειρήσεως που λειτουργεί ήδη στην Θεσσαλονίκη και επί της Λεωφόρου Βασ. Όλγας αριθμ.44,
- β) η ίδρυση, λειτουργία και εκμετάλλευση και άλλων ξενοδοχειακών επιχειρήσεων, κάθε μορφής και είδους σε ιδιόκτητα οικοπέδα ή σε ακίνητα τρίτων οπουδήποτε στην Ελλάδα,
- γ) η ανέγερση οικοδομών ή οικοδομικών συγκροτημάτων οπουδήποτε στην Ελλάδα προκειμένου να πωληθούν ή να χρησιμοποιηθούν για την εκμετάλλευση ξενοδοχειακών επιχειρήσεων,
- δ) η ανέγερση τουριστικών εν γένει εγκαταστάσεων οπουδήποτε στην Ελλάδα και η εκμετάλλευσή τους είτε για λογαριασμό τους, είτε για λογαριασμό τρίτων προσώπων ημεδαπών ή αλλοδαπών ή η από κοινού εκμετάλλευσή τους με την Εταιρία
- ε) η άσκηση κάθε άλλης εργασίας ή επιχειρήσεως με ίδιο ή παρεμφερές αντικείμενο εργασιών
- ς) η εκμετάλλευση σταθμού αυτοκινήτων επί της οδού Βασιλίσσης Όλγας 44 Θεσσαλονίκη.

2.3 Μετοχικό Κεφάλαιο Εταιρίας – Μέτοχοι

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ορίστηκε σε είκοσι πέντε χιλιάδες ευρώ (25.000,00) καταβλημένο ολόκληρο τοις μετρητοίς και διαιρείται σε είκοσι πέντε χιλιάδες (25.000) ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (1,00) εκάστης όλες «κοινές μετά ψήφου». Σύμφωνα με τη Δήλωση Πραγματικών Δικαιούχων της Απορροφώσας Εταιρίας κατά την ημερομηνία σύνταξης της παρούσας είχε τους ακόλουθους μετόχους:

Μέτοχος	Αριθμός Μετοχών	Ονομαστική Αξία μετοχής σε Ευρώ	Μετοχικό Κεφάλαιο	Ποσοστό %
Τριανταφύλλου Χαράλαμπος				
Περσεύς Μιχαήλ	24.500,00	1,00	24.500,00	98,00%
Λογδανίδου Ιωάννα				
Χαράλαμπος	500,00	1,00	500,00	2,00%
Σύνολο	25.000,00		25.000,00	100,00%

2.4 Διοίκηση Εκπροσώπηση

Σύμφωνα με απόφαση της από 04/02/2025 Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, εκλέχθηκε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας το οποίο συγκροτήθηκε σε σώμα σύμφωνα με το από 05/02/2025 πρακτικό Διοικητικού Συμβουλίου (ΚΑΚ 5286327), ως ακολούθως:

- Λογδανίδου Ιωάννα του Χαραλάμπους με ΑΦΜ 065031872 ως Πρόεδρος και Διευθύνουσα Σύμβουλος
- Τριανταφύλλου Χαραλάμπος του Μιχαήλ με ΑΦΜ 133493080 ως Αντιπρόεδρος
- Τσιμπραηλίδης Νικόλαος του Χρυσοστόμου με ΑΦΜ 028760115 ως Μέλος.

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει την 05/02/2030 και εκπροσωπείται και δεσμεύεται με μόνη υπογραφή της Προέδρου και Διευθύνουσας Συμβούλου σε κάθε δημόσια αρχή ή υπηρεσία σε κάθε Δικαστήριο και σε κάθε συναλλαγή ή πράξη που ανάγεται στον εταιρικό σκοπό.

2.5 Λογιστική Κατάσταση της 31^{ης} Μαΐου 2026 της Απορροφώμενης Εταιρίας «Olga Queen ΑΕ»

Η Εταιρία βάσει των διατάξεων του Ν. 4308/2014 τηρεί διπλογραφικά λογιστικά βιβλία. Για το σκοπό του μετασχηματισμού, η Διοίκηση και ο υπεύθυνος Φοροτέχνης Λογιστής Α' τάξεως συνέταξαν την κάτωθι Λογιστική Κατάσταση με ημερομηνία αναφοράς την 31^η Μαΐου 2026, η οποία έχει ως εξής:

31/5/2026

Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες	2.300.025,80
--	--------------

Σύνολο μη κυκλοφορούντων	<u>2.300.025,80</u>
---------------------------------	----------------------------

Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	699,19
----------------------------------	--------

Σύνολο κυκλοφορούντων	<u>699,19</u>
------------------------------	----------------------

Σύνολο ενεργητικού	<u>2.300.724,99</u>
---------------------------	----------------------------

31/5/2026

Καθαρή θέση

Καταβλημένα κεφάλαια

Κεφάλαιο	25.000,00
----------	-----------

Σύνολο	<u>25.000,00</u>
---------------	-------------------------

Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο

Αποθεματικά αναπροσαρμογής	0,00
----------------------------	------

Αποτελέσματα εις νέο	-74.188,39
----------------------	------------

Σύνολο	<u>-74.188,39</u>
---------------	--------------------------

Σύνολο καθαρής θέσης	<u>-49.188,39</u>
-----------------------------	--------------------------

Υποχρεώσεις**Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις**

Δάνεια	2.300.000,00
Σύνολο	<u>2.300.000,00</u>

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Εμπορικές υποχρεώσεις	250,01
Λοιποί φόροι και τέλη	3.326,49
Λοιπές υποχρεώσεις	46.336,88
Σύνολο	<u>49.913,38</u>
Σύνολο υποχρεώσεων	<u>2.349.913,38</u>
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	<u>2.300.724,99</u>

2.6 Στοιχεία που βασίστηκε η εκτίμηση

Βάση για την εργασία μας και για την εκτίμηση της αξίας των στοιχείων του Ενεργητικού και του Παθητικού της Εταιρίας αποτέλεσαν:

α) Λογιστική Κατάσταση της Εταιρίας κατά την 31^η Μαΐου 2026

Για την εκτίμηση, σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας (άρθρο 17 Ν. 4548/2018), της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της Εταιρίας προκειμένου αυτή να συγχωνευθεί με την απορροφώσα η Διοίκηση και ο υπεύθυνος Φοροτέχνης Λογιστής Α΄ τάξεως συνέταξαν Λογιστική Κατάσταση με ημερομηνία 31^η Μαΐου 2026 με βάση τις ισχύουσες διατάξεις του Ν. 4308/2014, και στην οποία εμφανίζεται η εν γένει περιουσιακή κατάσταση της Εταιρίας.

β) Φυσική απογραφή περιουσιακής κατάστασης της Εταιρίας

Η Απορροφώμενη Εταιρία διενήργησε την 31.05.2026 απογραφή για όλα τα στοιχεία του Ενεργητικού και του Παθητικού και στη συνέχεια προέβη στη σύνταξη Λογιστικής Κατάστασης Μετασχηματισμού, με ημερομηνία 31.05.2026, η οποία προκύπτει από τις μη ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις για την ενδιάμεση περίοδο και στην οποία εμφανίζεται η περιουσιακή κατάσταση της μετασχηματιζόμενης Εταιρίας.

γ) Λογιστικά αρχεία καθώς σχετικά δικαιολογητικά/ παραστατικά

Συλλογή λογιστικών αρχείων και δικαιολογητικών σχετικών με τα στοιχεία του Ενεργητικού και του Παθητικού της Εταιρίας.

δ) Διάφορες πληροφορίες με την Διοίκηση της Εταιρίας

Συλλογή πληροφοριών σχετικά με τη δραστηριότητα και τα κονδύλια των λογιστικών καταστάσεων της Εταιρίας από την Διοίκηση και τον αρμόδιο Φοροτέχνη Λογιστή Α' τάξης της Εταιρίας.

ε) Διαβεβαιώσεις της Διοίκησης της Εταιρίας σχετικές με την έκθεση εκτίμησης

Η Διοίκηση της Εταιρίας αφού μελέτησε το περιεχόμενο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης, συμφώνησε με τα ευρήματα της και τα συμπεράσματα και έδωσε στα μέλη της επιτροπής επιστολή (επιστολή διαβεβαιώσεων της Διοίκησης) επιβεβαιώνοντας την ορθότητα και την πληρότητα των παραχθέντων στοιχείων και πληροφοριών.

2.7 Εκτίμηση της τρέχουσας αξίας της Εταιρίας την 31.05.2026

Για τον προσδιορισμό της τρέχουσας αξίας της Εταιρίας εκτός από τα λογιστικά δεδομένα έγιναν εκτιμήσεις αξιών και αντίστοιχες προσαρμογές τιμών των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων όπου αυτό θεωρήθηκε σκόπιμο από τους Ελεγκτές της Επιτροπής του άρθρου 17 του Ν.4548/2018 για σκοπούς της συγχώνευσης των δύο Εταιριών.

Κατά συνέπεια, η λογιστική κατάσταση που έχει συνταχθεί από την Διοίκηση της Εταιρίας και τον αρμόδιο Φοροτέχνη λογιστή Α' τάξης είναι για τις ανάγκες της εκτίμησης και δεν παράγει φορολογικό αποτέλεσμα, βάσει των διατάξεων του Ν.4172/2013.

Η λογιστική αξία, και η αξία αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της Εταιρίας την 31^η Μαΐου 2026 εμφανίζονται κατωτέρω.

	<u>31/5/2026</u>	<u>Προσαρμογές</u>	<u>Προσαρμοσμένο Υπόλοιπο</u>
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
<u>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία</u>			
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες	2.300.025,80	2.923.925,80	5.223.951,60
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	<u>2.300.025,80</u>	<u>2.923.925,80</u>	<u>5.223.951,60</u>
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
<u>Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές</u>			
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	699,19	0,00	699,19
Σύνολο κυκλοφορούντων	<u>699,19</u>	<u>0,00</u>	<u>699,19</u>
Σύνολο ενεργητικού	<u>2.300.724,99</u>	<u>2.923.925,80</u>	<u>5.224.650,79</u>

	<u>31/5/2026</u>	<u>Προσαρμογές</u>	<u>Προσαρμοσμένο Υπόλοιπο</u>
Καθαρή θέση			
<u>Καταβλημένα κεφάλαια</u>			
Κεφάλαιο	<u>25.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>25.000,00</u>
Σύνολο	<u>25.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>25.000,00</u>
<u>Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο</u>			
Αποθεματικά αναπροσαρμογής	0,00	2.923.925,80	2.923.925,80
Αποτελέσματα εις νέο	-74.188,39	0,00	-74.188,39
Σύνολο	<u>-74.188,39</u>	<u>0,00</u>	<u>2.849.737,41</u>
Σύνολο καθαρής θέσης	<u>-49.188,39</u>	<u>2.923.925,80</u>	<u>2.874.737,41</u>
Υποχρεώσεις			
<u>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</u>			
Δάνεια	2.300.000,00	0,00	2.300.000,00
Σύνολο	<u>2.300.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>2.300.000,00</u>
<u>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</u>			
Εμπορικές υποχρεώσεις	250,01	0,00	250,01
Λοιποί φόροι και τέλη	3.326,49	0,00	3.326,49
Λοιπές υποχρεώσεις	46.336,88	0,00	46.336,88
Σύνολο	<u>49.913,38</u>	<u>0,00</u>	<u>49.913,38</u>
Σύνολο υποχρεώσεων	<u>2.349.913,38</u>	<u>0,00</u>	<u>2.349.913,38</u>
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	<u>2.300.724,99</u>	<u>2.923.925,80</u>	<u>5.224.650,79</u>

Η συνολική καθαρή θέση που προέκυψε από την προσαρμογή των λογιστικών υπολοίπων των στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού, εκτιμάται σε ποσό Ευρώ 2.874.737,41. Η λεπτομερής παράθεση των ως άνω προσαρμογών γίνεται με την σειρά που εμφανίζονται οι αντίστοιχοι λογαριασμοί στην Λογιστική Κατάσταση που συνέταξε η Εταιρία με 31^η Μαΐου 2026.

2.7.1 Ενεργητικό

2.7.1.1 Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

2.7.1.1.1 Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Λοιποί Συμμετοχικοί τίτλοι

Το υπόλοιπο του λογαριασμού Λοιποί Συμμετοχικοί τίτλοι αφορά την αξία κτήσης 37.863 κοινών ονομαστικών μετοχών της Απορροφώσας εταιρίας με την επωνυμία «Βασίλισσα Όλγα ΑΕ» με αριθμό ΓΕΜΗ 122513004000 που κατέχονται από την Απορροφώμενη Εταιρία οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό συμμετοχής 50,00%. Η απορροφώμενη Εταιρία προχώρησε στην απόκτηση του 50% των μετοχών (37.863 μετοχές εκ του συνόλου 75.726 μετοχών) έναντι συνολικού τιμήματος ποσού Ευρώ 2.300.025,80. Για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας της επένδυσης της Απορροφώμενης Εταιρίας στην Απορροφώσα Εταιρία χρησιμοποιήθηκαν τα δεδομένα της εκτίμησης εύλογης αξίας του Ξενοδοχείου υπό τον τίτλο «ΒΑΣΙΛΙΣΣΑ ΟΛΓΑ» και έγινε σύμφωνα με τα πρότυπα εκτίμησης όπως αυτά ορίζονται από το εγχειρίδιο εκτιμήσεων του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Εκτιμητών “RICS” και σύμφωνα με τα Διεθνή “IVS” και τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα “EVS” από την ανεξάρτητη εκτιμήτρια Γκόγκου Μαριάννα αρ. Μητρώου 173 του Καταλόγου των Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών.

Η αξία της επένδυσης στην συγγενή εταιρία «ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΒΑΣΙΛΙΣΣΑ ΟΛΓΑ ΑΕ», βάσει των στοιχείων και των πληροφοριών που μας παρασχέθηκαν εκτιμάται στο ποσό των Ευρώ 5.223.951,60 (ποσό αναπροσαρμογής Ευρώ 2.923.925,80) και αποτυπώνεται και στις αναπροσαρμοσμένες οικονομικές καταστάσεις της για την ενδιάμεση περίοδο από 01.01.2026 έως 31.05.2026.

2.7.1.2 Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

2.7.1.2.1 Λοιπές Απαιτήσεις

Το λογιστικό υπόλοιπο των λοιπών απαιτήσεων δεν αναμορφώθηκε.

2.7.1.2.2 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Το λογιστικό υπόλοιπο των ταμειακών διαθεσίμων δεν αναμορφώθηκε. Σε ότι αφορά τα χρηματικά διαθέσιμα, λάβαμε υπογεγραμμένο πρωτόκολλο καταμέτρησης Ταμείου με ημερομηνία 31^η Μαΐου 2026. Επιβεβαιώθηκε και το υπόλοιπο του τραπεζικού λογαριασμού μέσω λήψης αντίγραφου κινήσεων τραπεζικού λογαριασμού (Extrait) της συνεργαζόμενης Τράπεζας που μας παρέδωσαν η Διοίκηση και ο αρμόδιος Φοροτέχνης Λογιστής Α΄ τάξεως και από τις διαδικασίες που διενεργήσαμε δεν προέκυψαν διαφορές ή εξαιρέσεις.

2.7.2 Υποχρεώσεις

2.7.2.1 Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Το υπόλοιπο των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων δεν αναμορφώθηκε.

Αφορά το κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους ποσού Ευρώ 2.300.000,00 με ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης 08/07/2025 μεταξύ της απορροφώμενης Εταιρίας και των Ομολογιούχων που είναι συστημική Τράπεζα του Εσωτερικού και που συμφωνήθηκε να διαιρείται σε δύο εκατομμύρια τριακόσιες χιλιάδες ονομαστικές ομολογίες αξίας Ευρώ ένα εκάστη με τιμή εκδόσεως στο άρτιο με πρώτη δόση χρεολυσίου το 2027 και τελευταία το 2037. Προς εξασφάλιση κάθε απαίτησης της Τράπεζας Εσωτερικού κατά του Πιστούχου από οποιαδήποτε αιτία, καθ' όλη τη διάρκεια του ομολογιακού δανείου ο ενεχυριάζων συνιστά δικαίωμα ενεχύρου Α' Τάξης των χρεογράφων που αντιστοιχούν στο 100% του μετοχικού κεφαλαίου υπέρ της Τράπεζας και πρέπει η Τράπεζα κατά την διαδικασία της συγχώνευσης, να λάβει γνώση σύμφωνα με το άρθρο 33 του Ν.4601/2019.

2.7.2.2 Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

2.7.2.2.1 Εμπορικές Υποχρεώσεις

Το υπόλοιπο των εμπορικών υποχρεώσεων δεν αναμορφώθηκε.

2.7.2.2.2 Λοιπές Υποχρεώσεις

Τα υπόλοιπα των λοιπών υποχρεώσεων δεν αναμορφώθηκαν. Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται υποχρέωση προς μέτοχο.

2.8 Σύνολο Καθαρής Θέσης (Ιδίων Κεφαλαίων)

Σύμφωνα με την Λογιστική Κατάσταση, το σύνολο της Λογιστικής Καθαρής Θέσης της Εταιρίας κατά την 31^η Μαΐου 2026 είναι αρνητικό κατά ποσό Ευρώ 49.188,39.

Μετά την ανωτέρω προσαρμογή στους συμμετοχικούς τίτλους, συνολικού ποσού Ευρώ 2.923.925,80 το σύνολο της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης της Απορροφώμενης Εταιρίας προκύπτει να είναι θετικό και να ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 2.874.737,41.

3. ΑΠΟΡΡΟΦΩΣΑ ΕΤΑΙΡΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΒΑΣΙΛΙΣΣΑ ΟΛΓΑ Α.Ε.

3.1 Ίδρυση Έδρα Διάρκεια

Η απορροφώσα ΕΤΑΙΡΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΒΑΣΙΛΙΣΣΑ ΟΛΓΑ Α.Ε. ιδρύθηκε την 24/02/1972 βάσει του καταστατικού της και της υπ' αριθμ. 48759/17-2-1972 συστατικής πράξης

της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Μιλένας Βαβυλοπούλου που εγκρίθηκε με την υπ' αριθμόν 2782/24-2-1972 απόφαση Νομάρχη Θεσσαλονίκης και δημοσιεύτηκε στο υπ' αριθμ. ΦΗΚ 182/9-3-1972 ΦΕΚ τεύχος και κωδικοποιήθηκε στην συνέχεια ΦΕΚ 517/23.01.2003 και έχουν συμπεριληφθεί και ενσωματωθεί όλες οι μέχρι σήμερα από την κωδικοποίηση εγκεκριμένες τυποποιήσεις των άρθρων 3 και 5 του καταστατικού που έχουν δημοσιευτεί αντιστοίχως στα ΦΕΚ με αριθμούς 1028/8.03.2011, 791/1.2.2007, 1138/22.08.2008 7534/23.07.2012.

Η έδρα της Εταιρίας είναι στο Δήμο Θεσσαλονίκης της Π.Ε. Θεσσαλονίκης της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας. Έχει αριθμό ΓΕΜΗ 122513004000 και ΑΦΜ 094042482 της ΔΟΥ ΦΑΕ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ.

Η διάρκεια της Εταιρίας ορίστηκε σε τριάντα (30) χρόνια, από της δημοσίευσής της παροχής αδείας συστάσεως και εγκρίσεως του καταστατικού της εταιρίας της απόφασης τους Νομάρχη Θεσσαλονίκης, εις το τεύχος Ανωνύμων Εταιριών και Εταιριών Περιορισμένης Ευθύνης της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως ΦΕΚ 182/9-3-1972.

Με την από 30-6-2000 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, παρατάθηκε η διάρκειά της και ορίστηκε έως 31. 12. 2030 (ΦΕΚ Α.Ε. & Ε.11.Ε.9476/16-10-2000).

Η διάρκεια της Εταιρίας μπορεί να παραταθεί ή μειωθεί με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, με τροποποίηση του παρόντος άρθρου, η οποία θα λαμβάνεται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 19 και 21 του παρόντος.

3.2 Σκοπός

Σύμφωνα με το καταστατικό της και το ΓΕΜΗ, σκοπός της Εταιρίας είναι:

- α) η εκμετάλλευση της υφιστάμενης ξενοδοχειακής επιχειρήσεως που λειτουργεί ήδη στη Θεσσαλονίκη και επί της Λεωφόρου Βασ. Όλγας αριθμ. 44 σε ιδιόκτητη οικοδομή,
- β) η ίδρυση, λειτουργία και εκμετάλλευση και άλλων ξενοδοχειακών επιχειρήσεων, κάθε μορφής και είδους σε ιδιόκτητα οικοπέδα ή σε ακίνητα τρίτων οπουδήποτε στην Ελλάδα,
- γ) η ανέγερση οικοδομών ή οικοδομικών συγκροτημάτων οπουδήποτε στην Ελλάδα προκειμένου να πωληθούν ή να χρησιμοποιηθούν για την εκμετάλλευση ξενοδοχειακών επιχειρήσεων,
- δ) η ανέγερση τουριστικών εν γένει εγκαταστάσεων οπουδήποτε στην Ελλάδα και η εκμετάλλευσή τους είτε για λογαριασμό τους, είτε για λογαριασμό τρίτων προσώπων ημεδαπών ή αλλοδαπών ή η από κοινού εκμετάλλευσή τους με την Εταιρία
- ε) η άσκηση κάθε άλλης εργασίας ή επιχειρήσεως με ίδιο ή παρεμφερές αντικείμενο εργασιών
- ζ) η εκμετάλλευση ιδιόκτητου σταθμού αυτοκινήτων επί της οδού Βασ. Όλγας 44 Θεσ/νίκης.

3.3 Μετοχικό Κεφάλαιο – Μέτοχοι

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ορίστηκε στο ποσό των Ευρώ δύο εκατομμύρια διακόσιες εβδομήντα μία χιλιάδες επτακόσια ογδόντα (2.271.780) ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας τριάντα ευρώ (30,00). Σύμφωνα με την Δήλωση Πραγματικών Δικαιούχων της Απορροφώσας Εταιρίας κατά την ημερομηνία σύνταξης της παρούσας είχε τους ακόλουθους μετόχους:

Μέτοχος	Αριθμός Μετοχών	Ονομαστική Αξία μετοχής σε Ευρώ	Μετοχικό Κεφάλαιο	Ποσοστό %
OLGA QUEEN AE	37.863,00	30,00	1.135.890,00	50,00%
Τριανταφύλλου Χαράλαμπος Περσεύς Μιχαήλ	31.024,00	30,00	930.720,00	40,97%
Λογδανίδου Ιωάννα Χαράλαμπος	5.300,00	30,00	159.000,00	7,00%
Τριανταφύλλου Αλέξανδρος Μιχαήλ	706,00	30,00	21.180,00	0,93%
Τριανταφύλλου Μαρίνα Ασημίνα Μιχαήλ	706,00	30,00	21.180,00	0,93%
Τριανταφύλλου Μιχαήλ Περσέας	127,00	30,00	3.810,00	0,17%
Σύνολο	75.726,00		2.271.780,00	100,00%

Η εξέλιξη του μετοχικού κεφαλαίου της Απορροφώσας Εταιρίας έχει ως εξής:

«Το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρίας ορίσθηκε αρχικά σε δραχμές δέκα πέντε εκατομμύρια τετρακόσιες είκοσι χιλιάδες (15.420.000) και ήταν διηρημένο σε 1.542 μετοχές ονομαστικής αξίας Δέκα Χιλιάδων (10.000) δραχμών η κάθε μια και καταβλημένο ολοσχερώς με εισφορές σε είδος και μετρητά κατά τα οριζόμενα στο καταστατικό. (ΦΕΚ Α.Ε. & Ε.Π.Ε. 182/9-3-1972)

- Με την από 15-6-1977 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρίας αυξήθηκε σε είκοσι οκτώ εκατομμύρια επτακόσιες σαράντα μία χιλιάδες τριακόσιες τριάντα οκτώ δραχμές (28.741.338) διηρημένο σε 1.542 μετοχές ονομαστικής αξίας 18.639 δραχμών εκάστης. (ΦΕΚ Α.Ε. & Ε.Π.Ε. 2491/21-7-1977)
- Με την από 30-6-1982 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρίας αυξήθηκε κατά το ποσό των Τριάντα Εκατομμυρίων ογδόντα χιλιάδων πεντακοσίων πενήντα δύο δραχμών (31.080.552) διά της αυξήσεως της ονομαστικής αξίας εκάστης μετοχής από 18.639 δρχ. σε δρχ. 38.795 εκάστης. (ΦΕΚ Α.Ε. & Ε.Π.Ε.).
- Με την από 9-12-1982 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αυξήθηκε α) το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρίας κατά εκατόν δέκα δραχμές (110) και β) ο αριθμός των μετόχων διά εκδόσεως 458 νέων τοιούτων διά της αντιστοίχου μειώσεως της ονομαστικής αξίας εκάστης μετοχής από 38.795 δρχ. σε 29.911 δρχ. (ΦΕΚ Α.Ε. & Ε.Π.Ε.).
- Με την από 30-6-1989 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρίας αυξήθηκε κατά το ποσό των είκοσι τεσσάρων εκατομμυρίων οκτακοσίων είκοσι έξι χιλιάδων εκατόν τριάντα δραχμών (24.826.130) δι εκδόσεως οκτακοσίων τριάντα (830) νέων ανωνύμων μετοχών ονομαστικής αξίας 29.911 δραχμών εκάστης. (ΦΕΚ Α.Ε. & Ε.Π.Ε. 3574/4-10-1989).
- Με την από 15-12-1994 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρίας αυξήθηκε κατά το ποσό των πενήντα ενός εκατομμυρίων διακοσίων επτά

χιλιάδων εξακοσίων τριάντα δύο δραχμών (51.207.632), διά της εκδόσεως 1.712 νέων ανωνύμων μετοχών, ονομαστικής αξίας είκοσι εννέα χιλιάδων εννιακοσίων έντεκα (29.911) δραχμών εκάστης. (ΦΕΚ Α.Ε. & Ε.Π.Ε. 124/9-1-1995).

- Με την από 30-6-1996 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρίας αυξήθηκε κατά το ποσό των είκοσι δύο εκατομμυρίων εκατόν τριάντα τεσσάρων χιλιάδων εκατόν σαράντα δραχμών (22.134.140) διά της εκδόσεως 740 νέων ανωνύμων μετοχών ονομαστικής αξίας είκοσι εννέα χιλιάδων εννιακοσίων έντεκα (29.911) δραχμών η κάθε μία. (ΦΕΚ Α.Ε. & Ε.Π.Ε. 5297 /23-7-1996).
- Με την από 29-12-1998 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρίας αυξήθηκε κατά το ποσό των εκατόν τεσσάρων εκατομμυρίων εξακοσίων ογδόντα οκτώ χιλιάδων πεντακοσίων δραχμών (104.688.500) με την έκδοση 3500 νέων ανωνύμων μετοχών ονομαστικής αξίας είκοσι εννέα χιλιάδων εννιακοσίων έντεκα (29.911) δραχμών η κάθε μία. (ΦΕΚ Α.Ε. & Ε.Π.Ε. 392/26-1-1999).
- Με την από 16- 12-2002 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων αποφασίστηκε: α) η μετατροπή του Μετοχικού Κεφαλαίου και της ονομαστικής αξίας εκάστης μετοχής σε ΕΥΡΩ β) η ονομαστικοποίηση των μετοχών της εταιρίας μας γ) η αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου κατά το ποσό των δρχ. 26,94 ΕΥΡΩ, με την καταβολή μετρητών, με μείωση της ονομαστικής αξίας της μετοχής από 87,7798973 σε 30 ΕΥΡΩ και ακύρωση των 8.782 ανωνύμων μετοχών και την έκδοση 25.697 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας 30 Ευρώ η κάθε μία. δ) η αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου κατά το ποσό των 312.690 Ευρώ που προέρχεται α) από την κεφαλαιοποίηση Αναπροσαρμογής Παγίων Ν. 2065/92 ποσού 312.662,10 Ευρώ και β) από την καταβολή μετρητών ποσού 27.90 Ευρώ, με έκδοση 10.423 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας 30 Ευρώ η κάθε μία. (ΦΕΚ Α.Ε. & Ε.Π.Ε 517/23-1-2003).
- Με την από 28-12-2006 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων αποφασίστηκε η αύξηση του κεφαλαίου της εταιρίας κατά το ποσό των 715.440 ΕΥΡΩ που προέρχεται α) από την κεφαλαιοποίηση Αναπροσαρμογής Παγίων Ν. 2065/92 ποσού 511.036.72 Ευρώ και β) από την καταβολή μετρητών ποσού 204.403.28 Ευρώ, με έκδοση 23.848 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας 30 Ευρώ η κάθε μία.. (ΦΕΚ Α.Ε. & Ε.Π.Ε 791/1-2-2007).
- Με την από 31-12-2007 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρίας αυξήθηκε κατά το ποσό των διακοσίων έξι χιλιάδων σαράντα (206.040,00) ΕΥΡΩ με την καταβολή μετρητών και με την έκδοση 6.868 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας 30 Ευρώ η κάθε μία. (ΦΕΚ Α.Ε. & Ε.Π.Ε)
- Με την από 08-02-2011 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρίας αυξήθηκε κατά το ποσό των 130.020,00 ευρώ (εκατόν τριάντα χιλιάδες είκοσι ευρώ) με την καταβολή μετρητών και με την έκδοση 4334 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας 30,00 ευρώ η καθεμία.
- Τέλος με την από 30-6-2012 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρίας αυξήθηκε κατά το ποσό των 136.680,00 (εκατόν τριάντα έξι χιλιάδες εξακόσια ογδόντα) ευρώ με την καταβολή μετρητών και με την έκδοση 4556 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας 30,00 (τριάντα) ευρώ η κάθε μία.

Μετά τα ανωτέρω το σύνολο του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρίας ανέρχεται σε 2.271.780,00 (δύο εκατομμύρια διακόσιες εβδομήντα μια χιλιάδες επτακόσια ογδόντα) ευρώ και διαιρείται σε 75.726 (εβδομήντα πέντε χιλιάδες επτακόσια είκοσι έξι) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 30,00 (τριάντα) ευρώ η κάθε μία. ΦΕΚ (ΤΑΕ-ΕΠΕ) 7534/23-07-2012»

3.4 Διοίκηση-Εκπροσώπηση

Σύμφωνα με απόφαση της από 10/09/2025 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, εκλέχθηκε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας το οποίο συγκροτήθηκε σε σώμα σύμφωνα με το από 10/09/2025 πρακτικό Διοικητικού Συμβουλίου (ΚΑΚ 5507088) ως ακολούθως:

- Λογδανίδου Ιωάννα του Χαραλάμπους με ΑΦΜ 065031872 ως Πρόεδρος και Α' Διευθύνουσα Σύμβουλος
- Τριανταφύλλου Χαράλαμπος Περσέας του Μιχαήλ με ΑΦΜ 133493080 ως Αντιπρόεδρος και Β' Διευθύνων Σύμβουλος
- Τσιμπραηλίδης Νικόλαος του Χρυσοστόμου με ΑΦΜ 028760115 ως Μέλος

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει την 10/09/2030 και εκπροσωπείται και δεσμεύεται μεμονωμένα με μόνη την υπογραφή του καθενός από την Α' Διευθύνουσα Σύμβουλο και τον Β' Διευθύνοντα Σύμβουλο κάτω από την εταιρική επωνυμία, η άσκηση όλων των εξουσιών και αρμοδιοτήτων του Διοικητικού Συμβουλίου, όπως και η εκπροσώπηση της Εταιρίας, σύμφωνα με το άρθρο 28 του ισχύοντος καταστατικού της. Επί καθημερινών συναλλαγών, όπως εκπροσώπηση στους οργανισμούς κοινής ωφέλειας (ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΥΑΘ, ΑΕΡΙΟ κλπ), η εκπροσώπηση στα Ταμεία, κύριας και επικουρικής ασφάλισης, στον ΟΑΕΔ, στα Τελωνεία, στις Δ.Ο.Υ., στις Αστυνομικές, Δημοτικές κλπ. Αρχές και Υπηρεσίες, στο Γ.Ε.ΜΗ κλπ., η Α' Διευθύνουσα Σύμβουλος ή ο Β' Διευθύνων Σύμβουλος ή ο νόμιμος αναπληρωτής τους ή ο πληρεξούσιός τους, μπορούν, με απλή έγγραφη εξουσιοδότηση, με βεβαιωμένη την υπογραφή τους από το gov.gr ή από Δημόσια Αρχή (ΚΕΠ) ή Τράπεζα, να αναθέτουν την διεκπεραίωσή τους σε άλλο σύμβουλο, στον λογιστή, σε δικηγόρο, σε υπάλληλο της Εταιρίας ή και σε τρίτο.

3.5 Λογιστική Κατάσταση της 31^{ης} Μαΐου 2026 της Απορροφώσας Εταιρίας «ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΒΑΣΙΛΙΣΣΑ ΟΛΓΑ Α.Ε.»

Η Εταιρία βάσει των διατάξεων του Ν.4308/2014 τηρεί διπλογραφικά βιβλία. Για το σκοπό της συγχώνευσης των δύο εταιριών η Διοίκηση και ο αρμόδιος Φοροτέχνης Λογιστής Α' τάξεως συνέταξαν την κάτωθι Λογιστική Κατάσταση με ημερομηνία αναφοράς την 31^η Μαΐου 2026, η οποία έχει ως εξής:

31/5/2026

Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Ενσώματα πάγια

Ακίνητα	3.061.308,63
Μηχανολογικός εξοπλισμός	6.233,53
Λοιπός εξοπλισμός	58.582,32
Μεταφορικά Μέσα	0,04
Σύνολο	<u>3.126.124,52</u>

Άυλα πάγια στοιχεία

Λοιπά άυλα	4.871,27
------------	----------

Σύνολο	4.871,27
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	<u>3.130.995,79</u>

Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία
Αποθέματα

Εμπορεύματα	1.172,37
Σύνολο	<u>1.172,37</u>

Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές

Εμπορικές απαιτήσεις	71.040,02
Λοιπές απαιτήσεις	30.216,18
Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία	987.153,80
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	163.134,00
Σύνολο	<u>1.251.554,00</u>
Σύνολο κυκλοφορούντων	<u>1.252.716,37</u>
Σύνολο ενεργητικού	<u>4.383.712,16</u>

31/5/2026

Καθαρή θέση

Καταβλημένα κεφάλαια

Κεφάλαιο	2.271.780,00
Σύνολο	<u>2.271.780,00</u>

Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο

Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	786.243,94
Αποτελέσματα εις νέο	700.187,88
Σύνολο	<u>1.486.431,82</u>
Σύνολο καθαρής θέσης	<u>3.758.211,82</u>

Υποχρεώσεις

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Δάνεια	428.000,00
Σύνολο	<u>428.000,00</u>

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Εμπορικές υποχρεώσεις	41.158,38
Λοιποί φόροι και τέλη	76.939,08
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	34.649,06

Λοιπές υποχρεώσεις	44.753,82
Σύνολο	197.500,34
Σύνολο υποχρεώσεων	<u>625.500,34</u>
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	<u>4.383.712,16</u>
3.6 Στοιχεία στα οποία βασίστηκε η Εκτίμηση	

Βάση της εργασίας μας και για την εκτίμηση της αξίας των στοιχείων του Ενεργητικού και του Παθητικού της Εταιρίας αποτέλεσαν:

α) Λογιστική Κατάσταση της Εταιρίας κατά την 31^η Μαΐου 2026

Για την εκτίμηση, σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας (άρθρο 17 ν.4548/2018), της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της Εταιρίας προκειμένου αυτή να συγχωνευθεί με την απορροφώμενη η Διοίκηση και ο υπεύθυνος Φοροτέχνης Λογιστής Α' τάξεως συνέταξαν Λογιστική Κατάσταση με ημερομηνία 31^η Μαΐου 2026 με βάση τις ισχύουσες διατάξεις του Ν. 4308/2014, και στην οποία εμφανίζεται η εν γένει περιουσιακή κατάσταση της Εταιρίας. Οι δημοσιευμένες από την Απορροφώσα Εταιρία για τις χρήσεις που έληξαν την 31^η Δεκεμβρίου 2024 (01/01/2024-31/12/2024), την 31^η Δεκεμβρίου 2023 (01/01/2023-31/12/2023), την 31^η Δεκεμβρίου 2022 (01/01/2022-31/12/2022) οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τις αρχές και τους κανόνες των ΕΛΠ. Σημειώνεται ότι οι οικονομικές καταστάσεις της Απορροφώσας Εταιρίας δεν έχουν ελεγχθεί από ανεξάρτητη ελεγκτική εταιρία καθώς δεν υφίσταται σχετική υποχρέωση αφού η οντότητα εντάσσεται στη κατηγορία μεγέθους της Μικρής Οντότητας σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.4 του άρθρου 2 του ν.4308/2014,

β) Φυσική απογραφή περιουσιακής κατάστασης της Εταιρίας

Για την εκτίμηση της περιουσιακής κατάστασης της Εταιρίας κατά την 31^η Μαΐου 2026, η Απορροφώσα εταιρία συνέταξε την 31.05.2026 απογραφή για όλα τα στοιχεία του Ενεργητικού και του Παθητικού και στη συνέχεια με βάση την ίδια απογραφή, προέβη στη σύνταξη Λογιστικής Κατάστασης Μετασχηματισμού με ημερομηνία 31.05.2026 η οποία προκύπτει από τις μη ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις για την ενδιάμεση περίοδο και στη οποία εμφανίζεται η περιουσιακή κατάσταση της μετασχηματιζόμενης Εταιρίας.

γ) Λογιστικά αρχεία καθώς σχετικά δικαιολογητικά/ παραστατικά

Συλλογή λογιστικών αρχείων και δικαιολογητικών σχετικών με τα στοιχεία του Ενεργητικού και του Παθητικού της Εταιρίας.

δ) Διάφορες πληροφορίες με την Διοίκηση της Εταιρίας

Συλλογή πληροφοριών σχετικά με τη δραστηριότητα και τα κονδύλια της λογιστικής κατάστασης της Εταιρίας από την Διοίκηση και τον αρμόδιο Φοροτέχνη Λογιστή Α' τάξεως της Εταιρίας.

ε) Διαβεβαιώσεις της Διοίκησης της Εταιρίας σχετικές με την έκθεση εκτίμησης της επιτροπής.

Η Διοίκηση της Εταιρίας αφού μελέτησε το περιεχόμενο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης, συμφώνησε με τα ευρήματα της και τα συμπεράσματα και έδωσε στα μέλη της επιτροπής επιστολή (επιστολή διαβεβαιώσεων της Διοίκησης) επιβεβαιώνοντας την ορθότητα και την πληρότητα των παραχθέντων στοιχείων και πληροφοριών.

3.7 Εκτίμηση της τρέχουσας αξίας της Απορροφώσας Εταιρίας την 31.05.2026

Για τον προσδιορισμό της τρέχουσας αξίας της Απορροφώσας Εταιρίας εκτός από τα λογιστικά δεδομένα έγιναν εκτιμήσεις αξιών και αντίστοιχες προσαρμογές τιμών των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων όπου αυτό θεωρήθηκε σκόπιμο από τους Ελεγκτές της επιτροπής του άρθρου 17 του Ν.4548/2018 για σκοπούς της συγχώνευσης των Εταιριών.

Κατά συνέπεια, η λογιστική κατάσταση που έχει συνταχθεί από την Διοίκηση της Εταιρίας και τον αρμόδιο Φοροτέχνη λογιστή Α τάξης είναι για τις ανάγκες της εκτίμησης και δεν παράγει φορολογικό αποτέλεσμα, βάσει των διατάξεων του Ν.4172/2013.

Η λογιστική αξία, και η αξία αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της Εταιρίας την 31^η Μαΐου 2026 εμφανίζονται κατωτέρω.

	<u>31/5/2026</u>	<u>Προσαρμογές</u>	<u>Προσαρμοσμένο Υπόλοιπο</u>
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
<u>Ενσώματα πάγια</u>			
Ακίνητα	3.061.308,63	6.689.691,37	9.751.000,00
Μηχανολογικός εξοπλισμός	6.233,53	0,00	6.233,53
Λοιπός εξοπλισμός	58.582,32	0,00	58.582,32
Μεταφορικά Μέσα	0,04	0,00	0,04
Σύνολο	<u>3.126.124,52</u>	<u>6.689.691,37</u>	<u>9.815.815,89</u>
<u>Άυλα πάγια στοιχεία</u>			
Λοιπά άυλα	4.871,27	0,00	4.871,27
Σύνολο	<u>4.871,27</u>	<u>0,00</u>	<u>4.871,27</u>
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	<u>3.130.995,79</u>	<u>6.689.691,37</u>	<u>9.820.687,16</u>
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
<u>Αποθέματα</u>			
Εμπορεύματα	1.172,37	0,00	1.172,37
Σύνολο	<u>1.172,37</u>	<u>0,00</u>	<u>1.172,37</u>

Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές

Εμπορικές απαιτήσεις	71.040,02	0,00	71.040,02
Λοιπές απαιτήσεις	30.216,18	0,00	30.216,18
Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία	987.153,80	0,00	987.153,80
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	163.134,00	0,00	163.134,00
Σύνολο	1.251.544,00	0,00	1.251.544,00
Σύνολο κυκλοφορούντων	1.252.716,37	0,00	1.252.716,37
Σύνολο ενεργητικού	4.383.712,16	6.689.691,37	11.073.403,53

	<u>31/5/2026</u>	<u>Προσαρμογές</u>	<u>Προσαρμοσμένο Υπόλοιπο</u>
Καθαρή θέση			
<u>Καταβλημένα κεφάλαια</u>			
Κεφάλαιο	2.271.780,00	0,00	2.271.780,00
Σύνολο	2.271.780,00	0,00	2.271.780,00
<u>Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο</u>			
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	786.243,94	0,00	786.243,94
Αφορολόγητα αποθεματικά	0,00	0,00	0,00
Αποθεματικά αναπροσαρμογής	0,00	6.689.691,37	6.689.691,37
Αποτελέσματα εις νέο	700.187,88	0,00	700.187,88
Σύνολο	1.486.431,82	6.689.691,37	8.176.123,19
Σύνολο καθαρής θέσης	3.758.211,82	6.689.691,37	10.447.903,19
Υποχρεώσεις			
<u>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</u>			
Δάνεια	428.000,00	(67.284,00)	360.716,00
Σύνολο	428.000,00	(67.284,00)	360.716,00
<u>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</u>			
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων	0,00	67.284,00	67.284,00
Εμπορικές υποχρεώσεις	41.158,38	0,00	41.158,38
Λοιποί φόροι και τέλη	76.939,08	0,00	76.939,08
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	34.649,06	0,00	34.649,06
Λοιπές υποχρεώσεις	44.753,82	0,00	44.753,82
Σύνολο	264.784,34	67.284,00	264.784,34

Σύνολο υποχρεώσεων	<u>625.500,34</u>	<u>0,00</u>	<u>625.500,34</u>
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	<u>4.383.712,16</u>	<u>6.689.691,37</u>	<u>11.073.403,53</u>

3.7.1 Ενεργητικό

3.7.1.1 Ενσώματα πάγια

Στο λογιστικό αναπόσβεστο υπόλοιπο των Ενσώματων Παγίων όπως αυτό εμφανίζεται στην Λογιστική Κατάσταση που συνέταξε η Εταιρία την 31η Μαΐου 2026, διενεργήθηκαν αναπροσαρμογές.

Για την επιβεβαίωση του υπολοίπου του λογαριασμού λάβαμε το μητρώο παγίων και από τις διαδικασίες που διενεργήσαμε δεν προέκυψαν εξαιρέσεις.

Με βάση την έκθεση εκτίμησης εύλογης αξίας (αποτελεί ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ της παρούσης) που συνέταξε η ανεξάρτητη εκτιμήτρια κ. Γκόγκου Μαριάννα, (Αρ. Μητρώου 173 του Υπουργείου Οικονομικών) και έγινε αποδεκτή στο σύνολό της, αναπροσαρμόστηκε η αξία των Ακινήτων και διαμορφώθηκε συνολικά στο ποσό των Ευρώ 9.751.000,00 όπου στην αξία των οικοπέδων να αντιστοιχεί το ποσό των Ευρώ 2.710.000,00 ενώ στην αξία των κτιριακών εγκαταστάσεων το ποσό των Ευρώ 7.041.000,00.

3.7.1.2 Άυλα Πάγια στοιχεία

3.7.1.2.1 Λοιπά άυλα πάγια

Το λογιστικό αναπόσβεστο υπόλοιπο των Άυλων Παγίων Στοιχείων, όπως αυτό εμφανίζεται στην Λογιστική Κατάσταση που συνέταξε η Εταιρία με ημερομηνία 31η Μαΐου 2026, δεν αναμορφώθηκε καθώς από την εξέταση που διενεργήσαμε, δεν προέκυψαν ανάγκες αναπροσαρμογής.

3.7.1.3 Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

3.7.1.3.1 Αποθέματα

Το λογιστικό υπόλοιπο των αποθεμάτων δεν αναμορφώθηκε καθώς από την εξέταση που διενεργήσαμε, δεν προέκυψαν ανάγκες αναπροσαρμογής.

3.7.1.4 Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές

Στο λογιστικό υπόλοιπο των Χρηματοοικονομικών στοιχείων και προκαταβολών όπως αυτό απεικονίζεται στην Λογιστική Κατάσταση που συνέταξε η απορροφώσα Εταιρία με ημερομηνία 31η Μαΐου 2026 δεν διενεργήθηκαν αναπροσαρμογές.

Σε ότι αφορά τα λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία με ποσό απαίτησης Ευρώ 943.000,00, αποτελεί απαίτηση από μέτοχο της Εταιρίας και η επιτροπή έλαβε έγγραφη διαβεβαίωσή της ότι αποδέχεται πλήρως την οφειλή αυτή, έχει την οικονομική δυνατότητα για την εξόφλησή της και επιπρόσθετα επιβεβαιώνει ότι εντός του επόμενου δωδεκαμήνου θα αποπληρώσει την συνολική ανωτέρω οφειλή της.

Σε ότι αφορά τα χρηματικά διαθέσιμα, λάβαμε υπογεγραμμένο πρωτόκολλο καταμέτρησης Ταμείου με ημερομηνία 31η Μαΐου 2026. Σχετικά με τις καταθέσεις όψεως, επιβεβαιώθηκαν τα υπόλοιπα των τραπεζικών λογαριασμών μέσω λήψης των αντίγραφων τραπεζικών λογαριασμών (Extrait) των συνεργαζόμενων Τραπεζών που μας παρέδωσε η Διοίκηση της Εταιρίας και από τις διαδικασίες που διενεργήσαμε δεν προέκυψαν εξαιρέσεις.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Υπόλοιπο 31/08/2025
TAMEIO	19.928,59
ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ ΟΨΕΩΣ ΣΕ ΤΡΑΠΕΖΑ 1 *0098	317,14
ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ ΟΨΕΩΣ ΣΕ ΤΡΑΠΕΖΑ 1 *5673	501,00
ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ ΟΨΕΩΣ ΣΕ ΤΡΑΠΕΖΑ 1 *6300	275,64
ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ ΟΨΕΩΣ ΣΕ ΤΡΑΠΕΖΑ 2 *8926	8.744,35
ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ ΟΨΕΩΣ ΣΕ ΤΡΑΠΕΖΑ 2 *7155	85.011,21
ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ ΟΨΕΩΣ ΣΕ ΤΡΑΠΕΖΑ 2 *3625	45.010,40
ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ ΟΨΕΩΣ ΣΕ ΤΡΑΠΕΖΑ 3 *9004	1.001,58
ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ ΟΨΕΩΣ ΣΕ ΤΡΑΠΕΖΑ 4 *7952	1.761,12
ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ ΟΨΕΩΣ ΣΕ ΤΡΑΠΕΖΑ 5 *3420	582,97
ΣΥΝΟΛΟ	163.134,00

3.7.2 Υποχρεώσεις

3.7.2.1 Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Το υπόλοιπο των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων αναμορφώθηκε καθώς από την εξέταση που διενεργήθηκε από την επιτροπή, προέκυψαν ανάγκες αναπροσαρμογής με συνέπεια να μεταφερθούν στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις το ποσό των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων που είναι πληρωτέο στην επόμενη δωδεκάμηνη περίοδο. Ως εκ τούτου, το υπόλοιπο διαμορφώθηκε στο ποσό των Ευρώ 360.716,00.

3.5.3.2 Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Το υπόλοιπο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων αναμορφώθηκε καθώς από την εξέταση που διενεργήθηκε από την επιτροπή προέκυψαν ανάγκες αναπροσαρμογής λόγω της μεταφοράς του Βραχυπρόθεσμου μέρους των Μακροπρόθεσμων δανείων συνολικού ποσού Ευρώ 67.284,00.

Σε ότι αφορά τις Εμπορικές υποχρεώσεις συνολικού ποσού Ευρώ 41.158,38 μετά την εξέταση που διενεργήθηκε από την επιτροπή, δεν προέκυψαν ανάγκες αναπροσαρμογής. Το κονδύλι Τραπεζικά δάνεια, αφορά υποχρέωση για επιστροφή Επιστρεπτέας προκαταβολής συνολικού ποσού Ευρώ 25.631,80.

Στην κατηγορία αυτή συμπεριλαμβάνονται και οι φορολογικές και οι ασφαλιστικές υποχρεώσεις. Από την εξέταση που πραγματοποιήθηκε από την επιτροπή διαπιστώθηκε ότι αυτές αφορούν δόσεις φόρου εισοδήματος οικονομικού έτους 2025 συνολικού ποσού Ευρώ 12.762,08, Φόρο Μισθωτών Υπηρεσιών ποσού Ευρώ 15.314,35, Φόρο Προστιθέμενης Αξίας ποσού Ευρώ 21.312,34, ΕΝΦΙΑ ποσού Ευρώ 11.401,01, Τέλος Διαμονής παρεπιδημούντων ποσού Ευρώ 13.230,00 και φόροι αμοιβών τρίτων συνολικού ποσού Ευρώ 2.918,80 και ασφαλιστικές εισφορές Ιουλίου και Αυγούστου συνολικού ποσού Ευρώ 34.649,06.

Σημειώνεται ότι, ενδεχομένως να υπάρξουν μελλοντικές φορολογικές επιβαρύνσεις (κατά τον έλεγχο των ανέλεγκτων χρήσεων από τις φορολογικές αρχές) για τις οποίες δεν έχει σχηματιστεί σχετική πρόβλεψη.

3.8 Σύνολο Καθαρής Θέσης (Ιδίων Κεφαλαίων)

Σύμφωνα με την Λογιστική Κατάσταση, το σύνολο της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Λογιστικής Θέσεως της Απορροφώσας Εταιρίας κατά την 31η Μαΐου 2026 είναι θετικό και ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 10.447.903,19 Κατά την εργασία μας προέκυψαν αναπροσαρμογές κονδυλίων. Από την εκτίμηση της ανεξάρτητης εκτιμήτριας η οποία προσαύξησε την συνολική αξία των Ακινήτων της Εταιρία κατά ποσό Ευρώ 6.689.691,37 και δημιούργησε ισόποσα το αποθεματικό αναπροσαρμογής.

4. Προσδιορισμός νέου μετοχικού κεφαλαίου της Απορροφώσας Εταιρίας

4.1 Μετοχικό Κεφάλαιο Απορροφώσας Εταιρίας προ Συγχώνευσης

Το μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας Εταιρίας ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 2.271.780 και διαιρείται σε 75.726 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ 30.00 εκάστη.

4.2 Εκτιμώμενη Καθαρή Θέση της Απορροφώμενης Εταιρίας

Σύμφωνα με τα συμπεράσματα της παρούσας έκθεσης που περιλαμβάνονται στην ενότητα 2.8, η εκτιμώμενη Καθαρή Θέση της Απορροφώμενης Εταιρίας η οποία πρόκειται να εισφερθεί στην Απορροφώσα Εταιρία κατά την 31.05.2026 ανέρχεται σε ποσό Ευρώ 2.874.737,41 και αναλύεται ως εξής:

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Ευρώ

5.223.951,60

Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

699,19

Σύνολο (Α)

5.224.650,79

ΠΑΘΗΤΙΚΟ

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

2.300.000,00

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

49.913,38

Σύνολο (Β)

2.349.913,38

ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ (Α-Β)

2.874.737,41

Σημειώνεται ότι κατά τον προσδιορισμό της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης της Απορροφώμενης Εταιρίας κατά την 31.05.2026 προέκυψε η υπεραξία από την αποτίμηση της συμμετοχής (απεικονίζεται ανωτέρω ως ειδικό αποθεματικό) ποσού Ευρώ 2.923.925,80 το οποίο προκύπτει ουσιαστικά από την υπεραξία της Απορροφώσας Εταιρίας (λόγω της εκτίμησης των παγίων περιουσιακών της στοιχείων), καθώς υπάρχει η ιδιαιτερότητα, η απορροφώμενη Εταιρία να κατέχει το 50% των μετοχών της Απορροφώσας Εταιρίας (η οποία εμφανίζει σε ειδικό αποθεματικό των ιδίων κεφαλαίων το συνολικό ποσό της υπεραξίας των ακινήτων της).

Κατά την άποψη της επιτροπής, την οποία υιοθετούν τα διοικητικά συμβούλια των δύο Εταιριών, λόγω της ανωτέρω ιδιαιτερότητας, η ως άνω προκύπτουσα υπεραξία ποσού Ευρώ 2.923.925,80 δεν δύναται να ληφθεί υπόψη για την αύξηση του μετοχικού Κεφαλαίου της Απορροφώσας Εταιρίας.

Αναφορικά με το εναπομείναν μέρος της αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης της Απορροφώμενης Εταιρίας (συνολικού ποσού Ευρώ 2.874.737,41), αυτό διαμορφώνεται σε αρνητικό μέγεθος ποσού Ευρώ 49.188,39, το οποίο αποτελείται από το Μετοχικό Κεφάλαιό της ποσού Ευρώ 25.000,00 μείον τα αποτελέσματα εις νέο (ζημίες) κατά την 31.05.2026 ποσού Ευρώ 74.188,39. Ως εκ τούτου, λόγω της προκύπτουσας ζημίας και της αφαίρεσης της υπεραξίας αμοιβαίας συμμετοχής, δεν υφίσταται θετικό ποσό εισφερόμενης καθαρής θέσης που δύναται να κεφαλαιοποιηθεί για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Απορροφώσας Εταιρίας. Το τελικό αρνητικό ποσό των Ευρώ 49.188,39 θα μεταφερθεί και θα συμψηφιστεί στα αποτελέσματα εις νέο / αποθεματικά της Απορροφώσας Εταιρείας κατά τη λογιστική ενοποίηση των μεγεθών.

Το ποσό της υπεραξίας Ευρώ 2.923.925,80 που προέκυψε από την αναπροσαρμογή της συμμετοχής της θα ληφθεί υπόψη αποκλειστικά και μόνο για τον προσδιορισμό της σχέσης ανταλλαγής των μετοχών κατά την απορρόφηση, προκειμένου να εξασφαλιστεί το δίκαιο και εύλογο της προτεινόμενης σχέσης ανταλλαγής των μετοχών.

5. Νέο Μετοχικό κεφάλαιο Απορροφώσας Εταιρίας

Το μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας Εταιρίας δεν θα αυξηθεί ως αποτέλεσμα της συγχώνευσης κατά το ποσό της εισφερόμενης καθαρής θέσης της Απορροφώμενης Εταιρίας το οποίο δύναται να κεφαλαιοποιηθεί γιατί έχει αρνητική καθαρή θέση 49.188,39.

Επίσης και δεδομένου ότι η Απορροφώμενη Εταιρία κατά την 31.05.2026 συμμετείχε με ποσοστό συμμετοχής 50% στο μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας Εταιρίας ως κάτοχος 37.863, κοινών ονομαστικών μετοχών εκ του συνόλου των 75.726 κοινών ονομαστικών μετοχών στις οποίες διαιρείται το μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας Εταιρίας, οι εν λόγω 37.863 κοινές ονομαστικές μετοχές που είχε εκδώσει πριν την συγχώνευση η Απορροφώσα Εταιρία, θα περιέλθουν με την ολοκλήρωση της συγχώνευσης στην ίδια υπό την ιδιότητα της ως καθολικού διαδόχου της Απορροφώμενης Εταιρίας. Οι μετοχές αυτές θα πρέπει να ακυρωθούν.

Κατά συνέπεια, σύμφωνα με την αξιολόγηση της Επιτροπής με την ολοκλήρωση της συγχώνευσης, το μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας Εταιρίας θα ανέλθει στο ποσό των Ευρώ 1.135.890,00 και θα διαιρείται σε 37.863 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ 30,00 εκάστη.

Πιο συγκεκριμένα:

Μετοχικό Κεφάλαιο Απορροφώσας Εταιρίας πριν την συγχώνευση	2.271.780,00
--	--------------

Μείον:

Ακύρωση των 37.863 μετοχών που κατέχει η Απορροφώμενη δια συγχύσεως της αξίας της συμμετοχής της στην Απορροφώσα Εταιρία	(1.135.890,00)
--	----------------

Μετοχικό Κεφάλαιο Απορροφώσας Εταιρίας μετά την ολοκλήρωση της συγχώνευσης	<u>1.135.890,00</u>
--	---------------------

Σχέση ανταλλαγής μετοχών και σχετικές διατυπώσεις

Για τον προσδιορισμό της σχέσης ανταλλαγής των νέων μετοχών της Απορροφώσας προς την μετοχική συμμετοχή ενός εκάστου των μετόχων της Απορροφώμενης Εταιρίας και με τις παλαιές μετοχές της Απορροφώσας, ελήφθη υπόψιν η μέθοδος της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης της κάθε μίας Εταιρίας. Το νέο μετοχικό κεφάλαιο θα διανεμηθεί με βάση την αναλογία της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης κάθε μίας από τις συγχωνευόμενες εταιρίες προς το άθροισμα των καθαρών τους θέσεων.

Το νέο μετοχικό κεφάλαιο της απορροφώσας μετά την ολοκλήρωση της απορρόφησης θα ανέρχεται σε ποσό Ευρώ 1.135.890,00 και θα αντιστοιχεί σε 37.863,00 μετοχές, ονομαστικής αξίας ποσό Ευρώ 30,00 ανά μετοχή.

Αναλυτικά:

Η αξία των αναπροσαρμοσμένων καθαρών θέσεων των δύο εταιριών κατά την ημερομηνία απορρόφησης είναι:

	ΒΑΣΙΛΙΣΣΑ ΟΛΓΑ ΑΕ	OLGA QUEEN ΑΕ	ΣΥΝΟΛΟ
Μετοχικό Κεφάλαιο	2.271.780,00	25.000,00	2.296.780,00
Αποθεματικά νόμων η καταστατικού	786.243,94	0,00	786.243,94
Αποθεματικό εύλογης αξίας Ακινήτων	6.689.691,37	0,00	6.689.691,37
Ειδικό Αποθεματικό Αναπροσαρμογής	0,00	2.923.925,80	2.923.925,80
Αποτελέσματα Εις Νέο	700.187,88	-74.188,39	625.999,49
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ	10.447.903,19	2.874.737,41	13.322.640,60
Αναπροσαρμογές για σκοπούς στρογγυλοποίησης και μόνο των νεοεκδοθέντων μετοχών	20,00	0,00	20,00
ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ	10.447.923,19	2.874.737,41	13.322.660,60

Η προκύπτουσα σχέση ανταλλαγής των παλαιών μετοχών της Απορροφώμενης Εταιρίας προς τις νέες μετοχές που θα εκδοθούν από την Απορροφώσα Εταιρία λόγω της Συγχώνευσης έχει ως εξής:

ΣΥΝΟΛΟ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΒΑΣΙΛΙΣΣΑ ΟΛΓΑ Α.Ε.	10.447.923,19	0,784222
ΣΥΝΟΛΟ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ OLGA QUEEN Α.Ε.	2.874.737,41	0,21578
ΣΥΝΟΛΟ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΩΝ ΚΑΘΑΡΩΝ ΘΕΣΕΩΝ ΤΩΝ ΔΥΟ ΕΤΑΙΡΙΩΝ	13.322.660,60	1,00000

Ο αριθμός των μετοχών και η καθαρή θέση της Απορροφώσας Εταιρίας θα διαμορφωθεί μετά την απορρόφηση και την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου ως εξής:

	ΣΥΝΟΛΟ μετά την απορρόφηση	Παλαιοί Μέτοχοι της Απορροφώσας Εταιρίας	Μέτοχοι της απορροφώμενης Εταιρίας
ΒΑΣΙΛΙΣΣΑ ΟΛΓΑ ΑΕ			
ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ	37.863	29.693,00	8.170,00
ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΕΤΟΧΗΣ	30,00		
ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	1.135.890,00	890.789,90	245.100,10

Οι νέες μετοχές της ΒΑΣΙΛΙΣΣΑ ΟΛΓΑ ΑΕ που θα εκδοθούν, θα παραδοθούν στους μετόχους της OLGA QUEEN ΑΕ για το σύνολο των 37.863 κοινών ονομαστικών μετοχών που κατέχουν ονομαστικής αξίας Ευρώ 30,00 πριν την συγχώνευση, θα λάβουν 8.170,00 κοινές ονομαστικές μετοχές. Συνεπώς η προκύπτουσα σχέση ανταλλαγής μετοχών για τους μετόχους της

Απορροφώμενης Εταιρίας είναι 0,21578 νέες κοινές ονομαστικές μετοχές της Απορροφώσας Εταιρίας για κάθε μία παλαιά μετοχή που κατέχουν.

Οι λοιποί μέτοχοι της Απορροφώσας Εταιρίας για το σύνολο των 37.863 κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας Ευρώ 30,00 εκάστη που κατέχουν πριν την συγχώνευση, θα λάβουν 29.693,00 κοινές ονομαστικές μετοχές που θα εκδοθούν από την Απορροφώσα εταιρία ονομαστικής Αξίας Ευρώ 30,00 εκάστη. Συνεπώς η προκύπτουσα σχέση ανταλλαγής μετοχών για τους μετόχους της Απορροφώσας Εταιρίας είναι 0,784222 νέες κοινές ονομαστικές μετοχές της Απορροφώσας Εταιρίας για κάθε μία παλαιά μετοχή που κατέχουν.

Αναφορικά με το δίκαιο και το εύλογο της σχέσης ανταλλαγής μετοχών που διατίθενται στους μετόχους της Απορροφώμενης Εταιρίας «OLGA QUEEN ΑΕ», με την απορρόφηση της από την εταιρία «ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΒΑΣΙΛΙΣΣΑ ΟΛΓΑ ΑΕ», βάσει εξέτασης του Σχεδίου Συγχώνευσης κατά εφαρμογή του ν.4601/2019, του ν.4548/2018, του άρθρου 54 του ν.4172/2013, σημειώνουμε τα εξής:

Σχετικά με τη μέθοδο της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Λογιστικής Θέσης, αυτή είναι στατική από την άποψη πως εξετάζει μια εταιρία σε συγκεκριμένη χρονική στιγμή και σε κάποιες περιπτώσεις αδυνατεί να ενσωματώσει μελλοντικές προοπτικές ή τυχόν άλλα στοιχεία που ενδεχομένως να υπάρχουν πέρα αυτών που εμφανίζονται στις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της. Εκτιμούμε ωστόσο ότι η εφαρμογή της μεθόδου της Αναπροσαρμοσμένης Λογιστικής Καθαρής Θέσης είναι η κατάλληλη γιατί οι δύο Εταιρίες δραστηριοποιούνται στον ίδιο κλάδο και γιατί βρίσκονται υπό κοινό έλεγχο (διοίκηση) και συγχωνεύονται με απορρόφηση της Olga Queen ΑΕ στην Βασίλισσα Όλγα ΑΕ.

Μέσα στα ανωτέρω πλαίσια, οι δύο Εταιρίες αποτιμήθηκαν με βάση την επιμέρους αποτίμηση και την προσαρμογή των περιουσιακών του στοιχείων και υποχρεώσεων.

Με βάση τα ανωτέρω, η αναπροσαρμοσμένη καθαρή θέση της Olga Queen ΑΕ ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 2.874.737,41 ενώ η καθαρή θέση της Ξενοδοχειακές Επιχειρήσεις Βασίλισσα Όλγα ΑΕ ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 10.447.923,19 και βάση αυτού του συσχετισμού προσδιορίστηκε και η σχέση ανταλλαγής.

Κατά τη γνώμη μας και με βάση τα ανωτέρω οι αξίες που προέκυψαν των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων θεωρούνται δίκαιες και εύλογες.

6. ΔΗΛΩΣΗ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΩΝ ΤΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΜΑΣ

Η εργασία μας δεν προτίθεται να προσδώσει διασφάλιση αναφορικά με τις πραγματικές αξίες κατά την 31^η Μαΐου 2026, σύμφωνα με τις Λογιστικές Καταστάσεις που ετοιμάσθηκαν από τον αρμόδιο Φοροτέχνη Λογιστή Α' τάξεως. Επίσης δεν παρέχει την βεβαιότητα ότι περιήλθαν στην αντίληψη

μας σημαντικά θέματα τα οποία ενδέχεται να αποκαλύπτονταν από την διενέργεια διαφορετικών διαδικασιών. Δεν υπέπεσε στην αντίληψη μας οτιδήποτε το οποίο θα μας έκανε να πιστέψουμε ότι τα στοιχεία που μας δόθηκαν και περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση είναι αναληθή.

Η έκθεσή μας ούτε οποιοδήποτε τμήμα της μπορεί να αντιγραφεί ή να διαδοθεί μέσω οποιοδήποτε μέσου χωρίς την γραπτή έγκρισή της Εταιρίας μας.

Οι προτεινόμενες αξίες που περιγράφονται στη παρούσα έκθεση, αναφέρονται στην αξία των υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων μόνο, κατά την ημερομηνία διενέργεια της εκτίμησής μας δηλαδή την 31^η Μαΐου 2026 και δεν αναφέρονται σε άλλη χρονική στιγμή. Πιθανές αλλαγές στις συνθήκες της αγοράς μπορεί να επηρεάσουν τις αξίες των περιουσιακών στοιχείων και αυτές να διαφέρουν από αυτές που παρουσιάζονται κατά την αυτή ημερομηνία. Η C&A Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές ΙΚΕ δεν μπορεί να φέρει καμία ευθύνη για αλλαγές στις συνθήκες της αγοράς.

Κατά την διάρκεια της εργασίας μας, μας δόθηκαν γραπτές και προφορικές διαβεβαιώσεις, πληροφορίες και στοιχεία σε ηλεκτρονική μορφή σχετικά με την δομή, την λειτουργία και την απόδοση των Εταιριών. Η Εταιρία μας C&A Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές ΙΚΕ βασίστηκε σε αυτές τις πληροφορίες κατά την εργασία της για την παρούσα έκθεση και δεν προχώρησε σε ανεξάρτητη πιστοποίηση της ακριβειάς τους.

Σημαντικά ιστορικά οικονομικά στοιχεία τα οποία χρησιμοποιήθηκαν στις αναλύσεις μας, προήλθαν από τα στοιχεία των δύο Εταιριών. Η C&A Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές ΙΚΕ βασίστηκε σε αυτές τις λογιστικές καταστάσεις κατά την ανάλυση της και κατά την προετοιμασία της παρούσας έκθεσης και δεν προχώρησε σε ανεξάρτητη πιστοποίηση της ακριβειάς τους.

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης δεν συνιστά έλεγχο ή και επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή, Ελληνικά ή άλλα Λογιστικά και Ελεγκτικά Πρότυπα και δεν περιλαμβάνει αξιολόγηση του συστήματος εσωτερικού ελέγχου των Εταιριών καθώς επίσης δεν μπορεί να αποτελέσει τη βάση για την αποκάλυψη ουσιαστών αδυναμιών, λαθών, ατασθαλιών των υπό εξέταση εταιριών εφόσον υπάρχουν.

Η αποτίμηση μιας επιχειρηματικής μονάδας ή επιμέρους περιουσιακών στοιχείων αυτής δεν μπορεί να θεωρηθεί ως την απόλυτη επιστήμη και τα αποτελέσματα αυτής σε πολλές περιπτώσεις είναι υποκειμενικά και εξαρτώμενα από τις αναλύσεις και την ανεξάρτητη κρίση του κάθε αναλυτή. Χρησιμοποιώντας τα ίδια στοιχεία και υιοθετώντας κοινές παραδοχές η κρίση ανεξάρτητων αναλυτών μπορεί να διαφέρει λόγω μια σειράς από ανεξάρτητες αποφάσεις.

Η παρούσα έκθεση Εκτίμησης προορίζεται για αποκλειστική χρήση από τις Διοικήσεις των Εταιριών στο πλαίσιο των άρθρου 13 και του άρθρου 17 του Ν.4548/2018 και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί από τρίτο και για άλλους σκοπούς. C&A Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές ΙΚΕ δεν φέρει καμία ευθύνη για τυχόν βλάβη ή ζημιά που μπορεί να προκύψει λόγω των αποφάσεων ή πράξεων που βασίστηκαν στην έκθεση αυτή. Η χρήση της παρούσας έκθεσης Εκτίμησης από τρίτους καθώς και οι αποφάσεις που βασίζονται σε αυτήν είναι ευθύνη των μερών που την χρησιμοποιούν. Με την χρήση της, τα μέρη αυτά αποδέχονται πως η C&A Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές ΙΚΕ δεν φέρει καμία ευθύνη

αναφορικά με τη χρήση ή αποφάσεις που μπορεί να ληφθούν βασισμένες σε αυτή. Επίσης η τυχόν παράδοση της σε οποιοδήποτε τρίτο θα πρέπει να γίνει στο σύνολο της και όχι αποσπασματικά.

Οι Διοικήσεις της απορροφώμενης και της απορροφώσας Εταιρίας είναι υπεύθυνες για την σύνταξη και σύννομη παρουσίαση του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31/05/2026 όπως και για την διενέργεια και την εύλογη απεικόνιση της σχετικής απογραφής και επιμέτρησης των κονδυλίων.

Περιορισμός Χρήσης

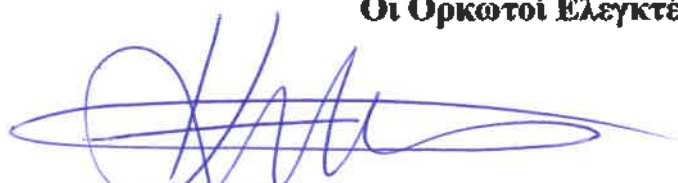
Με δεδομένο ότι η διενεργηθείσα εργασία δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα ή το Διεθνές Πρότυπο για εργασίες επισκόπησης δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε διαβεβαίωση πέρα των όσων αναφέρουμε ανωτέρω.

Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή είχαμε εκτελέσει έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα ή το Διεθνές Πρότυπο για εργασίες Επισκόπησης ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψη μας και άλλα θέματα πέρα των αναφερομένων ανωτέρω και τα οποία θα σας τα γνωρίζαμε.

Η παρούσα έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς τα Διοικητικά Συμβούλια των δύο Εταιριών και προς τις αρμόδιες αρχές στα πλαίσια της συγχώνευσης με απορρόφηση και ως εκ τούτου η Έκθεση αυτή δεν δύναται να χρησιμοποιηθεί για άλλους σκοπούς και δεν επιτρέπεται άλλη χρήση.

Με εκτίμηση,

Οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές



ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΠΕΡΠΕΡΗΣ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Α. 21881 Α.Μ. ΕΛΤΕ 1687



ΧΡΙΣΤΙΝΑ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΥ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Α. 40791 Α.Μ. ΕΛΤΕ 2556

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ



ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ



Εντολέας



Ημερομηνία

ΜΑΪΟΣ 2026

**ΘΕΜΑ: ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΒΑΣ. ΟΛΓΑΣ, ΣΤΗΝ 9^Η ΔΕ.
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ, ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ, Π.Ε. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ, ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ
ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**



Προς
Ξενοδοχείο "Queen Olga"

Αξιότιμοι κύριοι,

Ανταποκρινόμενη στην εντολή σας, προχώρησα στην παρακάτω εργασία εκτίμησης για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας ακινήτου – ήτοι Ξενοδοχειακό συγκρότημα Τριών Αστέρων (3*) υπό τον τίτλο «ΒΑΣΙΛΙΣΣΑ ΟΛΓΑ» δυναμικότητας 148 δωματίων και 261 κλινών σύμφωνα με το ειδικό σήμα λειτουργίας του ΕΟΤ, αρχικής λειτουργίας κατά το έτος 1969, στην 5^η Δ.Ε. Θεσσαλονίκης, Δήμος Θεσσαλονίκης, Περιφερειακή Ενότητα Θεσσαλονίκης, Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας.

Η εκτίμηση έγινε σύμφωνα με τα πρότυπα εκτίμησης όπως αυτά ορίζονται από το εγχειρίδιο εκτιμήσεων του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Εκτιμητών "RICS" και σύμφωνα με τα Διεθνή "IVS" και τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα "EVS".

Η εκτιμώμενη Εύλογη Αξία των ακινήτων ανέρχεται σε :

ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ξενοδοχείο: 9.751.000€

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1	ΟΡΟΙ ΑΝΑΘΕΣΗΣ.....	4
2	ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ	6
3	ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	7
4	ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ.....	8
5	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	8
5.1	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ	8
6	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ.....	9
6.1	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	9
7	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΑΥΘΑΙΡΕΣΙΕΣ.....	12
8	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	12
8.1	ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ.....	12
8.2	ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ	13
9	ΟΡΙΣΜΟΣ & ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	14
9.1	ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ Ή ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑ (MARKET COMPARABLES).....	14
9.2	ΜΕΘΟΔΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΣΟΔΩΝ (DIRECT CAPITALISATION METHOD).....	14
9.3	ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ Η ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ (RESIDUAL METHOD).....	15
9.4	ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ (DEPRECIATED REPLACEMENT COST)	16
9.5	ΜΕΘΟΔΟΣ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΡΟΩΝ (CONVENTIONAL DISCOUNT CASH FLOW REVERSIONARY VALUATIONS).....	17
10	ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ.....	18
10.1	ΜΕΘΟΔΟΣ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΡΟΩΝ	18
11	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 – ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	23
12	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2 – ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ.....	24



1 ΟΡΟΙ ΑΝΑΘΕΣΗΣ

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΜΕΛΕΤΗΣ 25 Μαΐου 2026

ΕΝΤΟΛΕΑΣ- ΠΑΡΑΛΗΠΤΗΣ Ξενοδοχείο "Queen Olga"

ΥΠΟ ΜΕΛΕΤΗ ΑΚΙΝΗΤΟ Ξενοδοχειακό συγκρότημα Τριών Αστέρων (3*) υπό τον τίτλο «ΒΑΣΙΛΙΣΣΑ ΟΛΓΑ» δυναμικότητας 148 δωματίων και 261 κλινών.

ΣΚΟΠΟΣ Σκοπός της εκτίμησης είναι η Εσωτερική Ενημέρωση του πελάτη για την Εύλογη Αξία του Ακινήτου της εταιρείας σύμφωνα με τις απαιτήσεις των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής αναφοράς (ΔΠΧΑ).

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ Βάση της εκτίμησης είναι η Εύλογη αξία του ακινήτου.

ΝΟΜΙΣΜΑ Ευρώ (€)

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ 31 Μαΐου 2026
ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ Βεβαιώνουμε ότι δεν υπάρχει κανένα προσωπικό-εταιρικό ενδιαφέρον-κίνητρο για την εκτίμηση του προαναφερθέντος ακινήτου.

ΓΕΝΙΚΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ & ΚΩΔΙΚΕΣ Η εκτίμηση έγινε σύμφωνα με τα πρότυπα εκτίμησης όπως αυτά ορίζονται από το εγχειρίδιο εκτιμήσεων Appraisal and Valuation Standards 'Red Book' του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Εκτιμητών RICS και σύμφωνα με τα Διεθνή (IVS) και Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS).

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ

Η μελέτη αυτή έχει συνταχθεί για την αποκλειστική χρήση από τον εντολέα-παραλήπτη στον οποίο απευθύνεται. Καμία αρμοδιότητα δεν εκχωρείται σε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο για ολόκληρο ή μέρος των περιεχομένων αυτής της μελέτης. Ο εκτιμητής δεν αναγνωρίζει καμία ευθύνη έναντι τρίτων.

ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ

Σε καμία περίπτωση ολόκληρο ή μέρος των περιεχομένων αυτής της μελέτης πρόκειται να δημοσιευθεί σε οποιοδήποτε έντυπο, εφημερίδα, περιοδικό, άρθρο κλπ. χωρίς την έγγραφη έγκριση του εκτιμητή.

Η πνευματική ιδιοκτησία αποκτάται χωρίς καμία διατύπωση και χωρίς ανάγκη ρήτρας, απαγορευτικής των προσβολών της. Επισημαίνεται, πάντως, ότι κατά τον Ν. 2387/1920 (όπως έχει τροποποιηθεί με τον Ν. 100/1975) απαγορεύεται η αναδημοσίευση, η αποθήκευση σε κάποιο μέσω διάσωσης, και γενικά η αναπαραγωγή του παρόντος έργου, με οποιονδήποτε τρόπο ή μορφή, τμηματικά ή περιληπτικά, στο πρωτότυπο ή σε μετάφραση ή άλλη διασκευή, χωρίς γραπτή άδεια του εκδότη. Αποκλειστική άδεια για την χρήση της παρούσας δίδεται στον εντολέα για οποιαδήποτε ιδιωτική χρήση.



2 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Η παρούσα μελέτη εκτίμησης εκπονήθηκε στις 31-05-2026 κατόπιν δικής σας εντολής.

Οι γενικές αρχές, στις οποίες έχει βασιστεί η εν λόγω εκτίμηση, έχουν ως εξής:

- Μελέτη, καταγραφή και ανάλυση των διαθέσιμων στοιχείων που χορηγήθηκαν και αφορούν το αντικείμενο της παρούσας εργασίας.
- Πραγματοποίηση εξωτερικής αυτοψίας (λόγω του επίδικου της υπόθεσης) στο ακίνητο με σκοπό την επιβεβαίωση, διασταύρωση και συμπλήρωση των χορηγηθέντων στοιχείων.
- Έρευνα κτηματαγοράς με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων και τη διαμόρφωση άποψης σχετικά με τις επικρατούσες αξίες ακινήτων και την γενικότερη κατάσταση της αγοράς (επίπεδο προσφοράς –ζήτησης, τάσεις κ.λ.π.)
- Εφαρμογή της κατάλληλης μεθόδου εκτίμησης, για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του ακινήτου.

Ο σκοπός της μελέτης αυτής είναι ο προσδιορισμός της Εύλογης Αξίας (Market Value) του ακινήτου.

Η βάση της αξίας που υιοθετείται στην παρούσα έκθεση εκτίμησης είναι η Εύλογη Αξία (Fair Value), όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα.

Σύμφωνα με το παραπάνω πρότυπο ως Εύλογη Αξία ορίζεται: «Η τιμή που θα λαμβανόταν για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για τη μεταβίβαση ενός στοιχείου παθητικού (υποχρέωσης), σε μία ομαλή συναλλαγή μεταξύ παραγόντων της αγοράς κατά την ημερομηνία επιμέτρησης».

Η αποτίμηση της αξίας του παραπάνω ακινήτου έγινε με τη Μέθοδο Προεξόφλησης Χρηματοροών (Conventional Discount Cash Flow Reversionary Valuations).

3 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

1. Θεωρούμε ότι το ακίνητο θα αγοραστεί και θα είναι ελεύθερο από υποθήκη, προσημείωση, βάρος ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση που θα επηρεάσει την αξία του.
2. Το δικαίωμα που αποτιμάται είναι του δικαιώματος πλήρους κυριότητας.
3. Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου.
4. Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που δόθηκαν με ευθύνη του ενδιαφερόμενου. Ο εκτιμητής δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.
5. Θεωρούμε ορθά τα δεδομένα από τα στοιχεία που μου παραχωρήσατε και δεν προέβηκα σε κανενός είδους εμβαδομέτρηση του ακινήτου.
6. Θεωρούμε ότι το ακίνητο ανταποκρίνεται πλήρως στις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις περί δομήσεως.
7. Θεωρούμε ότι το γήπεδο δεν παρουσιάζει γεωτεχνικά προβλήματα και το έδαφος είναι ικανό να φέρει τα φορτία της κατασκευής.
8. Επιπλέον η εκτίμηση έγινε με την παραδοχή ότι το έδαφος δεν επηρεάζεται από διάφορες περιβαλλοντικές μολύνσεις, καθώς επίσης δεν εξετάστηκε το ενδεχόμενο προγενέστερης ρύπανσης ή μόλυνσης.
9. Στο πλαίσιο της εκτίμησης, δεν έχουν ληφθεί υπ' όψη μισθωτικές δεσμεύσεις, βάρη, πρόστιμα, τέλη, εισφορές κ.λπ, εκτός και εάν αναφέρεται το αντίθετο.
10. Η εκτίμηση του πάγιου περιουσιακού στοιχείου πραγματοποιήθηκε με εσωτερική αυτοψία.

4 ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

Τα στοιχεία που προσκομίστηκαν από τον εντολέα προκειμένου να προβούμε σε εκτίμηση του εν λόγω ακινήτου είναι τα παρακάτω:

- Γνωστοποίηση λειτουργίας τουριστικού καταλύματος
- Τοπογραφικό της οικ. Αδείας
- Έγγραφα τακτοποίησης
- ΕΝΦΙΑ
- Τεχνική περιγραφή ακινήτου
- Φωτογραφίες ακινήτου

5 ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

5.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ

Τα υπό εκτίμηση ακίνητα βρίσκεται επί της οδού Λεωφ. Βας. Όλγας αρ.44 – 5^η Δημοτική Ενότητα Δήμου Θεσσαλονίκης, Περιφερειακή Ενότητα Θεσσαλονίκης, Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας.

Βρίσκεται στο ανατολικό τμήμα του πολεοδομικού ιστού της πόλης και δίπλα στο παραλιακό μέτωπο το οποίο έχει πλήρως αναπλαστεί από το Μέγαρο Μουσικής μέχρι και το Λευκό Πύργο.

Η Οδός Λεωφ. Βας. Όλγας είναι κύριος οδικός άξονας της Ανατολικής Θεσσαλονίκης. Αποτελεί μία από τις κεντρικές οδικές αρτηρίες η οποία συνδέει το 5ο Δ.Δ. με το κέντρο της πόλης της Θεσσαλονίκης και την Καλαμαριά. Είναι δρόμος μονής κατεύθυνσης με τρεις λωρίδες κυκλοφορίας και μία λεωφορειολωρίδα.

Η πρόσβαση στο ακίνητο είναι εύκολη και άμεση από όλα τα σημεία του Πολεοδομικού συγκροτήματος της πόλης της Θεσσαλονίκης, είτε μέσω Ι.Χ., είτε μέσω Δημόσιας Αστικής Συγκοινωνίας. Παρουσιάζει υψηλό κυκλοφοριακό φόρτο και θόρυβο αλλά και σημαντικό πρόβλημα στάθμευσης.

Ο οικοδομικός ιστός της εγγύτερης περιοχής διαμορφώθηκε την δεκαετία του '70 και '80.

Οι όροφοι των οικοδομών που έχουν πρόσοψη επί της Λεωφ. Βας. Όλγας, έχουν χρήσεις κυρίως κατοικιών, ενώ υπάρχουν και αρκετές επαγγελματικές στέγες ή γραφεία στους χαμηλούς ορόφους. Στα ισόγεια συναντάμε χρήση εμπορικών – κυρίως - καταστημάτων.

Στην ευρύτερη περιοχή έρευνας, το μισθωτικό και αγοραστικό ενδιαφέρον είναι σταθερό για διαμερίσματα και γραφεία, ενώ παρατηρείται συνεχής πτώση στη ζήτηση μίσθωσης ισογείων καταστημάτων.

6 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

6.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Πρόκειται για ξενοδοχείο 3* υπό την επωνυμία "Queen Olga" και αποτελείται από ένα οκταώροφο κτίριο με υπόγειο, συνολικής δυναμικότητας 148 δωματίων και 261 κλινών (35 μονόκλινα και 113 δίκλινα).

Επί του οικοπέδου, έχουν ανεγερθεί και δύο πολυώροφες οικοδομές με διαμερίσματα κατοικίας, ανεξάρτητα του υπό εκτίμηση ξενοδοχείου.

Το ακίνητο αποτελεί συγκρότημα ξενοδοχείου στην υπό στοιχείο 45 Οικοδομική Μονάδα (Ο.Μ.), επί της Λεωφ. Βας. Όλγας αρ.44. Εντάσσεται το Ο.Τ. το οποίο περικλείεται από τις οδούς Στρ. Καλλιδοπούλου, Λεωφ Βας. Όλγας, Σουλιώτη και Κακαβού.

Το οικόπεδο στο οποίο εντάσσεται το κτίριο είναι συνολικής επιφάνειας 1.454,00τ.μ. σύμφωνα με τον τίτλο. Έχει πρόσωπο επί των Λεωφ. Βας. Όλγας, Σουλιώτη και ανώνυμο πεζόδρομο.

Το ξενοδοχείο σύμφωνα με το σήμα λειτουργίας του ΕΟΤ είναι τριών αστέρων (3*) και διαθέτει 148 δωμάτια και συνολικά 261 κλίνες, τριών διαφορετικών τύπων:

- Εσωτερικά δωμάτια (δωμάτια χωρίς μπαλκόνι αλλά με πρόσωπο στον ακάλυπτο)



- Εξωτερικά δωμάτια (δωμάτια με μπαλκόνι)
- Δωμάτια με μπαλκόνι και θέα στη θάλασσα

Το κτίριο είναι συμβατικής κατασκευής με σκελετό εξοπλισμένου σκυροδέματος και επικάλυψη από πλάκα οπλισμένου σκυροδέματος και δώμα. Το ακίνητο συνολικά είναι καλής κατασκευής και φαίνεται ότι διατηρείται σε σχετικά καλή κατάσταση συντήρησης.

Το Α' υπόγειο είναι διαμορφωμένο σε χώρο στάθμευσης οχημάτων, ενώ υπάρχουν ακόμη τουαλέτες, λεβητοστάσιο, δεξαμενές νερού, χώρος συντήρησης και χώροι γεννήτριας και υποσταθμού.

Το Β' υπόγειο στην παρούσα φάση δεν χρησιμοποιείται.

Στο επίπεδο του ισόγειου συναντάμε το lobby, γραφεία της διοίκησης, χώρους υγιεινής, τηλεφωνικούς θαλάμους, καφετέρια, χώρο αποσκευών, είσοδο υπηρεσίας και εργαστήριο.

Ο χώρος του μεσοπατώματος περιλαμβάνει γραφείο, λογιστήριο, δύο αίθουσες συνεδριάσεων (η οποία έχει τη δυνατότητα ενιαίας διαμόρφωσης), αίθουσα πρωινού, κουζίνα, χώρους υγιεινής και δύο meeting room.

Οι όροφοι από τον 1ο έως και τον 7ο αναπτύσσονται με δωμάτια και βοηθητικούς χώρους εξυπηρέτησης των δωματίων.

Τα δωμάτια του 1^{ου} και 2^{ου} ορόφου έχουν ανακαινιστεί το έτος 2003 και του 3^{ου} ορόφου τα έτη 2023-2024.

Τα δάπεδα των κύριων χώρων καλύπτονται με μάρμαρο ή μοκέτα. Στις αίθουσες συνεδριάσεων υπάρχει μικροφωνική εγκατάσταση, σε πολλούς χώρους έχει τοποθετηθεί ψευδοροφή, τα εξωτερικά κουφώματα είναι πλήρως ανακαινισμένα με διπλούς υαλοπίνακες. Υπάρχουν δύο ανελκυστήρες και ένα κλιμακοστάσιο, ενώ υφίσταται και ανελκυστήρας εξυπηρέτησης προσωπικού.

Πέραν των ανωτέρω ακολούθως αναφέρονται οι παροχές / υποδομές του ξενοδοχείου:

- Χώρος στάθμευσης εξωτερικά και στο υπόγειο του κτιρίου
- Αίθουσες συνεδριάσεων 200 ατόμων
- Υποσταθμός ΔΕΗ
- Γεννήτρια
- Σύστημα πυρόσβεσης

- Δεξαμενή νερού
- Σύστημα εξαερισμού του χώρου στάθμευσης
- Εσπιατόριο – bar εσωτερικό

Ειδικότερα σύμφωνα με τον τίτλο το ξενοδοχειακό συγκρότημα αποτελείται από τα ακόλουθα επίπεδα / επιφάνειες:

ΚΤΙΡΙΟ	ΟΡΟΦΟΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τ.μ.)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝ/ΣΙΑΣ (%)
Ξενοδοχείο	Α' Υπόγειο	118,30	0,6
	Α' Υπόγειο	1.186,86	5,40
	Α' Υπόγειο (σύνολο)	1.305,16	6,00
	Β' Υπόγειο	1.454,00	5,80
	Ισόγειο	169,00	1,00
	Ισόγειο	126,88	1,10
	Ισόγειο	45,40	0,20
	Ισόγειο	82,80	0,40
	Ισόγειο (σύνολο)	424,08	2,70
	Μεσοπάτωμα	563,62	3,60
	Μεσοπάτωμα	33,80	0,20
	Μεσοπάτωμα	203,00	1,30
	Μεσοπάτωμα	41,87	0,30
	Μεσοπάτωμα (σύνολο)	842,29	5,40
	1ος Όροφος	573,98	4,40
	2ος Όροφος	573,98	4,40
	3ος Όροφος	573,98	4,40
	4ος Όροφος	573,98	4,40
	5ος Όροφος	573,98	4,40
	6ος Όροφος	573,98	4,40
	7ος Όροφος	573,98	4,40
	7ος Όροφος	28,48	0,20
	7ος Όροφος (σύνολο)	602,46	4,60
	ΣΥΝΟΛΟ		50,90
	Υπόγεια	2.759,16	
	Ανωδομή	5.312,71	



7 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΑΥΘΑΙΡΕΣΙΕΣ

Στα πλαίσια της παρούσας εκτίμησης δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος, ούτε εμβαδομέτρηση με οποιοδήποτε μέσον.

Επισημαίνεται ότι σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4495/17 δεν δύναται να μεταβιβαστεί ακίνητο με αυθαιρεσίες δόμησης ή αλλαγής χρήσης, εκτός εάν αυτές τακτοποιηθούν ή νομιμοποιηθούν.

Η παρακάτω υπολογιζόμενη αξία δίνεται με την προϋπόθεση ότι έκαστο ακίνητο δύναται να λάβει βεβαίωση βάσει του Ν.4495/17.

8 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

8.1 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Το οικόπεδο βρίσκεται στην εντός σχεδίου περιοχή και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.

Χρήσεις γης: Αμιγής Κατοικία

Ελάχιστα όρια: 20μ. – 500τ.μ.

Ύψος: 7 όροφοι

ΦΕΚ 202Δ'/1977

Σ.Δ.: Οικοδομικές Μονάδες

Κάλυψη: 100%

Στις περιοχές αμιγούς κατοικίας επιτρέπονται:

- Κατοικία.
- Ξενώνες μικρού δυναμικού (περί τις 20 κλίνες).
- Εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (παντοπωλεία, φαρμακεία, χαρτοπωλεία κλπ.).
- Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
- Κτίρια πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης.
- Αθλητικές εγκαταστάσεις.
- Θρησκευτικοί χώροι.
- Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις).



8.2 ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Προκειμένου να εκτιμηθεί η εύλογη αξία του ακινήτου, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς.

Ξενοδοχείο	Hotel El Greco	Hotel Luxembourg	Astoria Hotel Thessaloniki	Damotel Olympia	Oasis Beach Club
Περιοχή	Θεσσαλονίκη	Θεσσαλονίκη	Θεσσαλονίκη	Θεσσαλονίκη	Θεσσαλονίκη
Κατηγορία	3*	3*	3*	3*	3*
Βαθμολογία Amimir	8,40	8,40	7,90	8,60	8,20
Τιμή Χαμηλής Περιόδου με ΦΠΑ	60 €	65 €	80 €	90 €	75 €
Τιμή Υψηλής Περιόδου με ΦΠΑ	90 €	90 €	100 €	110 €	90 €
Μέση Έκπτωση	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
ΦΠΑ	13,50%	13,50%	13,50%	13,50%	13,50%
Συντελεστής Αναγωγής	0,00%	0,00%	0,00%	-10,00%	0,00%
Σταθμισμένο ADR (χωρίς ΦΠΑ)	55 €	57 €	66 €	66 €	61 €
Βαρύτητα	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%
	11,0 €	11,4 €	13,2 €	13,2 €	12,1 €
ADR (Έτος 1)	61 €				

Τιμή Δωματίου	31 €
---------------	------

9 ΟΡΙΣΜΟΣ & ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

9.1 ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ Ή ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑ (Market Comparables)

Σύμφωνα με τη συγκεκριμένη μεθοδολογία, γίνεται συλλογή στοιχείων είτε από πραγματικές από πρόσφατες μεταβιβάσεις πανομοιότυπων ακινήτων στην περιοχή του εξεταζόμενου, είτε γίνεται έρευνα από επαγγελματίες της κτηματαγοράς και σύγκριση των στοιχείων με το εκτιμώμενο. Με βάση αυτή τη μέθοδο ο εκτιμητής προσεγγίζει την αξία του ακινήτου μέσω σύγκρισης παραγόντων που επηρεάζουν με καθοριστικό τρόπο την αξία του ακινήτου. Κατ' αυτό τον τρόπο συγκρίνονται αξίες που αποδίδονται σε διάφορα αντίστοιχα ακίνητα, προκειμένου να προσεγγισθεί η αξία. Για τις ανάγκες της σύγκρισης και της αναγωγής των στοιχείων στο εκτιμώμενο, ελέγχονται ενδεικτικά και ανάλογα την περίπτωση τα ακόλουθα χαρακτηριστικά : Περιοχή, Θέση, Προβολή, Θέα, Σχεδιασμός και Εμφάνιση, Απήχηση στην Αγορά, Ποιότητα Κατασκευής, Ηλικία, Κατάσταση / Βαθμός Συντήρησης, Λειτουργικότητα, Εγκαταστάσεις, Μέγιστο κατ' αποκοπή τίμημα βιώσιμο στην τοπική κτηματαγορά κλπ.

9.2 Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εσόδων (Direct Capitalisation Method)

Η εν λόγω μέθοδος στηρίζεται στη λογική ότι η εύλογη αξία των επαγγελματικών ακινήτων προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του μισθώματος και σκοπός της προσέγγισης είναι να υπολογιστεί η αξία του δικαιώματος που έχει ένας επενδυτής να λαμβάνει εισόδημα από τα εκτιμώμενα ακίνητα σε μορφή συνολικού χαρτοφυλακίου. Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης αποτελεί τον συνδυαστικό κρίκο μεταξύ της κτηματαγοράς και της ευρύτερης αγοράς χρήματος. Ουσιαστικά, τα δεδομένα που επηρεάζουν την αξία είναι το μίσθωμα όπως καθορίζεται από την προσφορά και ζήτηση των τελικών προϊόντων από τη χρήση του ακινήτου. Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης (All Risk Yield) επηρεάζεται αντιστρόφως ανάλογα από το ρυθμό αύξησης των εισοδημάτων από τα ακίνητα, ανάλογα με την διακύμανση-ρίσκο των εσόδων και τον ρυθμό απομείωσης-φθοράς του ακινήτου, για παράδειγμα, $ARY = (RFR + Risk\ premium) IRR - g + d$. Ο συντελεστής



απόδοσης είναι δυνατόν να προέλθει μέσω συγκριτικών στοιχείων της κτηματαγοράς (benchmarking) λόγω εφαρμογής του σε αντίστοιχα μισθωμένα ακίνητα που πωλούνται ως επενδυτικά με την παράλληλη στάθμιση των επιμέρους χαρακτηριστικών της επένδυσης. Κεφαλαιοποίηση είναι η διαδικασία κατά την οποία το καθαρό εισπραττόμενο ενοίκιο ανάγεται σε ολική αξία του ακινήτου. Έχει άμεση σχέση με την κατάσταση της οικονομίας, την εμπορευσιμότητα και το είδος του ακινήτου. Το καθαρό εισπραττόμενο ενοίκιο προσδιορίζεται εάν από το εισπραττόμενο ή εν δυνάμει να εισπραχθεί ενοίκιο, αφαιρεθούν οι επιβαρύνσεις που έχει ο ιδιοκτήτης (έξοδα συντήρησης, τα ασφάλιστρα κ.λπ). Λόγω του ότι τα ανωτέρω έξοδα δεν είναι σταθερά για κάθε ακίνητο, αλλά εξαρτώνται από πολλούς παράγοντες (παλαιότητα, χρήση, όρους μίσθωσης κ.λπ) αφαιρούνται από το τελικό αποτέλεσμα, αν διαπιστωθεί ανάγκη εφαρμογής τους.

Είναι η πλέον κατάλληλη μέθοδος προσδιορισμού της αξίας του ακινήτου, για ενοικιαζόμενα και εμπορικά ακίνητα. Για τον υπολογισμό της αξίας του ακινήτου (Rack rented – freehold) με την μισθωτική μέθοδο, ακολουθείται ο παρακάτω συλλογισμός:

- ☐ Προσδιορισμός τμής μίσθωσης πανομοιότυπων ακινήτων στην περιοχή του εκτιμώμενου.
- ☐ Εφαρμογή συγκριτικών στοιχείων για το εκτιμώμενο ακίνητο με κατάλληλη στάθμιση λαμβάνοντας υπόψη χρόνο, μισθωτή, διάρκεια, τοποθεσία, χαρακτηριστικά ακινήτου ή κατ' αποκοπή τίμημα.
- ☐ Υπολογισμός της μηνιαίας προσόδου.
- ☐ Υπολογισμός της ετήσιας προσόδου.
- ☐ Εφαρμογή συντελεστών ετήσιας απόδοσης ανάλογα με την κατάσταση της οικονομίας, την εμπορευσιμότητα και το είδος του ακινήτου.

Υπολογισμός της αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου

9.3 Μέθοδος Αξιοποίησης ή Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)

Η προοπτική αποδοτικότερης αξιοποίησης του ακινήτου, πραγματοποιείται με τη μέθοδο αυτή. Η μέθοδος αυτή είτε εφαρμόζεται σε ακίνητα προς αξιοποίηση (ασκεπή οικόπεδα άρτια και οικοδομήσιμα-greenfields) είτε σε ακίνητα που δεν παρουσιάζουν την ορθολογικότερη αξιοποίηση (Highest & Best Use) στην

υφιστάμενη χρήση τους και θα μπορούσαν να ανακατασκευαστούν-ανακαινιστούν (brownfields).

Η λογική της μεθόδου αυτής προσδιορίζει το μέγιστο τίμημα που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας μέσος επενδυτής για ένα ακίνητο με σκοπό τη μεγιστοποίηση της αξίας του. Το ανώτατο τίμημα προκύπτει αφού αφαιρεθούν από τη βέλτιστη-τελική εμπορική αξία της ανάπτυξης, όλα τα σχετικά κόστη για την αξιοποίηση, όπως : κόστος κατεδάφισης, κόστος ανέγερσης, αμοιβές μηχανικών, αρχιτεκτόνων, δικηγόρων, κόστος χρηματοδότησης, εργολαβικό / επιχειρηματικό όφελος, απρόβλεπτα έξοδα, έξοδα προώθησης / διαφήμισης, επαγγελματικές αμοιβές και ό,τι άλλο μπορεί να έχει σχέση με την πιο αποδοτική αξιοποίηση του συγκεκριμένου ακινήτου ($\text{Gross Development Value (GDV)} - \text{Development Costs} - \text{Developer's Profit} = \text{Residual Value}$).

Η μεθοδολογία αυτή, πραγματοποιεί μια λεπτομερή προσέγγιση ολόκληρου του φάσματος της διαδικασίας βέλτιστης αξιοποίησης, ξεκινώντας από την φάση της αγοράς, ανέγερσης και πώλησης, καταλήγοντας στην υπολειμματική αξία (εύλογη αξία) του προς αξιοποίηση ακινήτου, που αντιπροσωπεύει την σημερινή εύλογη αξία του υφιστάμενου ακινήτου, ελεύθερου προς ανάπτυξη. Είναι εύλογο ότι η σημερινή αξία είναι άμεσα εξαρτημένη από την τελική αξία (και ζήτηση) που θα έχει το τελικό προϊόν-κατασκευή.

9.4 Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost)

Βασίζεται στη λογική ότι ένας ενημερωμένος αγοραστής δεν θα πληρώσει για την αγορά ενός ακινήτου, περισσότερο από το κόστος αναπαραγωγής ενός αντίστοιχου ακινήτου αναλόγων χαρακτηριστικών. Αναφέρεται στον υπολογισμό της αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου, με βάση το κόστος αντικατάστασής του στην κατάσταση στην οποία βρίσκεται. Η μέθοδος αυτή είναι δυνατόν, κατά περίπτωση, να συμπίπτει με την εύλογη αξία του ακινήτου, τις περισσότερες φορές όμως χρήζει προσαρμογής μέσω εφαρμογής επιπλέον συντελεστών εμπορικότητας. Προσδιορίζεται ως ακολούθως :



☐ Υπολογισμός της εύλογης αξίας του οικοπέδου σαν να ήταν ασκεπές (αδόμητο) σύμφωνα με τα ισχύοντα συγκριτικά στοιχεία αντίστοιχων οικοπέδων στην περιοχή.

☐ Υπολογισμός του κατασκευαστικού κόστους νέων κτιρίων, συμπεριλαμβανομένων των επιφανειών που αναλογούν στους βοηθητικούς χώρους, το κόστος έκδοσης οικοδομικής άδειας και αμοιβών, το σύνολο των συνήθων εγκαταστάσεων (πχ. ανελκυστήρες, πυρόσβεση, κλιματισμός κ.λ.π)

☐ Υπολογισμός του συντελεστή παλαιότητας ανάλογα με τη χρήση του ακινήτου, τη συντήρησή του, καθώς και την αισθητική, λειτουργική ή τεχνολογική απαξίωση που έχει σε σχέση με αντίστοιχα νεόδμητα ακίνητα.

☐ Αφαίρεση της παλαιότητας από το τρέχον κατασκευαστικό κόστος αντίστοιχων νεόδμητων κατασκευών για την εξεύρεση του απαξιωμένου κατασκευαστικού κόστους.

Οι δύο αξίες, δηλαδή η αναπόσβεστη αξία γης και η αποσβεσμένη αξία κτισμάτων, προστίθενται και προκύπτει η εύλογη αξία του ακινήτου. Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται κυρίως σε εξειδικευμένα και μη εμπορικά ακίνητα.

9.5 Μέθοδος Προεξόφλησης Χρηματοροών (Conventional Discount Cash Flow Reversionary Valuations)

Η εν λόγω μέθοδος στηρίζεται στη λογική ότι, η εύλογη αξία των επαγγελματικών ακινήτων προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του εισοδήματός τους και σκοπός της προσέγγισης είναι να υπολογιστεί η αξία του δικαιώματος που έχει ένας επενδυτής, να λαμβάνει εισόδημα. Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης (All-Risk-Yield) αποτελεί τον συνδετικό κρίκο μεταξύ της κτηματαγοράς και της ευρύτερης αγοράς χρήματος.

Οι συντελεστές κεφαλαιοποίησης (πολλαπλασιαστής κερδών), καθορίζονται ανάλογα με τα ειδικά χαρακτηριστικά του ακινήτου & της επένδυσης, εμπεριέχοντας το ρίσκο που έχει το δικαίωμα εισοδήματος στο διηνεκές για κάποιον επενδυτή. Επίσης, υπολογίζονται οι σημαντικότερες καθαρές χρηματοροές για κάθε έτος διάρκειας της επιχείρησης, αναλύοντας όλα τα πιθανά μελλοντικά έσοδα και έξοδα, όπως προκύπτουν από την λειτουργία ανάλογων επιχειρήσεων, αλλά και βάσει των διατεθέντων οικονομικών στοιχείων από τους ενδιαφερόμενους.



Κατόπιν επιλέγεται το κατάλληλο επιτόκιο προεξόφλησης, ανάλογα με τον κίνδυνο πραγματοποίησης των χρηματοροών, όπως καθορίζεται από την γενικότερη οικονομική θεωρία αλλά και τις απαιτήσεις ενός μέσου επενδυτή για ανάλογες επενδύσεις και υπολογίζεται η παρούσα αξία των μελλοντικών καθαρών χρηματοροών (Discounted Cash Flow). Με τη μέθοδο αυτή μπορεί ένας επενδυτής να υπολογίσει αναλυτικά τις μελλοντικές του προσδοκίες στηριζόμενος στην οικονομική βιωσιμότητα της επιχείρησης βάσει ρεαλιστικών παραδοχών.

Η μέθοδος περιλαμβάνει επίσης ανάλυση του αντίκτυπου που θα έχουν κάποιες αλλαγές στις παραδοχές που εφαρμόστηκαν ώστε να εκτιμηθεί η διακύμανση / κίνδυνος της επένδυσης. Η διάρκεια λειτουργίας καθορίζεται σε 10 έτη, ενώ στο τέλος της ακολουθεί πραγματική ή υποθετική πώληση της επιχείρησης - ακινήτου με βάση τα προβλεπόμενα κέρδη προ τόκων και αποσβέσεων (EBITDA – Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, Amortization) της τελευταίας χρονιάς που κεφαλαιοποιούνται με το κατάλληλο πολλαπλασιαστή (Exit Yield).

10 ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

10.1 ΜΕΘΟΔΟΣ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΡΟΩΝ

Καθώς βρέθηκαν συγκριτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών πώλησης γραφειακών χώρων στην ευρύτερη περιοχή, κρίνεται σκόπιμο να χρησιμοποιηθεί η Μέθοδος Προεξόφλησης Χρηματοροών (Conventional Discount Cash Flow Reversionary Valuations) για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του ακινήτου.

Η διάρκεια της μελέτης καθορίζεται σε 10 έτη, ενώ στο τέλος της διάρκειας λειτουργίας ακολουθεί πραγματική ή υποθετική πώληση της επιχείρησης - ακινήτου με βάση τα προβλεπόμενα κέρδη προ τόκων και αποσβέσεων της τελευταίας χρονιάς που κεφαλαιοποιούνται με το κατάλληλο πολλαπλασιαστή κερδών (Exit Yield / Cap Rate).

Λαμβάνοντας υπόψη τα ακόλουθα στοιχεία:

Κλίνες: 261 (148 δωμάτια)

Μέση Πληρότητα: 70%

Ημέρες Λειτουργίας: 365 ημέρες



Μέση Τιμή: 31 €/κλίνη ημερησίως

Στους παρακάτω πίνακες συνοψίζονται όλες οι παραδοχές/υποθέσεις, σε συνάρτηση και με τα διατεθέντα οικονομικά στοιχεία της εταιρείας-ξενοδοχείου, για τη υλοποίηση της μεθόδου Κεφαλαιοποίησης με προεξόφληση μελλοντικών χρηματοροών (DCF).

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ (επί των Εσόδων από Δωμάτια)	
Πρόσθετα έσοδα F&B, κλπ	5%
Λειτουργικά έξοδα (Τροφοδοσία - Αναλώσιμα)	23%
Έξοδα Διοίκησης - Προσωπικού	27%
Επισκευές & Συντήρηση	3%
Ανακαίνιση *	0%
Ασφάλιστρα	2%
Πληρωμές ΟΚΩ	7%
Λοιπά Έξοδα	2%
Έξοδα Πώλησης	2%

* Όσον αφορά στην ανακαίνιση δωματίων (επίπλωση - εξοπλισμός), υπολογίζεται στην 7ετία και σε 800€/κλίνη, ήτοι 261 κλίνες x 800 €/κλίνη = 208.800 €.

Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης λαμβάνεται σε 9,00%, ενώ το επιτόκιο προεξόφλησης 10,00%.

Η εύλογη αξία του ακινήτου βάσει του αναλυτικού πίνακα υπολογισμών υπολογίζεται σε:

ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ: 9.751.000€

Για την REFMBO ΙΚΕ



Μαριάννα Γκόγκου



ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ												
Μέθοδος προσόδου ή επενδυτική μέθοδος – Μέθοδος προεξόφλησης των ταμειακών ροών (Income method - Discounted cash flow method - DCF)												
Περίοδος 2026-2035												
Cash Flow	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	TEΛΟΣ 2035	
Έσοδα από Δωμάτια	2.067.251 €	2.138.922 €	2.197.165 €	2.251.325 €	2.298.603 €	2.346.874 €	2.396.158 €	2.446.477 €	2.497.853 €	2.550.308 €		
Έσοδα από F&B, κλπ	103.363 €	106.946 €	109.853 €	112.566 €	114.990 €	117.344 €	119.808 €	122.324 €	124.893 €	127.515 €		
Συνολικά Έσοδα	2.170.613 €	2.245.868 €	2.307.023 €	2.363.891 €	2.413.593 €	2.464.217 €	2.515.966 €	2.568.801 €	2.622.746 €	2.677.824 €		
Αποσπώμενα Έσοδα Αναλύσεων & Προσωπικού	499.241 €	518.550 €	530.615 €	543.685 €	555.119 €	566.770 €	578.672 €	590.824 €	603.232 €	615.899 €		
Έσοδα Διακρίσεων & Προσωπικού	586.066 €	606.384 €	622.896 €	638.251 €	651.654 €	665.339 €	679.311 €	693.576 €	708.141 €	723.012 €		
Επισκευές & Συντήρηση	65.118 €	67.376 €	69.211 €	70.917 €	72.408 €	73.927 €	75.479 €	77.064 €	78.682 €	80.335 €		
Ανακαίνιση	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	208.800 €	0 €	0 €	0 €		
Αποδόση	43.412 €	44.917 €	46.140 €	47.278 €	48.271 €	49.284 €	50.319 €	51.376 €	52.455 €	53.556 €		
Πληρωμές ΟΚΩ	151.943 €	157.211 €	161.492 €	165.472 €	168.947 €	172.485 €	176.118 €	178.816 €	183.592 €	187.448 €		
Λοιπά Έσοδα	43.412 €	44.917 €	46.140 €	47.278 €	48.271 €	49.284 €	50.319 €	51.376 €	52.455 €	53.556 €		
Σύνολο Εξόδων Αποσπώμενων	1.389.392 €	1.437.346 €	1.476.495 €	1.512.890 €	1.544.661 €	1.577.099 €	1.619.018 €	1.644.033 €	1.672.557 €	1.713.807 €		
ΚΑΘΑΡΟ ΛΕΠΤΟΥΡΓΙΚΟ ΚΕΡΑΟΣ (MOK)	781.421 €	808.513 €	830.528 €	851.001 €	868.932 €	887.118 €	896.948 €	924.768 €	944.189 €	964.016 €		
Έσοδα Πωλήσεων												10.711.294 €
Έσοδα Πωλήσεων												214.226 €
Καθαρό Πλεόν												
Πα.θωσιμότης	3.467%	2.723%	2.465%	2.1%	2.1%	2.1%	2.1%	2.1%	2.1%	2.1%		2.1%
Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%		9.0%
Χρονική στιγμή εκπαιδεύσεως μεθωδίων (n)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9		10
Επίτοκιο Προεξόφλησης	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%		10.0%
Συντελεστής Προεξόφλησης	1.000	0.909	0.826	0.751	0.683	0.621	0.564	0.513	0.467	0.424		0.386
ΠΑΡΟΥΣΙΑ ΑΞΙΑ	781.421 €	755.011 €	686.387 €	639.370 €	593.451 €	550.881 €	503.409 €	474.552 €	440.471 €	408.837 €		4.047.074 €
9.750.814 €												
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ (ανά των Εξόδων από Δωμάτια)												
Πρόσθετα έσοδα F&B, κλπ	5%	Έσοδα από κάλκες		2087280 B								
Αποσπώμενα Έσοδα (Προεξόφλη - Αναλόγηση)	28%	Κάλκες		201								
Έσοδα Διακρίσεων - Προσωπικού	27%	Προσδοκία		70%								
Επισκευές & Συντήρηση	3%	Μισθός Αποσπώμενων		348								
Ανακαίνιση *	0%	Τιμή Κάλκη		31								
Αποδόση	2%	64%										
Πληρωμές ΟΚΩ	7%											
Λοιπά Έσοδα	2%											
Έσοδα Πωλήσεων	2%											
ΜΕΛΗΚΤΑ Αναπόσπαστα Δωμάτια (εξοπλισμός στα επτά (7) έτη)	2%	281 κάλκες x 8000 κάλκη =		208.800 €								
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ												
9.751.000 €												

ΘΕΜΑ: ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΒΑΣ. ΟΛΓΑΣ, ΣΤΗΝ 8^η Δ.Ε. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ, ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ, Π.Ε. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ, ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

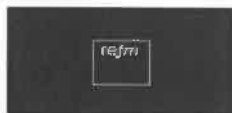
10.2 ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ

Η παραπάνω Αγοραία Αξία επιμερίζεται σε γη και κτίσμα ως ακολούθως:

Επιμερισμός Αξίας σε Γη και Κτίσμα	
Αγοραία Αξία	9.751.000 €
Αξία Γης	2.710.000 €
Αξία Κτηριακών Εγκαταστάσεων	7.041.000 €

Επιμερισμός αξιών ορίζεται ως ο διαχωρισμός της εύλογης αξίας σε γη και κτίσματα για τη λογιστική διαχείριση των παγίων στοιχείων προκειμένου να καταστεί δυνατή η απόσβεση της αξίας των κτηρίων για την υπολειπόμενη ωφέλιμη ζωή τους. Ο επιμερισμός της αξίας μεταξύ των στοιχείων ενός ακινήτου δεν αποτελεί εκτίμηση και το αποτέλεσμα του επιμερισμού δεν πρέπει να θεωρείται ότι αντιστοιχεί στην αξία των συνιστωσών του.

Όροφος	Επιφάνεια (τμ)	Κόστος Αντικατάστασης (ως νέο) €/τμ	Κόστος Αντικατάστασης (ως νέο)	Παλαιότητα (έτη)	Ετήσια Απαξίωση (%)	Κόστος Αντικατάστασης (ως έχει)
Υπόγειο	2.759,16	900,00	2.483.244 €	31,00	1,5%	1.554.328 €
Ανωδομή	5.312,71	1.650,00	8.765.972 €	31,00	1,5%	5.486.851 €
Σύνολο:	8.071,87		11.249.000 €			7.041.000 €



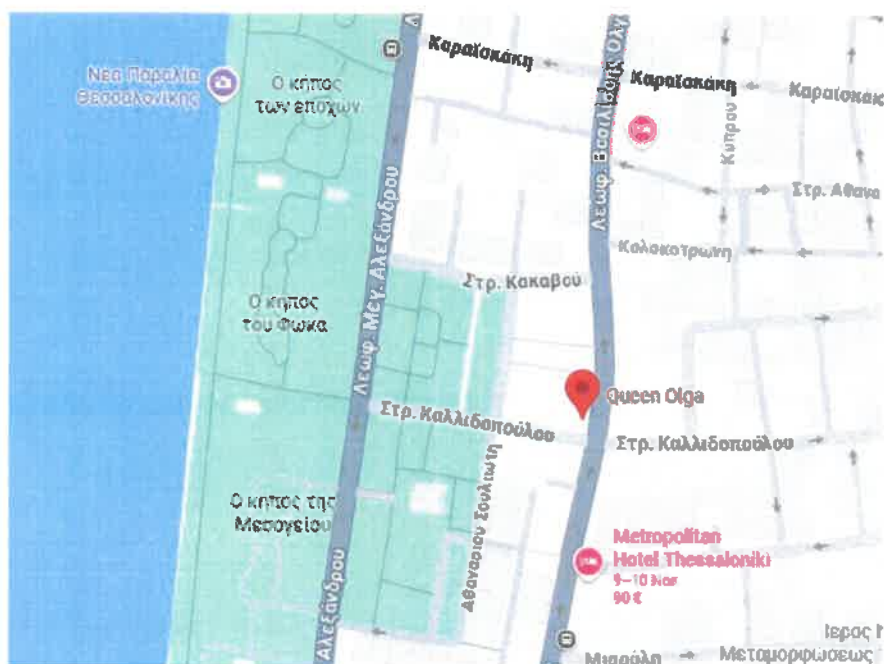
ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

- Η παραπάνω αξία αφορά στα ακίνητα με τις παραδοχές που αναφέρθηκαν παραπάνω.
- Για τον υπολογισμό της αξίας λαμβάνεται υπόψη η επιφάνεια βάσει περιγραφής.
- Σε περίπτωση που δεν ισχύει κάποιο από τα επιμέρους δεδομένα των παραπάνω παραδοχών η εκτιμώμενη αξία του ακινήτου δεν ισχύει και χρήζει επανεξέτασης.

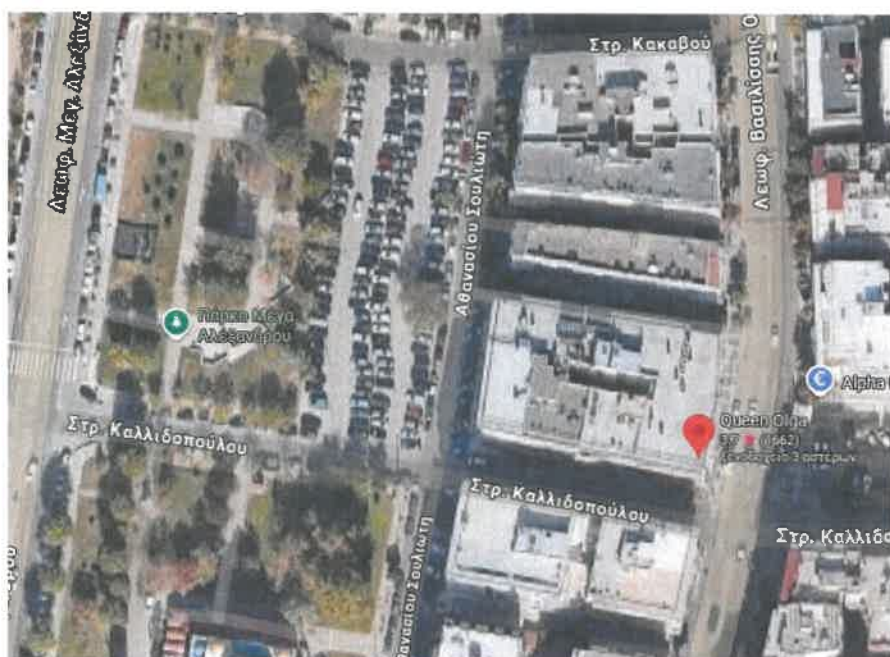
ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων βασίστηκε στην ελεύθερη διάθεσή τους προς εκμετάλλευση στην αγορά, καθώς επίσης και στο εύλογο χρονικό διάστημα προκειμένου το ακίνητο να προσελκύσει την ανάλογη ζήτηση. Η αντικειμενικότητα της εκτίμησης δεν είναι δεσμευτική προς μια θετικότερη προσφορά για την εκμετάλλευση του ακινήτου, που είναι δυνατόν να επιτευχθεί λόγω ειδικού ενδιαφέροντος.

11 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 – ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



Συντεταγμένες: 40.6124363078448, 22.95386061227435



ΘΕΜΑ: ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΒΑΣ. ΟΛΓΑΣ, ΣΤΗΝ 5^η Δ.Ε. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ, ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ, Π.Ε. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ, ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

12 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2 – ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



ΘΕΜΑ: ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΒΑΣ. ΟΛΓΑΣ, ΣΤΗΝ 5^η Δ.Ε. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ, ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ, Π.Ε. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ, ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ



ΘΕΜΑ: ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΒΑΣ. ΟΛΓΑΣ, ΣΤΗΝ 5^Η Δ.Ε. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ, ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ, Π.Ε. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ, ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ



ΘΕΜΑ: ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΒΑΣ. ΟΛΓΑΣ, ΣΤΗΝ 5^η Δ.Ε. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ, ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ, Π.Ε. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ, ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ