ΠΜΣ ΤΟΠΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

1η Εργασία

1. Η εταιρεία Χ έχει μετοχικό κεφάλαιο 200.000 χιλ. ευρώ διαιρούμενο σε 200.000 μετοχές 1ευρώ η κάθε μία και με μετόχους τον Α και Β με ποσοστών επί των κεφαλαίων 60% και 40% αντίστοιχα. Ο Γ αποτιμά την επιχείρηση στα 1.000.000 ευρώ και καταβάλει σε ΑΜΚ 300.000 ευρώ για το 30% της εταιρείας. Η εταιρεία προβαίνει σε ΑΜΚ με παραίτηση των παλαιών μετόχων ερωτάστε: Πόσες νέες μετοχές θα εκδώσει η εταιρεία. Ποια η Τιμή διάθεσης της μετοχής. Ποια η σχηματισμένη διαφορά υπέρ το άρτιο και ποια τα ποσοστά επί του κεφαλαίου για τους A και Β.
2. Η εταιρεία Χ λαμβάνει δάνειο από την Τράπεζα Α ποσού 1.000.000 για 20 έτη με ετήσια δόση, επιτόκιο 6%, 2 έτη περίοδο χάριτος και Balloon το 40% του ποσού. Ποια η ιεράρχηση των ταμειακών ροών του δανείου κατά τον 5ο 10ο 15ο και 20ο έτος του δανείου ανάλογα με το είδος του.
3. Δίδονται τα στοιχεία της επιχείρησης ΧΧΧΧΧ:

Cash and marketable securities €100.00

Fixed assets €283.50

Sales €1,000.00

Net income €50.00

Quick ratio 2.0

Current ratio 3.0

DSO 40.55 days

ROE 12%

Η εταιρεία έχει μόνο κοινές μετοχές, τρέχουσες υποχρεώσεις (current liabilities), και μακροπρόθεσμο δανεισμό (long term debt).

a. Βρείτε (1) τις απαιτήσεις (accounts receivable (A/R)), (2) της τρέχουσες υποχρεώσεις (current liabilities), (3) το κυκλοφορούν ενεργητικό (current assets), (4) Το σύνολο του ενεργητικού της (total assets), (5) το ROA, (6) Τα κεφάλαια της (common equity), και (7) Το μακροπρόθεσμο δανεισμό της (long-term debt).

b. Εάν στο τμήμα a, βρήκατε accounts receivable (A/R) = €111.1 εκατομμύρια και η εταιρεία θέλει να μειώσει την πίστωση DSO από 40.55 μέρες σε 30.4 μέρες κρατώντας όλα τα άλλα σταθερά πόσα μετρητά θα δημιουργηθούν? Εάν τα μετρητά αυτά χρησιμοποιηθούν στην αγορά ιδίων μετοχών (η για μείωση κεφαλαίου) στη λογιστική αξία μειώνοντας τα κεφάλαια, πως θα επηρεαστεί ο (1) ROE, (2) ο ROA, και (3) ο συνολικός δείκτης debt/total assets ratio?

1. Έχετε τις οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ΧΧΧΧ, Απαντήστε στις παρακάτω ερωτήσεις.
2. Ποιο είναι το καθαρό λειτουργικό κέρδος μετά από φόρους (NOPAT) για το 2024;
3. Ποια είναι τα ποσά του καθαρού κεφαλαίου κίνησης λειτουργίας για δύο χρόνια;
4. Ποια είναι τα ποσά των συνολικών καθαρών κεφαλαίων λειτουργίας για δύο χρόνια;
5. Ποια είναι η ελεύθερη ταμειακή ροή για το 2024;
6. Πώς μπορείτε να εξηγήσετε τη μεγάλη αύξηση των μερισμάτων το 2024;

***Κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως***

**2024 2023**

Sales €1,200.0 €1,000.0

Operating costs excluding depreciation €1,020.0 €850.0

Depreciation €30.0 €25.0

Earnings before interest and taxes € 150.0 € 125.0

Less interest €21.7 €20.2

Earnings before taxes € 128.3 € 104.8

Taxes (40%) €51.3 €41.9

Net income available to common stockholders € 77.0 € 62.9

Common dividends € 60.5 € 4.4

***Ισολογισμός***

**2024 2023**

*Assets*

Cash and equivalents € 12.0 € 10.0

Short-term investments €0.0 €0.0

Accounts receivable €180.0 €150.0

Inventories €180.0 €200.0

Total current assets €372.0 €360.0

Net plant and equipment €300.0 €250.0

Total assets €672.0 €610.0

*Liabilities and Equity*

Accounts payable €108.0 €90.0

Notes payable €67.0 €51.5

Accruals €72.0 €60.0

Total current liabilities €247.0 €201.5

Long-term bonds €150.0 €150.0

Total liabilities €397.0 €351.5

Common stock (50 εκατομμύρια μετοχές) €50.0 €50.0

Retained earnings €225.0 €208.5

Common equity €275.0 €258.5

Total liabilities and equity €672.0 €610.0

Επίσης, υπολογίστε τα πιο κάτω:

1. Για την χρήση του 2024 υπολογίστε τους κύριους αριθμοδείκτες (3-4 αριθμοδείκτες για κάθε κατηγορία, τι παρατηρείται ), το ROIC, WACC και το EVA.
2. Με βάση τον Ισολογισμό και την ΚΑΧ που σας δίνονται και την ελεύθερη ταμειακή ροή που υπολογίσατε να αποτιμήστε την επιχείρηση με όλες τις μεθόδους αποτίμησης. Θεωρείστε ότι η προσαρμοσμένη καθαρή αξία είναι ίδια με τη λογιστική αξία καθώς και ότι n=m=3, T = 5, φόρος εισοδήματος 22%, i= WACC. Το ke = υπολογισμός με CAPM, g=5%, BETA=1,2 απόδοση αγοράς 14%, επιτόκιο ελευθέρου κινδύνου 4,5%, P/E=15 και P/Bv = 1,8.

Η εργασία σας θα πρέπει να υποβληθεί σε excel.

Email [konstantinos.liapis@panteion.gr](mailto:konstantinos.liapis@panteion.gr)

Παράδοση στο παραπάνω email στις 29/4/2025

Καλή δουλειά….

*ΤΥΠΟΙ ΚΑΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΙ*

* Liquidity
  + Current = Current assets/Current liabilities
  + Quick = Current assets – Inventories/Current liabilities
* Asset management
  + Inventory turnover = Sales/Inventories
  + Days sales outstanding = Receivables/(Annual sales/365)
  + Fixed assets turnover = Sales Net/fixed assets
  + Total assets turnover = Sales/Total Assets
* Debt Management
  + Total debt to total assets = Total liabilities/Total Assets
  + Times-interest-earned (TIE) = Earnings before interest and taxes (EBIT)/Interest charges
  + EBITDA coverage = ( EBITDA + Lease payments Interest)/(Principal payments + Lease payments)
* Profitability
  + Profit margin on sales = Net income available to common stockholders/Sales
  + Basic earning power (BEP) = Earnings before interest and taxes (EBIT)/Sales
  + Return on total assets (ROA) = Net income available to common stockholders/Total assets
  + Return on common equity (ROE) = Net income available to common stockholders/Common equity
* Market Value
  + Price/earnings = Price per share/Earnings per share
  + Price/cash flow = Price per share/Cash flow per share
  + Market/book (M/B) = Market price per share/Book value per share
* Υπολογισμός MVA
  + Τιμή ανά μετοχή (Price per share)
  + Αριθμός μετοχών (Number of shares)
  + Κεφαλαιοποίηση Market value of equity = Share price\*(Number of shares)
  + Λογιστική Αξία (Book value of equity)
  + MVA = Market value -Book value
* Υπολογισμός EVA
  + Κέρδη προ τόκων και φόρων (EBIT)
  + Φορολογικός συντελεστής (Tax rate)
  + NOPAT = EBIT (1 - T)
  + Συνολικό Λειτουργικό κεφάλαιο (Total investor-supplied operating capital)
  + Μέσο σταθμισμένο κόστος κεφαλαίων (Weighted average cost of capital, WACC (%))
  + Κόστος κεφαλαίων / Cost of capital = (Operating capital)\*(WACC)
  + EVA = NOPAT - Cost of capital
  + ROIC = NOPAT/Operating capital
  + ROIC - Cost of capital = ROIC - WACC
  + EVA = (Operating capital) \*(ROIC - WACC)