



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

*Εξωδικαστικός μηχανισμός ρύθμισης οφειλών
επιχειρήσεων Ν. 4469/2017*

Ειδική Γραμματεία Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους
Τμήμα Παροχής Οικονομικής Υποστήριξης και Συμβουλών



ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΩΝΙΟ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ
ΧΡΕΟΥΣ
ΕΙΔΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ
ΧΡΕΟΥΣ

Ιούλιος 2018

Μελέτη Περίπτωσης
Για σκοπούς εκπαίδευσης Οικονομολόγων – Λογιστών
στο πλαίσιο του Ν.4469/2017

Ενδεικτική Μελέτη Βιωσιμότητας
της εταιρίας «ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΕΛΚ»

Ειδική Γραμματεία Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους
Τμήμα Παροχής Οικονομικής Υποστήριξης και Συμβουλών

Επικοινωνία - Παροχή υποστήριξης

- ◆ Ανάρτηση ενημερωτικού υλικού στην ιστοσελίδα της ΕΓΔΙΧ

www.keyd.gov.gr

- Νομικό πλαίσιο (πρωτογενές, δευτερογενές, εγκύκλιοι)
- Συχνές ερωτήσεις – απαντήσεις (FAQ)
- Υποδείγματα επισυναπτόμενων αρχείων με οδηγίες συμπλήρωσης
- Οδηγίες υποβολής επισυναπτόμενων αρχείων
- Οδηγός χρήσης της ηλεκτρονικής εφαρμογής (συνοπτικός και αναλυτικός)
- ◆ Ηλεκτρονική διαδικασία υποστήριξης των χρηστών
 - ocw-info@keyd.gov.gr
- ◆ 18 Κ.Ε.Υ.Δ. – Γ.Ε.Υ.Δ.[4 Αττική – 2 Θεσ/νίκη – 1 (Κοζάνη – Ιωάννινα – Άρτα – Λάρισα – Βόλος – Καρδίτσα – Χαλκίδα – Κόρινθος – Πάτρα – Καλαμάτα – Ηράκλειο – Αλεξανδρούπολη)]
 - Τηλ. Ραντεβού **213 212 5730**

ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑΣ

□ Η παρούσα μελέτη περίπτωσης έχει εκπονηθεί από το Τμήμα Παροχής Οικονομικών Συμβουλών της Ειδικής Γραμματείας Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους και παρουσιάζεται στο πλαίσιο εκπαίδευσης Οικονομολόγων – Λογιστών για ένταξη επιχειρήσεων στον εξωδικαστικό μηχανισμό ρύθμισης των οφειλών τους βάσει του Ν.4469/2017.

□ Η παρούσα μελέτη περίπτωσης έχει συνταχθεί αποκλειστικά για λόγους εκπαίδευσης, δεν περιέχει εμπιστευτικές πληροφορίες και δεν παρουσιάζει τις προοπτικές υφιστάμενης επιχείρησης ή του κλάδου του τουρισμού. Δεν υφίσταται επιχείρηση «ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΕΛΚ» και τα οικονομικά μεγέθη που παρουσιάζονται δεν αποτελούν πραγματικά δεδομένα.

□ Η ενδεικτική μεθοδολογία που προτείνεται για την αξιολόγηση της βιωσιμότητας της επιχείρησης και οι σχετικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες που παρουσιάζονται δεν αποτελούν δεσμευτική πρόταση για τις επιχειρήσεις που ενδιαφέρονται να ενταχθούν στον εξωδικαστικό μηχανισμό ρύθμισης των οφειλών τους βάσει του Ν.4469/2017 και σε καμία περίπτωση το υλικό που παρουσιάζεται δεν προτείνεται να χρησιμοποιηθεί ως πρόταση ρύθμισης προς οποιονδήποτε πιστωτή.

□ Δεν παρουσιάζεται αναλυτική εκτίμηση των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού της εταιρίας καθώς η ενδεικτική μελέτη αφορά εταιρία που τηρεί απλογραφικά βιβλία και εξετάζεται η βιωσιμότητα της στο πλαίσιο ένταξης των οφειλών της στον εξωδικαστικό μηχανισμό ρύθμισης επιχειρήσεων βάσει του Ν.4469/2017.

- ❑ Η τεχνογνωσία, εξειδίκευση και η επαγγελματική κατάρτιση του Εμπειρογνώμονα και τα κατάλληλα εργαλεία που θα επιλέξει υπεύθυνα βάσει της εμπειρίας του και ανάλογα με την περίπτωση της επιχείρησης θα συμβάλλουν στην παροχή ουσιαστικών υπηρεσιών προστιθέμενης αξίας και στην εκπόνηση μελετών βιωσιμότητας που δεν θα αποτελούν θεωρητικές ασκήσεις επί χάρτου αλλά ουσιαστικά εργαλεία που θα καταγράφουν ρεαλιστικά τις προοπτικές της επιχείρησης και θα έχουν καίριο ρόλο στις διαπραγματεύσεις μεταξύ των οφειλετών και των πιστωτών.
- ❑ Ο Εμπειρογνώμονας βάσει της τεχνογνωσίας που διαθέτει και των πληροφοριών - στοιχείων που θα παρέχονται από τις επιχειρήσεις, θα προσδιορίζει μέσω της ανεξάρτητης εργασίας του την υφιστάμενη κατάσταση της επιχείρησης και με τις προτάσεις του θα εστιάζει στις κερδοφόρες υφιστάμενες και νέες επιχειρηματικές δραστηριότητες που παρουσιάζουν πραγματικές προοπτικές ανάπτυξης και ευκαιρίες.
- ❑ Ο Εμπειρογνώμονας θα εξετάζει εναλλακτικούς τρόπους επιχειρηματικής λειτουργικής αναδιάρθρωσης, καθώς και τρόπους αξιοποίησης της περιουσίας της επιχείρησης στο πλαίσιο της ρύθμισης των οφειλών της βάσει του Ν.4469/2017.
- ❑ Ο ουσιαστικός ρόλος και η τεχνογνωσία του εξειδικευμένου Εμπειρογνώμονα θα συμβάλλει ενεργά στην διάσωση βιώσιμων επιχειρήσεων και στην ανάπτυξη της Ελληνικής οικονομίας.

Ενδεικτική Διαδικασία Εκπόνησης Μελέτης & Πηγές Πληροφοριών

Κατά την διάρκεια της εκπόνησης ενός Επιχειρηματικού Σχεδίου Εταιρίας για την αξιολόγηση βιωσιμότητας, λαμβάνονται ενδεικτικά υπόψη τα παρακάτω στοιχεία:

- ❑ ο κλάδος στον οποίο είναι ενεργή η Εταιρία και η επιχειρηματική δραστηριότητα της,
- ❑ η παρούσα οικονομική κατάσταση και η στρατηγική της Εταιρίας,
- ❑ οι προοπτικές, η μελλοντική οικονομική κατάσταση της Εταιρίας και η αναμενόμενη εξέλιξη του κλάδου της.
- ❑ Η περίοδος ρύθμισης των οφειλών της εταιρίας που στη συγκεκριμένη ενδεικτική περίπτωση προτείνεται να πραγματοποιηθεί σε δέκα έτη.

Η ανάλυση δύναται να περιλάβει ενδεικτικά τα ακόλουθα βήματα:

- ❑ Τα προβλεπόμενα οικονομικά και μη στοιχεία της Διοίκησης της Εταιρίας, τα οποία αντικατοπτρίζουν ρεαλιστικά τα δεδομένα λειτουργίας και την προβλεπόμενη οικονομική θέση αυτής. Τα στοιχεία αυτά περιλαμβάνουν πληροφορίες σχετικά με τις δραστηριότητες, την μελλοντική οικονομική πορεία της Εταιρίας, καθώς και τις προοπτικές της
- ❑ Συζητήσεις με εκπροσώπους της Διοίκησης της Εταιρίας σχετικά με την μελλοντική λειτουργία της και τις προοπτικές ανάπτυξής της, καθώς και τα χαρακτηριστικά του κλάδου στον οποίο δραστηριοποιείται
- ❑ Χρηματοοικονομική ανάλυση βάσει των μη ελεγμένων απλογραφικών βιβλίων της εταιρίας των

Ενδεικτική Διαδικασία Εκπόνησης Μελέτης & Πηγές Πληροφοριών

Η μελέτη βιωσιμότητας θα πρέπει να εστιάζει όχι μόνο στην τρέχουσα χρηματοοικονομική κατάσταση της επιχείρησης με στόχο την επιτυχημένη αναδιάρθρωση οφειλών, αλλά να έχει σαν κύριους στόχους:

- ❑ την εστίαση βάσει της στρατηγικής της επιχείρησης στον πυρήνα των κερδοφόρων κύριων λειτουργικών της δραστηριοτήτων – προϊόντων που παρουσιάζουν ευκαιρίες περαιτέρω ανάπτυξης
- ❑ την μείωση του λειτουργικού κόστους της επιχείρησης
- ❑ τον προσδιορισμό μη λειτουργικών παγίων ή ζημιογόνων κλάδων δραστηριότητας και τις σχετικές προτάσεις αποεπένδυσης π.χ. ρευστοποίηση τυχόν μη λειτουργικών επενδύσεων σε μηχανήματα ή ακίνητα, πώληση θυγατρικών επιχειρήσεων ή μη στρατηγικών κλάδων δραστηριότητας
- ❑ τον επανασχεδιασμό της οργανωτικής δομής - λειτουργίας της επιχείρησης,
- ❑ την αναδιάρθρωση της παραγωγής και των διαδικασιών πωλήσεων,
- ❑ την αξιολόγηση της βάσης προϊόντων (κερδοφορία ανά προϊόν-πελάτη και προοπτικές κλάδου)
- ❑ την αναβάθμιση της ανταγωνιστικότητας της μέσω πελατοκεντρικής λειτουργίας της επιχείρησης

Μελέτη Βιωσιμότητας της εταιρίας ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΕΛΚ

- 1. Επιχειρηματική Επισκόπηση*
- 2. Ανταγωνισμός - Ανάλυση SWOT*
- 3. Ανάλυση Επιχειρηματικού Σχεδίου*
- 4. Αποτελέσματα Μελέτης Βιωσιμότητας*

Παραρτήματα:

- 1) Χρηματοοικονομικό Υπόδειγμα*
- 2) Η Μέθοδος των προβλεπόμενων Ελευθέρων Ταμειακών Ροών*

1. Επιχειρηματική Επισκόπηση

Βασικά στοιχεία Εταιρίας

Η εταιρία «ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΕΛΚ »:

- ✓ Ιδρύθηκε το Μάρτιο του 20.. από τον κ. Ε.Κ.
- ✓ Εδρεύει στη, στην οδό
- ✓ Δραστηριοποιείται στην εκμετάλλευση Ξενοδοχειακών Επιχειρήσεων
- ✓ Κατέχει και εκμεταλλεύεται Ξενοδοχείο 3 αστέρων με 35 δωμάτια και 70 κλίνες συνολικής έκτασης 700 τ.μ.
- ✓ Στοχεύει να επενδύσει € 600.000 συνολικά κατά την εξεταζόμενη δεκαετία για την ανακαίνιση του Ξενοδοχείου
- ✓ Απασχολεί μόνιμο προσωπικό (15) ατόμων και εποχιακό προσωπικό (5) ατόμων

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς

- ✓ Η εταιρία «ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΕΛΚ» αποτελεί Ο.Ε. επιχείρηση και ο κ. ΕΚ ως ομόρρυθμος εταίρος ευθύνεται με την περιουσία του για το σύνολο των χρεών της εταιρείας.

Εγκαταστάσεις

- ✓ Η συνολική επιφάνεια του ακινήτου της Εταιρίας στην Αττική είναι 800 τ.μ. σε οικόπεδο 4.000 τ.μ.
- ✓ Το ξενοδοχείο διαθέτει 35 δωμάτια και 70 κλίνες.

Προσωπικό

Παρακάτω παρουσιάζεται η σύνθεση του προσωπικού που απασχολεί η εταιρία:

- ✓ Απασχολεί μόνιμο προσωπικό (15) ατόμων και εποχιακό προσωπικό (5) ατόμων

Ιστορικά Οικονομικά Αποτελέσματα

Τα βασικά οικονομικά μεγέθη της εταιρίας κατά την τελευταία τριετία παρουσιάζονται στον πίνακα που ακολουθεί.

Πίνακας 1.1 Οικονομικά Μεγέθη 2016-2018

| | 2016 | 2017 | 2018 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <i>Κύκλος Εργασιών</i> | <i>520.734 €</i> | <i>530.215 €</i> | <i>540.492 €</i> |
| <i>EBITDA</i> | <i>220.200 €</i> | <i>230.500 €</i> | <i>242.087 €</i> |
| <i>Τραπεζικές Υποχρεώσεις</i> | <i>683.000 €</i> | <i>750.000 €</i> | <i>780.000 €</i> |
| <i>Υποχρεώσεις προς ΑΑΔΕ</i> | <i>231.980 €</i> | <i>300.000 €</i> | <i>310.000 €</i> |
| <i>Υποχρεώσεις προς ΦΚΑ</i> | <i>130.040 €</i> | <i>200.000 €</i> | <i>207.000 €</i> |
| <i>Υποχρεώσεις προς προμηθευτές</i> | <i>183.000 €</i> | <i>200.000 €</i> | <i>200.000 €</i> |

2. Ανταγωνισμός - Ανάλυση SWOT

Χαρακτηριστικά Αγοράς

- ✓ Η άμεση συμβολή του Τουρισμού στο ΑΕΠ υπολογίζεται στο 7,6% και η συνολική 18,5%, ενώ ταυτόχρονα η άμεση συμβολή στην απασχόληση είναι 11,3% και 23,1% η συνολική, ποσοστά που μεταφράζονται σε 401 χιλ. και 822 χιλ. θέσεις εργασίας αντίστοιχα.
- ✓ Το συνολικό ποσό που δαπανήθηκε από ξένους τουρίστες στην Ελλάδα το 2017 ανήλθε σε 14,8 δισ. ευρώ και η συνεισφορά κλάδου στο σύνολο των επενδύσεων ήταν 2,7 δισ. ευρώ ή 16.5% επί του συνόλου.
- ✓ Η αγορά είναι κερματισμένη αφού σε αυτή δραστηριοποιείται μεγάλος αριθμός μικρού μεγέθους εταιριών. Χαρακτηριστικά αναφέρεται ότι οι 4 κυριότερες εταιρίες του κλάδου κατέχουν μερίδιο ύψους 10%
- ✓ Αναμένεται συμμετοχή μεγάλων πολυεθνικών ομίλων σε εταιρίες του κλάδου με στόχο την παροχή ολοκληρωμένων υπηρεσιών και καθετοποίησης των δραστηριοτήτων τους
- ✓ Η συγκέντρωση της αγοράς εις όφελος των μεγαλύτερων παικτών, η συνεχής συρρίκνωση του αριθμού των μονάδων μικρής δυναμικότητας και η ενίσχυση των μεγαλύτερων εταιριών μέσω εξαγορών είναι τάσεις που προβλέπονται να παρατηρηθούν στο μέλλον
- ✓ Η αγορά παρουσίασε υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης τα τελευταία χρόνια, και αναμένεται να αυξάνεται με σταθερούς ρυθμούς της τάξης του 3% τα επόμενα χρόνια.

Παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά

Οι κύριοι παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά τουρισμού είναι:

- ✓ Η αύξηση του ξενοδοχειακού δυναμικού στην Ελλάδα στην περίοδο 2008-2017 ήταν μεγαλύτερη από τις κύριες ανταγωνίστριες χώρες στην Ευρώπη.
- ✓ Επαναπροσδιορισμός στόχων των συνολικών αφίξεων κατά +30%, (από 26 σε περίπου 35 εκατ.) για το 2021, αύξηση η οποία στοχεύει στην ενίσχυση των συνολικών εσόδων κατά 40% με στόχο τα 20 δισ. ευρώ και της μέσης καθαρής δαπάνης ανά διανυκτέρευση κατά 5%.
- ✓ Θα πρέπει να υλοποιούνται ετήσιες συνολικές επενδύσεις ύψους 2 δισ. ευρώ, αρχής γενομένης το 2018, με συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα κατά 80% και του δημόσιου κατά 20% οι οποίες θα τονώσουν την ανάπτυξη του τουρισμού και ειδικότερα του ναυτικού και της κρουαζιέρας.

Παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά (Συνέχεια)

Οι κύριοι παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά τουρισμού είναι:

- ✓ Οι απαιτούμενες ιδιωτικές και δημόσιες επενδύσεις στον τομέα των υποδομών, θα συμβάλλουν στην αναβάθμιση κρίσιμων υποδομών όπως οι αυτοκινητόδρομοι, τα περιφερειακά αεροδρόμια, οι μαρίνες και στην αξιοποίηση της παραλιακής ζώνης της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης.
- ✓ Σημειώνεται ουσιαστική αναβάθμιση της επιχειρηματικής λειτουργίας των ελληνικών τουριστικών επιχειρήσεων (ξενοδοχειακών, εστίασης, τουριστικών πρακτορείων, μεταφορικών, κ.λπ.), τόσο με την είσοδο στην ελληνική αγορά και την ανάπτυξη - σε μεγάλο βαθμό με συγχωνεύσεις και εξαγορές - μεγάλων επιχειρηματικών ομίλων ακόμη και διεθνούς εμβέλειας, όσο και με ουσιαστική βελτίωση της επιχειρηματικής, οργανωτικής και επαγγελματικής λειτουργίας των κυρίως μικρών και μεσαίων τουριστικών επιχειρήσεων που λειτουργούν σε κάθε τουριστική περιοχή.

Παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά (Συνέχεια)

Οι κύριοι παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά τουρισμού είναι:

- ✓ Το στελεχιακό δυναμικό των τουριστικών επιχειρήσεων αναβαθμίζεται και αυξάνεται με γρήγορους ρυθμούς συμβάλλοντας στη συνεχή βελτίωση των προσφερόμενων τουριστικών υπηρεσιών στη χώρα.
- ✓ Η χρήση του διαδικτύου για την προσφορά τουριστικών υπηρεσιών στην Ελλάδα αυξάνεται ταχύτατα και αλλάζει δραστικά τον τρόπο διασύνδεσης των πελατών παγκοσμίως με τις εγχώριες τουριστικές επιχειρήσεις.
- ✓ Η εγχώρια επιχειρηματικότητα είναι τώρα σε θέση να εξασφαλίσει την ζήτηση από παλαιές και νέες αγορές για την προσδοκώμενη ταχεία ανάπτυξη του ελληνικού τουρισμού στα επόμενα χρόνια, συμβάλλοντας και στην ουσιαστική εξομάλυνση της εποχικότητας που αποτελεί βασικό χαρακτηριστικό του τομέα έως σήμερα.

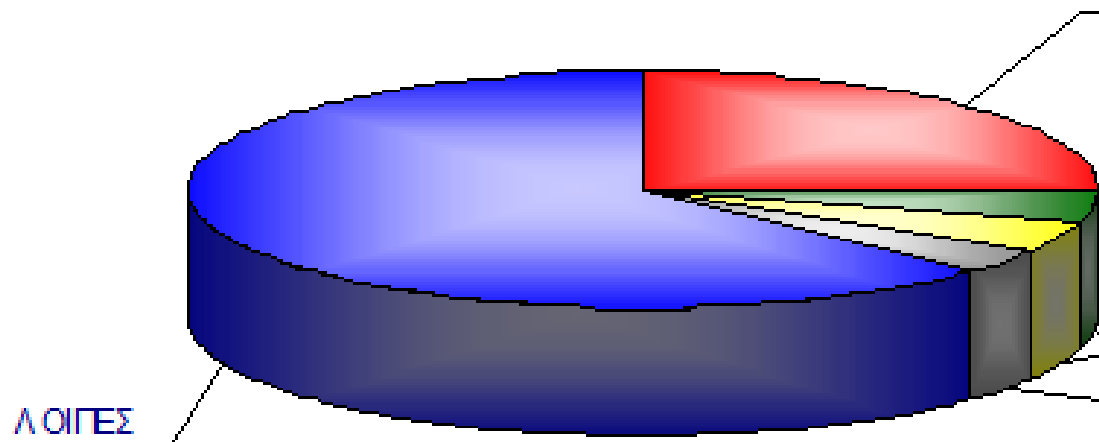
Μερίδια Αγοράς

- ✓ Πάνω από 3 δισ. ευρώ το μέγεθος της Ελληνικής αγοράς ξενοδοχείων
- ✓ Με δεδομένη την ύπαρξη πληθώρας μικρομεσαίων επιχειρήσεων και τον χαμηλό βαθμό συγκέντρωσης της αγοράς, τα μερίδια αγοράς ακόμα και των μεγαλύτερων παικτών παραμένουν σε σχετικά χαμηλά επίπεδα.
- ✓ Τα ξενοδοχεία τεσσάρων αστέρων αποσπούν το μεγαλύτερο μερίδιο στη συνολική αξία, αντιπροσωπεύοντας το 45% περίπου και ακολουθούν τα ξενοδοχεία πέντε αστέρων με μερίδιο της τάξης του 36% και τριών αστέρων με μερίδιο 19%».

Μερίδια Αγοράς

Με δεδομένη την ύπαρξη πληθώρας μικρομεσαίων επιχειρήσεων και τον χαμηλό βαθμό συγκέντρωσης της αγοράς, τα μερίδια αγοράς ακόμα και των μεγαλύτερων παικτών παραμένουν σε σχετικά χαμηλά επίπεδα. Ενδεικτικά παρουσιάζονται στο διάγραμμα που ακολουθεί τα μερίδια αγοράς των σημαντικότερων επιχειρήσεων του κλάδου.

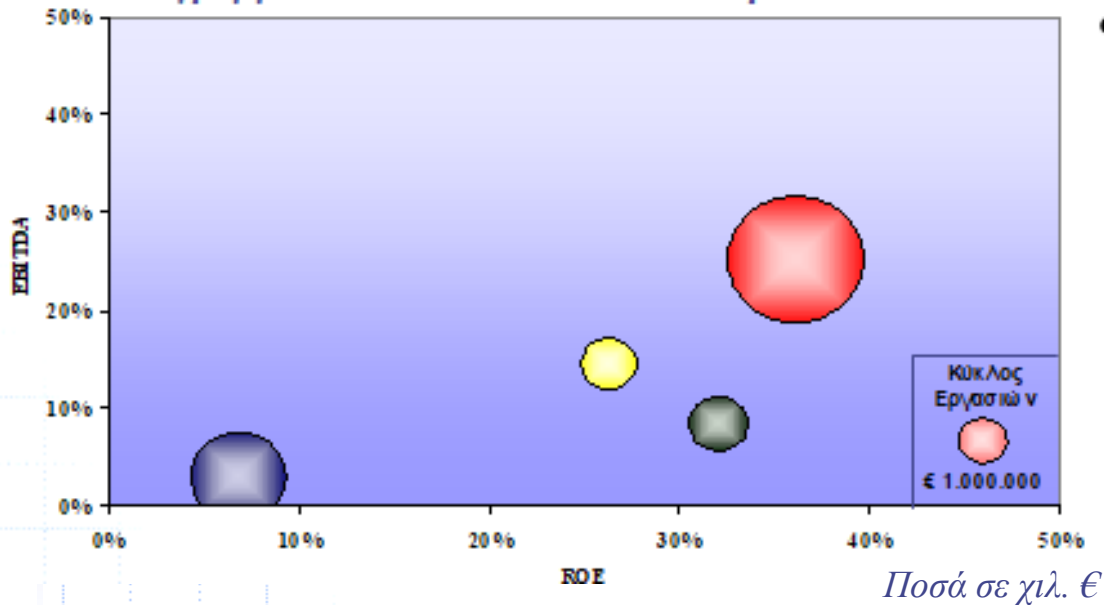
Διάγραμμα 2.1 Μερίδια Αγοράς



Κύριοι Παίκτες Αγοράς

Στα διαγράμματα που ακολουθούν παρουσιάζονται συγκριτικά τα οικονομικά αποτελέσματα των κυριότερων εταιριών που δραστηριοποιούνται στο χώρο των ξενοδοχείων. Στο διάγραμμα 2.1, παρουσιάζεται η θέση των κυριοτέρων εταιριών σε σχέση με την κερδοφορία της και την αποδοτικότητά της. Το μέγεθος του κάθε κύκλου αντιπροσωπεύει τον κύκλο εργασιών της κάθε εταιρίας για τη χρήση του 2016. Στον κάθετο άξονα παρουσιάζεται το ύψος του περιθωρίου κερδών προ τόκων και αποσβέσεων (EBITDA). Ο οριζόντιος άξονας παρουσιάζει την αποδοτικότητα της κάθε εταιρίας που προκύπτει από τον λόγο του καθαρού κέρδους προ φόρων προς τα ίδια κεφάλαια.

Διάγραμμα 2.2: EBITDA και ROE κυρίων παικτών

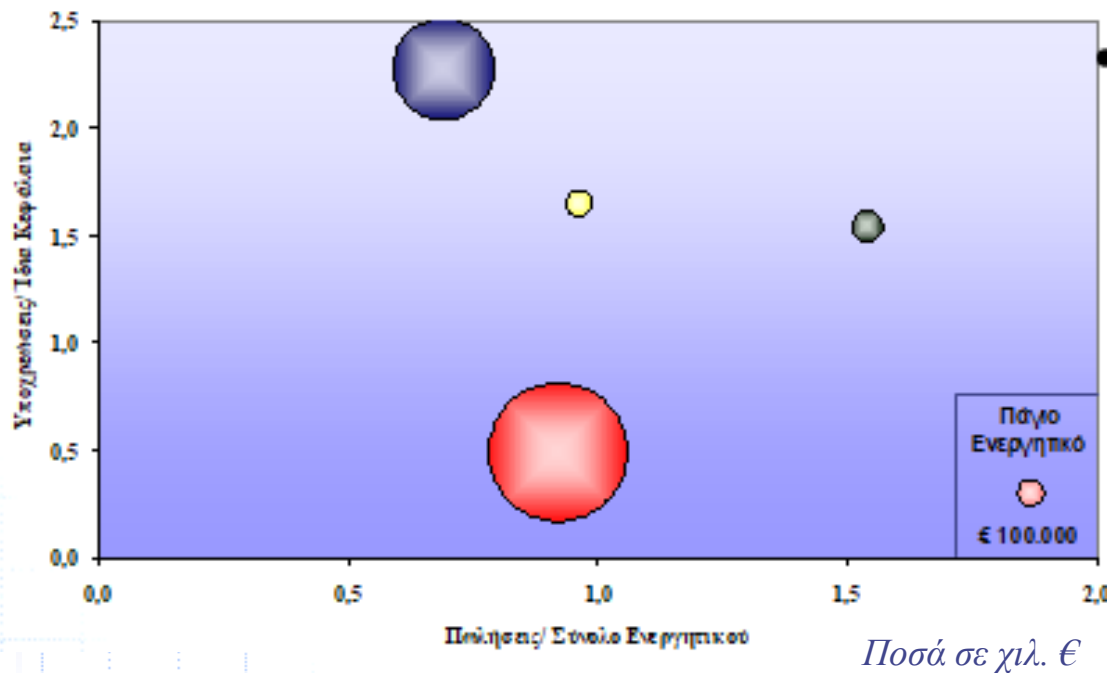


Τα οικονομικά στοιχεία για την Ξενοδοχείο ΕΛΚ προκύπτουν από τα απλογραφικά ανέλεγκτα λογιστικά βιβλία της Εταιρίας για την χρήση 1.1.17-31.12.17. Παρατηρείται ότι η Εταιρία παρουσιάζει υψηλή αποδοτικότητα ιδίων κεφαλαίων, και διαθέτει ικανοποιητικό περιθώριο κέρδους σε σχέση με τους ανταγωνιστές της.

Κύριοι Παίκτες Αγοράς

Στο διάγραμμα 2.2, παρουσιάζεται η θέση της κάθε εταιρίας σε σχέση με το ύψος των υποχρεώσεών της και την εκμετάλλευση των στοιχείων της. Το μέγεθος του κάθε κύκλου αντιπροσωπεύει το πάγιο ενεργητικό της κάθε εταιρίας για τη χρήση του 2016. Στον κάθετο άξονα παρουσιάζεται ο λόγος των υποχρεώσεων προς τα ίδια κεφάλαια. Ο οριζόντιος άξονας παρουσιάζει τον λόγο των πωλήσεων προς το σύνολο του Ενεργητικού.

Διάγραμμα 2.3: Κεφαλαική Δομή & Δείκτης Εκμετάλλευσης Παγίων κυρίων παικτών



Τα οικονομικά στοιχεία για την Ξενοδοχείο ΕΛΚ προκύπτουν από τα απλογραφικά ανέλεγκτα λογιστικά βιβλία της Εταιρίας για την χρήση 1.1.17-31.12.17. Παρατηρείται ότι η Εταιρία με δεδομένο το χαμηλό ύψος του πάγιου ενεργητικού της παρουσιάζει υψηλή κυκλοφοριακή ταχύτητα του ενεργητικού, διατηρώντας σε ικανοποιητικά επίπεδα το ύψος των υποχρεώσεών της σε σχέση με τους ανταγωνιστές της.

Στρατηγική της εταιρίας

Τα σημεία-κλειδιά της στρατηγικής της εταιρείας «Ξενοδοχείο ΕΛΚ» είναι:

- ❑ Σύναψη επιτυχημένων συμβολαίων με Tour Operators, με σωστή αναλογία κατανομής μεταξύ B2B & B2C για βελτίωση της μέσης ετήσιας πληρότητας
- ❑ Καθημερινή και επιθετική διαχείριση τιμών βάσει διαθεσιμότητας δωματίων στα online channels, για αύξηση περιθωρίων κέρδους και κρατήσεων τελευταίας στιγμής
- ❑ Ενίσχυση της καλής φήμης και του Brand Awareness, τόσο σε Ταξιδιώτες άμεσης κράτησης, όσο και σε Travel Agents με στόχο την ενίσχυση των πωλήσεων εξωτερικού.
- ❑ Δυνατότητα άμεσης σύνδεσης από την κύρια σελίδα του ξενοδοχείου, με διεθνή site αξιολογητών για την ενημέρωση των πελατών για το σύνολο των αναφορών (θετικών ή λιγότερο θετικών) που έχουν γίνει και δέσμευση για άμεση ανταπόκριση στις σχετικές αξιολογήσεις.
- ❑ Η υψηλή ποιότητα των παρεχομένων επιπρόσθετων υπηρεσιών αυξάνει την εμπειρία διαμονής του επισκέπτη, με την ικανοποίηση να επιστρέφει με θετικά reviews που αυξάνουν τις μελλοντικές πωλήσεις, αλλά και τις καταναλώσεις ικανοποιημένων πελατών.

Δυνατά Σημεία

Η «ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΕΛΚ» διαθέτει :

ΔΥΝΑΤΑ ΣΗΜΕΙΑ

- Μακρόχρονη παρουσία στην αγορά – Πιστό πελατολόγιο
- Υψηλή ποιότητα παρεχομένων υπηρεσιών
- Καλή τοποθεσία εγκαταστάσεων
- Εμπειρία Διοίκησης (άνω των 30 ετών παρουσία στην ξενοδοχειακή αγορά)
- Παρουσία σε επιλεγμένο τμήμα της αγοράς (niche market)

Αδύνατα Σημεία

Παράλληλα υπάρχουν σημαντικά θέματα που άπτονται άμεσης βελτίωσης όπως:

ΑΔΥΝΑΤΑ ΣΗΜΕΙΑ

- Στασιμότητα στις πωλήσεις της λόγω εστίασης στον εσωτερικό τουρισμό
- Δεν ακολουθεί σε πωλήσεις την ανάπτυξη του κλάδου του τουρισμού την τελευταία τριετία
- Μη αναγνωρίσιμο brand στην αγορά
- Χαμηλή κερδοφορία
- Μη υιοθέτηση σύγχρονων πρακτικών μάρκετινγκ

Ευκαιρίες

Η Εταιρία βρίσκεται αντιμέτωπη με σημαντικές εξελίξεις στον κλάδο της εγχώριας αγοράς τουρισμού όπως:

ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ

- Άνοιγμα σε νέες αγορές του εξωτερικού
- Ενσωμάτωση – Συνεργασία σε μεγαλύτερα σχήματα
- Τα “κενά” στην αγορά τα οποία να μπορεί να τα καλύψει η επιχείρηση
- Η ανάπτυξη νέων καναλιών διανομής (π.χ. μέσω του Διαδικτύου)
- Υιοθέτηση σύγχρονων πρακτικών μάρκετινγκ

Κίνδυνοι

ΚΙΝΔΥΝΟΙ

- Οι Διεθνές πολιτικό - οικονομικές συγκυρίες (π.χ τρομοκρατία, αύξηση πετρελαίου, κλπ.)
- Χρηματοδοτικά προβλήματα
- Έντονος ανταγωνισμός και μικρό μέγεθος
- Ανάδειξη νέων τουριστικών προορισμών
- Υπερβολική εξάρτηση από tour operators
- Η είσοδος πολλών νέων επιχειρήσεων στην αγορά.

3. Ανάλυση Επιχειρηματικού Σχεδίου

3. Ανάλυση Επιχειρηματικού Σχεδίου

Εισαγωγή

Στο παρόν κεφάλαιο παρουσιάζεται αναλυτικά το επιχειρηματικό σχέδιο και τα προβλεπόμενα οικονομικά μεγέθη της Εταιρίας, με σκοπό την αξιολόγηση της βιωσιμότητας της στα πλαίσια της εξεταζόμενης ρύθμισης των οφειλών της προς Τράπεζες, ΑΑΔΕ, ΦΚΑ και προμηθευτές της βάσει του Ν.4469/2017.

Βάσει της παρούσας μελέτης προτείνεται απομείωση 32% κατά € 467.515 των προς ρύθμιση υποχρεώσεων ύψους € 1.450.000 της εταιρίας και η αποπληρωμή του υπολοίπου € 982.485 να πραγματοποιηθεί σε δέκα έτη. Η ικανότητα αποπληρωμής της εταιρίας ανέρχεται σε € 859.000 και των συνοφειλετών σε € 123.485. Η αξία ρευστοποίησης της περιουσίας της εταιρίας και των συνοφειλετών ανέρχεται σε € 698.500.

Οι εκτός ρύθμισης υποχρεώσεις της εταιρείας ανέρχονται σε 47.000 € και η αποπληρωμή των υποχρεώσεων ύψους € 17.000 προς Δημόσιο και ΦΚΑ θα πραγματοποιηθεί σε 12 μηνιαίες δόσεις και των Τραπεζικών Υποχρεώσεων ύψους € 30.000 σε τρία έτη με τοκοχρεωλυτικές μηνιαίες δόσεις.

Για την ανάπτυξη των προϋπολογιστικών καταστάσεων Αποτελεσμάτων Χρήσης και Ελεύθερων Ταμειακών Ροών κρίθηκε σκόπιμο να γίνει αναλυτική εκτίμηση αυτών για μία περίοδο (10) δέκα ετών.

3. Ανάλυση Επιχειρηματικού Σχεδίου

Παραδοχές Ρύθμισης Υποχρεώσεων

Οι Συνολικές Υποχρεώσεις προς ρύθμιση της Εταιρίας και οι υφιστάμενες εξασφαλίσεις παρατίθενται στον παρακάτω πίνακα:

Πίνακας 3.1 Συνολικές Υποχρεώσεις προς Ρύθμιση

| | Εξασφαλίσεις | Ποσά προ διαγραφών | Ποσοστό |
|---------------------------------|-----------------------|--------------------|---------|
| Τράπεζα Α | Προσημείωση Α' | 350.000,0 € | 24,14% |
| Τράπεζα Β | Ενεχυρίαση Επιταγών | 150.000,0 € | 10,34% |
| Τράπεζα Γ | Ανευ Εξασφαλίσεων Κ/Κ | 250.000,0 € | 17,24% |
| ΑΑΔΕ | Ειδικό Προνόμιο | 300.000,0 € | 20,69% |
| ΦΚΑ | Ειδικό Προνόμιο | 200.000,0 € | 13,79% |
| Προμηθευτές | Ανευ Εξασφαλίσεων | 200.000,0 € | 13,79% |
| Σύνολο Υποχρεώσεων προς ρύθμιση | | 1.450.000,0 € | 100,00% |

3. Ανάλυση Επιχειρηματικού Σχεδίου

Παραδοχές των προς Ρύθμισης Υποχρεώσεων

Τα χαρακτηριστικά της εξεταζόμενης ρύθμισης των υποχρεώσεων της Εταιρίας παρατίθενται στον παρακάτω πίνακα:

| | |
|---|------------------------------|
| <i>Ρυθμιζόμενες Τραπεζικές Υποχρεώσεις</i> | <i>750.000 €</i> |
| <i>Ρυθμιζόμενες Υποχρεώσεις ΑΑΔΕ</i> | <i>300.000 €</i> |
| <i>Ρυθμιζόμενες Υποχρεώσεις ΦΚΑ</i> | <i>200.000 €</i> |
| <i>Ρυθμιζόμενες Υποχρεώσεις Προμηθευτές</i> | <i>200.000 €</i> |
| <i>Επιτόκιο Δανεισμού</i> | <i>Euribor 3μήνου + 5,0%</i> |
| <i>Μηνιαία Δόση</i> | <i>9.111,0 €</i> |
| <i>Διάρκεια – Έτη</i> | <i>10</i> |
| <i>Δόσεις/Έτος</i> | <i>12</i> |
| <i>Συνολικές Δόσεις</i> | <i>120</i> |
| <i>Περίοδος Χάριτος (Έτη)</i> | <i>0</i> |
| <i>Τύπος Δανείου</i> | <i>Τοκοχρεολυτικό</i> |

3. Ανάλυση Επιχειρηματικού Σχεδίου

Παραδοχές Υποχρεώσεων εκτός Ρύθμισης

Τα χαρακτηριστικά της αποπληρωμής των εκτός ρύθμισης υποχρεώσεων της Εταιρίας παρατίθενται στον παρακάτω πίνακα:

| Πίνακας 3.3 Χαρακτηριστικά Υποχρεώσεων εκτός Ρύθμισης | |
|---|------------------------------|
| <i>Μη Ρυθμιζόμενες Υποχρεώσεις</i> | <i>47.000 €</i> |
| <i>Υποχρεώσεις προς Τράπεζες</i> | <i>30.000 €</i> |
| <i>Υποχρεώσεις προς ΑΑΔΕ</i> | <i>10.000 €</i> |
| <i>Υποχρεώσεις προς ΕΦΚΑ</i> | <i>7.000 €</i> |
| <i>Επιτόκιο</i> | <i>Euribor 3μήνου + 5,0%</i> |
| <i>Αποπληρωμή Υποχρεώσεων προς ΑΑΔΕ – ΕΦΚΑ</i> | <i>1 έτος</i> |
| <i>Αποπληρωμή Τραπεζικών Υποχρεώσεων</i> | <i>3 έτη</i> |
| <i>Δόσεις/Έτος</i> | <i>12</i> |
| <i>Συνολικές Δόσεις</i> | <i>36</i> |
| <i>Τύπος Δανείου</i> | <i>Τοκοχρεολυτικό</i> |

3. Ανάλυση Επιχειρηματικού Σχεδίου

Παραδοχές των προς Ρύθμιση Υποχρεώσεων

Βάσει της παρούσας μελέτης προτείνεται απομείωση 32% κατά € 467.515 των προς ρύθμιση υποχρεώσεων ύψους € 1.450.000 της εταιρίας και η αποπληρωμή του υπολοίπου € 982.485 να πραγματοποιηθεί σε δέκα έτη. Η ικανότητα αποπληρωμής της εταιρίας ανέρχεται σε € 859.000 και των συνοφειλετών σε € 123.485. Η αξία ρευστοποίησης της περιουσίας της εταιρίας και των συνοφειλετών ανέρχεται σε € 698.500.

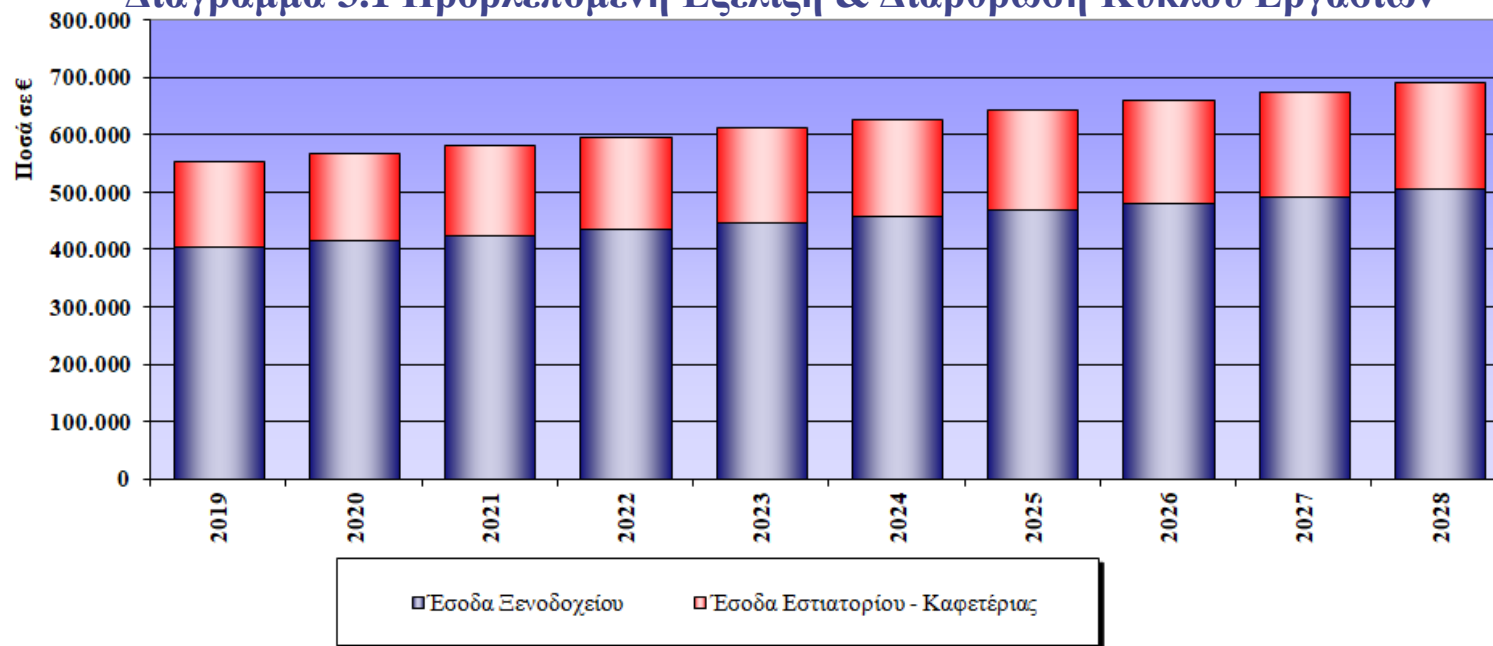
| Πίνακας 3.4 Χαρακτηριστικά Ρύθμισης | |
|---|--------------------|
| <i>Ρυθμιζόμενες Υποχρεώσεις</i> | <i>1.450.000 €</i> |
| <i>Αποπληρωμή Υποχρεώσεων</i> | <i>982.485 €</i> |
| <i>Απομείωση Υποχρεώσεων</i> | <i>467.515 €</i> |
| <i>% Απομείωσης Υποχρεώσεων</i> | <i>32%</i> |
| <i>Ικανότητα Αποπληρωμής Εταιρίας</i> | <i>859.000 €</i> |
| <i>Ικανότητα Αποπληρωμής Συνοφειλετών</i> | <i>123.485 €</i> |
| <i>Αξία Ρευστοποίησης Περιουσίας Εταιρίας</i> | <i>605.000 €</i> |
| <i>Αξία Ρευστοποίησης Περιουσίας Συνοφειλετών</i> | <i>93.500 €</i> |

3. Ανάλυση Επιχειρηματικού Σχεδίου

Παραδοχές Εσόδων

Στο παρακάτω διάγραμμα παρουσιάζεται η προβλεπόμενη διάρθρωση των πωλήσεων της Εταιρίας για τα επόμενα δέκα έτη λειτουργίας της. Παρατηρείται ότι σημαντικό μέρος των εσόδων της Εταιρίας θα προέρχονται από την εκμετάλλευση του Εστιατορίου – Καφετέριας που λειτουργεί στα πλαίσια του Ξενοδοχείου τα οποία αποτελούν το 27% του συνολικού κύκλου εργασιών της εταιρίας καθ' όλη τη διάρκεια της εξεταζόμενης περιόδου.

Διάγραμμα 3.1 Προβλεπόμενη Εξέλιξη & Διάρθρωση Κύκλου Εργασιών



Παραδοχές Εξόδων

Τα έξοδα της εταιρίας αποτελούνται από τα εξής επιμέρους στοιχεία:

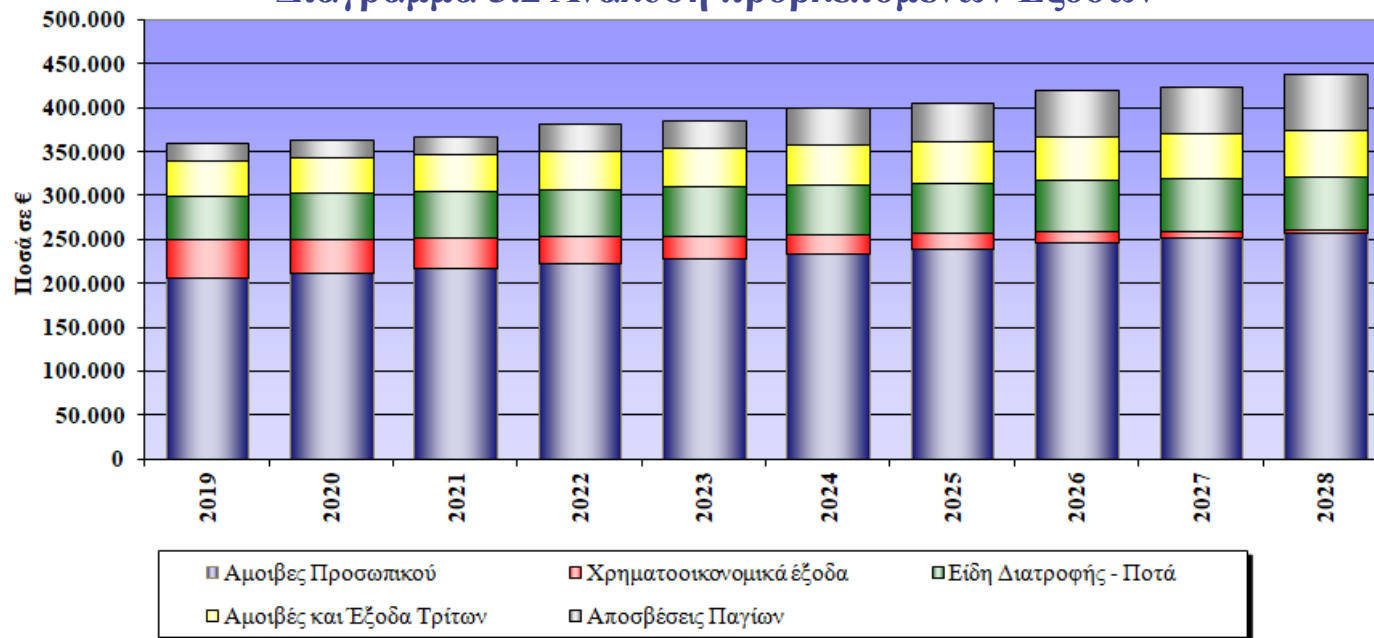
- ✓ Αγορά προϊόντων
- ✓ Μισθοδοσία προσωπικού
- ✓ Αμοιβές και Έξοδα Τρίτων
- ✓ Αποσβέσεις Παγίων
- ✓ Χρηματοοικονομικά Έξοδα

3. Ανάλυση Επιχειρηματικού Σχεδίου

Παραδοχές Εξόδων

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η προβλεπόμενη εξέλιξη των εξόδων της εταιρίας κατά τα επόμενα δέκα έτη λειτουργίας της.

Διάγραμμα 3.2 Ανάλυση προβλεπόμενων Εξόδων



Παρατηρείται ότι η Μισθοδοσία Προσωπικού αποτελεί το μεγαλύτερο μέρος των προβλεπόμενων εξόδων, καθώς κυμαίνεται σε ποσοστό 57% - 59% περίπου επί των συνολικών εξόδων καθ' όλη την υπό εξέταση περίοδο.

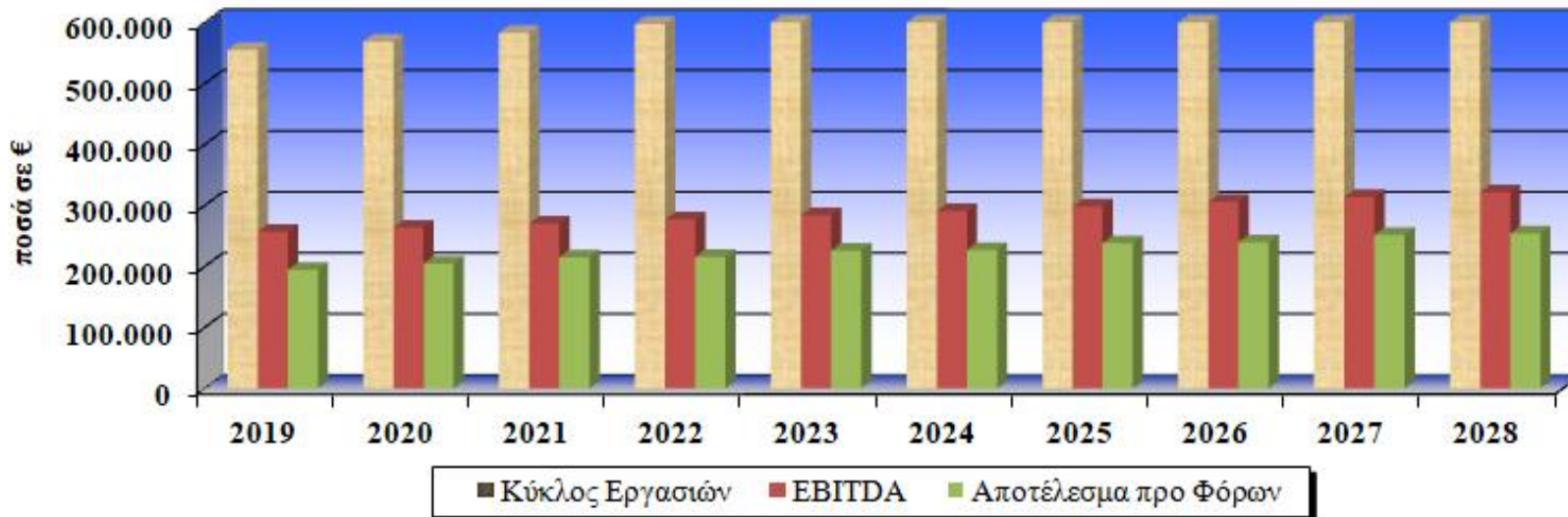
3. Ανάλυση Επιχειρηματικού Σχεδίου

Παραδοχές Αποτελεσμάτων Χρήσεως

Η ανάπτυξη των προϋπολογιστικών καταστάσεων αποτελεσμάτων χρήσεως βασίστηκε στις παραδοχές που παρουσιάστηκαν στις προηγούμενες παραγράφους.

Βάσει των παραδοχών που περιγράφηκαν στο παρόν κεφάλαιο, οι πωλήσεις και η κερδοφορία της εταιρίας παρουσιάζονται στο παρακάτω Διάγραμμα:

Διάγραμμα 3.3 Εξέλιξη Προβλεπόμενων Πωλήσεων και Κερδοφορίας



3. Ανάλυση Επιχειρηματικού Σχεδίου

Περιθώρια Κέρδους

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται τα περιθώρια κέρδους της εταιρίας για τα επόμενα δέκα έτη λειτουργίας της.

Πίνακας 3.4 Προβλεπόμενα Περιθώρια Κερδοφορίας

| Περιθώρια Κέρδους | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|-------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| <i>Μερικό Περιθώριο Κέρδους</i> | 43% | 41% | 41% | 40% | 40% | 38% | 38% | 37% | 43% | 41% |
| <i>Περιθώριο Κέρδους EBITDA</i> | 46% | 46% | 46% | 46% | 46% | 46% | 46% | 46% | 46% | 46% |
| <i>Περιθώριο Κέρδους μετά Φόρων</i> | 25% | 26% | 26% | 26% | 26% | 26% | 26% | 26% | 26% | 26% |

Παραδοχές Ταμειακών Ροών

Οι Ελεύθερες Ταμειακές Ροές της Επιχείρησης για την προσεχή δεκαετία υπολογίστηκαν ως εξής:

Κέρδη προ Φόρων & Τόκων

(+) Αποσβέσεις

(-) Φόρος Εισοδήματος

(-) Απαιτούμενη αύξηση κεφαλαίου κίνησης

(=) Καθαρές Λειτουργικές Ταμειακές Ροές

(-) Νέες Επενδύσεις

(+) Πωλήσεις μη λειτουργικών Παγίων (Ακίνητα, Μηχανήματα, Συμμετοχές, Κινητές Αξίες)

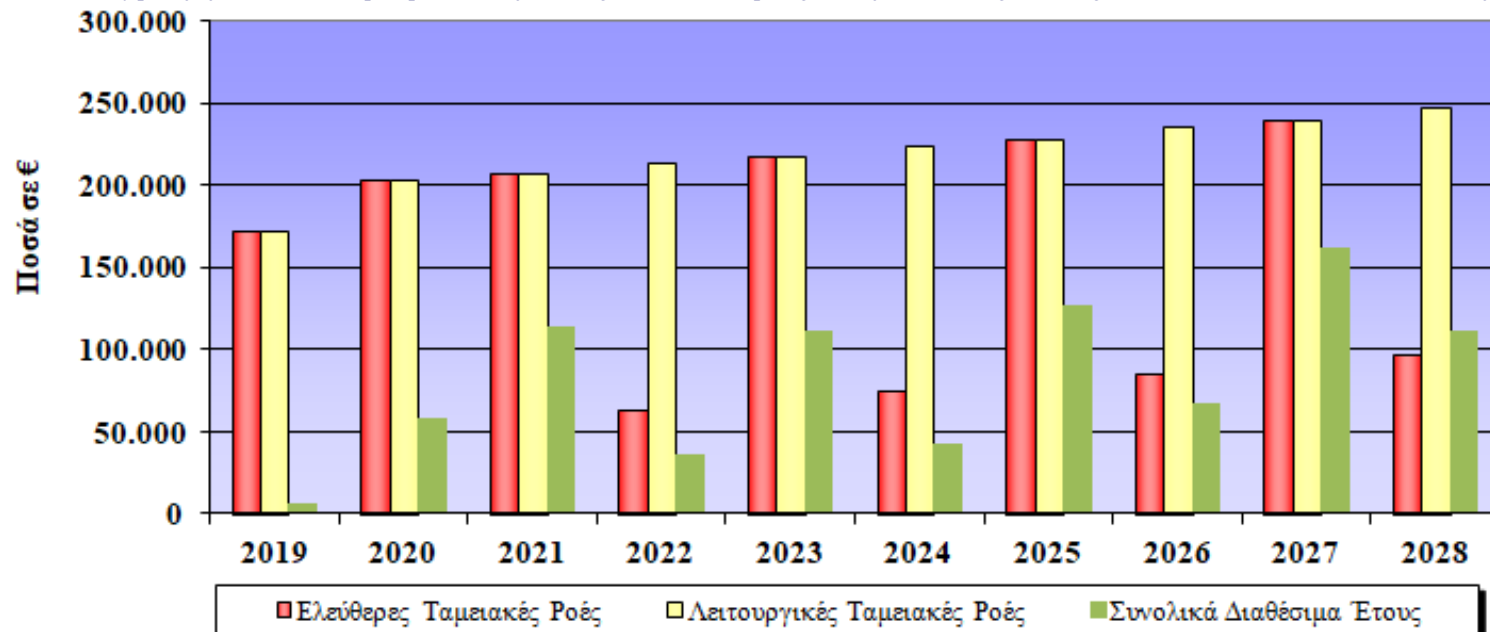
(=) Ελεύθερες Ταμειακές Ροές

3. Ανάλυση Επιχειρηματικού Σχεδίου

Παραδοχές Ταμειακών Ροών

Βάσει των παραπάνω υπολογισμών και παραδοχών του Επιχειρηματικού Σχεδίου, τα Συνολικά Διαθέσιμα, οι Ελεύθερες και οι Λειτουργικές Ταμειακές Ροές της Εταιρίας ανά έτος παρουσιάζονται παρακάτω:

Διάγραμμα 3.5 Προβλεπόμενες Ελεύθερες Ταμειακές Ροές & Συνολικά Διαθέσιμα



Οι Ελεύθερες Ταμειακές Ροές για την 10ετή περίοδο πρόβλεψης κυμαίνονται μεταξύ € 63,7 - € 239,8 χιλ. και επηρεάζονται από την υλοποίηση του επενδυτικού προγράμματος της εταιρίας ύψους € 600 χιλ.

4. Αποτελέσματα Μελέτης Βιωσιμότητας

4. Αποτελέσματα Μελέτης Βιωσιμότητας

Βασικά Συμπεράσματα

Στα πλαίσια της συγκεκριμένης μελέτης, έχει γίνει εκτίμηση των αποτελεσμάτων και των ταμειακών ροών της Εταιρίας για την προσεχή δεκαετία, με σκοπό την αξιολόγηση της βιωσιμότητάς της και της δυνατότητάς της να αποπληρώσει τις δανειακές της υποχρεώσεις που αφορούν το υπό ρύθμιση χρέος της.

Τα κυριότερα συμπεράσματα της μελέτης συνοψίζονται στα παρακάτω σημεία:

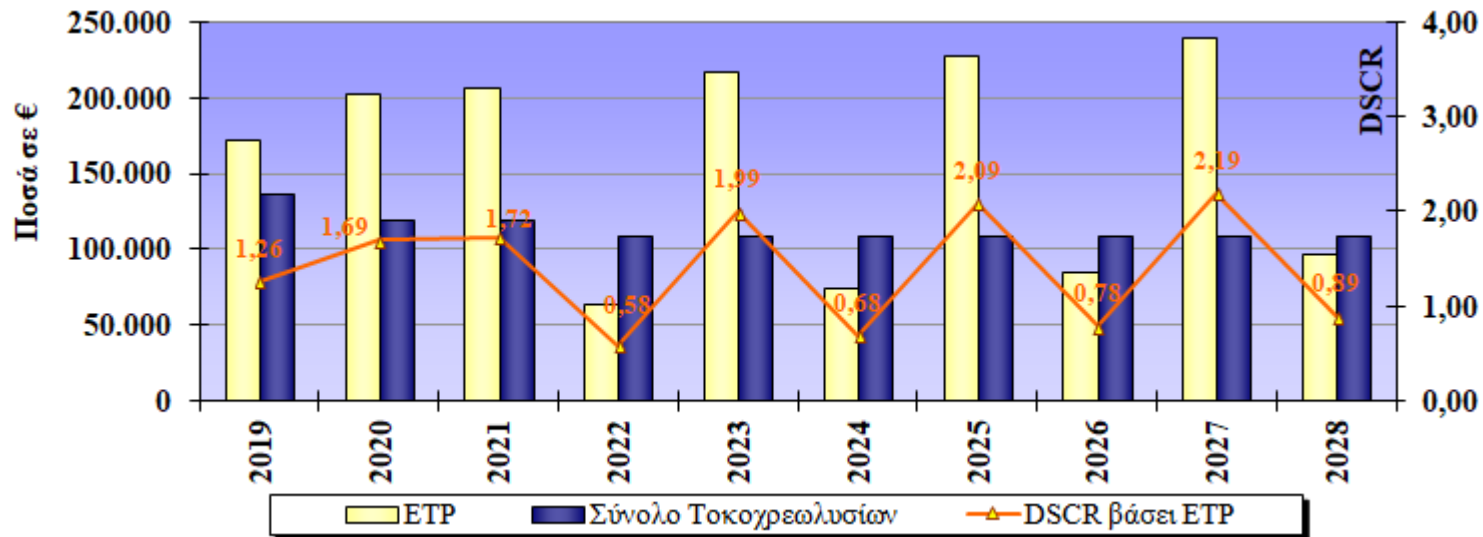
- ✓ οι Ελεύθερες Ταμειακές Ροές της Εταιρίας επαρκούν για την εξυπηρέτηση των ετήσιων τοκοχρεολυσίων, καθώς ο δείκτης κάλυψης των τοκοχρεολυτικών δόσεων DSCR (Debt-service coverage ratio που υπολογίζεται ως οι ETP επί των ετήσιων τοκοχρεολυτικών δόσεων) κυμαίνεται μεταξύ 0,58x – 2,19x. Οι τιμές κάτω της μονάδας οφείλονται στην υλοποίηση του επενδυτικού προγράμματος της εταιρίας ύψους € 600 χιλ. καθόλη την διάρκεια της εξεταζόμενης περιόδου που χρηματοδοτείται αποκλειστικά με λειτουργικές ταμειακές ροές, με τα αθροιστικά ρευστά διαθέσιμα να καλύπτουν την αποπληρωμή των τοκοχρεολυτικών δόσεων τα έτη 2022, 2024, 2026 και 2028.
- ✓ ο δείκτης κάλυψης των τοκοχρεολυτικών δόσεων DSCR (Debt-service coverage ratio που υπολογίζεται ως το EBITDA επί των ετήσιων τοκοχρεολυτικών δόσεων) κυμαίνεται μεταξύ 1,87x – 2,94x
- ✓ η Εταιρία καλύπτει το σύνολο των υποχρεώσεων της μέσω των λειτουργικών ταμειακών της ροών και δεν απαιτείται η σύναψη επιπρόσθετου βραχυπρόθεσμου δανεισμού

4. Αποτελέσματα Μελέτης Βιωσιμότητας

Ικανότητα Εξυπηρέτησης Τοκοχρεολυτικών Δόσεων βάσει ETP

Στο παρακάτω διάγραμμα παρουσιάζονται οι ETP, τα ετήσια τοκοχρεολύσια και ο δείκτης κάλυψης των τοκοχρεολυτικών δόσεων (DSCR – Debt Service Coverage Ratio), που υπολογίζεται ως οι ETP επί των ετήσιων τοκοχρεολυσίων. Το επενδυτικό πρόγραμμα της εταιρίας ύψους € 600 χιλ. χρηματοδοτείται αποκλειστικά με λειτουργικές ταμειακές ροές, με τα αθροιστικά ρευστά διαθέσιμα να καλύπτουν την αποπληρωμή των τοκοχρεολυτικών δόσεων τα έτη 2022, 2024, 2026 και 2028.

Διάγραμμα 4.1 Ικανότητα Εξυπηρέτησης Τοκοχρεολυτικών Δόσεων βάσει ETP

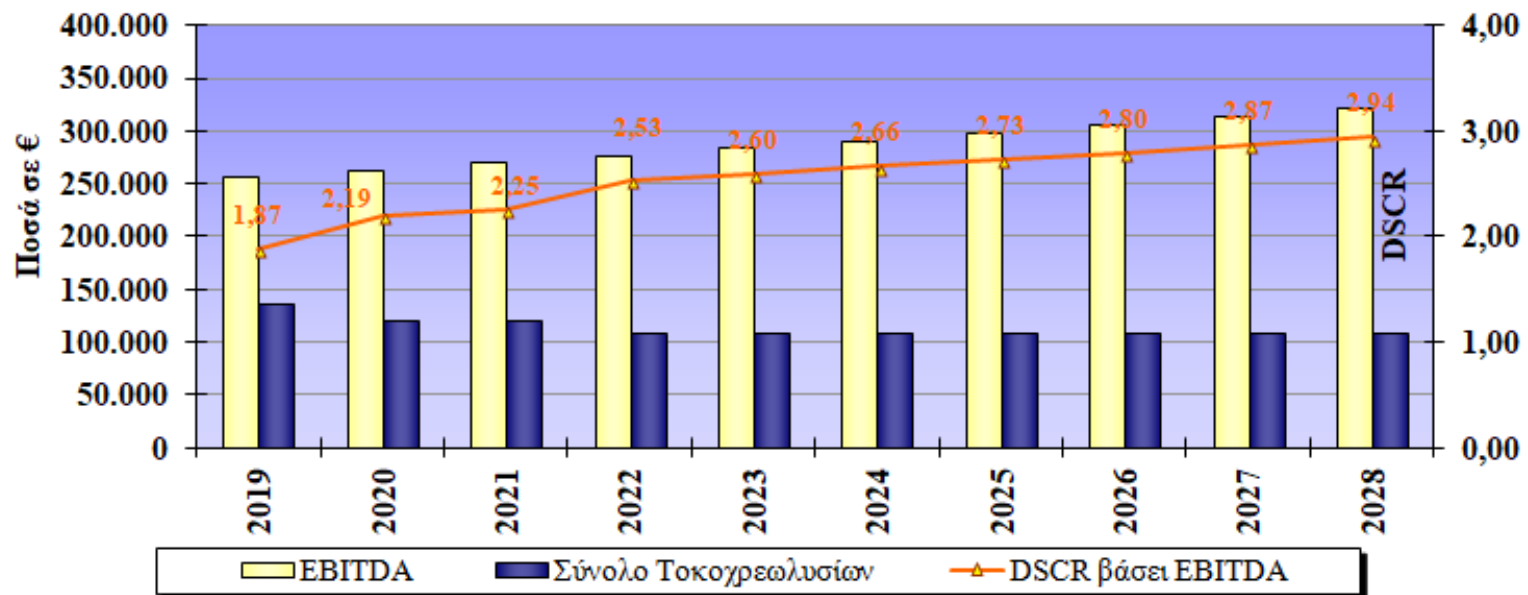


4. Αποτελέσματα Μελέτης Βιωσιμότητας

Ικανότητα Εξυπηρέτησης Τοκοχρεολυτικών Δόσεων βάσει EBITDA

Στο παρακάτω διάγραμμα παρουσιάζονται τα προβλεπόμενα Κέρδη προ Τόκων, Φόρων & Αποσβέσεων (EBITDA), τα ετήσια τοκοχρεολύσια και ο δείκτης κάλυψης των τοκοχρεολυτικών δόσεων (DSCR – Debt Service Coverage Ratio), που υπολογίζεται ως το EBITDA επί των ετήσιων τοκοχρεολυσίων.

Διάγραμμα 4.2 Ικανότητα Εξυπηρέτησης Τοκοχρεολυτικών Δόσεων βάσει EBITDA



4. Αποτελέσματα Μελέτης Βιωσιμότητας

Λόγοι διαφοράς DSCR βάσει ETP και EBITDA

Στα διαγράμματα 4.1 και 4.2 παρουσιάζονται οι δείκτες κάλυψης των τοκοχρεολυτικών δόσεων (DSCR – Debt Service Coverage Ratio), που υπολογίζονται με βάση τις ETP και εναλλακτικά το EBITDA επί των ετήσιων τοκοχρεολυσίων.

Τα κυριότερα συμπεράσματα της μελέτης συνοψίζονται στα παρακάτω σημεία:

- ✓ ο δείκτης κάλυψης των τοκοχρεολυτικών δόσεων DSCR (Debt-service coverage ratio) που υπολογίζεται με βάση τις ETP επί των ετήσιων τοκοχρεολυτικών δόσεων κυμαίνεται μεταξύ 0,58x – 2,19x με τα αθροιστικά ρευστά διαθέσιμα να καλύπτουν την αποπληρωμή των τοκοχρεολυτικών δόσεων τα έτη 2022, 2024, 2026 και 2028 που ο εν λόγω δείκτης είναι < 1 .
- ✓ ο δείκτης κάλυψης των τοκοχρεολυτικών δόσεων DSCR (Debt-service coverage ratio) που υπολογίζεται με βάση το EBITDA επί των ετήσιων τοκοχρεολυτικών δόσεων κυμαίνεται μεταξύ 1,87x – 2,94x
- ✓ Η διαφορά ανάμεσα στις τιμές των δύο δεικτών προκύπτει λόγω ενσωμάτωσης στις ETP των φόρων, των μεταβολών του Κεφαλαίου Κίνησης και των απαιτούμενων επενδύσεων για την διατήρηση της ανταγωνιστικότητας της επιχείρησης.
- ✓ Συνεπώς οι ETP αποτελούν ασφαλέστερο κριτήριο για την αξιολόγηση της ικανότητας αποπληρωμής της επιχείρησης και της βιωσιμότητας της σε σχέση με το EBITDA.

4. Αποτελέσματα Μελέτης Βιωσιμότητας

Δείκτης Χρόνου Αποπληρωμής βάσει ETP & EBITDA

- ✓ Ο Δείκτης Χρόνου Αποπληρωμής Ρυθμιζόμενων (€ 859.000) και μη (€ 47.000) Υποχρεώσεων ορίζεται ως ο λόγος των ρυθμιζόμενων και μη Υποχρεώσεων προς τους Πιστωτές προς τις προβλεπόμενες ετήσιες Ελεύθερες Ταμειακές Ροές (ETP) ή εναλλακτικά τα προβλεπόμενα ετήσια Κέρδη προ Φόρων Τόκων και Αποσβέσεων (E.B.I.T.D.A.) και προσδιορίζει τα έτη που απαιτούνται για την αποπληρωμή των ρυθμιζόμενων και μη Υποχρεώσεων βάσει της προβλεπόμενης λειτουργικής αποδοτικότητας της επιχείρησης
- ✓ Βάσει της ΕΛΕΥΘΕΡΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΗΣ ΡΟΗΣ (ETP) υπολογίζεται ότι η περίοδος αποπληρωμής (undiscounted payback period) των ρυθμιζόμενων και μη Υποχρεώσεων της επιχείρησης ανέρχεται σε 6,18 έτη.
- ✓ Βάσει των Κερδών προ Φόρων, Τόκων και Αποσβέσεων (EBITDA) υπολογίζεται ότι η περίοδος αποπληρωμής (undiscounted payback period) των ρυθμιζόμενων και μη Υποχρεώσεων της επιχείρησης ανέρχεται σε 3,42 έτη.
- ✓ Από τα παραπάνω προκύπτει ότι η προτεινόμενη ρύθμιση οφειλών στηρίζεται σε σταθερές λειτουργικές ταμειακές ροές καθ' όλη την διάρκεια της 10ετούς περιόδου και επιτυγχάνεται η μερική αποπληρωμή των προς ρύθμιση υποχρεώσεων της επιχείρησης σε ποσοστό 59% (λαμβάνοντας υπόψη την ικανότητα αποπληρωμής των συνοφειλετών το ποσοστό αποπληρωμής ανέρχεται σε 68%) .

4. Αποτελέσματα Μελέτης Βιωσιμότητας

Ανάλυση ευαισθησίας βάσει εναλλακτικών Σεναρίων (Αισιόδοξο – Απαισιόδοξο)

- ✓ Οι Οικονομικές Προβλέψεις του χρηματοοικονομικού μοντέλου (μεγέθη ισολογισμού, κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης, κατάσταση ταμειακών ροών και χρηματοοικονομικοί δείκτες) παρέχουν τη δυνατότητα ανάλυσης και ανάπτυξης εναλλακτικών σεναρίων (ανάλυση ευαισθησίας Αισιόδοξο – Απαισιόδοξο σενάριο, μέσα σε εύλογο εύρος ποσοστιαίας μεταβολής των οικονομικών μεγεθών της επιχείρησης και της προτεινόμενης ρύθμισης ή απομείωσης του χρέους π.χ. από -30% έως +30%).
- ✓ Από την ανάλυση ευαισθησίας θα προκύπτουν χρήσιμα συμπεράσματα ως προς τη ελκυστικότητα της αναδιάρθρωσης για τους πιστωτές και την βιωσιμότητα της επιχείρησης.
- ✓ Η πρόταση της επιχείρησης για την αναδιάρθρωση των υποχρεώσεων της δύναται να περιλαμβάνει και τη διερεύνηση της δυνατότητας αξιοποίησης εναλλακτικών πηγών εσόδων, νέων παραγωγικών επενδύσεων ή αποεπένδυσης μη λειτουργικών παγίων (π.χ. ανάπτυξη νέων προϊόντων, είσοδος σε νέες αγορές, ρευστοποίηση τυχόν μη λειτουργικών επενδύσεων σε μηχανήματα ή ακίνητα, πώληση θυγατρικών επιχειρήσεων ή κλάδων δραστηριότητας).



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1

Χρηματοοικονομικό Υπόδειγμα

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 – Χρηματοοικονομικό Υπόδειγμα

Πίνακας 1 – Κατάσταση Ταμειακών Ροών – Ελεύθερες Ταμειακές Ροές

ΠΙΝΑΚΑΣ 1: ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

| | Έτος 1 | Έτος 2 | Έτος 3 | Έτος 4 | Έτος 5 | Έτος 6 | Έτος 7 | Έτος 8 | Έτος 9 | Έτος 10 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες | | | | | | | | | | |
| Κέρδη προ Φόρων και Τόκων | 237.086,9 | 243.269,0 | 249.607,9 | 246.107,2 | 252.621,1 | 249.301,3 | 256.004,0 | 252.875,2 | 259.775,1 | 256.854,0 |
| Πλέον: Αποσβέσεις | 20.000,0 | 20.300,0 | 20.604,5 | 30.913,6 | 31.377,3 | 41.847,9 | 42.475,6 | 53.112,8 | 53.909,5 | 64.718,1 |
| Μείον: Φόρος Εισοδήματος | 56.374,6 | 59.316,3 | 62.362,2 | 62.543,7 | 65.603,2 | 65.871,9 | 69.110,1 | 69.563,2 | 72.994,3 | 73.650,4 |
| Ακαθάριστες Ταμειακές Ροές | 200.712,2 | 204.252,7 | 207.850,2 | 214.477,1 | 218.395,2 | 225.277,4 | 229.369,6 | 236.424,8 | 240.690,3 | 247.921,8 |
| Κεφάλαιο Κίνησης | 27.754,3 | 28.448,2 | 29.159,4 | 29.888,4 | 30.635,6 | 31.401,5 | 32.186,5 | 32.991,2 | 33.816,0 | 34.661,4 |
| ως % επί του συνολικού Κύκλου Εργασιών | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% |
| Μεταβολή Κεφαλαίου Κίνησης | 27.754,3 | 693,9 | 711,2 | 729,0 | 747,2 | 765,9 | 785,0 | 804,7 | 824,8 | 845,4 |
| ΚΑΘΑΡΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ | 172.957,9 | 203.558,9 | 207.139,0 | 213.748,2 | 217.648,0 | 224.511,5 | 228.584,6 | 235.620,1 | 239.865,5 | 247.076,4 |
| % Μεταβολή | | 17,69% | 1,76% | 3,19% | 1,82% | 3,15% | 1,81% | 3,08% | 1,80% | 3,01% |
| Ταμειακές Ροές από Επενδύσεις | | | | | | | | | | |
| Μεταβολή Παγίου Ενεργητικού | | | | 150.000 | 0 | 150.000 | | 150.000 | | 150.000 |
| ΚΑΘΑΡΕΣ ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ | 0 | 0 | 0 | 150.000 | 0 | 150.000 | 0 | 150.000 | 0 | 150.000 |
| ΕΛΕΥΘΕΡΕΣ ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ | 172.957,9 | 203.558,9 | 207.139,0 | 63.748,2 | 217.648,0 | 74.511,5 | 228.584,6 | 85.620,1 | 239.865,5 | 97.076,4 |
| % Μεταβολή | | 17,69% | 1,76% | -69,22% | 241,42% | -65,77% | 206,78% | -62,54% | 180,15% | -59,53% |

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 – Χρηματοοικονομικό Υπόδειγμα

Πίνακας 1 (συν.) - Ταμειακές Ροές από Χρηματοδότηση – Διαθέσιμα

ΠΙΝΑΚΑΣ 1: ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

| | Έτος 1 | Έτος 2 | Έτος 3 | Έτος 4 | Έτος 5 | Έτος 6 | Έτος 7 | Έτος 8 | Έτος 9 | Έτος 10 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| Ταμειακές Ροές από Χρηματοδότηση | | | | | | | | | | |
| Ίδια Συμμετοχή | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Πλέον: Νέες Τραπεζικές Χρηματοδοτήσεις | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Μείον: Μερίσματα / Επιχειρηματική Αμοιβή | 30.000,0 | 30.750,0 | 31.518,8 | 32.306,7 | 33.114,4 | 33.942,2 | 34.790,8 | 35.660,6 | 36.552,1 | 37.465,9 |
| Μείον: Αποπληρωμή υπό ρύθμιση Υποχρεώσεων | 67.924,9 | 71.400,1 | 75.053,1 | 78.892,9 | 82.929,2 | 87.172,0 | 91.631,9 | 96.320,0 | 101.247,9 | 106.427,9 |
| Μείον: Αποπληρωμή εκτός ρύθμισης υποχρεώσεων | 26.505,4 | 9.991,7 | 10.502,9 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Μείον: Χρεωστικοί Τόκοι | 42.691,5 | 38.730,1 | 34.565,9 | 30.439,4 | 26.403,1 | 22.160,3 | 17.700,4 | 13.012,3 | 8.084,4 | 2.904,4 |
| ΚΑΘΑΡΕΣ ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ | -167.121,9 | -150.871,9 | -151.640,6 | -141.639,1 | -142.446,7 | -143.274,6 | -144.123,1 | -144.992,9 | -145.884,4 | -146.798,2 |
| ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΤΑΜΕΙΟΥ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ | | | | | | | | | | |
| Ρευστά Διαθέσιμα που αφορούν την συγκεκριμένη χρήση | 5.836,0 | 52.687,0 | 55.498,4 | -77.890,9 | 75.201,2 | -68.763,1 | 84.461,5 | -59.372,8 | 93.981,1 | -49.721,9 |
| Ταμείο Αρχής Περιόδου | 0,0 | 5.836,0 | 58.523,1 | 114.021,4 | 36.130,5 | 111.331,8 | 42.568,7 | 127.030,1 | 67.657,3 | 161.638,4 |
| Αθροιστικά Ρευστά Διαθέσιμα | 5.836,0 | 58.523,1 | 114.021,4 | 36.130,5 | 111.331,8 | 42.568,7 | 127.030,1 | 67.657,3 | 161.638,4 | 111.916,6 |

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 – Χρηματοοικονομικό Υπόδειγμα

Πίνακας 2 – Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης

ΠΙΝΑΚΑΣ 2: ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ

| (ποσά σε €) | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| I. Αποτελέσματα Εκμεταλλεύσεως | | | | | | | | | | |
| Κύκλος Εργασιών (Πωλήσεις) | 555.086,9 | 568.964,0 | 583.188,1 | 597.767,9 | 612.712,0 | 628.029,8 | 643.730,6 | 659.823,9 | 676.319,5 | 693.227,4 |
| % αύξηση των εσόδων | 2,6% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% |
| Μειον: | | | | | | | | | | |
| Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων | 318.000,0 | 325.695,0 | 333.580,3 | 351.660,6 | 360.090,9 | 378.728,5 | 387.728,6 | 406.948,7 | 416.544,3 | 436.373,4 |
| ως % του κύκλου εργασιών | 57,3% | 57,2% | 57,2% | 58,8% | 58,8% | 60,3% | 60,2% | 61,7% | 61,6% | 62,9% |
| Μερικά Αποτελέσματα (Κέρδη ή Ζημιές) Εκμεταλλεύσεως | 237.086,9 | 243.269,0 | 249.607,9 | 246.107,2 | 252.621,1 | 249.301,3 | 256.004,0 | 252.875,2 | 259.775,1 | 256.854,0 |
| ως % του κύκλου εργασιών | 43% | 43% | 43% | 41% | 41% | 40% | 40% | 38% | 38% | 37% |
| Μειον: | | | | | | | | | | |
| Χρεωστικοί Τόκοι & συναφή Έξοδα | 42.691,5 | 38.730,1 | 34.565,9 | 30.439,4 | 26.403,1 | 22.160,3 | 17.700,4 | 13.012,3 | 8.084,4 | 2.904,4 |
| Ολικά Αποτελέσματα (Κέρδη ή Ζημιές) Εκμεταλλεύσεως | 194.395,3 | 204.539,0 | 215.042,0 | 215.667,8 | 226.218,0 | 227.141,0 | 238.303,6 | 239.862,9 | 251.690,7 | 253.949,6 |
| Μειον: | | | | | | | | | | |
| Σύνολο Αποσβέσεων Παγίων Στοιχείων | 20.000,0 | 20.300,0 | 20.604,5 | 30.913,6 | 31.377,3 | 41.847,9 | 42.475,6 | 53.112,8 | 53.909,5 | 64.718,1 |
| Μειον: Οι απο αυτές ενσωματωμένες στο λειτουργικό κόστος | 20.000,0 | 20.300,0 | 20.604,5 | 30.913,6 | 31.377,3 | 41.847,9 | 42.475,6 | 53.112,8 | 53.909,5 | 64.718,1 |
| Κέρδη ή ζημιές Χρήσεως προ Φόρων | 194.395,3 | 204.539,0 | 215.042,0 | 215.667,8 | 226.218,0 | 227.141,0 | 238.303,6 | 239.862,9 | 251.690,7 | 253.949,6 |
| ως % του κύκλου εργασιών | 35% | 36% | 37% | 36% | 37% | 36% | 37% | 36% | 37% | 37% |
| Μειον: | | | | | | | | | | |
| Φόρος Εισοδήματος | 56.374,6 | 59.316,3 | 62.362,2 | 62.543,7 | 65.603,2 | 65.870,9 | 69.108,1 | 69.560,2 | 72.990,3 | 73.645,4 |
| ως % επί των κερδών προ φόρων | 29,0% | 29,0% | 29,0% | 29,0% | 29,0% | 29,0% | 29,0% | 29,0% | 29,0% | 29,0% |
| Καθαρά Κέρδη μετά Φόρων | 138.020,7 | 145.222,7 | 152.679,8 | 153.124,1 | 160.614,8 | 161.270,1 | 169.195,6 | 170.302,6 | 178.700,4 | 180.304,2 |
| ως % του κύκλου εργασιών | 25% | 26% | 26% | 26% | 26% | 26% | 26% | 26% | 26% | 26% |
| Κέρδη Προ Φόρων, Τόκων & Αποσβέσεων (EBITDA) | 257.086,9 | 263.569,0 | 270.212,4 | 277.020,8 | 283.998,4 | 291.149,3 | 298.479,7 | 305.988,0 | 313.684,6 | 321.572,2 |
| ως % του κύκλου εργασιών | 46% | 46% | 46% | 46% | 46% | 46% | 46% | 46% | 46% | 46% |

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 – Χρηματοοικονομικό Υπόδειγμα

Πίνακας 3 – Παραδοχές Εσόδων

ΠΙΝΑΚΑΣ 3: ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΣΟΔΩΝ

(ποσά σε €)

| | Έτος 1 | Έτος 2 | Έτος 3 | Έτος 4 | Έτος 5 | Έτος 6 | Έτος 7 | Έτος 8 | Έτος 9 | Έτος 10 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| Εσοδα από παρογή υπηρεσιών | | | | | | | | | | |
| Εσοδα Ξενοδοχείου | 405.286,9 | 415.419,0 | 425.804,5 | 436.449,6 | 447.360,9 | 458.544,9 | 470.008,5 | 481.758,7 | 493.802,7 | 506.147,8 |
| Αριθμός δωματίων | 35,0 | 35,0 | 35,0 | 35,0 | 35,0 | 35,0 | 35,0 | 35,0 | 35,0 | 35,0 |
| Αριθμός κλιτών | 70,0 | 70,0 | 70,0 | 70,0 | 70,0 | 70,0 | 70,0 | 70,0 | 70,0 | 70,0 |
| Μέσο έσοδο ανά δωμάτιο | 45,0 € | 46,1 | 47,3 | 48,5 | 49,7 | 50,9 | 52,2 | 53,5 | 54,8 | 56,2 |
| Μέση ετήσια πληρότητα | 71% | 71% | 71% | 71% | 71% | 71% | 71% | 71% | 71% | 71% |
| % επί των συνολικών εσόδων από πωλήσεις | 73,0% | 73,0% | 73,0% | 73,0% | 73,0% | 73,0% | 73,0% | 73,0% | 73,0% | 73,0% |
| % Αύξηση | | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% |
| Εσοδα Ξενοδοχείου (Α) | 405.286,9 | 415.419,0 | 425.804,5 | 436.449,6 | 447.360,9 | 458.544,9 | 470.008,5 | 481.758,7 | 493.802,7 | 506.147,8 |
| Εσοδα Εστιατορίου - Καφετέριας | | | | | | | | | | |
| Εσοδα Εστιατορίου - Καφετέριας | 149.800,0 | 153.545,0 | 157.383,6 | 161.318,2 | 165.351,2 | 169.485,0 | 173.722,1 | 178.065,1 | 182.516,8 | 187.079,7 |
| % επί των συνολικών εσόδων από πωλήσεις | 27,0% | 27,0% | 27,0% | 27,0% | 27,0% | 27,0% | 27,0% | 27,0% | 27,0% | 27,0% |
| % Αύξηση | | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% |
| Εσοδα Εστιατορίου - Καφετέριας (Β) | 149.800,0 | 153.545,0 | 157.383,6 | 161.318,2 | 165.351,2 | 169.485,0 | 173.722,1 | 178.065,1 | 182.516,8 | 187.079,7 |
| Συνολικά Έσοδα από Πωλήσεις (Α+Β): | 555.086,9 | 568.964,0 | 583.188,1 | 597.767,9 | 612.712,0 | 628.029,8 | 643.730,6 | 659.823,9 | 676.319,5 | 693.227,4 |
| % ετήσια μεταβολή | | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% |

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 – Χρηματοοικονομικό Υπόδειγμα

Πίνακας 4 – Παραδοχές Εξόδων Λειτουργίας

ΠΙΝΑΚΑΣ 4: ΕΞΟΔΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

| (ποσά σε €) | Έτος 1 | Έτος 2 | Έτος 3 | Έτος 4 | Έτος 5 | Έτος 6 | Έτος 7 | Έτος 8 | Έτος 9 | Έτος 10 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΕΜΠΟΡΙΑΣ | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| Αμοιβές Προσωπικού | 42.000,0 | 43.050,0 | 44.126,3 | 45.229,4 | 46.360,1 | 47.519,1 | 48.707,1 | 49.924,8 | 51.172,9 | 52.452,2 |
| ως % των Συνολικών Δαπανών | 36,6% | 36,7% | 36,8% | 36,9% | 36,9% | 37,0% | 37,1% | 37,2% | 37,2% | 37,3% |
| % αύξηση | | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% |
| Είδη Διατροφής - Ποτά | 51.000,0 | 52.020,0 | 53.060,4 | 54.121,6 | 55.204,0 | 56.308,1 | 57.434,3 | 58.583,0 | 59.754,6 | 60.949,7 |
| ως % των Συνολικών Δαπανών | 44,5% | 44,4% | 44,2% | 44,1% | 44,0% | 43,9% | 43,7% | 43,6% | 43,5% | 43,4% |
| % Αύξηση | | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% |
| Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων | 15.000,0 | 15.450,0 | 15.913,5 | 16.390,9 | 16.882,6 | 17.389,1 | 17.910,8 | 18.448,1 | 19.001,6 | 19.571,6 |
| ως % των Συνολικών Δαπανών | 13,1% | 13,2% | 13,3% | 13,4% | 13,4% | 13,5% | 13,6% | 13,7% | 13,8% | 13,9% |
| % αύξηση | | 3,0% | 3,0% | 3,0% | 3,0% | 3,0% | 3,0% | 3,0% | 3,0% | 3,0% |
| Αποσβέσεις παγίων | 6.666,7 | 6.766,7 | 6.868,2 | 6.971,2 | 7.075,8 | 7.181,9 | 7.289,6 | 7.399,0 | 7.510,0 | 7.622,6 |
| ως % των Συνολικών Δαπανών | 5,8% | 5,8% | 5,7% | 5,7% | 5,6% | 5,6% | 5,6% | 5,5% | 5,5% | 5,4% |
| % αύξηση | | 1,5% | 1,5% | 1,5% | 1,5% | 1,5% | 1,5% | 1,5% | 1,5% | 1,5% |
| Συνολικές Δαπάνες Εμπορίας | 114.666,7 | 117.286,7 | 119.968,3 | 122.713,1 | 125.522,6 | 128.398,3 | 131.341,8 | 134.354,8 | 137.439,1 | 140.596,2 |
| % ετήσια μεταβολή | | 2,3% | 2,3% | 2,3% | 2,3% | 2,3% | 2,3% | 2,3% | 2,3% | 2,3% |
| ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ | | | | | | | | | | |
| Αμοιβές Προσωπικού | 165.000,0 | 169.125,0 | 173.353,1 | 177.687,0 | 182.129,1 | 186.682,4 | 191.349,4 | 196.133,1 | 201.036,5 | 206.062,4 |
| ως % των Συνολικών Δαπανών | 81,1% | 81,2% | 81,2% | 77,6% | 77,6% | 74,6% | 74,6% | 72,0% | 72,0% | 69,7% |
| % αύξηση | | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% |
| Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων | 25.000,0 | 25.750,0 | 26.522,5 | 27.318,2 | 28.137,7 | 28.981,9 | 29.851,3 | 30.746,8 | 31.669,3 | 32.619,3 |
| ως % των Συνολικών Δαπανών | 12,3% | 12,4% | 12,4% | 11,9% | 12,0% | 11,6% | 11,6% | 11,3% | 11,3% | 11,0% |
| % αύξηση | | 3,0% | 3,0% | 3,0% | 3,0% | 3,0% | 3,0% | 3,0% | 3,0% | 3,0% |
| Αποσβέσεις παγίων | 13.333,3 | 13.533,3 | 13.736,3 | 23.942,4 | 24.301,5 | 34.666,0 | 35.186,0 | 45.713,8 | 46.399,5 | 57.095,5 |
| ως % των Συνολικών Δαπανών | 6,6% | 6,5% | 6,4% | 10,5% | 10,4% | 13,8% | 13,7% | 16,8% | 16,6% | 19,3% |
| Συνολικές Δαπάνες Παροχής Υπηρεσιών | 203.333,3 | 208.408,3 | 213.612,0 | 228.947,5 | 234.568,4 | 250.330,2 | 256.386,7 | 272.593,8 | 279.105,3 | 295.777,2 |
| % ετήσια μεταβολή | | 2,5% | 2,5% | 7,2% | 2,5% | 6,7% | 2,4% | 6,3% | 2,4% | 6,0% |
| Συνολικές Δαπάνες | 318.000,0 | 325.695,0 | 333.580,3 | 351.660,6 | 360.090,9 | 378.728,5 | 387.728,6 | 406.948,7 | 416.544,3 | 436.373,4 |
| % ετήσια μεταβολή | | 2,4% | 2,4% | 5,4% | 2,4% | 5,2% | 2,4% | 5,0% | 2,4% | 4,8% |

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 – Χρηματοοικονομικό Υπόδειγμα

Πίνακας 5 – Προβλεπόμενες Επενδύσεις / Πίνακας 6 - Αξία Ρευστοποίησης

| ΠΙΝΑΚΑΣ 5: ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ & ΠΗΓΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ | | |
|--|------------------|-------------|
| Πηγές Χρηματοδότησης | Ποσά σε € | Ποσοστό |
| Επιχορήγηση | - | 0% |
| Δανειακά Κεφάλαια | 0 € | 0% |
| Ίδια Συμμετοχή / Λειτουργικές Ταμειακές Ροές | 600.000 € | 100% |
| Σύνολο Επένδυσης | 600.000 € | 100% |

Επενδυτικό πρόγραμμα ύψους € 600 χιλ. μέσω λειτουργικών ταμειακών ροών

ΠΙΝΑΚΑΣ 6: ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΦΕΙΛΕΤΗ ΚΑΙ ΕΓΓΥΗΤΩΝ

| Περιουσιακά Στοιχεία Οφειλέτη | Έκταση σε τ.μ. | Αξία/τ.μ. | Αξία |
|---|----------------|-----------|-----------|
| Ξενοδοχείο | 800 | 500 € | 400.000 € |
| Διαμέρισμα | 100 | 550 € | 55.000 € |
| Επιταγές - Εξοπλισμός - Λοιπά Κινητά | - | - | 150.000 € |
| Περιουσιακά Στοιχεία Εγγυητών | Έκταση σε τ.μ. | Αξία/τ.μ. | Αξία |
| Διαμέρισμα | 117 | 750 € | 87.750 € |
| Υπόγειοι Χώροι Στάθμευσης | 23 | 250 € | 5.750 € |
| Εκτίμηση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων Οφειλέτη και Συνοφειλετών | | | 698.500 € |

Αξία ρευστοποίησης Περιουσίας Οφειλέτη και Συνοφειλετών

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 – Χρηματοοικονομικό Υπόδειγμα

Πίνακας 7 – Διανομή Αξίας Ρευστοποίησης βάσει Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας

| ΠΙΝΑΚΑΣ 7: Διανομή Αξίας Ρευστοποίησης βάσει Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας | | |
|---|--------------------------|------------|
| Αξία Ρευστοποίησης προς Διανομή | Κατηγορία Πιστωτή | % |
| 454.025 € | ΕΙΔΙΚΟ ΠΡΟΝΟΜΙΟ | 65% |
| 174.625 € | ΓΕΝΙΚΟ ΠΡΟΝΟΜΙΟ | 25% |
| 69.850 € | ΑΝΕΥ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ | 10% |
| Αξία Ρευστοποίησης προς Διανομή | 698.500 € | |

Διανομή Αξίας Ρευστοποίησης Περιουσίας
Οφειλέτη και Συνοφειλέτη βάσει αρθ. 977
του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 – Πίνακας 8 – Αποπληρωμή Πιστωτών Α' Διανομή Αξίας Ρευστοποίησης & Β' Διανομή βάσει Αρχή Συμμετρίας

| Εξασφαλίσεις | Ποσά προ διαγραφών | Ποσοστό | Α' Διανομή βάσει ΚΠΑ | Ποσοστό ανά Πιστωτή βάσει ΚΠΑ | Ανεξόφλητο Υπόλοιπο προ διαγραφών μετά την Α' Διανομή βάσει ΚΠΑ | Ανεξόφλητο Υπόλοιπο μετά Α' Διανομής ΚΠΑ & διαγραφών τόκων υπερημερίας, προστίμων και προσαυξήσεων | % Ανεξόφλητου Υπόλοιπου ανά Πιστωτή μετά Α' Διανομής ΚΠΑ & διαγραφών τόκων υπερημερίας, προστίμων και προσαυξήσεων |
|--|----------------------|----------------|----------------------|-------------------------------|---|--|--|
| Τράπεζα Α Προσημείωση Α' | 350.000,0 € | 24,14% | 317.817,5 € | 65,00% | 32.183 € | 27.355 € | 4,40% |
| Τράπεζα Β Ενεχυρίαση Επιταγών | 150.000,0 € | 10,34% | 136.207,5 € | 65,00% | 13.793 € | 11.724 € | 1,89% |
| Τράπεζα Γ Ανευ Εξασφαλίσεων Κ/Κ | 250.000,0 € | 17,24% | 38.805,6 € | 10,00% | 211.194 € | 179.515 € | 28,87% |
| ΑΑΔΕ Ειδικό Προνόμιο | 300.000,0 € | 20,69% | 104.775,0 € | 25,00% | 195.225 € | 140.562 € | 22,60% |
| ΦΚΑ Ειδικό Προνόμιο | 200.000,0 € | 13,79% | 69.850,0 € | 25,00% | 130.150 € | 93.708 € | 15,07% |
| Προμηθευτές Ανευ Εξασφαλίσεων | 200.000,0 € | 13,79% | 31.044,4 € | 10,00% | 168.956 € | 168.956 € | 27,17% |
| Σύνολο Υποχρεώσεων προς ρύθμιση | 1.450.000,0 € | 100,00% | 698.500,0 € | | 751.500 € | 621.820 € | 100,00% |

| Εξασφαλίσεις | Β' Διανομή βάσει αρχής συμμετρίας | Σύνολο Διανομών ανά Πιστωτή | Σύνολο Διαγραφών ανά Πιστωτή άνευ εκτίμησης ικανότητας αποπληρωμής συνοφειλετών | % Διαγραφών ανά Πιστωτή άνευ εκτίμησης ικανότητας αποπληρωμής συνοφειλετών |
|--|-----------------------------------|-----------------------------|---|--|
| Τράπεζα Α Προσημείωση Α' | 7.061 € | 324.878 € | 25.122 € | -7,18% |
| Τράπεζα Β Ενεχυρίαση Επιταγών | 3.026 € | 139.234 € | 10.766 € | -7,18% |
| Τράπεζα Γ Ανευ Εξασφαλίσεων Κ/Κ | 46.335 € | 85.141 € | 164.859 € | -65,94% |
| ΑΑΔΕ Ειδικό Προνόμιο | 36.281 € | 141.056 € | 158.944 € | -52,98% |
| ΦΚΑ Ειδικό Προνόμιο | 24.187 € | 94.037 € | 105.963 € | -52,98% |
| Προμηθευτές Ανευ Εξασφαλίσεων | 43.610 € | 74.654 € | 125.346 € | -62,67% |
| Σύνολο Υποχρεώσεων προς ρύθμιση | 160.500,0 € | 859.000,0 € | 591.000,0 € | -40,76% |

Απομείωση υποχρεώσεων -40,76%
προ αποπληρωμών συνοφειλετών

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 – Χρηματοοικονομικό Υπόδειγμα

Πίνακας 9 – Πρόγραμμα Αποπληρωμής Υποχρεώσεων προς ρύθμιση

| ΠΙΝΑΚΑΣ 9: Πρόγραμμα Αποπληρωμής Υποχρεώσεων προς ρύθμιση (ποσά σε €) | | | | | | | | | | | | | |
|--|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------|-------|
| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | | |
| Ετήσιο Επιτόκιο: | 5,00% | 5,00% | 5,00% | 5,00% | 5,00% | 5,00% | 5,00% | 5,00% | 5,00% | 5,00% | 5,00% | 5,00% | 5,00% |
| Δόσεις/ Έτος: | 12 | | | | | | | | | | | | |
| Έτη | 10 | | | | | | | | | | | | |
| Συνολικές Δόσεις: | 120 | | | | | | | | | | | | |
| Περίοδος Χάριτος (έτη): | 0 | | | | | | | | | | | | |
| Μηνιαία Δόση προς Πισ | 9.111,0 € | | | | | | | | | | | | |
| Πληρωμή Τόκων ανά έτος | | 41.407,4 € | 37.932,2 € | 34.279,3 € | 30.439,4 € | 26.403,1 € | 22.160,3 € | 17.700,4 € | 13.012,3 € | 8.084,4 € | 2.904,4 € | | |
| Αποπληρωμή Κεφαλαίου ανά έτος | | 67.924,9 € | 71.400,1 € | 75.053,1 € | 78.892,9 € | 82.929,2 € | 87.172,0 € | 91.631,9 € | 96.320,0 € | 101.247,9 € | 106.427,9 € | | |
| Συνολική Ετήσια Δόση | | 109.332,3 € | 109.332,3 € | 109.332,3 € | 109.332,3 € | 109.332,3 € | 109.332,3 € | 109.332,3 € | 109.332,3 € | 109.332,3 € | 109.332,3 € | | |
| Υπόλοιπο Υποχρεώσεων προς ρύθμιση μετά τις διαγραφές τόκων, προσανξήσεων και προστίμων | | 859.000,0 € | 791.075,1 € | 719.675,0 € | 644.621,9 € | 565.729,0 € | 482.799,8 € | 395.627,8 € | 303.995,8 € | 207.675,8 € | 106.427,9 € | | 0,0 € |

**ΚΠΑ αποπληρωμών € 859.000
επιτόκιο Euribor τριμήνου + 5%
Σύνολο αποπληρωμών κατά την 10ετία
€ 1.093.323**

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 – Χρηματοοικονομικό Υπόδειγμα

Πίνακας 10 – Πρόγραμμα Αποπληρωμής Υποχρεώσεων εκτός ρύθμισης

ΠΙΝΑΚΑΣ 10: Υποχρεώσεις εκτός Ρύθμισης ανά κατηγορία

| | Εξασφαλίσεις | Ποσά σε € | Ποσοστό |
|--|----------------------|-------------------|----------------|
| Τράπεζα Α | Μακροπρόθεσμο Δάνειο | - € | 0,00% |
| Τράπεζα Β | Ανοιχτό Κ/Κ | 30.000,0 € | 63,83% |
| Τράπεζα Γ | Ενεχυρίαση Επιταγών | - € | 0,00% |
| ΑΑΔΕ | Ειδικό Προνόμιο | 10.000,0 € | 21,28% |
| ΦΚΑ | Ειδικό Προνόμιο | 7.000,0 € | 14,89% |
| Προμηθευτές | Ανευ Εξασφαλίσεων | - € | 0,00% |
| Σύνολο Υποχρεώσεων εκτός ρύθμισης | | 47.000,0 € | 100,00% |

Αποπληρωμή των εκτός ρύθμισης υποχρεώσεων προς ΑΑΔΕ & ΕΦΚΑ με ρύθμιση 12 δόσεων

| Προγραμμα Αποπληρωμής Υποχρεώσεων εκτός ρύθμισης (ποσά σε €) | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|--------------|
| Ετήσιο Επιτόκιο Δανείσ | 5,00% | 5,00% | 5,00% | 5,00% |
| Δόσεις/ Έτος: | | | | |
| Έτη | | | | |
| Συνολικές Δόσεις: | | | | |
| Περίοδος Χάριτος (έτη): | | | | |
| Μηνιαία Δόση προς Πισ | 899,1 € | | | |
| Αποπληρωμή Τόκων ανά έτος | | 1.284,1 € | 797,8 € | 286,6 € |
| Αποπληρωμή κεφαλαίου ανά έτος | | 9.505,4 € | 9.991,7 € | 10.502,9 € |
| Συνολική Ετήσια Δόση | | 10.789,5 € | 10.789,5 € | 10.789,5 € |
| Υπόλοιπο Τραπεζικών Υποχρεώσεων εκτός ρύθμισης | 30.000,0 € | 20.494,6 € | 10.502,9 € | 0,0 € |

Αποπληρωμή των εκτός ρύθμισης τραπεζικών υποχρεώσεων σε 36 τοκοχρεωλυτικές δόσεις

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 – Χρηματοοικονομικό Υπόδειγμα

Πίνακας 11 – ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗΣ ΣΥΝΟΦΕΙΛΕΤΩΝ

ΠΙΝΑΚΑΣ 11: ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗΣ ΣΥΝΟΦΕΙΛΕΤΩΝ

| (ποσά σε €) | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|--|------------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| Συνοφειλέτης - Εγγυητής 1 | | | | | | | | | | |
| Επιχειρηματική Αμοιβή | 30.000,0 | 30.750,0 | 31.518,8 | 32.306,7 | 33.114,4 | 33.942,2 | 34.790,8 | 35.660,6 | 36.552,1 | 37.465,9 |
| % αύξηση | | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% |
| Εσοδα από Ενοίκια / Μετοχές / Ομόλογα | 6.000,0 | 6.120,0 | 6.242,4 | 6.367,2 | 6.494,6 | 6.624,5 | 6.757,0 | 6.892,1 | 7.030,0 | 7.170,6 |
| % Αύξηση | | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% |
| Καταθέσεις | 15.000,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| % αύξηση | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Εύλογες δαπάνες διαβίωσης | 24.000,0 | 24.000,0 | 24.000,0 | 24.000,0 | 24.000,0 | 24.000,0 | 24.000,0 | 24.000,0 | 24.000,0 | 24.000,0 |
| % αύξηση | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Αποπληρωμές Δανείων | 6.000,0 | 6.090,0 | 6.181,4 | 6.274,1 | 6.368,2 | 6.463,7 | 6.560,7 | 6.659,1 | 6.759,0 | 6.860,3 |
| % αύξηση | | 1,5% | 1,5% | 1,5% | 1,5% | 1,5% | 1,5% | 1,5% | 1,5% | 1,5% |
| Ετήσια Ικανότητα Αποπληρωμής Συνοφειλέτη - Εγγυητή 1 | 21.000,0 | 6.780,0 | 7.579,8 | 8.399,9 | 9.240,8 | 10.103,0 | 10.987,1 | 11.893,6 | 12.823,1 | 13.776,1 |
| Συνοφειλέτης - Εγγυητής 2 | | | | | | | | | | |
| Εσοδα από Μισθούς | 12.000,0 | 12.300,0 | 12.607,5 | 12.922,7 | 13.245,8 | 13.576,9 | 13.916,3 | 14.264,2 | 14.620,8 | 14.986,4 |
| % αύξηση | | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5% |
| Εσοδα από Ενοίκια / Μετοχές / Ομόλογα | 2.000,0 | 2.040,0 | 2.080,8 | 2.122,4 | 2.164,9 | 2.208,2 | 2.252,3 | 2.297,4 | 2.343,3 | 2.390,2 |
| % Αύξηση | | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% |
| Καταθέσεις | 5.000,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| % αύξηση | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Εύλογες | 8.180,0 | 8.180,0 | 8.180,0 | 8.180,0 | 8.180,0 | 8.180,0 | 8.180,0 | 8.180,0 | 8.180,0 | 8.180,0 |
| % αύξηση | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Αποπληρωμές Δανείων | 3.000,0 | 3.045,0 | 3.090,7 | 3.137,0 | 3.184,1 | 3.231,9 | 3.280,3 | 3.329,5 | 3.379,5 | 3.430,2 |
| % αύξηση | | 1,5% | 1,5% | 1,5% | 1,5% | 1,5% | 1,5% | 1,5% | 1,5% | 1,5% |
| Ετήσια Ικανότητα Αποπληρωμής Συνοφειλέτη - Εγγυητή 2 | 7.820,0 | 3.115,0 | 3.417,6 | 3.728,1 | 4.046,5 | 4.373,2 | 4.708,3 | 5.052,1 | 5.404,7 | 5.766,4 |
| Ετήσια Ικανότητα Αποπληρωμής Συνοφειλετών | 28.820,0 | 9.895,0 | 10.997,4 | 12.128,0 | 13.287,3 | 14.476,2 | 15.695,4 | 16.945,7 | 18.227,8 | 19.542,5 |
| Παρούσα Αξία Ετήσιας Ικανότητας Αποπληρωμής Συνοφειλετών | 27.447,6 | 8.975,1 | 9.500,0 | 9.977,7 | 10.411,0 | 10.802,4 | 11.154,5 | 11.469,5 | 11.749,8 | 11.997,4 |
| Συνολική Παρούσα Αξία Ετήσιας Ικανότητας Αποπληρωμής Συνοφειλετών | 123.484,8 | | | | | | | | | |

ΚΠΑ αποπληρωμών συνοφειλέτων € 123.485
επιτόκιο Euribor τριμήνου + 5%
Σύνολο αποπληρωμών συνοφειλετών
κατά την 10ετία € 160.015

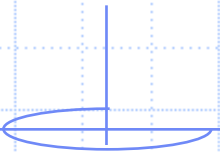
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 – Χρηματοοικονομικό Υπόδειγμα

Πίνακας 12 – Διανομή Ικανότητας αποπληρωμής Συνοφειλετών βάσει αρχής συμμετρίας

ΠΙΝΑΚΑΣ 12: Διανομή Ικανότητας αποπληρωμής Συνοφειλετών βάσει αρχής συμμετρίας

| | Εξασφαλίσεις | % Ανεξόφλητου Υπόλοιπου ανά Πιστωτή μετά Α' Διανομής ΚΠΑ & διαγραφών τόκων υπερημερίας, προστίμων και προσανξήσεων | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | Σύνολο Διαγραφών ανά Πιστωτή μετά την εκτίμηση ικανότητας αποπληρωμής συνοφειλετών | % Διαγραφών ανά Πιστωτή μετά την εκτίμηση ικανότητας αποπληρωμής συνοφειλετών |
|-------------|-----------------------|--|----------|---------|---------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|--|---|
| | | | | | | | | | | | | | | |
| Τράπεζα Α | Προσημείωση Α' | 4,40% | 1.207,5 | 394,8 | 417,9 | 438,9 | 458,0 | 475,2 | 490,7 | 504,6 | 516,9 | 527,8 | 19.689 € | 5,63% |
| Τράπεζα Α | Ενεργίαση Επιταγών | 1,89% | 517,5 | 169,2 | 179,1 | 188,1 | 196,3 | 203,7 | 210,3 | 216,2 | 221,5 | 226,2 | 8.438 € | 5,63% |
| Τράπεζα Β | Ανευ Εξασφαλίσεων Κ/Κ | 28,87% | 7.923,9 | 2.591,0 | 2.742,6 | 2.880,5 | 3.005,6 | 3.118,6 | 3.220,2 | 3.311,2 | 3.392,1 | 3.463,6 | 129.210 € | 51,68% |
| ΑΑΔΕ | Ειδικό Προνόμιο | 22,60% | 6.204,5 | 2.028,8 | 2.147,5 | 2.255,5 | 2.353,4 | 2.441,9 | 2.521,5 | 2.592,7 | 2.656,0 | 2.712,0 | 131.030 € | 43,68% |
| ΦΚΑ | Ειδικό Προνόμιο | 15,07% | 4.136,3 | 1.352,5 | 1.431,6 | 1.503,6 | 1.568,9 | 1.627,9 | 1.681,0 | 1.728,5 | 1.770,7 | 1.808,0 | 87.354 € | 43,68% |
| Προμηθευτές | Ανευ Εξασφαλίσεων | 27,17% | 7.457,8 | 2.438,6 | 2.581,3 | 2.711,1 | 2.828,8 | 2.935,1 | 3.030,8 | 3.116,4 | 3.192,6 | 3.259,8 | 91.794 € | 45,90% |
| | | 100,00% | 27.447,6 | 8.975,1 | 9.500,0 | 9.977,7 | 10.411,0 | 10.802,4 | 11.154,5 | 11.469,5 | 11.749,8 | 11.997,4 | 467.515,2 € | 32,24% |

**Απομείωση υποχρεώσεων -32,24%
με ΚΠΑ αποπληρωμών των συνοφειλετών
ύψους € 123.485**



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2
Η Μέθοδος των προβλεπόμενων Ελευθέρων
Ταμειακών Ροών

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2 - Η Μέθοδος των Ελευθέρων Ταμειακών Ροών

- Η μέθοδος που ακολουθήθηκε προκειμένου να εξεταστούν οι προοπτικές βιωσιμότητας της Εταιρίας στο πλαίσιο της υπό εξέταση ρύθμισης των οφειλών της είναι των Ελευθέρων Ταμειακών Ροών σύμφωνα με την οποία η βιωσιμότητα μίας επιχείρησης προκύπτει με βάση τις προβλεπόμενες Ελεύθερες Ταμειακές Ροές της, της αξίας μη λειτουργικών παγίων στοιχείων, πλεοναζόντων ταμειακών διαθεσίμων & χρεογράφων αποτιμημένων στην τρέχουσα αγοραία τους αξία, καθώς και της αξίας των συμμετοχών και άλλων μακροπρόθεσμων χρηματοοικονομικών απαιτήσεών της.
- Τα παραπάνω συγκρίνονται με το σύνολο των προς ρύθμιση υποχρεώσεων της επιχείρησης για να προκύψει η δυνατότητα κάλυψης των υποχρεώσεων (ετησίων τοκοχρεολυτικών δόσεων και λοιπών πληρωμών σύμφωνα με το προτεινόμενο πρόγραμμα και η ικανότητα αποπληρωμής της επιχείρησης) από τις λειτουργικές δραστηριότητες της επιχείρησης όπως προσδιορίζονται από τις Ελεύθερες Ταμειακές Ροές (ETP) ή εναλλακτικά τα προβλεπόμενα ετήσια Κέρδη προ Φόρων Τόκων και Αποσβέσεων (E.B.I.T.D.A.) της επιχείρησης ανά έτος (Service Coverage Ratio – SCR).

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2 - Η Μέθοδος των Ελευθέρων Ταμειακών Ροών

- ❑ Οι Ελεύθερες Ταμειακές Ροές (ETP) που προέρχονται από την λειτουργία της επιχείρησης υπολογίζονται ως η διαφορά των ταμειακών εισροών μείον τις ταμειακές εκροές, έχοντας λάβει υπόψη τις εκροές (-) λόγω της πληρωμής του φόρου εισοδήματος, των απαραίτητων επενδύσεων κεφαλαιουχικού εξοπλισμού για την συνέχιση λειτουργίας της επιχείρησης και τις εισροές (+) μη ταμειακών συναλλαγών εξόδων (π.χ. αποσβέσεις) και της αξίας μη λειτουργικών παγίων στοιχείων.
- ❑ Οι μετά από φόρους Ελεύθερες Ταμειακές Ροές αντιπροσωπεύουν ποσά που μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την αποπληρωμή των δανείων της επιχείρησης, για καταβολή μερισμάτων προς τους μετόχους καθώς και επανεπένδυση στην επιχείρηση για την ενδυνάμωση της κεφαλαιακής της δομής και περαιτέρω ανάπτυξης της.
- ❑ Οι ETP μας δείχνουν τα ταμειακά διαθέσιμα που προέρχονται από τη λειτουργική δραστηριότητά της επιχείρησης εφόσον πραγματοποιηθούν οι απαραίτητες επενδύσεις διατήρησης και επέκτασης της παραγωγικής ικανότητας ώστε να διατηρηθεί εύρωστη στο μέλλον.

Υπολογισμός Λειτουργικών Ροών

Υπολογισμός Ταμειακών Ροών από Λειτουργικές Δραστηριότητες

Κέρδη προ Φόρων και Τόκων

(+) Αποσβέσεις

(-) Φόροι

Ακαθάριστες Ταμειακές Ροές

(-) Απαιτούμενη αύξηση κεφαλαίου κίνησης

ΚΑΘΑΡΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ

Υπολογισμός Λειτουργικών Ροών (συνέχεια)

- ❑ Οι Λειτουργικές Ταμειακές Ροές (ΛΤΡ) αποτελούν τον κρίσιμο παράγοντα επιτυχίας για τη βιωσιμότητα της επιχείρησης και την επιτυχή ολοκλήρωση της αναδιάρθρωσης καθώς μας δίνουν πληροφορίες για την ικανότητα της επιχείρησης να δημιουργεί ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα από λειτουργικές και επαναλαμβανόμενες δραστηριότητες.
- ❑ Οι ΛΤΡ παρέχουν την δυνατότητα στους πιστωτές να συγκρίνουν διάφορες επιχειρήσεις και να προσδιορίσουν την ρευστότητα και την ικανότητα αποπληρωμής των υποχρεώσεων της επιχείρησης.

Υπολογισμός Ελευθέρων Ταμειακών Ροών (ETP)

Υπολογισμός Ελεύθερων Ταμειακών Ροών (ETP)

(+) ΚΑΘΑΡΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ

**(+) Αποεπενδύσεις μη λειτουργικών Παγίων
(Ακίνητα, Μηχανήματα, Συμμετοχές, Κινητές Αξίες)**

**(-) Νέες Επενδύσεις
(για διατήρηση και επέκταση παραγωγικής ικανότητας)**

(-) Ταμειακές Ροές από Επενδύσεις

ΕΛΕΥΘΕΡΕΣ ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ

Υπολογισμός Ελευθέρων Ταμειακών Ροών (συνέχεια)

- ❑ Οι Ελεύθερες Ταμειακές Ροές (ETP) προκύπτουν εάν από τις ταμειακές ροές από τις λειτουργικές δραστηριότητες αφαιρεθούν οι απαραίτητες επενδύσεις για κεφαλαιουχικό εξοπλισμό για την συνέχιση λειτουργίας της επιχείρησης και προστεθεί η αξία μη λειτουργικών παγίων στοιχείων, πλεοναζόντων ταμειακών διαθεσίμων & χρεογράφων, συμμετοχών και άλλων μακροπρόθεσμων χρηματοοικονομικών απαιτήσεων αποτιμημένων στην τρέχουσα αγοραία τους αξία.
- ❑ Οι ETP μας δείχνουν τα ταμειακά διαθέσιμα που προέρχονται από τη λειτουργική δραστηριότητά της εφόσον πραγματοποιηθούν οι απαραίτητες επενδύσεις διατήρησης και επέκτασης της παραγωγικής ικανότητας ώστε να διατηρηθεί εύρωστη στο μέλλον και εξεταστούν εκτενώς οι δυνατότητες αξιοποίησης .

Υπολογισμός βασικών χρηματοοικονομικών δεικτών

- Η εξέταση της βιωσιμότητας μιας επιχείρησης στηρίζεται στους παρακάτω προτεινόμενους βασικούς δείκτες οι οποίοι χαρακτηρίζονται από την απλότητα της επιστημονικής προσέγγισης και μπορούν να προσδιορισθούν σύμφωνα με το επιχειρηματικό πλάνο και το σχέδιο αναδιάρθρωσης των οφειλών της επιχείρησης.
- Οι (2) βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες που προτείνεται να εξετάζονται ανά περίπτωση είναι:
 - ✓ Δείκτης Ικανότητας Αποπληρωμής Δανειακών και μη Υποχρεώσεων (Service Coverage Ratio – SCR)
 - ✓ Δείκτης Χρόνου Αποπληρωμής Δανειακών και μη Υποχρεώσεων

Υπολογισμός βασικών χρηματοοικονομικών δεικτών (συνέχεια)

- **Δείκτης Ικανότητας Αποπληρωμής Δανειακών και μη Υποχρεώσεων (Service Coverage Ratio – SCR)** που ορίζεται ως ο λόγος των Ελευθέρων Ταμειακών Ροών (ETP) ή εναλλακτικά των Προβλεπόμενων ετήσιων Κερδών προ Φόρων Τόκων και Αποσβέσεων (E.B.I.T.D.A.) προς το Σύνολο των προτεινόμενων Τοκοχρεωλυτικών και Λοιπών Πληρωμών (ρυθμιζόμενων και μη) προς τους Πιστωτές ανά έτος,
- **Δείκτης Χρόνου Αποπληρωμής Δανειακών και μη Υποχρεώσεων** που ορίζεται ως ο λόγος των υφισταμένων Δανειακών και μη Υποχρεώσεων προς τους Πιστωτές (ρυθμιζόμενων και μη) προς τις προβλεπόμενες ετήσιες Ελεύθερες Ταμειακές Ροές (ETP) ή εναλλακτικά τα προβλεπόμενα ετήσια Κέρδη προ Φόρων Τόκων και Αποσβέσεων (E.B.I.T.D.A.) και προσδιορίζει τα έτη που απαιτούνται για την πλήρη αποπληρωμή των υφισταμένων Δανειακών και μη Υποχρεώσεων βάσει της προβλεπόμενης λειτουργικής αποδοτικότητας της επιχείρησης.

Υπολογισμός βασικών χρηματοοικονομικών δεικτών (συνέχεια)

- Επιπρόσθετα χρήσιμοι χρηματοοικονομικοί δείκτες που προτείνεται να εξετάζονται επίσης ανά περίπτωση είναι:
 - Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας που ορίζεται ως ο λόγος των Ίδιων Κεφαλαίων προς το Σύνολο των Κεφαλαίων που περιλαμβάνουν Μακροπρόθεσμα Κεφάλαια και Βραχυπρόθεσμο Τραπεζικό Δανεισμό της επιχείρησης.
 - Δείκτης Άμεσης Ρευστότητας που ορίζεται ως ο λόγος του Κυκλοφορούντος Ενεργητικού (πελάτες, διαθέσιμα και χρεώστες γενικά) εκτός Αποθεμάτων και Επισφαλών Απαιτήσεων προς το Σύνολο των Βραχυπροθέσμων Υποχρεώσεων.

Υπολογισμός βασικών χρηματοοικονομικών δεικτών (συνέχεια)

- Η επιχείρηση που αντιμετωπίζει πρόβλημα ρευστότητας και δεν διαθέτει την απαραίτητη κεφαλαιακή επάρκεια δεν μπορεί να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της από την λειτουργία της και θα πρέπει να προχωρήσει είτε σε μετατροπή των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της σε μακροπρόθεσμες, είτε σε ρευστοποίηση πάγιων περιουσιακών της στοιχείων, είτε σε αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 - Η Μέθοδος των Ελευθέρων Ταμειακών Ροών

Η Κατάσταση Ταμειακών Ροών

| (ποσά σε €) | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|------|------|------|------|------|
| Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες | | | | | |
| Κέρδη προ Φόρων και Τόκων | | | | | |
| (+) Αποσβέσεις | | | | | |
| (-) Φόρος Εισοδήματος | | | | | |
| Ακαθάριστες Ταμειακές Ροές | | | | | |
| (-) Απαιτούμενη αύξηση κεφαλαίου κίνησης | | | | | |
| ΚΑΘΑΡΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ | | | | | |
| Ταμειακές Ροές από Επενδύσεις | | | | | |
| Μεταβολή Παγίου Ενεργητικού | | | | | |
| ΚΑΘΑΡΕΣ ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ | | | | | |
| ΕΛΕΥΘΕΡΗ ΤΑΜΕΙΑΚΗ ΡΟΗ | | | | | |
| Ταμειακές Ροές από Χρηματοδότηση | | | | | |
| Ίδια Συμμετοχή | | | | | |
| Βραχυπρόθεσμες Τραπεζικές Χρηματοδοτήσεις | | | | | |
| Μακροπρόθεσμες Τραπεζικές Χρηματοδοτήσεις | | | | | |
| Χρεωστικοί Τόκοι -Πιστωτικοί Τόκοι | | | | | |
| Μείον: Μερίσματα | | | | | |
| Μείον: Αποπληρωμή Βρ.Τραπεζικού Δανεισμού | | | | | |
| Μείον: Αποπληρωμή Μακρ. Τραπεζικού Δανεισμού | | | | | |
| ΚΑΘΑΡΕΣ ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ | | | | | |
| ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΤΑΜΕΙΟΥ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ | | | | | |
| Ρευστά Διαθέσιμα που αφορούν την συγκεκριμένη χρήση | | | | | |
| Ταμείο Αρχής Περιόδου | | | | | |
| Αθροιστικά Ρευστά Διαθέσιμα | | | | | |

➤ Η κατάσταση Μελλοντικών Ταμειακών Ροών εμβαθύνει στα οικονομικά δεδομένα της επιχείρησης και οι πιστωτές μπορούν να εξετάσουν την ικανότητα αποπληρωμής της επιχείρησης και διαχρονικά αλλά και κλαδικά.

➤ Οι πιστωτές με τις Ταμειακές Ροές δεν δίνουν έμφαση μόνο στα λογιστικά κέρδη αλλά στις χρηματικές ροές με αποτέλεσμα να αποκτούν καλύτερη εικόνα για την πραγματική ρευστότητα και αποδοτικότητα της επιχείρησης.

ΒΑΣΙΚΗ ΑΡΧΗ ΥΓΙΟΥΣ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

ΤΑ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΟΙ
ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ
ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΟΥΝ ΤΑ ΠΑΓΙΑ
ΚΑΙ ΕΝΑ ΜΕΡΟΣ ΑΠΟ ΤΟ
ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ
ΠΑΓΙΑ
800.000 €

αποθέματα

απαιτήσεις

ΠΑΘΗΤΙΚΟ
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ
& ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ
600.000 €

ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΚΗ
ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ

ΠΡΟΒΛΗΜΑ

ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ
400.000 €

Ταμειακά
διαθέσιμα

ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ
200.000 €



ΤΟ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ ≤
ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Η Επιχείρηση δεν είναι σε θέση
να καλύψει τις άμεσες
υποχρεώσεις της και
αντιμετωπίζοντας πρόβλημα
ρευστότητας θα πρέπει να
απευθυνθεί βρισκόμενη υπό
πίεση στις τράπεζες για
αναχρηματοδότηση ή στους
μετόχους της

3 ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΟΙ ΤΡΟΠΟΙ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ

ΑΝΑΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΤΟΥ ΧΡΕΟΥΣ ΤΩΝ
ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ
ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΤΩΝ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΩΝ
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΣΕ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ

ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΜΗ
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΩΝ ΠΑΓΙΩΝ

ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ ΑΥΞΗΣΗ
ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ
ΜΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ
ΜΕΤΟΧΩΝ Ή/ΚΑΙ
ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΗ

- Βάσει των παραπάνω προβλεπόμενων δεικτών της μελέτης βιωσιμότητας προκύπτουν τα εξής συμπεράσματα σε ότι αφορά το σχέδιο αναδιάρθρωσης της επιχείρησης:
 - Το σημαντικότερο στοιχείο μιας επιτυχημένης αναδιάρθρωσης δανειακών και μη υποχρεώσεων, αφορά στη δυνατότητα κάλυψης των υποχρεώσεων (ετησίων τοκοχρεολυτικών δόσεων και λοιπών πληρωμών σύμφωνα με το προτεινόμενο πρόγραμμα και ικανότητα αποπληρωμής της επιχείρησης) από τις λειτουργικές δραστηριότητες της επιχείρησης όπως προσδιορίζονται από τις Ελεύθερες Ταμειακές Ροές (ETP) ή εναλλακτικά τα προβλεπόμενα ετήσια Κέρδη προ Φόρων Τόκων και Αποσβέσεων (E.B.I.T.D.A.) της επιχείρησης ανά έτος (Service Coverage Ratio – SCR).

- Βάσει των παραπάνω προβλεπόμενων δεικτών της μελέτης βιωσιμότητας προκύπτουν τα εξής συμπεράσματα σε ότι αφορά το σχέδιο αναδιάρθρωσης της επιχείρησης:
 - Οι Ελεύθερες Ταμειακές Ροές (ETP) ή εναλλακτικά τα Κέρδη προ Φόρων, Τόκων & Αποσβέσεων (E.B.I.T.D.A.) που επιτυγχάνονται από τις λειτουργικές δραστηριότητες της επιχείρησης αποτελούν σημαντικό παράγοντα επιτυχίας για τη βιωσιμότητα της και την επιτυχή ολοκλήρωση της αναδιάρθρωσης. Εκφράζουν την λειτουργική επίδοση της επιχείρησης χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η κεφαλαιακή δομή της (λειτουργική κερδοφορία και αποδοτικότητα)
 - Ο χρόνος αποπληρωμής που απαιτείται για την εξόφληση των υποχρεώσεων είναι προσδιοριστικός και καθορίζει την δυνατότητα πλήρους αποπληρωμής ή απομείωσης μέρους των χρεών της επιχείρησης βάσει της δυναμικής της επιχείρησης και της προβλεπόμενης λειτουργικής κερδοφορίας.

- Βάσει των παραπάνω προβλεπόμενων δεικτών της μελέτης βιωσιμότητας προκύπτουν τα εξής συμπεράσματα σε ότι αφορά το σχέδιο αναδιάρθρωσης της επιχείρησης:
 - Η κεφαλαιακή επάρκεια θεωρείται ιδιαίτερα κρίσιμη για επιτυχή αναδιάρθρωση χρεών, αλλά και για την βιωσιμότητα της επιχείρησης καθώς αποτελεί βασική ένδειξη της βούλησης-δέσμευσης των μετόχων να στηρίξουν έμπρακτα την επιχείρηση αναλαμβάνοντας επιχειρηματικό κίνδυνο και συνεισφέροντας με προσωπικά κεφάλαια.
 - Χαμηλές τιμές του Δείκτη Άμεσης Ρευστότητας της επιχείρησης εκδηλώνουν ανάγκη για νέο κεφάλαιο κίνησης προκειμένου να αντιμετωπιστούν ταμειακά ελλείμματα που πρέπει να καλυφθούν άμεσα για να συνεχίσει την παραγωγική δραστηριότητα της η επιχείρηση και να πετύχει τους στόχους του σχεδίου αναδιάρθρωσης.

ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

Δείκτης Χρόνου Αποπληρωμής
Δανειακών και μη
Υποχρεώσεων (σε έτη)

Υποχρεώσεις

ETP ή EBITDA (σε έτη)

Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας

ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

ΞΕΝΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

Δείκτης Ικανότητας Αποπληρωμής
Δανειακών και μη Υποχρεώσεων
(Service Coverage Ratio – SCR)

ETP ή E.B.I.T.D.A.

Τοκοχρεωλυτικές και Λοιπές
Πληρωμές Έτους

Δείκτης Άμεσης Ρευστότητας

ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ - ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ – ΕΠΙΣΦΑΛΕΙΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Λειτουργικό Περιθώριο Κέρδους

E.B.I.T.D.A. (Λειτουργικό κέρδος προ Φόρων Τόκων και Αποσβέσεων)

Πωλήσεις

- Με βάση τους προαναφερόμενους προβλεπόμενους δείκτες σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο της επιχείρησης και συνδυάζοντας την παλαιότητα των ληξιπροθέσμων οφειλών (όσο πιο παλιά η οφειλή τόσο πιο αβέβαιη η είσπραξη της) προκύπτουν:
 - η αξιολόγηση των επιχειρήσεων σε βιώσιμες ή μη και
 - οι προτεινόμενες λύσεις αναδιάρθρωσης λαμβανομένων υπόψη
 - α) της λειτουργικής κερδοφορίας της επιχείρησης
 - β) της ικανότητας αποπληρωμής της επιχείρησης και
 - γ) της Μέσης Διάρκειας Αποπληρωμής Οφειλών (Δανειακών και μη Υποχρεώσεων)

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ

Δείκτες Ρευστότητας

Γενική Ρευστότητα

Άμεση Ρευστότητα

Δείκτες Κυκλοφοριακής Ταχύτητας (Ημέρες)

Διάρκεια Απαιτήσεων

Διάρκεια Προμηθευτών, Γραμματίων & Επιταγών Πληρωτέων

Διάρκεια Αποθεμάτων

Δείκτες Αποδοτικότητας – Κερδοφορίας (%)

Αποδοτικότητα Απασχολουμένων Κεφαλαίων (ROCE)

Περιθώριο EBITDA

Δείκτης Λειτουργικών Ταμειακών Ροών / Πωλήσεις

Δείκτες Κεφαλαιακής Δομής - Χρηματοοικονομικής Επιβάρυνσης

Δείκτης Κάλυψης Δανειακών Υποχρεώσεων

Δείκτης Χρόνου Αποπληρωμής Δανειακών και μη Υποχρεώσεων (σε έτη)

Δείκτης Δανειακής Επιβάρυνσης

Δείκτης Πίεσης Ξένου Κεφαλαίου

Δείκτης Κάλυψης Τόκων

Δείκτες Εκμετάλλευσης Στοιχείων

Πωλήσεις / Αναπόσβεστη αξία Παγίου Ενεργητικού

Δείκτες Ανάπτυξης (%)

Ενεργητικού

Πωλήσεις

EBITDA

◆ **Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (ΔΓΡ) =**
Κυκλοφορούν ενεργητικό /
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ή ΔΓΡ =
ΚΕ / ΒΥ

◆ **Δείκτης Άμεσης Ρευστότητας (ΔΑΡ) =**
(ΚΕ - Αποθέματα - Επισφαλείς
Απαιτήσεις) / ΒΥ

◆ **Διάρκεια Απαιτήσεων (ΔΑ), σε ημέρες**
= (Απαιτήσεις / Πωλήσεις) x 365

◆ **Διάρκεια Πιστώσεων Προμηθευτών (ΔΠΠ), σε ημέρες =**
(Προμηθευτές /
Κόστος Πωληθέντων) x 365

◆ **Διάρκεια Αποθεμάτων (ΔΑπ), σε**
ημέρες = (Αποθέματα / Κόστος
Πωληθέντων) x 365

◆ **Δείκτης Αποδοτικότητας των**
Απασχολημένων (ή 'Συνολικών')
Κεφαλαίων (ΑΑΚ ή ΑΣΚ) = ΚΠΤΦ /
Συν.Ενεργητικού

◆ **Δείκτης Περιθωρίου ΚΠΤΦΑ (EBITDA) =**
EBITDA / Πωλήσεις

◆ **Δείκτης Λειτουργικών Ταμειακών Ροών =**
ΛΤΡ / Πωλήσεις

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ

Δείκτες Ρευστότητας

Γενική Ρευστότητα

Άμεση Ρευστότητα

Δείκτες Κυκλοφοριακής Ταχύτητας (Ημέρες)

Διάρκεια Απαιτήσεων

Διάρκεια Προμηθευτών, Γραμματίων & Επιταγών Πληρωτέων

Διάρκεια Αποθεμάτων

Δείκτες Αποδοτικότητας – Κερδοφορίας (%)

Αποδοτικότητα Απασχολουμένων Κεφαλαίων (ROCE)

Περιθώριο EBITDA

Δείκτης Λειτουργικών Ταμειακών Ροών / Πωλήσεις

Δείκτες Κεφαλαιακής Δομής - Χρηματοοικονομικής Επιβάρυνσης

Δείκτης Κάλυψης Δανειακών Υποχρεώσεων

Δείκτης Χρόνου Αποπληρωμής Δανειακών και μη Υποχρεώσεων (σε έτη)

Δείκτης Δανειακής Επιβάρυνσης

Δείκτης Πίεσης Ξένου Κεφαλαίου

Δείκτης Κάλυψης Τόκων

Δείκτες Εκμετάλλευσης Στοιχείων

Πωλήσεις / Αναπόσβεστη αξία Παγίου Ενεργητικού

Δείκτες Ανάπτυξης (%)

Ενεργητικού

Πωλήσεις

EBITDA

- ◆ Δείκτης Ικανότητας Αποπληρωμής Δανειακών και μη Υποχρεώσεων (Service Coverage Ratio - SCR) = $\frac{\text{Ελεύθερες Ταμειακές Ροές (ETP) ή εναλλακτικά τα Προβλεπόμενα Κ.Π.Τ.Φ.Α. (EBITDA) / Τοκοχρεωλυτικές και Λοιπές Πληρωμές προς τους Πιστωτές ανά έτος}}{\text{Ελεύθερες Ταμειακές Ροές (ETP) ή εναλλακτικά τα Προβλεπόμενα Κ.Π.Τ.Φ.Α. (EBITDA)}}$
- ◆ Δείκτης Χρόνου Αποπληρωμής Δανειακών και μη Υποχρεώσεων (σε έτη) = $\frac{\text{Συνολικές Δανειακές και μη Υποχρεώσεις / ETP ή εναλλακτικά τα Προβλεπόμενα Κ.Π.Τ.Φ.Α. (EBITDA)}}{\text{Ελεύθερες Ταμειακές Ροές (ETP) ή εναλλακτικά τα Προβλεπόμενα Κ.Π.Τ.Φ.Α. (EBITDA)}}$
- ◆ Δείκτης Δανειακής Επιβάρυνσης (ΔΔΕ) = $\frac{\text{Ξένα Κεφάλαια / Ίδια Κεφάλαια}}{\text{Ξένα Κεφάλαια / Ίδια Κεφάλαια}}$
- ◆ Δείκτης Πίεσης Ξένου Κεφαλαίου (ΔΠΞΚ) = $\frac{\text{Ξένα Κεφάλαια / Σύνοιο Ενεργητικού}}{\text{Ξένα Κεφάλαια / Σύνοιο Ενεργητικού}}$
- ◆ Δείκτης Κάλυψης Τόκων (ΔΚΤ) = $\frac{\text{(Καθαρά Κέρδη + Τόκοι) / Τόκοι}}{\text{(Καθαρά Κέρδη + Τόκοι) / Τόκοι}}$
- ◆ Δείκτης Ανάπτυξης Πωλήσεων = $\frac{\text{Π}_{t+1}}{\text{Π}_t} - 1$
- ◆ Δείκτης Ανάπτυξης Ενεργητικού = $\frac{\text{ΣΕ}_{t+1}}{\text{ΣΕ}_t} - 1$
- ◆ Δείκτης Ανάπτυξης ΚΠΤΦΑ (EBITDA) = $\frac{\text{ΚΠΤΦΑ } t+1}{\text{ΚΠΤΦΑ } t} - 1$

Πρόβλεψη Μεταβολής Κεφαλαίου Κίνησης

| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---|------|------|------|------|------|
| Κεφάλαιο Κίνησης | | | | | |
| Μεταβολή Κεφαλαίου Κίνησης | | | | | |
| Κεφάλαιο Κίνησης ως % επί των πωλήσεων | | | | | |
| Πελάτες | | | | | |
| Γραμμάτια Εισπρακτέα | | | | | |
| Γραμμάτια σε Καθυστέρηση | | | | | |
| Επιταγές Εισπρακτέες | | | | | |
| Επιταγές σε Καθυστέρηση | | | | | |
| Δεσμευμένοι Λογ/οί Καταθέσεων | | | | | |
| Κεφάλαιο Εισπρακτέο στην Επόμενη Χρήση | | | | | |
| Χρεώστες Διάφοροι | | | | | |
| Λογ/οί Διαχ. Προκ. & Πιστώσεων | | | | | |
| Αποθέματα | | | | | |
| Μεταβατικοί Λογαριασμοί Ενεργητικού | | | | | |
| Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού (εκτός Διαθεσίμων και Επισφαλών Πελατών) | | | | | |
| Προμηθευτές | | | | | |
| Γραμμάτια Πληρωτέα | | | | | |
| Επιταγές Πληρωτέες | | | | | |
| Προκαταβολές Πελατών | | | | | |
| Ασφαλιστικοί Οργανισμοί | | | | | |
| Υποχρεώσεις από Φόρους - Τέλη | | | | | |
| Πιστωτές Διάφοροι | | | | | |
| Μεταβατικοί Λογαριασμοί Παθητικού | | | | | |
| Σύνολο Βραχυπροθέσμων Υποχρεώσεων (εκτός Τραπεζικών Υποχρεώσεων) | | | | | |

ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ & ΠΗΓΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΝΕΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

| Κατηγορία Επένδυσης | (ποσά σε €) | Έτος επένδυσης |
|-------------------------------|-------------|----------------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| Σύνολο Νέων Επενδύσεων | | |

| Πηγές Χρηματοδότησης | Ποσά σε € | Ποσοστό |
|--|-----------|---------|
| Μακροπρόθεσμα Δανειακά Κεφάλαια | | |
| Ίδια Συμμετοχή | | |
| <i>Ίδια Συμμετοχή για υλοποίηση επενδύσεων</i> | | |
| <i>Ίδια Συμμετοχή για νέο Κεφάλαιο Κίνησης</i> | | |
| Σύνολο Απαιτούμενων Κεφαλαίων | | |



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2 - Η Μέθοδος των Ελευθέρων Ταμειακών Ροών

Στοιχεία Ενεργητικού

| <u>Ενεργητικό</u> | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---|------|------|------|------|------|
| Αναπόσβεστη Αξία Εξόδων Εγκατάστασης | | | | | |
| Αναπόσβεστη Αξία Ασώματων Παγίων | | | | | |
| Αναπόσβεστη Αξία Ενσώματων Παγίων | | | | | |
| Συμμετοχές και άλλες μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές απαιτήσεις | | | | | |
| Σύνολο Παγίου Ενεργητικού | | | | | |
| <i>% επί του Ενεργητικού</i> | | | | | |
| <i>% μεταβολή</i> | | | | | |
| Κυκλοφορούν Ενεργητικό | | | | | |
| Διαθέσιμα | | | | | |
| Καταθέσεις Όψεως & Προθεσμίας | | | | | |
| Σύνολο Διαθεσίμων & Χρεόγραφων | | | | | |
| Πελάτες | | | | | |
| Γραμμάτια Εισπρακτέα | | | | | |
| Γραμμάτια σε Καθυστέρηση | | | | | |
| Επιταγές Εισπρακτέες | | | | | |
| Επιταγές σε Καθυστέρηση | | | | | |
| Δεσμευμένοι Λογ/οί Καταθέσεων | | | | | |
| Επισφαλείς-Επίδικοι Πελάτες Χρεώστες | | | | | |
| Κεφάλαιο Εισπρακτέο στην Επόμενη Χρήση | | | | | |
| Χρεώστες Διάφοροι | | | | | |
| Λογ/οί Διαχ. Προκ. & Πιστώσεων | | | | | |
| Σύνολο Απαιτήσεων | | | | | |
| <i>Κυκλοφοριακή Ταχύτητα Απαιτήσεων (σε ημέρες)</i> | | | | | |
| Αποθέματα | | | | | |
| <i>Κυκλοφοριακή Ταχύτητα Αποθεμάτων (σε ημέρες)</i> | | | | | |
| Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού | | | | | |
| <i>% επί του Ενεργητικού</i> | | | | | |
| <i>% μεταβολή</i> | | | | | |
| Μεταβατικοί Λογαριασμοί Ενεργητικού | | | | | |
| <i>% επί των πωλήσεων</i> | | | | | |
| Σύνολο Ενεργητικού | | | | | |



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2 - Η Μέθοδος των Ελευθέρων Ταμειακών Ροών

Στοιχεία Παθητικού

| Παθητικό | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---|------|------|------|------|------|
| Κατεβλημένο Μετοχικό Κεφάλαιο | | | | | |
| Οφειλόμενο Μετοχικό Κεφάλαιο | | | | | |
| Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο | | | | | |
| Αποθεματικά Κεφάλαια | | | | | |
| Υπόλοιπο Κερδών Χρήσεως Εις Νέον | | | | | |
| Υπόλοιπο Κερδών/Ζημιών Προηγούμενων Χρήσεων | | | | | |
| Αποτελέσματα εις Νέον | | | | | |
| Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων | | | | | |
| <i>% επί του Παθητικού</i> | | | | | |
| <i>% μεταβολή</i> | | | | | |
| Προβλέψεις | | | | | |
| <i>% επί των πωλήσεων</i> | | | | | |
| Υποχρεώσεις | | | | | |
| Μακροπρόθεσμα Τραπεζικά Δάνεια | | | | | |
| Άλλες μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | | | | | |
| Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων | | | | | |
| <i>% επί του Παθητικού</i> | | | | | |
| Προμηθευτές | | | | | |
| Γραμμάτια Πληρωτέα | | | | | |
| Επιταγές Πληρωτέες | | | | | |
| Βραχ. Τραπεζικά Δάνεια | | | | | |
| Προκαταβολές Πελατών | | | | | |
| Ασφαλιστικοί Οργανισμοί | | | | | |
| Υποχρεώσεις από Φόρους -Τέλη | | | | | |
| Μερίσματα Πληρωτέα | | | | | |
| Πιστωτές Διάφοροι | | | | | |
| Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση | | | | | |
| Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων | | | | | |
| <i>Κυκλοφοριακή Ταχύτητα Υποχρεώσεων (πλην Δανείων)</i> | | | | | |
| <i>% επί του Παθητικού</i> | | | | | |
| Μεταβατικοί Λογαριασμοί Παθητικού | | | | | |
| <i>% επί των πωλήσεων</i> | | | | | |
| Σύνολο Παθητικού | | | | | |
| <i>% μεταβολή</i> | | | | | |



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2 - Η Μέθοδος των Ελευθέρων Ταμειακών Ροών

Υπόλοιπα Οφειλών ανά Κατηγορία Πιστωτή

| ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΠΙΣΤΩΤΗ | ΠΡΟΒΛΕΨΗ 2018 | % | ΠΡΟΒΛΕΨΗ 2019 | % | ΠΡΟΒΛΕΨΗ 2020 | % | ΠΡΟΒΛΕΨΗ 2021 | % | ΠΡΟΒΛΕΨΗ 2022 | % |
|---|------------------|---|------------------|---|------------------|---|------------------|---|------------------|---|
| ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ | | | | | | | | | | |
| ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΑ ΤΑΜΕΙΑ | | | | | | | | | | |
| ΤΡΑΠΕΖΕΣ | | | | | | | | | | |
| - ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ | | | | | | | | | | |
| - ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ | | | | | | | | | | |
| - ALPHA BANK | | | | | | | | | | |
| - EUROBANK | | | | | | | | | | |
| - ΛΟΙΠΕΣ ΤΡΑΠΕΖΕΣ | | | | | | | | | | |
| Νέες Εξασφαλίσεις ανά Πιστωτικό Ίδρυμα | | | | | | | | | | |
| ΛΟΙΠΟΙ ΠΙΣΤΩΤΕΣ | | | | | | | | | | |

