

**ΣΧΕΔΙΟ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗΣ ΜΕ ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗ
ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ
«ΙΝΤΡΑΚΟΜ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»
(αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 168876601000)
ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ
«Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΠΑΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»
(αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 002052601000)**

**κατ' εφαρμογή του Ν. 4601/2019, του Ν. 4548/2018
και του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013 σε συνδυασμό με το άρθρο 61 του Ν. 4438/2016,
όπως ισχύουν και των διατάξεων του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών**

Οι ως άνω εταιρείες, εκπροσωπούμενες από τα Διοικητικά Συμβούλια τους, ήλθαν σε διαπραγματεύσεις για την συγχώνευση με απορρόφηση της πρώτης εταιρείας από τη δεύτερη. Προς τούτο συντάσσεται στο Μαρούσι Αττικής σήμερα, την 25.09.2024, και υπογράφεται την ίδια ημέρα από τους ειδικώς εξουσιοδοτημένους εκπροσώπους των ως άνω εταιρειών, το παρόν σχέδιο σύμβασης συγχώνευσης σύμφωνα με το άρθρο 7 του Ν. 4601/2019, όπως ισχύει, με τους ειδικότερους κατωτέρω όρους (εφεξής το «**Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης**»):

1. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΓΧΩΝΕΥΟΜΕΝΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ

- (α) Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «**ΙΝΤΡΑΚΟΜ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» και το διακριτικό τίτλο «**INTRACOM PROPERTIES**», η οποία εδρεύει στο Δήμο Αμαρουσίου Αττικής επί της Λεωφόρου Κηφισίας 64, Μαρούσι 151 25, με Α.Φ.Μ. 996586923 του ΚΕΦΟΔΕ Αττικής και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 168876601000, και εκπροσωπείται νόμιμα στο παρόν από τον κ. **Σ. Μπακαγιάννη**, Διευθύνοντα Σύμβουλο της εταιρείας, δυνάμει ειδικής εντολής και πληρεξουσιότητας που του παρασχέθηκε για την υπογραφή του παρόντος από το Διοικητικό Συμβούλιο της ως άνω εταιρείας κατά τη συνεδρίαση της 25.09.2024 (εφεξής η «**Απορροφώμενη Εταιρεία**» ή η «**Απορροφώμενη**»).
- (β) Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «**Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΠΑΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» και το διακριτικό τίτλο «**ΚΛΜ Α.Ε.**», η οποία εδρεύει στο Δήμο Αμαρουσίου Αττικής επί της Λεωφόρου Κηφισίας 64, Μαρούσι 151 25, με Α.Φ.Μ. 094176804 του ΚΕΦΟΔΕ Αττικής και με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 002052601000, και εκπροσωπείται νόμιμα στο παρόν από τον κ. **Δ. Κλώνη**, Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας, δυνάμει ειδικής εντολής και πληρεξουσιότητας που του παρασχέθηκε για την υπογραφή του παρόντος από το Διοικητικό Συμβούλιο της ως άνω εταιρείας κατά τη συνεδρίαση της 25.09.2024 (εφεξής η «**Απορροφώσα Εταιρεία**» ή η «**Απορροφώσα**»).

Η Απορροφώσα Εταιρεία και η Απορροφώμενη Εταιρεία καλούνται στο εξής από κοινού ως οι «**Συγχωνευόμενες Εταιρείες**».

2. ΛΟΓΟΙ ΤΗΣ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗΣ

- 2.1.** Η Συγχώνευση (όπως ορίζεται κατωτέρω) πραγματοποιείται μεταξύ των δύο ως άνω Συγχωνευόμενων Εταιρειών με απορρόφηση της Απορροφώμενης από την Απορροφώσα δεδομένης της σχετικής δυνατότητας που προβλέπεται από την κείμενη νομοθεσία.

- 2.2. Μέσω της προτεινόμενης Συγχώνευσης, αναμένεται η ουσιαστική διεύρυνση και ενίσχυση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της Απορροφώσας Εταιρείας, με την ανάπτυξή του σε στρατηγικούς τομείς της αγοράς. Αυτό θα οδηγήσει σε σημαντική βελτίωση της καθαρής θέσης και της κερδοφορίας της εταιρείας που θα προκύψει από την Συγχώνευση, εξασφαλίζοντας την ισχυροποίηση των κεφαλαίων της και ευελιξία στις μελλοντικές επενδυτικές στρατηγικές της. Η Συγχώνευση θα επιτρέψει την επίτευξη κρίσιμων συνεργειών και την ενοποίηση των λειτουργιών και του ανθρωπίνου δυναμικού των Συγχωνευόμενων Εταιρειών, ενισχύοντας έτσι τη συνολική αποδοτικότητα και μειώνοντας τα λειτουργικά κόστη.
- 2.3. Όπως έχει ήδη ανακοινωθεί στο επενδυτικό κοινό, την Συγχώνευση θα ακολουθήσει η απόκτηση της ανώνυμης ασφαλιστικής εταιρείας «ΕΥΡΩΠΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΕΙΩΝ» (εφεξής η «ΕΥΡΩΠΗ»). Σε συνέχεια σχετικών αποφάσεων των διοικητικών συμβουλίων των δύο Συγχωνευόμενων Εταιρειών, η υλοποίηση της εν λόγω απόκτησης θα πραγματοποιηθεί απευθείας από την Απορροφώσα Εταιρεία προς απλούστευση της διαδικασίας και διευκόλυνση της συναλλαγής. Η απόκτηση της ΕΥΡΩΠΗ συνιστά στρατηγικής σημασίας κίνηση για την Απορροφώσα Εταιρεία και τον όμιλο στον οποίο ανήκει, καθώς η ΕΥΡΩΠΗ διαθέτει όλες τις απαραίτητες άδειες για την παροχή ασφαλιστικών υπηρεσιών σε ένα ευρύ φάσμα κλάδων. Μέσω της εξαγοράς αυτής, η εταιρεία που θα προκύψει από την Συγχώνευση θα ενισχύσει το χαρτοφυλάκιό της, εισερχόμενη με ισχυρή δυναμική στον ασφαλιστικό κλάδο, κάτι που θα διαφοροποιήσει τις πηγές εσόδων της και θα ισχυροποιήσει την παρουσία της στην αγορά.

3. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΤΗΣ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗΣ – ΕΦΑΡΜΟΣΤΕΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

- 3.1. Τα Διοικητικά Συμβούλια των Συγχωνευόμενων Εταιρειών αποφάσισαν, κατά τις από 12.09.2024 ξεχωριστές συνεδριάσεις τους, την έναρξη της διαδικασίας συγχώνευσης με απορρόφηση της Απορροφώμενης Εταιρείας από την Απορροφώσα Εταιρεία, για τους ειδικότερους λόγους που αναφέρονται ανωτέρω στο Κεφάλαιο 2 του παρόντος.
- 3.2. Με βάση τα ανωτέρω, αποφασίστηκε η έναρξη της διαδικασίας συγχώνευσης με απορρόφηση σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 7-21 και 30-34 του Ν. 4601/2019 (περί εταιρικών μετασχηματισμών), τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 (περί ανωνύμων εταιρειών), τις διατάξεις του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013 σε συνδυασμό με το άρθρο 61 του Ν. 4438/2016, καθώς επίσης και τις σχετικές διατάξεις του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, όπως ισχύουν (εφεξής η «Συγχώνευση»).
- 3.3. Η Συγχώνευση θα συντελεστεί με βάση τα οικονομικά στοιχεία της Απορροφώμενης Εταιρείας, όπως εμφανίζονται στον ισολογισμό της με ημερομηνία αναφοράς την 31.07.2024, ο οποίος συντάχθηκε για τους σκοπούς της παρούσας Συγχώνευσης (εφεξής ο «Ισολογισμός Μετασχηματισμού»), επισυνάπτεται δε στο παρόν ως **Παράρτημα 1** και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του παρόντος.
- 3.4. Ειδικότερα, η Συγχώνευση θα πραγματοποιηθεί με μεταβίβαση (δυνάμει απορρόφησης) του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού της Απορροφώμενης Εταιρείας στην Απορροφώσα Εταιρεία, σύμφωνα με το άρθρο 54 του Ν. 4172/2013 σε συνδυασμό με το άρθρο 61 του Ν. 4438/2016, όπως ισχύουν. Τα στοιχεία του ενεργητικού και παθητικού της Απορροφώμενης Εταιρείας, όπως αυτά εμφανίζονται

στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού της, και όπως αυτά θα έχουν μεταβληθεί και διαμορφωθεί μέχρι την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, θα μεταφερθούν ως στοιχεία ενεργητικού και παθητικού της Απορροφώσας Εταιρείας.

- 3.5. Δυνάμει των ως άνω από 12.09.2024 ξεχωριστών αποφάσεων των Διοικητικών Συμβουλίων τους, οι Συγχωνευόμενες Εταιρείες διόρισαν την ανεξάρτητη ελεγκτική εταιρεία με την επωνυμία «**TMS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ**» με έδρα επί της οδού Μιχαλακοπούλου, αρ. 91, στην Αθήνα (Τ.Κ. 115 28) – Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 166, και συγκεκριμένα τους ορκωτούς ελεγκτές-λογιστές κ. Θεόδωρο Ζερβό (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 17591) και κ. Χάρις Αμολοχίτη (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 31291), προκειμένου να προβούν στην αποτίμηση της αξίας του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων (ενεργητικού και παθητικού) της Απορροφώμενης Εταιρείας βάσει του Ισολογισμού Μετασχηματισμού με ημερομηνία αναφοράς την 31.07.2024, σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4548/2018 και για τους σκοπούς του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013 σε συνδυασμό με το άρθρο 61 του Ν. 4438/2016, καθώς και στη σύνταξη της σχετικής έκθεσης (εφεξής η «**Έκθεση Αποτίμησης**»). Προς τούτο, η ελεγκτική εταιρεία «**TMS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ**» προέβη στη σύνταξη της από 23.09.2024 Έκθεσης Αποτίμησης, η οποία υποβάλλεται στην προβλεπόμενη δημοσιότητα, επισυνάπτεται δε στο παρόν ως **Παράρτημα 2** και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του παρόντος.
- 3.6. Σύμφωνα με το άρθρο 10 του Ν. 4601/2019, όπως ισχύει, και, ειδικά όσον αφορά την Απορροφώσα σύμφωνα με την παράγραφο 15 της απόφασης 25/15.04.2024 του Διοικητικού Συμβουλίου του Χρηματιστηρίου Αθηνών για την «Εξειδίκευση Υποχρεώσεων Ενημέρωσης Εκδοτών με εισηγμένα στο Χ.Α. Αξιογράφα», οι Συγχωνευόμενες Εταιρείες, δυνάμει των ως άνω από 12.09.2024 ξεχωριστών αποφάσεων των Διοικητικών Συμβουλίων τους, διόρισαν επίσης την ανεξάρτητη ελεγκτική εταιρεία με την επωνυμία «**TMS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ**» με έδρα επί της οδού Μιχαλακοπούλου, αρ. 91, στην Αθήνα (Τ.Κ. 115 28) – Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 166, και συγκεκριμένα τους ορκωτούς ελεγκτές-λογιστές κ. Θεόδωρο Ζερβό (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 17591) και κ. Χάρις Αμολοχίτη (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 31291), προκειμένου να προβούν, ως ανεξάρτητοι εμπειρογνώμονες, στην εξέταση του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης και στη διατύπωση γνώμης αναφορικά με το δίκαιο και εύλογο της σχέσης ανταλλαγής των εταιρικών συμμετοχών, καθώς και στη σύνταξη της σχετικής γραπτής έκθεσης (εφεξής η «**Έκθεση Γνωμοδότησης**»). Η Έκθεση Γνωμοδότησης υποβάλλεται στην προβλεπόμενη δημοσιότητα σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 10 του Ν. 4601/2019, όπως ισχύει.
- 3.7. Περαιτέρω, καταρτίστηκαν οι με ημερομηνία 25.09.2024 λεπτομερείς γραπτές εκθέσεις των Διοικητικών Συμβουλίων για καθεμία από τις Συγχωνευόμενες Εταιρείες σύμφωνα με το άρθρο 9 του Ν. 4601/2019, όπως ισχύει, και, όσον αφορά ειδικά στην έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Απορροφώσας, σύμφωνα με την περίπτωση 13 του άρθρου 4.1.1 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών και την παράγραφο 15 της απόφασης 25/15.04.2024 του Διοικητικού Συμβουλίου του Χρηματιστηρίου Αθηνών για την «Εξειδίκευση Υποχρεώσεων Ενημέρωσης Εκδοτών με εισηγμένα στο Χ.Α. Αξιογράφα», στις οποίες επεξηγείται και δικαιολογείται από νομική και οικονομική άποψη το παρόν Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης και η σχέση ανταλλαγής των εταιρικών συμμετοχών. Οι ανωτέρω εκθέσεις υποβάλλονται στην προβλεπόμενη δημοσιότητα σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 9 του Ν. 4601/2019, όπως ισχύει.

- 3.8. Το παρόν Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης θα καταχωρηθεί στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) για κάθε μία από τις Συγχωνευόμενες Εταιρείες και θα δημοσιευθεί στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ. και στις ιστοσελίδες των Συγχωνευόμενων Εταιρειών σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 8 του Ν. 4601/2019, όπως ισχύει, ένα (1) μήνα τουλάχιστον πριν από την ημερομηνία της συνεδρίασης της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων τους που θα το εγκρίνουν.
- 3.9. Οι μέτοχοι των Συγχωνευόμενων Εταιρειών θα έχουν το δικαίωμα, κατά την ίδια χρονική περίοδο, σύμφωνα με το άρθρο 11 του Ν. 4601/2019, όπως ισχύει, να λαμβάνουν γνώση, στην έδρα των Συγχωνευόμενων Εταιρειών και μέσω των ιστοσελίδων τους των εγγράφων που προβλέπονται στην παράγραφο 1 στοιχεία (α), (β), (δ) και (ε) του άρθρου 11 του Ν. 4601/2019. Σημειώνεται ότι δεν θα τεθεί στη διάθεση των μετόχων των Συγχωνευόμενων Εταιρειών η λογιστική κατάσταση που προβλέπεται στην παράγραφο 1 στοιχείο (γ) του άρθρου 11 του Ν. 4601/2019, δεδομένου ότι:
- (α) σύμφωνα με την εξαίρεση της παραγράφου 2 στοιχείο (α) του άρθρου 11 του Ν. 4601/2019, η Απορροφώσα Εταιρεία δημοσιεύει εξαμηνιαία οικονομική έκθεση, σύμφωνα με τις διατάξεις που αφορούν τις υποχρεώσεις διαρκούς και περιοδικής πληροφόρησης των εκδοτών κινητών αξιών, οι οποίες έχουν εισαχθεί προς διαπραγμάτευση σε οργανωμένη αγορά ή σε Πολυμερή Μηχανισμό Διαπραγμάτευσης (ΠΜΔ) η οποία είναι διαθέσιμη στους μετόχους της, ενώ
 - (β) σύμφωνα με την εξαίρεση της παραγράφου 2 στοιχείο (β) του άρθρου 11 του Ν. 4601/2019, οι μέτοχοι της Απορροφώμενης Εταιρείας που αντιπροσωπεύουν το εκατό τοις εκατό (100%) του μετοχικού της κεφαλαίου έχουν συμφωνήσει εγγράφως ότι δεν απαιτείται η σύνταξη λογιστικής κατάστασης, δυνάμει δηλώσεών τους, οι οποίες έχουν θεωρηθεί νομίμως από δικηγόρο σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις του Ν. 4601/2019.
- 3.10. Οι αποφάσεις των Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων των Συγχωνευόμενων Εταιρειών σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 14 του Ν. 4601/2019, όπως ισχύει, η οριστική σύμβαση Συγχώνευσης, η οποία θα περιβληθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου, σύμφωνα με το άρθρο 15 του Ν. 4601/2019 όπως ισχύει (εφεξής η «**Οριστική Σύμβαση Συγχώνευσης**»), και η εγκριτική απόφαση της Συγχώνευσης της αρμόδιας αρχής θα υποβληθούν στις διατυπώσεις δημοσιότητας που προβλέπονται σύμφωνα με τις παραγράφους 1 και 2 του άρθρου 16 και τις παραγράφους 1, 3 και 4 του άρθρου 17 του Ν. 4601/2019 και τα άρθρα 25-26 του Ν. 4919/2022, όπως ισχύουν, για εκάστη από τις Συγχωνευόμενες Εταιρείες.
- 3.11. Η Συγχώνευση θεωρείται συντελεσθείσα με μόνη την καταχώρηση στο Γ.Ε.ΜΗ. της Οριστικής Σύμβασης Συγχώνευσης ως προς την Απορροφώσα Εταιρεία ακόμα και πριν από τη διαγραφή από το Γ.Ε.ΜΗ. της Απορροφώμενης Εταιρείας, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 18 του Ν. 4601/2019 και την παράγραφο 1 περ. (γ) του άρθρου 93 του Ν. 4635/2019, όπως ισχύουν (εφεξής η «**Ημερομηνία Ολοκλήρωσης της Συγχώνευσης**»).
4. **ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ – ΣΧΕΣΗ ΑΝΤΑΛΛΑΓΗΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΑΠΟΡΡΟΦΩΜΕΝΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΠΡΟΣ ΜΕΤΟΧΕΣ ΤΗΣ ΑΠΟΡΡΟΦΩΣΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

- 4.1. Το μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας Εταιρείας ανέρχεται συνολικά στο ποσό των Ευρώ δέκα εκατομμυρίων τετρακοσίων πενήντα έξι χιλιάδων εννιακοσίων ενενήντα έξι και εξήντα οκτώ λεπτών (€10.456.996,68), διαιρούμενο σε σαράντα εκατομμύρια διακόσιες δεκαεννέα χιλιάδες διακόσιες δεκαοχτώ (40.219.218) άυλες, κοινές ονομαστικές, μετά δικαιώματος ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης είκοσι έξι λεπτών του Ευρώ (€0,26). Το σύνολο των μετοχών της Απορροφώσας Εταιρείας είναι εισηγμένο προς διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.
- 4.2. Το μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώμενης Εταιρείας ανέρχεται συνολικά στο ποσό των Ευρώ εβδομήντα πέντε εκατομμυρίων εξακοσίων πενήντα χιλιάδων (€75.650.000,00) διαιρούμενο σε εβδομήντα πέντε εκατομμύρια εξακόσιες πενήντα χιλιάδες (75.650.000) κοινές ονομαστικές, μετά δικαιώματος ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης Ευρώ ενός (€1,00).
- 4.3. Τα Διοικητικά Συμβούλια των Συγχωνευόμενων Εταιρειών πρότειναν σχέση ανταλλαγής των μετοχών της Απορροφώμενης ίση με μία (1) μετοχή της Απορροφώμενης προς 0,9301042961 νέες μετοχές της Απορροφώσας ενώ οι μέτοχοι της Απορροφώσας θα διατηρήσουν στην Απορροφώσα τον αριθμό μετοχών που κατέχουν αμετάβλητο. Μετά από την εφαρμογή αποδεκτών μεθόδων αποτίμησης, με κατάλληλη για κάθε μέθοδο στάθμιση, η προτεινόμενη από τα Διοικητικά Συμβούλια των Συγχωνευόμενων Εταιρειών σχέση ανταλλαγής των μετοχών της Απορροφώμενης Εταιρείας προς τις μετοχές της Απορροφώσας Εταιρείας κρίθηκε από την εταιρεία «**TMS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ**» ως εύλογη, δίκαιη και λογική, κατά τα ειδικότερα διαλαμβανόμενα στην από 25.09.2024 Έκθεση Γνωμοδότησης.
- 4.4. Κατόπιν αυτών, και σύμφωνα με όσα αναλύονται ειδικότερα στις λεπτομερείς γραπτές εκθέσεις των Διοικητικών Συμβουλίων των Συγχωνευόμενων Εταιρειών, στις οποίες επεξηγείται και δικαιολογείται από νομική και οικονομική άποψη η Συγχώνευση, η σχέση ανταλλαγής των μετοχών της Απορροφώμενης προς τις μετοχές τις οποίες οι μέτοχοι της θα λάβουν από την Απορροφώσα λόγω της Συγχώνευσης, συμφωνείται ως εξής: Για κάθε μία (1) υφιστάμενη, κοινή ονομαστική μετοχή της Απορροφώμενης (ονομαστικής αξίας εκάστης Ευρώ ενός (€1,00)), ο κύριος αυτής θα λάβει 0,9301042961 νέες κοινές, ονομαστικές μετοχές της Απορροφώσας (ονομαστικής αξίας εκάστης είκοσι έξι λεπτών του Ευρώ (€0,26)) επί του μετοχικού κεφαλαίου της όπως αυτό θα διαμορφωθεί κατά τα προβλεπόμενα στο Κεφάλαιο 5 του παρόντος. Παράλληλα, για κάθε μία (1) υφιστάμενη κοινή ονομαστική μετοχή της Απορροφώσας (ονομαστικής αξίας είκοσι έξι λεπτών του Ευρώ (€0,26) εκάστης) ο κύριος αυτής θα εξακολουθήσει μετά τη Συγχώνευση να έχει μία (1) κοινή ονομαστική μετοχή της Απορροφώσας (ονομαστικής αξίας Ευρώ 0,26 εκάστη).
- 4.5. Σύμφωνα με τη διάταξη της παραγράφου 5 του άρθρου 18 του Ν. 4601/2019, οι μετοχές επί του μετοχικού κεφαλαίου της Απορροφώσας που έχει στην κυριότητά της η Απορροφώμενη, οι οποίες ανέρχονται σε είκοσι τέσσερα εκατομμύρια εκατόν εβδομήντα επτά χιλιάδες εννιακόσιες δέκα (24.177.910) και αντιστοιχούν σε ποσοστό 60,115% επί του μετοχικού κεφαλαίου της Απορροφώσας δεν θα ανταλλάγουν με μετοχές επί του μετοχικού κεφαλαίου της Απορροφώσας αλλά θα ακυρωθούν ως ίδιες.
- 4.6. Δεν προβλέπεται η καταβολή χρηματικού ποσού στους μετόχους της Απορροφώμενης, σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 2 του Ν. 4601/2019, όπως ισχύει.

- 4.7. Τυχόν προκύπτοντα κλασματικά υπόλοιπα θα τακτοποιηθούν δυνάμει σχετικών αποφάσεων των Γενικών Συνελεύσεων, στην έγκριση των οποίων υπόκεινται οι όροι του παρόντος σύμφωνα με το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο.

5. ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΤΗΣ ΑΠΟΡΡΟΦΩΣΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

- 5.1. Σύμφωνα με την Έκθεση Αποτίμησης με ημερομηνία 23.09.2024, η εισφερόμενη καθαρή θέση της Απορροφώμενης Εταιρείας κατά την 31.07.2024 ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ ενενήντα έξι εκατομμυρίων εκατόν εβδομήντα χιλιάδων εννιακοσίων εξήντα επτά και είκοσι οκτώ λεπτών (€96.170.967,28), εκ της οποίας ποσό Ευρώ επτά εκατομμυρίων τετρακοσίων οκτώ χιλιάδων πεντακοσίων ενενήντα τριών και δώδεκα λεπτών (€7.408.593,12) αφορά ποσό αποθεματικών της Απορροφώμενης που θα μεταφερθεί σε αντίστοιχα κονδύλια στην καθαρή θέση της Απορροφώσας και δεν θα κεφαλαιοποιηθεί. Συγκεκριμένα, το ανωτέρω ποσό αναλύεται σε:
- 5.1.1. Ποσό Ευρώ πέντε εκατομμυρίων πενήντα χιλιάδων (€5.050.000,00) που θα αχθεί σε αποθεματικό του άρθρου 31 του Ν.4548/2018 στην Απορροφώσα, και
- 5.1.2. Ποσό Ευρώ δύο εκατομμυρίων τριακοσίων πενήντα οκτώ χιλιάδων πεντακοσίων ενενήντα τριών και δώδεκα λεπτών (€2.358.593,12) που θα αχθεί σε αποθεματικό εύλογης αξίας στην Απορροφώσα.
- 5.2. Το μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας ποσού Ευρώ δέκα εκατομμυρίων τετρακοσίων πενήντα έξι χιλιάδων εννιακοσίων ενενήντα έξι και εξήντα οκτώ λεπτών (€10.456.996,68):
- (α) θα μειωθεί συνεπεία της ακύρωσης των ίδιων μετοχών που κατέχει η Απορροφώμενη συνεπεία της συμμετοχής της τελευταίας στην Απορροφώσα κατά το ποσό των Ευρώ έξι εκατομμυρίων διακοσίων ογδόντα έξι χιλιάδων διακοσίων πενήντα έξι και εξήντα λεπτών (€6.286.256,60), και
- (β) θα αυξηθεί συνεπεία της Συγχώνευσης κατά το ποσό των Ευρώ δεκαοκτώ εκατομμυρίων διακοσίων ενενήντα τεσσάρων χιλιάδων διακοσίων είκοσι ενός και σαράντα λεπτών (€18.294.221,40) που αποτελεί μέρος της εισφερόμενης καθαρής θέσης της Απορροφώμενης Εταιρείας, με την έκδοση εβδομήντα εκατομμυρίων τριακοσίων εξήντα δύο χιλιάδων τριακοσίων ενενήντα (70.362.390) νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας εκάστης είκοσι έξι λεπτών του Ευρώ (€0,26) που θα δοθούν στους μετόχους της Απορροφώμενης.
- 5.3 Το μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας μετά τη Συγχώνευση, τη μείωση και αύξηση αυτού κατά τα ανωτέρω, θα ανέλθει στο ποσό των Ευρώ είκοσι δύο εκατομμυρίων τετρακοσίων εξήντα τεσσάρων χιλιάδων εννιακοσίων εξήντα ενός και σαράντα οκτώ λεπτών (€22.464.961,48), διαιρούμενο σε ογδόντα έξι εκατομμύρια τετρακόσιες τρεις χιλιάδες εξακόσιες ενενήντα οκτώ (86.403.698) κοινές, ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης είκοσι έξι λεπτών του Ευρώ (€0,26). Σημειώνεται ότι η Γενική Συνέλευση της Απορροφώσας που θα εγκρίνει τη Συγχώνευση θα αποφασίσει και την τροποποίηση του καταστατικού της Απορροφώσας, σύμφωνα με τα ανωτέρω.

- 5.4 Κατόπιν των ανωτέρω, η συμμετοχή των μετόχων της Απορροφώμενης στο νέο μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας θα διαμορφωθεί σε 81,43447% και των υφιστάμενων μετόχων της Απορροφώσας σε 18,56553%.
- 5.5 Το υπολειπόμενο ποσό των Ευρώ εβδομήντα εκατομμυρίων τετρακοσίων εξήντα οκτώ χιλιάδων εκατόν πενήντα δύο και εβδομήντα έξι λεπτών (€70.468.152,76) εκ της εισφερόμενης καθαρής θέσης της Απορροφώμενης Εταιρείας θα αχθεί σε:
- 5.5.1 πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο Απορροφώσας» κατά το ποσό των Ευρώ τεσσάρων εκατομμυρίων διακοσίων σαράντα τεσσάρων χιλιάδων τριάντα έξι και είκοσι επτά λεπτών (€4.244.036,27) που αποτελεί το αποθεματικό υπέρ το άρτιο της Απορροφώσας πριν την Συγχώνευση μειωμένο κατά το ποσό των ζημιών εις νέον, όπως αποτυπώνονται στον Ισολογισμό της Απορροφώσας κατά την 31.07.2024, και
- 5.5.2 πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο από υπεραξία συγχώνευσης» κατά το ποσό των Ευρώ εξήντα έξι εκατομμυρίων διακοσίων είκοσι τεσσάρων χιλιάδων εκατόν δέκα έξι και σαράντα εννέα λεπτών (€66.224.116,49).
- 5.6 Επιπλέον, συνεπεία της ακύρωσης των ιδίων μετοχών της Απορροφώσας, θα χρεωθεί ο λογαριασμός «Αποθεματικό ζημιών λόγω ακύρωσης ιδίων μετοχών» κατά το ποσό των Ευρώ είκοσι έξι εκατομμυρίων επτακοσίων πενήντα εννέα χιλιάδων εννιακοσίων ενενήντα ενός και είκοσι εννέα λεπτών (€ 26.759.991,29) που αποτελεί τη διαφορά της αποτιμώμενης αξίας των ιδίων μετοχών που ακυρώνονται από την ονομαστική τους αξία.

6. ΔΙΑΤΥΠΩΣΕΙΣ ΠΑΡΑΔΟΣΗΣ ΤΩΝ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΠΟΥ ΘΑ ΕΚΔΟΘΟΥΝ ΣΥΝΕΠΕΙΑ ΤΗΣ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗΣ

Αμέσως μετά την Ημερομηνία Ολοκλήρωσης της Συγχώνευσης, το Διοικητικό Συμβούλιο της Απορροφώσας θα προβεί σε κάθε αναγκαία ενέργεια, ώστε οι νέες μετοχές της Απορροφώσας που θα εκδοθούν σε λογιστική μορφή λόγω της Συγχώνευσης να πιστωθούν σύμφωνα με το νόμο σε λογαριασμούς των μετόχων της Απορροφώμενης στο Σύστημα Άυλων Τίτλων του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

7. ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΣΤΑ ΚΕΡΔΗ ΤΗΣ ΑΠΟΡΡΟΦΩΣΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Οι νέες μετοχές της Απορροφώσας που θα πιστωθούν, με βάση τα ανωτέρω, στους μετόχους, θα παρέχουν κάθε εκ του νόμου και του καταστατικού της Απορροφώσας παρεχόμενο δικαίωμα, συμπεριλαμβανομένου του δικαιώματος συμμετοχής στα κέρδη της Απορροφώσας, από την Ημερομηνία Ολοκλήρωσης της Συγχώνευσης.

8. ΠΡΑΞΕΙΣ ΤΗΣ ΑΠΟΡΡΟΦΩΜΕΝΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ

Όλες οι πράξεις και οι συναλλαγές της Απορροφώμενης Εταιρείας από την επόμενη ημέρα της κατάρτισης του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, ήτοι από την 01.08.2024, μέχρι την Ημερομηνία Ολοκλήρωσης της Συγχώνευσης, θεωρούνται από λογιστική άποψη ότι γίνονται επ' ονόματι και για λογαριασμό της Απορροφώσας, τα δε οικονομικά

αποτελέσματα που θα προκύψουν κατά το διάστημα αυτό θα ωφελούν ή θα βαρύνουν αποκλειστικά αυτήν.

9. ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗΣ – ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΤΗΣ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗΣ

9.1 Από την Ημερομηνία Ολοκλήρωσης της Συγχώνευσης επέρχονται αυτοδίκαια και ταυτόχρονα, τόσο μεταξύ των Συγχωνευόμενων Εταιρειών, όσο και έναντι τρίτων, όλα τα αποτελέσματα που προβλέπονται στο άρθρο 18 του Ν. 4601/2019. Ειδικότερα:

- (α) Η Απορροφώμενη λύεται και παύει να υφίσταται χωρίς να τεθεί σε εκκαθάριση, και οι μέτοχοί της γίνονται μέτοχοι της Απορροφώσας, σύμφωνα με τα ανωτέρω.
- (β) Το σύνολο της περιουσίας (ενεργητικό και παθητικό) της Απορροφώμενης μεταβιβάζεται στην Απορροφώσα, κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, αυτοδικαίως, και χωρίς καμία άλλη διατύπωση, με βάση το παρόν Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης ή/και την Οριστική Σύμβαση Συγχώνευσης αλλά και εκ του νόμου, με την επιφύλαξη των ιδιαίτερων διατυπώσεων που απαιτούνται για τη μεταβίβαση ορισμένων περιουσιακών στοιχείων (π.χ. ακινήτων, οχημάτων κ.λπ.). Τα περιουσιακά στοιχεία της Απορροφώμενης που θα μεταβιβαστούν στην Απορροφώσα είναι αυτά που περιλαμβάνονται στον Ισολογισμό Μετασηματισμού, όπως θα έχουν μεταβληθεί και διαμορφωθεί μέχρι την Ημερομηνία Ολοκλήρωσης της Συγχώνευσης.
- (γ) Αντίστοιχα, από την Ημερομηνία Ολοκλήρωσης της Συγχώνευσης η Απορροφώσα υποκαθίσταται ως καθολική διάδοχος και καθίσταται αποκλειστική κυρία, νομέας, κάτοχος και δικαιούχος, στο σύνολο της περιουσίας (ενεργητικό και παθητικό) της Απορροφώμενης, δηλαδή στο σύνολο των δικαιωμάτων, απαιτήσεων, αξιώσεων, άυλων αγαθών, υποχρεώσεων ή άλλων περιουσιακών στοιχείων, από οποιαδήποτε αιτία και αν απορρέουν, και εάν ακόμα δεν κατονομάζονται ειδικά ούτε περιγράφονται με πληρότητα, σαφήνεια και ακρίβεια στο παρόν Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης ή/και στην Οριστική Σύμβαση Συγχώνευσης, είτε από παράλειψη είτε από παραδρομή, τις πάσης φύσεως άδειες που έχουν χορηγηθεί από τις αρχές, εγκρίσεις, παραχωρήσεις και διοικητικές πράξεις, καθώς και τα δικαιώματα, υποχρεώσεις, ή τις έννομες σχέσεις που προκύπτουν από οποιαδήποτε άλλη σχετική σύμβαση ή δικαιοπραξία και αφορούν στην Απορροφώμενη.
- (δ) Τυχόν εκκρεμείς δίκες που αφορούν στην Απορροφώμενη θα συνεχιστούν από την Απορροφώσα, μη επερχόμενης βίαιης διακοπής αυτών λόγω της Συγχώνευσης και χωρίς να απαιτείται οποιαδήποτε δήλωση ή διατύπωση για την επανάληψη ή την συνέχισή τους.

9.2 Η Απορροφώσα Εταιρεία δηλώνει ότι αποδέχεται την εισφορά των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού της Απορροφώμενης Εταιρείας, όπως αναφέρονται στον Ισολογισμό Μετασηματισμού, όπως αυτά θα έχουν μεταβληθεί και διαμορφωθεί μέχρι την Ημερομηνία Ολοκλήρωσης της Συγχώνευσης. Τα περιουσιακά αυτά στοιχεία θα αποτελούν μέρος του ενεργητικού και παθητικού της Απορροφώσας Εταιρείας.

10. ΕΙΔΙΚΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ Η ΠΡΟΝΟΜΙΑ ΚΑΙ ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

- 10.1** Δεν υπάρχουν μέτοχοι της Απορροφώμενης ή μέτοχοι της Απορροφώσας που να έχουν ειδικά δικαιώματα και προνόμια, ούτε δικαιούχοι άλλων δικαιωμάτων ή τίτλων πλην μετοχών που να έχουν ειδικά δικαιώματα και προνόμια από τη Συγχώνευση.
- 10.2** Δεν παρέχονται ιδιαίτερα πλεονεκτήματα από την Συγχώνευση στους εμπειρογνώμονες, στα μέλη των Διοικητικών Συμβουλίων ή στους εσωτερικούς ελεγκτές των Συγχωνευόμενων Εταιρειών, ούτε παρέχονται τέτοια πλεονεκτήματα από τα καταστατικά των Συγχωνευόμενων Εταιρειών ή από αποφάσεις των Γενικών Συνελεύσεων τους.

11. ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΚΑΙ ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΤΩΝ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ

Κατά την Ημερομηνία Ολοκλήρωσης της Συγχώνευσης, καθένας από τους εργαζόμενους που απασχολείται στην Απορροφώμενη θα μεταφερθεί στην Απορροφώσα, η οποία θα υπεισέλθει αυτοδίκαια στη θέση της Απορροφώμενης ως εργοδότη. Οι εν λόγω εργαζόμενοι θα ενημερωθούν εγκαίρως και προσηκόντως για την Συγχώνευση, σύμφωνα με την σχετική νομοθεσία.

12. ΤΕΛΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

- 12.1** Οι Συγχωνευόμενες Εταιρείες θα συμμορφωθούν με το σύνολο των διατάξεων του νόμου και του παρόντος και θα τηρήσουν όλες τις διατυπώσεις που προβλέπει η κείμενη νομοθεσία, θα προβούν δε σε κάθε αναγκαία ενέργεια, γνωστοποίηση, διατύπωση ή ειδικό τύπο τυχόν απαιτείται από την κείμενη νομοθεσία για τη μεταβίβαση περιουσιακών στοιχείων, δικαιωμάτων και υποχρεώσεων, προκειμένου να έχουν ισχύ έναντι τρίτων.
- 12.2** Οι Συγχωνευόμενες Εταιρείες θα προβούν σε κάθε αναγκαία ενέργεια για την ενημέρωση ή/και κατά περίπτωση την χορήγηση των κατά νόμο προβλεπόμενων αδειών ή εγκρίσεων των αρμόδιων αρχών και φορέων.
- 12.3** Η Απορροφώσα Εταιρεία θα προβεί σε κάθε αναγκαία τροποποίηση του καταστατικού της, προκειμένου να λάβουν χώρα οι μεταβολές που προβλέπονται στο παρόν Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης, ώστε αυτό να ανταποκρίνεται στις μεταβολές που επέρχονται με το παρόν.
- 12.4** Οι Συγχωνευόμενες Εταιρείες δηλώνουν ότι παραιτούνται, χωρίς καμία επιφύλαξη, από κάθε είδους δικαίωμα να προσβάλλουν το παρόν Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης, για οποιοδήποτε τυπικό ή ουσιαστικό λόγο και αιτία.
- 12.5** Επί των όρων του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης συμφώνησαν τα συμβαλλόμενα μέρη, κατόπιν ειδικών αποφάσεων των Διοικητικών Συμβουλίων των Συγχωνευόμενων Εταιρειών που συνεδρίασαν στις 25.09.2024.
- 12.6** Η παρούσα συμφωνία τελεί υπό την αίρεση της έγκρισης της Συγχώνευσης από τις Γενικές Συνελεύσεις των Συγχωνευόμενων Εταιρειών σύμφωνα με το άρθρο 14 του Ν. 4601/2019, και την λήψη των απαιτούμενων σύμφωνα με το νόμο εγκρίσεων της αρμόδιας Αρχής κατά τις διατάξεις του ίδιου νόμου.

Σε πίστωση των ανωτέρω συντάχθηκε το παρόν Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης σε δύο (2) πρωτότυπα και υπογράφεται από τους εξουσιοδοτημένους εκπροσώπους των Συγχωνευόμενων Εταιρειών, έκαστος των οποίων λαμβάνει από ένα (1) πρωτότυπο.

Για την «**ΙΝΤΡΑΚΟΜ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**»

Σ. ΜΠΑΚΑΓΙΑΝΝΗΣ

ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Για την «**Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΠΑΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**»

Δ. ΚΛΩΝΗΣ

ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 – ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ

ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΕΠΩΝΥΜΙΑ «ΙΝΤΡΑΚΟΜ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΩΝ ΑΡΘΡΩΝ 7-21 ΚΑΙ 30-34 ΤΟΥ Ν. 4601/2019, ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 52 ΤΟΥ Ν. 4172/2013, ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 61 ΤΟΥ Ν. 4438/2016 ΚΑΙ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ Ν. 4548/2018

Λογιστική Κατάσταση 31/7/2024

Η εύλογη αξία των στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων της Εταιρείας, αναλύεται στις επόμενες σελίδες της Έκθεσης. Η παράθεση γίνεται με τη σειρά που εμφανίζονται οι αντίστοιχοι λογαριασμοί στην Λογιστική Κατάσταση της 31/7/2024:

ποσά σε €	Λογιστική Κατάσταση 31/7/2024	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		
Ενώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	€	1.190.433,36
Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία	€	1.465,72
Δικαιώματα χρήσης	€	73.479,81
Επενδύσεις σε ακίνητα	€	69.171.248,22
Επενδύσεις σε θυγατρικές	€	24.177.910,00
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	€	2.821.000,00
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	€	97.435.537,11
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Εμπορικές απαιτήσεις	€	2.548.611,99
Λοιπές απαιτήσεις	€	91.081,38
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	€	18.633.373,53
Σύνολο κυκλοφορούντων	€	21.273.066,90
Σύνολο ενεργητικού	€	118.708.604,01
Ίδια κεφάλαια		
Μετοχικό κεφάλαιο	€	75.650.000,00
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	€	4.667.948,90
Αποθεματικά από μείωση Μετοχικού κεφαλαίου	€	5.050.000,00
Αποθεματικά εύλογης αξίας		2.358.593,12
Αντελέσματα εις νέον	€	423.912,63
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	€	87.302.629,39
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης	€	34.806,69
Αναβαλλόμενη φορολογία	€	3.530.440,30
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	€	1.050.979,84
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	€	4.616.226,83
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Δάνεια	€	22.183.437,00
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης	€	975.730,36
Εμπορικές υποχρεώσεις	€	2.297.783,51
Λοιπές υποχρεώσεις	€	1.332.796,92
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	€	26.789.747,79
Σύνολο ΙΚ και υποχρεώσεων	€	118.708.604,01

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2 – ΕΚΘΕΣΗ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 17 ΤΟΥ Ν. 4548/2018

**ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ
ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ «ΙΝΤΡΑΚΟΜ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»
ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗΣ ΔΙ' ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕ
ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ «Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΠΑΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ
ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΩΝ ΑΡΘΡΩΝ 7-21 ΚΑΙ 30-34 ΤΟΥ Ν.
4601/2019, ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 54 ΤΟΥ Ν. 4172/2013, ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 61 ΤΟΥ Ν. 4438/2016
ΚΑΙ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ Ν. 4548/2018**

Γ Ε Ν Ι Κ Α

1. Σημαντική Σημείωση

Η παρούσα έκθεση αποτίμησης (η «Έκθεση») έχει προετοιμασθεί από την TMS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ (εφεξής «TMS»), σύμφωνα με όσα αναφέρονται στην από 25/7/2024 επιστολή ανάθεσης, και σκοπός της είναι η διαπίστωση της εύλογης αξίας των στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων με ημερομηνία 31/7/2024, βάσει του ισολογισμού αναφοράς που έχει συνταχθεί κατά την ως άνω ημερομηνία της εταιρείας με την επωνυμία «INTRAKOM AKINHΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 168876601000 (εφεξής «INTRACOM PROPERTIES» ή η «Εταιρεία»).

Η παρούσα Έκθεση προορίζεται αποκλειστικά για χρήση από την Εταιρεία στο πλαίσιο της συγχώνευσης δια απορρόφησης της INTRACOM PROPERTIES από την Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΠΑΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (εφεξής «ΚΛΜ»), σύμφωνα με τα άρθρα 7-21 και 30-34 του Ν. 4601/2019, το άρθρο 54 του Ν. 4172/2013, το άρθρο 61 του Ν. 4438/2016, και τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, τις σχετικές διατάξεις του Κανονισμού ΧΑ όπως ισχύουν, καθώς και τους όρους και τις συμφωνίες που περιλαμβάνονται στο από 25/9/2024 σχέδιο σύμβασης συγχώνευσης (εφεξής το «Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης» ή το «ΣΣΣ»).

Για την προετοιμασία της Έκθεσης, η TMS βασίσθηκε σε πληροφορίες που έλαβε από την Εταιρεία. Η TMS υπέθεσε ότι όλες οι πληροφορίες που παρασχέθηκαν είναι πλήρεις και ακριβείς ως προς τα ουσιώδη στοιχεία. Για την εγκυρότητα των οικονομικών και άλλων στοιχείων που τέθηκαν υπόψη μας, την πλήρη ευθύνη φέρει η INTRACOM PROPERTIES.

Η εργασία που εκπονήθηκε στα πλαίσια της σύνταξης της παρούσης Έκθεσης δεν αφορά σε τακτικό έλεγχο σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Δεν διενεργήσαμε έλεγχο της ακρίβειας των στοιχείων που μας δόθηκαν πέραν των διαδικασιών που περιγράφονται στην παρούσα Έκθεση και η Έκθεση αυτή δεν είναι αυτή που δίδεται στις περιπτώσεις ελέγχου Λογιστικών Καταστάσεων.

Σύμφωνα με τις γενικά παραδεκτές ελεγκτικές αρχές, η εργασία μας δεν αποσκοπεί αναγκαστικά στον εντοπισμό ατασθαλιών, φορολογικών ή άλλης φύσεως παραλείψεων. Ως ελεγκτές δεν είμαστε υπεύθυνοι για τη σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων, που αποτελεί ευθύνη της Διοικήσεως της Εταιρείας και των εντεταλμένων στελεχών της. Αποτελούν επίσης αντικείμενα ευθύνης της Διοικήσεως η υιοθέτηση των κατάλληλων λογιστικών αρχών, η τήρηση των λογιστικών βιβλίων κατά τρόπο σύννομο και η διαμόρφωση και εφαρμογή ενός επαρκούς συστήματος εσωτερικού ελέγχου, το οποίο διασφαλίζει την εγκυρότητα των παρεχόμενων στοιχείων και πληροφοριών και αποκλείει τη διάπραξη ουσιαστικών λαθών ή παραλείψεων.

Στην παρούσα Έκθεση εκφράζεται η άποψή μας σχετικά με την εξακρίβωση της εύλογης αξίας των στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων της Εταιρείας. Οι παραδοχές, η μεθοδολογία, οι περιορισμοί και οι εξαιρέσεις της Έκθεσης αναφέρονται αναλυτικά στη συνέχεια. Η ανάγνωση των περιεχομένων της παρούσας πρέπει πάντα να διενεργείται στο σύνολό τους και λαμβάνοντας υπόψη τα αναφερόμενα σε αυτή έγγραφα και επισυναπτόμενα. Σε περίπτωση που η Έκθεση παραδοθεί σε οποιαδήποτε τρίτα πρόσωπα, θα πρέπει να παραδοθεί στο σύνολο της και όχι τμηματικά. Η TMS δεν αποδέχεται καμία ευθύνη για τυχόν ζημιές που μπορεί να προκύψουν λόγω αποφάσεων ή πράξεων που βασίστηκαν στην παρούσα Έκθεση.

Η TMS δεν αποδέχεται καμία ευθύνη για τη χρησιμοποίηση της αποτίμησης για άλλους λόγους πέραν αυτών για τους οποίους εξ' αρχής συμφωνήθηκε και οι οποίοι αναφέρονται στην ενότητα της παρούσας Έκθεσης «Εντολή και αντικείμενο της αποτίμησης».

2. Εντολή και αντικείμενο της αποτίμησης

Κατόπιν σχετικής εντολής που λάβαμε, ολοκληρώσαμε την εκτίμηση για τη διαπίστωση της εύλογης αξίας των στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων της Εταιρείας σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 7-21 και 30-34 του Ν. 4601/2019, του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013, του άρθρου 61 του Ν. 4438/2016 και τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, ως ισχύουν.

3. Σύνοτομο ιστορικό

Η εταιρεία με την επωνυμία INTRAKOM AKINHΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, διακριτικό τίτλο INTRACOM PROPERTIES και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ 168876601000, έχει έδρα στο Μαρούσι Αττικής στη Λεωφόρο Κηφισίας 64.

Η INTRACOM PROPERTIES έχει ως βασικό σκοπό την οργάνωση, εκμετάλλευση και αξιοποίηση ακινήτων ιδιοκτησίας της ή τρίτων, την αγορά, διαχείριση, πώληση, ανταλλαγή, εκμίσθωση και μίσθωση ακινήτων πάσης φύσεως στην Ελλάδα και το εξωτερικό καθώς και την ανάπτυξη ακινήτων, εμπορικής, οικιστικής ή τουριστικής χρήσης σε ιδιόκτητα ή μισθωμένα οικοπέδα. Διαθέτει ένα χαρτοφυλάκιο ακινήτων συνολικής εύλογης αξίας € 66.679.674 την 31/12/2023, τα οποία περιλαμβάνουν γραφεία, εμπορικά καταστήματα, αποθήκες και βιομηχανικά ακίνητα και οικοπέδα.

4. Στοιχεία στα οποία στηρίχθηκε ο έλεγχος και η αποτίμηση

Βάση της εργασίας μας για τη διαπίστωση της εύλογης αξίας των στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων της Εταιρείας αποτέλεσαν:

α) Τα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας

β) Η Λογιστική Κατάσταση της Εταιρείας με ημερομηνία αναφοράς 31/7/2024, που συντάχθηκε για τους σκοπούς της συγχώνευσης:

Στο πλαίσιο της συγχώνευσης δια απορρόφησης, η Εταιρεία συνέταξε την 31/7/2024 απογραφή με όλα τα στοιχεία του Ενεργητικού και των Υποχρεώσεων της και στη συνέχεια, με βάση αυτή την απογραφή, προέβη στη σύνταξη Λογιστικής Κατάστασης με ημερομηνία 31/7/2024, στην οποία εμφανίζεται η εν γένει περιουσιακή κατάσταση της.

γ) Διάφορες Πληροφορίες:

Συλλογή πληροφοριών σχετικά με τα οικονομικά μεγέθη και τη δραστηριότητα της Εταιρείας βάσει των τηρούμενων λογιστικών αρχείων αυτής, τα οποία θεωρήσαμε ότι είναι ακριβή και ότι αντικατοπτρίζουν την πραγματική οικονομική θέση της Εταιρείας, καθώς και έγγραφα και λοιπές πληροφορίες που τέθηκαν υπόψη μας.

δ) Μέθοδος αποτίμησης:

Η μεθοδολογία με την οποία θα προχωρήσουμε περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, επισκόπηση των βιβλίων και στοιχείων της Εταιρείας.

Για τον προσδιορισμό των αναγκαίων αναπροσαρμογών της λογιστικής αξίας των στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων διενεργήθηκαν τα εξής:

- Επισκόπηση των λογιστικών αξιών, βάσει των σχετικών λογιστικών αρχών.
- Αποτίμηση με βάση διεθνώς αποδεκτές μεθόδους, για τα περιουσιακά στοιχεία των οποίων η λογιστική επιμέτρηση δεν πραγματοποιείται στην εύλογη αξία τους.

Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση

Κατά την εκτέλεση της εργασίας μας επιλέχθηκε η μέθοδος της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης, σύμφωνα με την οποία η αξία των περιουσιακών στοιχείων όπως απεικονίζεται στα λογιστικά αρχεία (Λογιστική Κατάσταση 31/7/2024) αναμορφώνεται για να απεικονίζει την τρέχουσα/ανακτήσιμη αξία, και οι υποχρεώσεις αναμορφώνονται για να απεικονίζουν την παρούσα αξία τους.

Η μέθοδος της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης έχει ως αφετηρία τον ισολογισμό αναφοράς μιας επιχείρησης. Έκαστο κονδύλι των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του εν λόγω ισολογισμού αποτιμάται στην εύλογη αξία του, και η εκτιμώμενη καθαρή θέση της επιχείρησης προκύπτει ως η διαφορά της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων.

Η μέθοδος της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης απαιτεί επισκόπηση και διενέργεια όλων των απαραίτητων αναπροσαρμογών επί της λογιστικής αξίας εκάστου υφιστάμενου κονδυλίου του ισολογισμού αναφοράς. Η λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων μιας επιχείρησης ενδέχεται να διαφέρει από την εύλογη αξία αυτών για διάφορους λόγους, λόγω π.χ. των υιοθετούμενων λογιστικών αρχών και το λογιστικό πλαίσιο, βάσει του οποίου έχουν καταρτισθεί οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων ενδέχεται να έχει διαφοροποιηθεί από το ιστορικό κόστος τους με το οποίο έχουν αρχικά καταχωρηθεί στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, λόγω μη προσαρμογής των αναγνωρισμένων περιουσιακών

στοιχείων και υποχρεώσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις στην εύλογη αξία τους, κ.λπ. Συνεπώς, σύμφωνα με την εν λόγω μέθοδο αποτίμησης η λογιστική αξία εκάστου περιουσιακού στοιχείου και υποχρέωσης της εταιρείας αναπροσαρμόζεται εφόσον υφίστανται ενδείξεις ότι η λογιστική αξία του διαφέρει από την τρέχουσα/εύλογη αξία του. Επιπρόσθετα, λαμβάνονται υπ' όψιν η επίδραση τυχόν σημειώσεων της διοίκησης της επιχείρησης, τυχόν παρατηρήσεις των εξωτερικών ελεγκτών επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, εφόσον υφίσταται σχετική υποχρέωση και εφόσον υπάρχουν τέτοιες παρατηρήσεις, κ.λπ.

Κατά τη μέθοδο αυτή, οι αξίες των κυριότερων περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας εκτιμώνται και προσαρμόζονται ανάλογα. Κατά συνέπεια, η μέθοδος αυτή απαιτεί τον έλεγχο και πιθανώς αναπροσαρμογές επί της λογιστικής αξίας (σε σχέση με την τρέχουσα αξία τους) των πάγιων περιουσιακών στοιχείων.

Σύμφωνα με αυτή τη μέθοδο, η αξία καθενός από τα παραπάνω περιουσιακά στοιχεία αναπροσαρμόζεται αν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία αυτών δεν ανταποκρίνεται στις τρέχουσες αξίες αγοράς.

ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΕΠΩΝΥΜΙΑ «ΙΝΤΡΑΚΟΜ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΩΝ ΑΡΘΡΩΝ 7-21 ΚΑΙ 30-34 ΤΟΥ Ν. 4601/2019, ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 54 ΤΟΥ Ν. 4172/2013, ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 61 ΤΟΥ Ν. 4438/2016 ΚΑΙ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ Ν. 4548/2018

Λογιστική Κατάσταση 31/7/2024

Η εύλογη αξία των στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων της Εταιρείας, αναλύεται στις επόμενες σελίδες της Έκθεσης. Η παράθεση γίνεται με τη σειρά που εμφανίζονται οι αντίστοιχοι λογαριασμοί στην Λογιστική Κατάσταση της 31/7/2024:

ποσά σε €	Λογιστική Κατάσταση 31/7/2024	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	€	1.190.433,36
Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία	€	1.465,72
Δικαιώματα χρήσης	€	73.479,81
Επενδύσεις σε ακίνητα	€	69.171.248,22
Επενδύσεις σε θυγατρικές	€	24.177.910,00
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	€	2.821.000,00
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	€	97.435.537,11
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Εμπορικές απαιτήσεις	€	2.548.611,99
Λοιπές απαιτήσεις	€	91.081,38
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	€	18.633.373,53
Σύνολο κυκλοφορούντων	€	21.273.066,90
Σύνολο ενεργητικού	€	118.708.604,01
Ίδια κεφάλαια		
Μετοχικό κεφάλαιο	€	75.650.000,00
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	€	4.667.948,90
Αποθεματικά από μείωση Μετοχικού κεφαλαίου	€	5.050.000,00
Αποθεματικά εύλογης αξίας		2.358.593,12
Αποτελέσματα εις νέον	€	(423.912,63)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	€	87.302.629,39
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης	€	34.806,69
Αναβαλλόμενη φορολογία	€	3.530.440,30
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	€	1.050.979,84
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	€	4.616.226,83
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Δάνεια	€	22.183.437,00
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης	€	975.730,36
Εμπορικές υποχρεώσεις	€	2.297.783,51
Λοιπές υποχρεώσεις	€	1.332.796,92
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	€	26.789.747,79
Σύνολο ΙΚ και υποχρεώσεων	€	118.708.604,01

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

Μη κυκλοφορούν ενεργητικό

1. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

ποσά σε €	Λογιστική Κατάσταση 31/7/2024	Εύλογη αξία 31/7/2024	Αναπροσαρμογές
Έπιπλα και λουπός εξοπλισμός	€ 12.898,99	12.898,99	-
Ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση	€ 1.177.534,37	1.177.534,37	-
Σύνολο	€ 1.190.433,36	1.190.433,36	-

Η INTRACOM PROPERTIES διαθέτει ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία που αφορούν έπιπλα και λουπτό εξοπλισμό και ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση, οι οποίες περιλαμβάνουν πάγια υπό κατασκευή. Η εύλογη αξία των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας κατά την ημερομηνία αναφοράς 31/7/2024, εκτιμάται ίση με τη λογιστική.

2. Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία

ποσά σε €	Λογιστική Κατάσταση 31/7/2024	Εύλογη αξία 31/7/2024	Αναπροσαρμογές
Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία	€ 1.465,72	1.465,72	-
Σύνολο	€ 1.465,72	1.465,72	-

Τα άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία αφορούν κυρίως προγράμματα λογισμικών που κατέχει η Εταιρεία, τα οποία κατά την ημερομηνία αναφοράς 31/7/2024, έχουν την ίδια λογιστική και εύλογη αξία.

3. Δικαιώματα χρήσης

ποσά σε €	Λογιστική Κατάσταση 31/7/2024	Εύλογη αξία 31/7/2024	Αναπροσαρμογές
Δικαιώματα χρήσης μεταφορικών μέσων	€ 24.892,19	24.892,19	-
Δικαιώματα χρήσης ακινήτων	€ 48.587,62	48.587,62	-
Σύνολο	€ 73.479,81	73.479,81	-

Τα δικαιώματα χρήσης αφορούν κυρίως στη χρηματοδοτική μίσθωση μεταφορικών μέσων και ακινήτων της INTRACOM PROPERTIES αναγνωρισμένα σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16. Η εύλογή τους αξία κατά την ημερομηνία αναφοράς 31/7/2024, εκτιμάται ίση με τη λογιστική.

4. Επενδύσεις σε ακίνητα

ποσά σε €	Λογιστική Κατάσταση 31/7/2024	Εύλογη αξία 31/7/2024	Αναπροσαρμογές
19ο Χλμ Λ. Μαρκόπουλου, Παιανία	€ 41.935.328,00	41.935.328,00	-
1ο Χλμ Λ. Παιανίας - Μαρκόπουλου / Πούσι Χατζή	€ 5.178.355,00	5.178.355,00	-
Αδριανείου 2 & Παταδά, Ελληνορώσων Αθήνα	€ 14.074.720,00	14.074.720,00	-
Λ. Κηφισίας 64, Μαρούσι	€ 2.401.753,22	2.401.753,22	-
Σαμπάν Χουρί 3 (πρώην Πρεμετής), Μαρούσι	€ 1.529.039,00	1.529.039,00	-
Δ.Ε. Βιστωνίδος, Δήμος Αβδηρών, Π.Ε. Ξάνθης	€ 1.567.585,00	1.567.585,00	-
Ακίνητο ασύλου ανιάτων	€ 2.484.469,00	2.484.469,00	-
Σύνολο	€ 69.171.248,22	69.171.248,22	-

Το κονδύλι επενδύσεις σε ακίνητα της INTRACOM PROPERTIES περιλαμβάνει τα ακίνητα της Εταιρείας που χρησιμοποιούνται για επενδυτικούς σκοπούς.

Ο ανεξάρτητος εκτιμητής GEOAXIS PROPERTY & VALUATION SERVICES ΕΠΕ (εφεξής ο «**Ανεξάρτητος Εκτιμητής**») συνέταξε έκθεση αποτίμησης αναφορικά με την αξία των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας (πλην του Βιομηχανικού/βιοτεχνικού ακινήτου) κατά την ημερομηνία 31/12/2023, η οποία

INTRAKOM AKINHΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

και ενσωματώθηκε στα βιβλία της Εταιρείας. Σύμφωνα με τον Ανεξάρτητο Εκτιμητή, δεν υπάρχει ουσιώδης μεταβολή της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων από την ημερομηνία εκτίμησης τους, και συνεπώς η λογιστική τους αξία κατά την ημερομηνία αναφοράς 31/7/2024, είναι ίση με τη εύλογη αξία τους.

Επιπρόσθετα, όσον αφορά το ακίνητο στην Λ. Κηφισίας 64 στο Μαρούσι, κατά την περίοδο 1/1/2024 – 31/7/2024 πραγματοποιήθηκαν στον 7^ο όροφο προσθήκες ποσού € 7.106,22, οι οποίες έχουν ενσωματωθεί στην εύλογη αξία του ακινήτου.

Τέλος, εντός του 2024 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση ενός βιομηχανικού/βιοτεχνικού ακινήτου αξίας € 2.484.469,00 (αξία κτήσης € 2.410.000,00 πλέον φόρος μεταβίβασης € 74.469,00), όπου το κόστος κτήσης θεωρείται ίσο με την εύλογη αξία του.

5. Επενδύσεις σε θυγατρικές

ποσά σε €	Λογιστική Κατάσταση 31/7/2024	Εύλογη αξία 31/7/2024	Αναπροσαρμογές
Επενδύσεις σε θυγατρικές	€ 24.177.910,00	33.046.247,89	8.868.337,89
Σύνολο	€ 24.177.910,00	33.046.247,89	8.868.337,89

Ο λογαριασμός επενδύσεις σε θυγατρικές αφορά κατά αποκλειστικότητα την συμμετοχή της Εταιρείας στην ΚΛΜ με ποσοστό 60,12%. Κατά την ημερομηνία αναφοράς η αξία της συμμετοχής αναπροσαρμόστηκε ώστε να απεικονίζει την εύλογη αξία της.

Για την εκτίμηση της αξίας της ΚΛΜ, χρησιμοποιήθηκαν οι μέθοδοι της Αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης και της Χρηματιστηριακής αξίας, όπως παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα.

ποσά σε €	Κατώτερη	Μέση	Ανώτερη	Στάθμιση
Αναπροσαρμοσμένη καθαρή θέση	46.452.600,42	48.897.474,12	51.342.347,83	45,00%
Χρηματιστηριακή αξία	56.290.817,51	59.941.027,32	63.591.237,12	55,00%
Συνολική καθαρή θέση	51.863.619,82	54.971.428,38	58.079.236,94	100,00%
% συμμετοχής Intracom Properties	31.177.978,95	33.046.247,89	34.914.516,83	60,12%

Κατά συνέπεια, η εύλογη αξία της συμμετοχής κατά την ημερομηνία αναφοράς 31/7/2024, ανέρχεται στο ποσό των € 33.046.247,89.

6. Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

ποσά σε €	Λογιστική Κατάσταση 31/7/2024	Εύλογη αξία 31/7/2024	Αναπροσαρμογές
Προκαταβολή σε intrapower 2025-2030	€ 2.820.000,00	2.820.000,00	-
Εγγύηση Αττική Οδός	€ 1.000,00	1.000,00	-
Σύνολο	€ 2.821.000,00	2.821.000,00	-

Οι μακροπρόθεσμες απαιτήσεις της Εταιρείας αφορούν σε προκαταβολή στην Intrapower για το χρονικό διάστημα 2025-2030 και σε δοσμένες εγγυήσεις στην Αττική Οδό, η εύλογη αξία των οποίων κατά την ημερομηνία αναφοράς 31/7/2024, ισούται με τη λογιστική.

Κυκλοφορούν ενεργητικό**7. Εμπορικές απαιτήσεις**

ποσά σε €	Λογιστική Κατάσταση 31/7/2024	Εύλογη αξία 31/7/2024	Αναπροσαρμογές
Εμπορικές απαιτήσεις	€ 2.548.611,99	2.548.611,99	-
Σύνολο	€ 2.548.611,99	2.548.611,99	-

Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας απαρτίζονται από απαιτήσεις από πελάτες και από χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών. Κατά την ημερομηνία αναφοράς 31/7/2024, όλες οι κατηγορίες των εμπορικών απαιτήσεων, έχουν την ίδια λογιστική και εύλογη αξία.

8. Λοιπές απαιτήσεις

ποσά σε €	Λογιστική Κατάσταση 31/7/2024	Εύλογη αξία 31/7/2024	Αναπροσαρμογές
Φορολογικές απαιτήσεις	€ 41.118,99	41.118,99	-
Ασφάλιστρα	€ 1.460,07	1.460,07	-
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	€ 48.502,32	48.502,32	-
Σύνολο	€ 91.081,38	91.081,38	-

Στις λοιπές απαιτήσεις της INTRACOM PROPERTIES συμπεριλαμβάνονται φορολογικές απαιτήσεις της Εταιρείας από το ελληνικό δημόσιο, ασφάλιστρα και λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις. Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις κυρίως αφορούν προβλέψεις εισπρακτέων τόκων. Κατά την ημερομηνία αναφοράς 31/7/2024, η εύλογη αξία των κονδυλίων ισούται με τη λογιστική.

9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

ποσά σε €	Λογιστική Κατάσταση 31/7/2024	Εύλογη αξία 31/7/2024	Αναπροσαρμογές
Χρηματικά διαθέσιμα κεντρικού ταμείου	€ 1.213,47	1.213,47	-
Προθεσμιακές καταθέσεις Alpha Bank	€ 409.284,17	409.284,17	-
Προθεσμιακές καταθέσεις Eurobank	€ 153.998,48	153.998,48	-
Προθεσμιακές καταθέσεις Optima bank	€ 18.068.877,41	18.068.877,41	-
Σύνολο	€ 18.633.373,53	18.633.373,53	-

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας περιλαμβάνουν τα διαθέσιμα του κεντρικού ταμείου της INTRACOM PROPERTIES και προθεσμιακές καταθέσεις σε τράπεζες του εσωτερικού. Κατά την ημερομηνία αναφοράς 31/7/2024, η εύλογη αξία του ως άνω κονδυλίου εκτιμάται ίση με τη λογιστική.

ΠΑΘΗΤΙΚΟ

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις**1. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης**

ποσά σε €		Λογιστική Κατάσταση 31/7/2024	Εύλογη αξία 31/7/2024	Αναπροσαρμογές
Μισθώσεις ακινήτων	€	19.050,53	19.050,53	-
Μισθώσεις μεταφορικών μέσων	€	15.756,16	15.756,16	-
Σύνολο	€	34.806,69	34.806,69	-

Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις της Εταιρείας αφορούν μακροπρόθεσμες μισθώσεις ακινήτων και μεταφορικών μέσων ενώ κατά την ημερομηνία αναφοράς 31/7/2024, εκτιμάται πως η εύλογη αξία τους ισούται με τη λογιστική.

2. Αναβαλλόμενη φορολογία

ποσά σε €		Λογιστική Κατάσταση 31/7/2024	Εύλογη αξία 31/7/2024	Αναπροσαρμογές
Αναβαλλόμενη φορολογία	€	3.530.440,30	3.530.440,30	-
Σύνολο	€	3.530.440,30	3.530.440,30	-

Οι υποχρεώσεις που αφορούν την αναβαλλόμενη φορολογία της Εταιρείας κατά την ημερομηνία αναφοράς 31/7/2024 δεν παρουσιάζουν μεταβολή μεταξύ της εύλογης αξίας τους και της λογιστικής.

3. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

ποσά σε €		Λογιστική Κατάσταση 31/7/2024	Εύλογη αξία 31/7/2024	Αναπροσαρμογές
Προμηθευτές	€	1.050.036,72	1.050.036,72	-
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού	€	943,12	943,12	-
Σύνολο	€	1.050.979,84	1.050.979,84	-

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις της INTRACOM PROPERTIES αφορούν υποχρεώσεις προς προμηθευτές και συγκεκριμένα προκαταβολή μισθωμάτων της Intralot και υποχρεώσεις παροχών προσωπικού. Κατά την ημερομηνία αναφοράς 31/7/2024, η εύλογη αξία του κονδυλίου ισούται με τη λογιστική.

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις**4. Δάνεια**

ποσά σε €		Λογιστική Κατάσταση 31/7/2024	Εύλογη αξία 31/7/2024	Αναπροσαρμογές
Δάνεια	€	22.183.437,00	22.183.437,00	-
Σύνολο	€	22.183.437,00	22.183.437,00	-

Τα δάνεια αναφέρονται σε βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις της INTRACOM PROPERTIES στην τράπεζα Ortima bank. Η εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία αναφοράς 31/7/2024, δεν παρουσιάζει μεταβολή από τη λογιστική.

5. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης

ποσά σε €		Λογιστική Κατάσταση 31/7/2024	Εύλογη αξία 31/7/2024	Αναπροσαρμογές
Μισθώσεις Eurobank	€	934.028,25	934.028,25	-
Μισθώσεις ακινήτων	€	31.497,14	31.497,14	-
Μισθώσεις μεταφορικών μέσων	€	10.204,97	10.204,97	-
Σύνολο	€	975.730,36	975.730,36	-

INTRAKOM AKINHΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις της Εταιρείας αφορούν μισθώσεις (leasing) της Eurobank, ακινήτων και μεταφορικών μέσων ενώ κατά την ημερομηνία αναφοράς 31/7/2024, εκτιμάται πως η εύλογη αξία τους ισούται με τη λογιστική.

6. Εμπορικές υποχρεώσεις

ποσά σε €	Λογιστική Κατάσταση 31/7/2024	Εύλογη αξία 31/7/2024	Αναπροσαρμογές
Εμπορικές υποχρεώσεις	€ 2.297.783,51	2.297.783,51	-
Σύνολο	€ 2.297.783,51	2.297.783,51	-

Κατά την ημερομηνία αναφοράς 31/7/2024, το κονδύλι των εμπορικών υποχρεώσεων της Εταιρείας περιλαμβάνει υποχρεώσεις σε προμηθευτές και χρεωστικά υπόλοιπα πελατών, η εύλογη αξία των οποίων εκτιμήθηκε ίση με τη λογιστική τους αξία.

7. Λοιπές υποχρεώσεις

ποσά σε €	Λογιστική Κατάσταση 31/7/2024	Εύλογη αξία 31/7/2024	Αναπροσαρμογές
Φορολογικές υποχρεώσεις	€ 167.289,85	167.289,85	-
Προβλέψεις	€ 322.100,00	322.100,00	-
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	€ 529.492,07	529.492,07	-
Φόρος εισοδήματος πληρωτέος	€ 313.915,00	313.915,00	-
Σύνολο	€ 1.332.796,92	1.332.796,92	-

Οι λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας απαρτίζονται από φορολογικές υποχρεώσεις, προβλέψεις, λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις και την υποχρέωση του φόρου εισοδήματος της Εταιρείας. Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις συμπεριλαμβάνουν έσοδα συμβάσεων δουλευμένα και προϋπολογισμένους τόκους - έξοδα. Η κάθε κατηγορία που εμφανίζεται στις λοιπές υποχρεώσεις, κατά την ημερομηνία αναφοράς 31/7/2024, έχει την ίδια εύλογη και λογιστική αξία.

Ίδια Κεφάλαια

	Εύλογη αξία 31/7/2024
Σύνολο ενεργητικού	€ 127.576.941,90
Σύνολο υποχρεώσεων	€ 31.405.974,62
Καθαρή θέση	€ 96.170.967,28
(-) Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	€ (4.244.036,27)
(-) Αποθεματικά από μείωση Μετοχικού κεφαλαίου	€ (5.050.000,00)
(-) Αποθεματικά εύλογης αξίας	€ (2.358.593,12)
Διαφορά	€ 84.518.337,89

Η εισφερόμενη καθαρή θέση της INTRACOM PROPERTIES κατά την 31/7/2024 ανέρχεται στο ποσό των € 96.170.967,28 εκ του οποίου ποσό € 11.652.629,39 αφορά αποθεματικά της Εταιρείας που μεταφέρονται αυτούσια. Η διαφορά € 84.518.337,89 που προκύπτει κατανέμεται σε Μετοχικό κεφάλαιο ποσού € 18.294.221,40, και σε «Αποθεματικό από διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο από υπεραξία συγχώνευσης» ποσού € 66.224.116,49.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Εύλογη Αξία της INTRACOM PROPERTIES

Με βάση τα όσα αναλύθηκαν ανωτέρω, ο πίνακας που ακολουθεί συνοψίζει τα αποτελέσματα αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της INTRACOM PROPERTIES, καθώς και την προκύπτουσα Καθαρή Θέση.

ποσά σε €	Λογιστική Κατάσταση 31 / 7 / 2024	Εύλογη αξία 31 / 7 / 2024	Αναπροσαρμογές
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	€ 1.190.433,36	1.190.433,36	-
Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία	€ 1.465,72	1.465,72	-
Δικαιώματα χρήσης	€ 73.479,81	73.479,81	-
Επενδύσεις σε ακίνητα	€ 69.171.248,22	69.171.248,22	-
Επενδύσεις σε θυγατρικές	€ 24.177.910,00	33.046.247,89	8.868.337,89
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	€ 2.821.000,00	2.821.000,00	-
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	€ 97.435.537,11	106.303.875,00	8.868.337,89
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Εμπορικές απαιτήσεις	€ 2.548.611,99	2.548.611,99	-
Λοιπές απαιτήσεις	€ 91.081,38	91.081,38	-
Τραπεζικά διαθέσιμα και ισοδύναμα	€ 18.633.373,53	18.633.373,53	-
Σύνολο κυκλοφορούντων	€ 21.273.066,90	21.273.066,90	-
Σύνολο ενεργητικού	€ 118.708.604,01	127.576.941,90	8.868.337,89
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	€ 75.650.000,00	18.294.221,40	(57.355.778,60)
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	€ 4.667.948,90	4.244.036,27	(423.912,63)
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο από υπεραξία συγχώνευσης	€ -	66.224.116,49	66.224.116,49
Αποθεματικά από μείωση Μετοχικού κεφαλαίου	€ 5.050.000,00	5.050.000,00	-
Αποθεματικά εύλογης αξίας	€ 2.358.593,12	2.358.593,12	-
Αποτελέσματα εις νέον	€ (423.912,63)	-	423.912,63
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	€ 87.302.629,39	96.170.967,28	8.868.337,89
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης	€ 34.806,69	34.806,69	-
Αναβαλλόμενη φορολογία	€ 3.530.440,30	3.530.440,30	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	€ 1.050.979,84	1.050.979,84	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	€ 4.616.226,83	4.616.226,83	-
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	€ 22.183.437,00	22.183.437,00	-
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης	€ 975.730,36	975.730,36	-
Εμπορικές υποχρεώσεις	€ 2.297.783,51	2.297.783,51	-
Λοιπές υποχρεώσεις	€ 1.332.796,92	1.332.796,92	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	€ 26.789.747,79	26.789.747,79	-
Σύνολο ΙΚ και υποχρεώσεων	€ 118.708.604,01	127.576.941,90	8.868.337,89

Αθήνα, 23/9/2024
Οι ορκωτοί ελεγκτές λογιστές



TMS Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Μιχαλακοπούλου 91, 11528, Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 166



Ανεξάρτητο μέλος της IAPA International

Οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

Θεόδωρος Ζερβός
Α.Μ. ΣΟΕΛ 17591

Χάρης Αμολοχίτη
Α.Μ. ΣΟΕΛ 31291