

## ΕΚΘΕΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ



ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 15 ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 3461/2006  
«ΕΝΣΩΜΑΤΩΣΗ ΣΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ ΤΗΣ ΟΔΗΓΙΑΣ 2004/25/ΕΚ ΣΧΕΤΙΚΑ  
ΜΕ ΤΙΣ ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ»

ΠΡΟΣ ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ

«Ι.ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ – Ι. ΛΑΠΠΑΣ ΤΕΧΝΙΚΗ & ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.»



ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΤΑΣΗ ΤΗΣ  
«ΙΝΤΡΑΚΟΜ ΑΚΙΝΗΤΑ, ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ  
ΤΩΝ ΚΟΙΝΩΝ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΩΝ ΜΕΤΑ ΨΗΦΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ  
«Ι.ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ – Ι. ΛΑΠΠΑΣ ΤΕΧΝΙΚΗ & ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.»

03 08 2023

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1	Πληροφορίες για τη σύνταξη της Έκθεσης Χρηματοοικονομικού Συμβούλου, σύμφωνα με το άρθρο 15 του Ν. 3461/30.5.2006.....	3
2	Συνοπτική Περιγραφή του Προτεινόντος και των όρων της Δημόσιας Πρότασης Αγοράς Κινητών Αξιών.....	8
2.1	Ο Προτείνων και τα Πρόσωπα που ενεργούν Συντονισμένα ή για Λογαριασμό του	8
2.2	Περιγραφή της Δημόσιας Πρότασης.....	9
3	Συνοπτική Παρουσίαση της Εταιρείας.....	16
3.1	Γενικές Πληροφορίες.....	16
3.2	Αντικείμενο Δραστηριότητας.....	16
3.3	Μετοχικό Κεφάλαιο.....	17
3.4	Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.....	18
4	Οικονομικά Μεγέθη Εταιρείας και Ομίλου.....	19
4.1	Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος 2021 – 2022.....	19
4.2	Κατάσταση Οικονομικής Θέσης Δεκέμβριος 2021 και Δεκέμβριος 2022.....	19
5	Αξιολόγηση του προσφερόμενου τιμήματος της Δημόσιας Πρότασης.....	21
5.1	Προεξόφληση Μελλοντικών Ταμειακών Ροών όπως αυτές παρουσιάστηκαν από τη Διοίκηση της Εταιρείας (Discounted Cash Flow Model).....	21
5.1.1	Εφαρμογή μεθοδολογίας προεξοφλημένων ταμειακών ροών στη Μητρική (εμπορική δραστηριότητα), στην Κ.Λ.Μ. Α.Τ.Ε. και στη SYSMEROM COM SRL.....	22
5.1.2	Παράγοντες που επηρεάζουν την αποτίμηση.....	24
5.1.3	Συμπεράσματα αποτίμησης.....	24
5.2	Συγκριτική ανάλυση εισηγμένων εταιρειών μέσω χρήσης δεικτών κεφαλαιαγοράς (Trading Multiples of Comparable Companies Method).....	24
5.2.1	Εφαρμογή της μεθοδολογίας.....	25
5.2.2	Παράγοντες που επηρεάζουν την αποτίμηση.....	28
5.2.3	Συμπεράσματα αποτίμησης.....	28
5.3	Συγκριτική ανάλυση μέσω χρήσης πρόσφατων Συναλλαγών Συγκρίσιμων Εταιριών (Precedent Transactions Method).....	29
5.3.1	Εφαρμογή της μεθοδολογίας.....	29
5.3.2	Παράγοντες που επηρεάζουν την αποτίμηση:.....	33
5.3.3	Συμπεράσματα αποτίμησης:.....	33
5.4	Ακίνητα που δεν χρησιμοποιούνται στην παραγωγική δραστηριότητα.....	33
5.5	Συμπεράσματα Αποτίμησης.....	33
5.6	Ανάλυση Χρηματιστηριακής Συμπεριφοράς.....	34
	Γενικά	34
5.6.1	Εφαρμογή της ανάλυσης στην Εταιρεία.....	35

## 1 Πληροφορίες για τη σύνταξη της Έκθεσης Χρηματοοικονομικού Συμβούλου, σύμφωνα με το άρθρο 15 του Ν. 3461/30.5.2006

Σύμφωνα με τους όρους της από 10.04.2023 σύμβασης που υπεγράφη μεταξύ της «Ι.ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ – Ι. ΛΑΠΠΑΣ ΤΕΧΝΙΚΗ & ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.» (Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) του Υπουργείου Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας με αριθμό 002052601000) η οποία εδρεύει στην οδό Ομήρου 2 & Τεώ στον Ταύρο Αττικής (εφεξής η «**Εταιρεία**» ή η «**Κ.Λ.Μ.**») και της «ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής ο «**Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος**» ή η «**Alpha Bank**») εκπονήθηκε λεπτομερής Έκθεση Χρηματοοικονομικού Συμβούλου (εφεξής «**Έκθεση**»), σύμφωνα με το άρθρο 15, παρ.2 του Ν. 3461/30.5.2006 «*Ενσωμάτωση στο Εθνικό Δίκαιο της Οδηγίας 2004/25/ΕΚ σχετικά με τις δημόσιες προτάσεις*» (εφεξής ο «**Νόμος**»), σε σχέση με την από 9.6.2023 υποβληθείσα Υποχρεωτική Δημόσια Πρόταση της εταιρείας με την επωνυμία «INTRAKOM ΑΚΙΝΗΤΑ, ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής «**Προτείνων**») προς τους Μετόχους της εταιρείας Κ.Λ.Μ. (εφεξής η «**Δημόσια Πρόταση**») για την απόκτηση του συνόλου των κοινών ονομαστικών μετά ψήφων μετοχών, τις οποίες δεν κατείχε, άμεσα ή έμμεσα, ο Προτείνων και οποιοδήποτε άλλο Πρόσωπο που Ενεργεί Συντονισμένα με τον Προτείνοντα<sup>1</sup> κατά την 12.05.2023, ήτοι 10.373.526 Μετοχές, οι οποίες αντιπροσώπευαν ποσοστό περίπου 25,79% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας (εφεξής οι «**Μετοχές της Δημόσιας Πρότασης**»).

Η παρούσα Έκθεση απευθύνεται και έχει συνταχθεί αποκλειστικά και μόνο προς ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου της Κ.Λ.Μ. προκειμένου να το συνδράμει στην κατάρτιση της έγγραφης αιτιολογημένης γνώμης του σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από τις διατάξεις του άρθρου 15 του Νόμου.

Σχετικά με την εκπόνηση της Έκθεσης, ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος επισημαίνει τα ακόλουθα:

1. Προκειμένου να καταλήξουμε στο εύρος αξιών, στο οποίο κυμαίνεται η αξία για τους μετόχους της Εταιρείας, μελετήσαμε δημόσια διαθέσιμες επιχειρηματικές και οικονομικές πληροφορίες που σχετίζονται με την Εταιρεία και τον Όμιλο. Μελετήσαμε χρηματοοικονομικές και άλλες πληροφορίες σχετικά με τη δραστηριότητα και τις προοπτικές της Εταιρείας και των συμμετοχών της, ήτοι Κ.Λ.Μ. Α.Τ.Ε., SYSMEROM COM SRL, (εφεξής «**οι Συμμετοχές σε Λειτουργία**») και KLM BULGARIA EOOD, KLMS COM DOOEL, KLSAL LTD και KLSER COMMERCE LTD (εφεξής «**οι Συμμετοχές σε παύση Λειτουργίας**») (εφεξής συνολικά «**οι Συμμετοχές**») (συγκεντρωτικά ο «**Όμιλος**»), συμπεριλαμβανομένων των αναμενόμενων αποτελεσμάτων για την περίοδο 2023 – 2027 ή το 2034 για την περίπτωση της Κ.Λ.Μ. Α.Τ.Ε. που μας παρασχέθηκαν από τη Διοίκηση της Εταιρείας (εφεξής το «**Business Plan**» ή το «**Επιχειρηματικό Πλάνο**»), όπως επιβεβαιώνεται με την από 03.08.2023 σχετική επιστολή της και συζητήσαμε με τα ανώτατα στελέχη της την παρούσα κατάσταση και τις προοπτικές της Εταιρείας και των Συμμετοχών της σε Λειτουργία. Κατά τις συζητήσεις αυτές, αναλύθηκαν περαιτέρω οι εκτιμήσεις και προβλέψεις της Διοίκησης της Εταιρείας σχετικά με την εξέλιξη των οικονομικών μεγεθών, τα μελλοντικά αποτελέσματα και τις χρηματοροές, καθώς και τις παραδοχές που υποστηρίζουν τις συγκεκριμένες προβλέψεις. Θα πρέπει να αναφερθεί ότι οι

<sup>1</sup> Νοούνται σύμφωνα με το άρθρο 2, περίπτωση (ε) του Νόμου, η INTRAKOM ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, μητρική εταιρεία του Προτείνοντα, σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 1 (γ) του Νόμου 3556/2007, και τα πρόσωπα που ελέγχονται, κατά τα διαλαμβανόμενα στο άρθρο 3 παρ. 1(γ) του ίδιου νόμου, από την INTRAKOM ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, τα οποία, δρουν συντονισμένα με τον Προτείνοντα για τους σκοπούς της παρούσας Δημόσιας Πρότασης. Πέραν του ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλα πρόσωπα που ενεργούν συντονισμένα με τον Προτείνοντα κατά την έννοια του άρθρου 2 περίπτωση (ε) του Νόμου αναφορικά με τη Δημόσια Πρόταση.

εκτιμήσεις αυτές έγιναν με τις παρούσες συνθήκες, χωρίς δηλαδή να πιθανολογούνται εξελίξεις που να έχουν άμεση και σημαντική επίδραση στη ζήτηση των προϊόντων που παρέχει η Εταιρεία και οι Συμμετοχές σε Λειτουργία καθώς και στη διαμόρφωση των τιμών. Ωστόσο οι παραδοχές αυτές δύνανται να μην εκπληρωθούν στο μέλλον. Λάβαμε, επίσης, υπόψη μας και άλλες πληροφορίες, χρηματοοικονομικές μελέτες, εκθέσεις εκτίμησης ακινήτων, αναλύσεις, εκθέσεις, και έρευνες, τα οποία μας χορήγησε η Εταιρεία ή εναλλακτικά είναι δημόσια διαθέσιμα, όπως ενδεικτικά δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις, το Πληροφοριακό Δελτίο της Εταιρείας που εγκρίθηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς την 26.07.2023. Συγκρίναμε, επίσης, την Εταιρεία και τις Συμμετοχές σε Λειτουργία της με εισηγμένες εταιρείες, οι οποίες δραστηριοποιούνται σε εργασίες παρόμοιες (συγκρίσιμες) με τις δραστηριότητές τους και εξετάσαμε πρόσφατες συγκρίσιμες συναλλαγές στον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία και οι Συμμετοχές σε Λειτουργία της προκειμένου να διερευνήσουμε τη δυνατότητα να λάβουμε υπόψη μας τους οικονομικούς όρους, στο βαθμό που αυτοί ήταν διαθέσιμοι στο κοινό.

2. Για τη διενέργεια της αποτίμησης (η «**Αποτίμηση**»), εξετάστηκαν διεθνώς αναγνωρισμένες μέθοδοι, οι οποίες εφαρμόστηκαν τόσο στην μητρική εταιρεία του Ομίλου για την εμπορική της δραστηριότητα όσο και στις Συμμετοχές σε Λειτουργία, και συγκεκριμένα:

A. Η μέθοδος Προεξόφλησης των μελλοντικών ταμειακών ροών (Discounted Cash Flow Method), από την οποία προκύπτει εύρος αξιών **€0,95 - €0,97 ανά μετοχή**, μετά και από την προσθήκη της αξίας: α) των επενδυτικών ακινήτων για τη Μητρική αφαιρουμένων των δανείων που αφορούν την εν λόγω δραστηριότητα και β) των επενδυτικών ακινήτων για την Κ.Λ.Μ. Α.Τ.Ε. Σημειώνεται ότι στην περίπτωση της Κ.Λ.Μ Α.Τ.Ε δεν υπάρχουν δάνεια που να αφορούν τα επενδυτικά ακίνητα.

B. Η μέθοδος Συγκριτικής Ανάλυσης Εισηγμένων Εταιρειών μέσω χρήσης Δεικτών Κεφαλαιαγοράς (Trading Multiples of Comparable Companies Method), από την οποία προκύπτει εύρος αξιών: **€0,96 – 1,01 ανά μετοχή** μετά και από την προσθήκη της αξίας: α) των επενδυτικών ακινήτων για τη Μητρική αφαιρουμένων των δανείων που αφορούν την εν λόγω δραστηριότητα και β) των επενδυτικών ακινήτων για την Κ.Λ.Μ. Α.Τ.Ε

Γ. Η μέθοδος Συγκριτικής Ανάλυσης μέσω χρήσης πρόσφατων Συναλλαγών Συγκρίσιμων Εταιρειών (Precedent Transactions Method), από την οποία προκύπτει εύρος αξιών: **€1,15 – 1,25 ανά μετοχή** μετά και από την προσθήκη της αξίας: α) των επενδυτικών ακινήτων για τη Μητρική αφαιρουμένων των δανείων που αφορούν την εν λόγω δραστηριότητα και β) των επενδυτικών ακινήτων για την Κ.Λ.Μ. Α.Τ.Ε

Η αξία για τους μετόχους της Εταιρείας προκύπτει από την εφαρμογή των ανωτέρω μεθοδολογιών και τη στάθμιση αυτών σύμφωνα με την καταλληλότητα κάθε μεθοδολογίας.

Οι Συμμετοχές σε παύση Λειτουργίας συμπεριλήφθηκαν με μηδενική αξία καθώς δεν έχουν δραστηριότητα ή / και βρίσκονται σε εκκαθάριση.

Επιπλέον, εξετάσθηκε επικουρικά η εξέλιξη της χρηματιστηριακής αξίας της μετοχής της Εταιρείας σε σχέση με το Γενικό Δείκτη του Χ.Α. και η κατανομή του όγκου συναλλαγών (άνευ πακέτων) της Εταιρείας σε διάφορα επίπεδα τιμών για την εξεταζόμενη περίοδο των τελευταίων δώδεκα μηνών πριν από την ημερομηνία κατά την οποία ο Προτείνων υπέβαλε τη Δημόσια Πρόταση.

Επί τη βάση και υπό την επιφύλαξη των προαναφερθέντων, συμπεριλαμβανομένης και της ανωτέρω αναφερθείσας επιστολής της Εταιρείας με ημερομηνία 03.08.2023, ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος, εκτιμά ότι το εύρος τιμών ανά μετοχή της Εταιρείας κυμαίνεται μεταξύ των **€0,98 έως €1,02** ανά μετοχή.

3. Ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος εκτιμά ότι το εύρος τιμών, στο οποίο έχει καταλήξει κατά τα ανωτέρω, τεκμηριώνεται από τα στοιχεία που ετέθησαν στη διάθεσή του. Επιστούμε την προσοχή στο γεγονός ότι οι αποτιμήσεις εταιρειών διέπονται από το στοιχείο της υποκειμενικότητας και κατά συνέπεια τα αποτελέσματα μιας αποτίμησης δύναται να διαφέρουν μεταξύ διαφορετικών εκτιμητών. Για το λόγο αυτό δεν υπάρχει μία, μοναδική και αδιαμφισβήτητη αξία. Άλλοι εκτιμητές ακόμα και εάν ελάμβαναν υπόψη τα ίδια στοιχεία ενδεχομένως να κατέληγαν σε διαφορετικά συμπεράσματα.

4. Για τη διενέργεια της αποτίμησης υποθέσαμε και βασιστήκαμε, χωρίς να αναλαμβάνουμε ευθύνη για ανεξάρτητη εξακρίβωση, στην αλήθεια, ακρίβεια και πληρότητα των οικονομικών και άλλων πληροφοριών και στοιχείων που είναι διαθέσιμα στο κοινό, καθώς και στις απόψεις της Διοίκησης σχετικά με την Εταιρεία και τις Συμμετοχές, τις δραστηριότητες και τις προοπτικές τους, καθώς και σε πληροφορίες που μας χορηγήθηκαν ή κατ' άλλο τρόπο έθεσε υπόψη μας ή μας παρουσίασε προφορικά η Διοίκηση. Ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος δεν αναλαμβάνει καμία υποχρέωση και επομένως δεν φέρει καμία ευθύνη για επαλήθευση των ανωτέρω πληροφοριών που του παρασχέθηκαν. Οι αναλύσεις μας δεν είναι απαραίτητα ενδεικτικές των πραγματικών τιμών ή των πραγματικών μελλοντικών αποτελεσμάτων που δύναται να επιτευχθούν και οι οποίες μπορεί να είναι υψηλότερες από εκείνες που υποδεικνύονται στην παρούσα.

5. Υποθέσαμε, για τους σκοπούς της Έκθεσής μας, ότι όλες οι πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν είναι αληθείς, πλήρεις και ακριβείς ως προς τα ουσιώδη στοιχεία τους και δεν έχουμε προβεί σε ανεξάρτητη επιβεβαίωση των πληροφοριών αυτών. Σε σχέση με ιστορικές, επιχειρηματικές και οικονομικές πληροφορίες που τέθηκαν υπόψη μας, υποθέσαμε ότι οι πληροφορίες αυτές έχουν συγκεντρωθεί κατά εύλογο τρόπο σύμφωνα με αδιαλείπτως εφαρμοζόμενα πρότυπα και απεικονίζουν με ακρίβεια και πληρότητα την πραγματική επιχειρηματική και οικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την ημερομηνία στην οποία αναφέρονται. Επιπλέον, δεν έχουν διενεργηθεί μελέτες αγοράς ή ανταγωνισμού και δεν εξετάστηκαν τεχνικά, εργατικά και άλλα παρεμφερή θέματα. Σχετικά με πληροφορίες που αναφέρονται στο μέλλον, οικονομικές και μη, που τέθηκαν υπόψη μας, υποθέσαμε ότι αυτές έχουν συγκεντρωθεί κατά εύλογο τρόπο βάσει των καλύτερων διαθέσιμων εκτιμήσεων και κρίσεων της παρούσας Διοίκησης / Οικονομικής Διεύθυνσης της Εταιρείας κατά την ημερομηνία της παρούσας, ως προς τη μελλοντική οικονομική απόδοση της Εταιρείας και του Ομίλου. Ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος δεν εφάρμοσε ελεγκτικές διαδικασίες σε κανένα από τα στοιχεία που του παρασχέθηκαν καθώς ήταν εκτός του αντικειμένου εργασιών του. Κατά συνέπεια, η Έκθεση δεν αποτελεί πιστοποιητικό ή αναφορά για τη πληρότητα των στοιχείων που παρασχέθηκαν καθώς και την ορθολογικότητα των προβλέψεων που παρασχέθηκαν στο Χρηματοοικονομικό Σύμβουλο. Ως εκ τούτου, ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος δεν φέρει καμία ευθύνη σχετικά με την ακρίβεια ή/και την πληρότητα των στοιχείων αυτών επί των οποίων βασίστηκε η παρούσα Έκθεση και δεν έχει προβεί σε ανεξάρτητη επαλήθευση ή επιβεβαίωση των στοιχείων, πληροφοριών και εκτιμήσεων που του παρασχέθηκαν και επί τη βάση των οποίων καταρτίστηκε η παρούσα Έκθεση. Ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος δεν αναλαμβάνει οποιαδήποτε ευθύνη και υποχρέωση για οποιοδήποτε φορολογικό ή/και νομικό ή/και αναλογιστικό θέμα σχετικό με την παρούσα.

6. Δεν έχουμε προβεί σε αποτίμηση ή σε ανεξάρτητη εκτίμηση των διακριτών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας ή των Συμμετοχών και η παρούσα Έκθεση δεν περιλαμβάνει τέτοια αποτίμηση ή εκτίμηση, ούτε πρέπει να εκλαμβάνεται ως τέτοια, ούτε πρέπει να χρησιμοποιηθεί κατά τέτοιο τρόπο. Δεν προβήκαμε σε επιτόπια επιθεώρηση περιουσιακών στοιχείων ή εγκαταστάσεων της Εταιρείας ή των Συμμετοχών της στο πλαίσιο της προετοιμασίας της παρούσας Έκθεσης. Δεν είχαμε οποιαδήποτε επαφή με προμηθευτές/συνεργάτες ή πελάτες της Εταιρείας και των Συμμετοχών της. Δεν έχουμε διενεργήσει οποιοδήποτε νομικό ή οικονομικό

έλεγχου της Εταιρείας και των Συμμετοχών της ή επιμέρους περιουσιακών τους στοιχείων και δεν έχουμε εκτιμήσει τυχόν επιπτώσεις εκκρεμοδικιών στην πραγματική περιουσιακή τους κατάσταση. Δεν έχουμε ερευνήσει ούτε αναλαμβάνουμε οποιαδήποτε ευθύνη σε σχέση με την κυριότητα επί ή με οποιαδήποτε απαίτηση κατά των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας και των Συμμετοχών. Αν και έχουμε κατά περίπτωση χρησιμοποιήσει διάφορες υποθέσεις, κρίσεις και εκτιμήσεις, τις οποίες θεωρούμε εύλογες και δέουσες ενόψει των καταστάσεων, δεν είναι δυνατό να βεβαιωθεί η ακρίβεια ή η δυνατότητα επαλήθευσης των υποθέσεων, κρίσεων και εκτιμήσεων αυτών. Οι υποθέσεις, εκτιμήσεις και κρίσεις αυτές έχουν συζητηθεί με τη Διοίκηση της Εταιρείας ή/και τα ανώτατα στελέχη της Εταιρείας πριν από την σύνταξη της παρούσας Έκθεσης.

7. Η Έκθεσή μας βασίζεται στις χρηματοοικονομικές, οικονομικές, πολιτικές συνθήκες και στις συνθήκες αγοράς, όπως υφίστανται και μπορούν να εκτιμηθούν κατά την ημερομηνία της παρούσας και δεν εκφράζουμε γνώμη για το αν οι συνθήκες αυτές θα συνεχίσουν να υφίστανται ή για το ποια τυχόν επίδραση θα είχε η αλλαγή στις συνθήκες αυτές στις απόψεις που εκφράζονται στην παρούσα. Οι απόψεις που εκφράζονται στην παρούσα τελούν επίσης υπό την επιφύλαξη αβεβαιοτήτων που σχετίζονται με σημαντικούς παράγοντες, όπως μελλοντικές εξελίξεις των δημοσιονομικών της χώρας και εξελίξεις στο εμπορικό, φορολογικό, ρυθμιστικό, νομοθετικό και θεσμικό πλαίσιο στην Ελλάδα και το εξωτερικό, στο μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον, στις ευρύτερες συνθήκες των κεφαλαιαγορών και χρηματαγορών, την μελλοντική διαμόρφωση της προσφοράς, της ζήτησης και της έντασης του ανταγωνισμού στον κλάδο που δραστηριοποιείται η Εταιρεία και οι Συμμετοχές, στον κλάδο των ακινήτων και εξέλιξη της εμπορικής σχέσης της Εταιρείας με τον Προτείνοντα που είναι κύριος μέτοχος της Εταιρείας.

8. Σημειώνουμε ότι έχουμε ορισθεί από την Εταιρεία ως χρηματοοικονομικός της σύμβουλος με σκοπό τη σύνταξη λεπτομερούς έκθεσης, η οποία θα συνοδεύει την αιτιολογημένη γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας σε σχέση με τη Δημόσια Πρόταση, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις διατάξεις του άρθρου 15 του Νόμου, για τις οποίες υπηρεσίες μας θα λάβουμε αμοιβή με την παράδοση της παρούσας Έκθεσης. Ως εκ τούτου, δεν έχουμε συμμετάσχει στην οργάνωση, στο σχεδιασμό ή στη διαπραγμάτευση της Δημόσιας Πρότασης.

9. Σημειώνεται ότι η παρούσα Έκθεση υποβάλλεται προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, έχει συνταχθεί προς ενημέρωση και συνδρομή του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας σχετικά με την παροχή της έγγραφης αιτιολογημένης γνώμης του για τη Δημόσια Πρόταση σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 15 του Ν. 3461/30.5.2006 «*Ενσωμάτωση στο Εθνικό Δίκαιο της Οδηγίας 2004/25/ΕΚ/ σχετικά με τις δημόσιες προτάσεις*» και δεν συνιστά επενδυτική συμβουλή για αγορά ή πώληση μετοχών τόσο εντός όσο και εκτός των πλαισίων της Δημόσιας Πρότασης ούτε υποκίνηση ή προσφορά για συμμετοχή σε οποιαδήποτε συναλλαγή. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας θα πρέπει να προβεί στην δική του αξιολόγηση οποιασδήποτε πληροφορίας και γνώμης εμπεριέχεται στην παρούσα. Ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος δεν αναλαμβάνει οποιαδήποτε ευθύνη έναντι οποιουδήποτε πέρα από αυτές που προκύπτουν από την ιδιότητά του ως Χρηματοοικονομικού Συμβούλου κατά το άρθρο 15 παρ. 2 του Ν. 3461/2006. Ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος δεν εκφέρει γνώμη για το εύλογο και δίκαιο του προσφερόμενου τιμήματος της Δημόσιας Πρότασης ούτε ως προς την Αιτιολογημένη Γνώμη που θα εκφέρει το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας οφείλει να διατυπώσει εγγράφως αιτιολογημένη γνώμη σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση για το περιεχόμενο της οποίας δεν ευθύνεται ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος. Ρητά σημειώνεται ότι ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος δεν αναλαμβάνει οιαδήποτε ευθύνη αναφορικά με το περιεχόμενο της αιτιολογημένης έγγραφης γνώμης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας επί της Δημόσιας Πρότασης κατά τα ανωτέρω αναφερόμενα. Γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας της παρούσας καθώς και αλλαγή των συνθηκών ενδέχεται να επηρεάζουν την παρούσα Έκθεση και τις παραδοχές, οι οποίες έχουν χρησιμοποιηθεί κατά την προετοιμασία της, και δεν αναλαμβάνουμε καμία υποχρέωση για επικαιροποίηση,

αναπροσαρμογή ή επιβεβαίωση της παρούσας Έκθεσης.

10. Ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος και οι συνδεδεμένες με αυτόν επιχειρήσεις ενδεχομένως να έχουν παράσχει στο παρελθόν ή να παρέχουν επί του παρόντος ή στο μέλλον στην Εταιρεία ή/και στον Προτείνοντα ή στις συνδεδεμένες με αυτούς εταιρείες, υπηρεσίες χρηματοοικονομικού συμβούλου, επενδυτικής τραπεζικής ή/και άλλες υπηρεσίες και ενδεχομένως να έχουν λάβει ή να λάβουν στο μέλλον αμοιβή για τις υπηρεσίες αυτές.

11. Τέλος, σημειώνεται ότι για οποιαδήποτε χρήση ή αναφορά από την Εταιρεία και το Διοικητικό Συμβούλιο αυτής στην παρούσα Έκθεση, εν όλω ή εν μέρει, και στον Χρηματοοικονομικό Σύμβουλο με οποιοδήποτε μέσο και σε οποιαδήποτε περίπτωση, θα απαιτείται η προηγούμενη έγγραφη συναίνεση του Χρηματοοικονομικού Συμβούλου, με εξαίρεση την αναφορά στην παρούσα Έκθεση στο πλαίσιο διατύπωσης της ως άνω αιτιολογημένης έγγραφης γνώμης του Διοικητικού Συμβουλίου επί της Δημόσιας Πρότασης.

## 2 Συνοπτική Περιγραφή του Προτείνοντος και των όρων της Δημόσιας Πρότασης Αγοράς Κινητών Αξιών<sup>2</sup>

### 2.1 Ο Προτείνων και τα Πρόσωπα που ενεργούν Συντονισμένα ή για Λογαριασμό του

Ο Προτείνων είναι η εταιρεία με την επωνυμία «INTRAKOM ΑΚΙΝΗΤΑ, ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», που έχει συσταθεί σύμφωνα με το δίκαιο της Ελλάδας, με έδρα στο Δήμο Αμαρουσίου Αττικής, επί της Λεωφόρου Κηφισίας αρ. 64 (ΤΚ 151 25), και με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 168876601000. Δεν προβλέπεται ο Προτείνων να αλλάξει την καταστατική του έδρα ή τη διεύθυνση των γραφείων του.

Ο Προτείνων είναι μονοπρόσωπη ανώνυμη εταιρεία, η οποία προήλθε από τη διάσπαση της μητρικής, ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία INTRAKOM ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, με απόσχιση του κλάδου των ακινήτων που ανήκαν σε αυτήν κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή καθώς και των ακινήτων που είχε μισθώσει δυνάμει σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης του Ν. 1665/1986, σύμφωνα με τα άρθρα 4, 54 παρ.3, 57 παρ. 3, 59 – 74 και 83 – 87 του Ν. 4601/2019, το άρθρο 52 του Ν. 4172/2013, το άρθρο 61 του Ν. 4438/2016, καθώς και τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, ως ισχύουν, και σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 6.292/03.02.2023 πράξη της Συμβολαιογράφου Αθηνών, Ελένης Χρ. Θωμοπούλου. Συστάθηκε στις 17.02.2023 σύμφωνα με το Ελληνικό δίκαιο με καταστατική έδρα τον Δήμο Αμαρουσίου, και γραφεία επί της Λεωφόρου Κηφισίας αρ. 64. Ο Προτείνων είναι 100% θυγατρική της διασπώμενης INTRAKOM ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ. Η INTRAKOM ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ δεν ελέγχεται από άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο υπτό η έννοια του άρθρου 3 του νόμου 3556/2007.

Κατά την Ημερομηνία Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης, ο Προτείνων κατείχε απευθείας 18.739.437 μετοχές της Εταιρείας, οι οποίες μαζί με τις 11.106.255 μετοχές τις οποίες κατείχε η INTRAKOM ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ αντιστοιχούσαν στο 74,207% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία. Συνεπώς, από εκείνη την ημερομηνία, ο Προτείνων και η INTRAKOM ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ασκούν ουσιώδη επιρροή και έλεγχο επί της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ.1 (γ) (δδ) του νόμου 3556/2007.

Ο Προτείνων απασχολεί προσωπικό δύο (2) ατόμων.

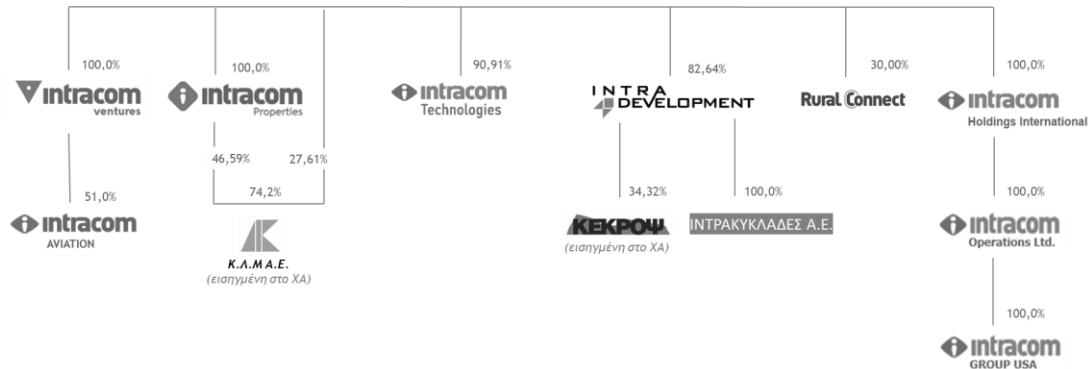
### Μετοχικό Κεφάλαιο

Κατά την Ημερομηνία του Πληροφοριακού Δελτίου, το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο του Προτείνοντος ανέρχεται σε πενήντα πέντε εκατομμύρια εξακόσιες έντεκα χιλιάδες εφτακόσια πενήντα εννιά Ευρώ (€ 55.611.759) το οποίο κατέχεται στο σύνολό του από την εταιρεία με την επωνυμία «INTRAKOM ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ», που εδρεύει στον Δήμο Αμαρουσίου, Λεωφόρος Κηφισίας, αριθμός 64, Τ.Κ. 15 125.

Κατά την Ημερομηνία του Πληροφοριακού Δελτίου, ο Όμιλος στον οποίο ανήκει ο Προτείνων διαρθρώνεται ως εξής:

<sup>2</sup> Περισσότερες και αναλυτικότερες πληροφορίες αναφορικά με την Υποχρεωτική Δημόσια Πρόταση παρατίθενται στο πληροφοριακό δελτίο της Δημόσιας Πρότασης («το Πληροφοριακό Δελτίο»), αντίγραφο του οποίου σε έντυπη μορφή θα διατίθενται δωρεάν σε όλους τους Μετόχους που επιθυμούν να το αποκτήσουν, στην έδρα του Προτείνοντος και την έδρα και όλα τα υποκαταστήματα της Τράπεζας Optima bank στην Ελλάδα, καθ' όλες τις εργάσιμες ημέρες και ώρες. Το Πληροφοριακό Δελτίο θα είναι επίσης διαθέσιμο σε ηλεκτρονική μορφή στην ιστοσελίδα του Συμβούλου, (<https://www.optimabank.gr/business/investment-banking/enimerotika-pliroforiaka-deltia>), στην ιστοσελίδα της Ε.Κ. [www.hcmc.gr](http://www.hcmc.gr) ([http://www.hcmc.gr/el\\_GR/web/portal/publicproposals](http://www.hcmc.gr/el_GR/web/portal/publicproposals)) και στην ιστοσελίδα της Ε.Χ.Α.Ε., [www.helex.gr](http://www.helex.gr) (<http://www.helex.gr/el/web/guest/companies-information-memorandum-informative-material>)





Η INTRAKOM A.E. ιδρύθηκε το 1977 και από το 1990 είναι εισηγμένη στο Χ.Α. Το Δεκέμβριο 2005 μετασχηματίστηκε σε εταιρία συμμετοχών με την επωνυμία «INTRAKOM ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» και το διακριτικό τίτλο «INTRACOM HOLDINGS», έχοντας στο χαρτοφυλάκιο της θυγατρικές εταιρίες ηγέτιδες στους κλάδους δραστηριοποίησης τους (τεχνολογία, κατασκευές, real estate).

Ξεκινώντας από το 2021 την υλοποίηση στρατηγικής μετασχηματισμού του προφίλ της και του χαρτοφυλακίου της, η INTRAKOM ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ έχει ολοκληρώσει μέσα στους πρώτους μήνες του 2023 τη διαμόρφωση ενός νέου χαρτοφυλακίου θυγατρικών, που εστιάζουν σε επενδύσεις σε τομείς υψηλής ανάπτυξης, μεταξύ των οποίων και η αξιοποίηση ακινήτων.

Η μητρική εταιρεία διατηρεί θυγατρικές στην Ελλάδα, το Λουξεμβούργο, την Κύπρο και τις ΗΠΑ.

## 2.2 Περιγραφή της Δημόσιας Πρότασης

Την 02.02.2023 και την 03.02.2023 η INTRAKOM ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ απέκτησε συνολικά από τον κ. Λουκά Σπεντζάρη του Αβραάμ, δυνάμει προφορικής συμφωνίας το 27,614% των μετοχών της Εταιρείας, ήτοι 11.106.255 μετοχές.

Την ίδια ως άνω ημερομηνία, ήτοι την 02.02.2023, υπεγράφη ανάμεσα στους Πωλητές (ήτοι από κοινού οι Ιωάννης Λάππας του Ηλία, Βιολέττα Λάππα του Ιωάννη, Μαίρη Λάππα του Ιωάννη, Κλεοπάτρα Λάππα του Βασιλείου, και η κυπριακή εταιρεία «MUTSAFE LIMITED» με αρ. μητρώου HE 296652) και την INTRAKOM ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ το Μνημόνιο, το οποίο καθόριζε σειρά συναλλαγών που έπρεπε να ακολουθηθούν από τα μέρη και τον τότε υπό σύσταση Προτείνοντα, ήτοι την INTRAKOM ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ. Συγκεκριμένα, συμφωνήθηκαν τα ακόλουθα: (α) η απόκτηση από τον Προτείνοντα του πλειοψηφικού ποσοστού των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, από τους Πωλητές, (β) η απόσχιση του κλάδου βρεφικών και παιδικών ειδών και η εισφορά του σε θυγατρική εταιρεία που θα συσταθεί δυνάμει της απόσχισης στην οποία θα αποκτήσουν συμμετοχή 60% η INTRAKOM ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ και 40% η κυρία Βιολέττα Λάππα, (γ) η εισφορά στην Εταιρεία, μέσω εταιρικού μετασχηματισμού, των ακινήτων της ΚΛΜ Α.Τ.Ε. (100% θυγατρικής της Εταιρείας), πλην του ακινήτου του υδροηλεκτρικού εργοστασίου, το οποίο θα παραμείνει στην ΚΛΜ Α.Τ.Ε., η οποία (Κ.Λ.Μ. Α.Τ.Ε.) μετά τον εταιρικό μετασχηματισμό θα μεταβιβασθεί στον κύριο Ιωάννη Λάππα, και (δ) η συγχώνευση της Εταιρείας με απορρόφηση του Προτείνοντα και μετονομασία της Εταιρείας σε INTRAKOM ΑΚΙΝΗΤΑ (Intracom Properties).

Την 12.05.2023, δυνάμει της υπογραφής Σύμβασης Αγοραπωλησίας Μετοχών μεταξύ των Πωλητών και του Προτείνοντα και της ολοκλήρωσης της συναλλαγής, ο Προτείνων απέκτησε 18.739.437 μετοχές που αντιστοιχούν στο 46,593% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία με αποτέλεσμα να υπερβεί το όριο του 1/3 που προβλέπεται στο άρθρο 7 παρ. 1 του Νόμου και συνακόλουθα να υποχρεούται σε υποβολή Δημόσιας Πρότασης για το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας με βάση τις διατάξεις του Νόμου, όπως ισχύει, και τις αντίστοιχες αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η ΙΝΤΡΑΚΟΜ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, Πρόσωπο που Ενεργεί Συντονισμένα με τον Προτείνοντα, κατείχε ήδη, κατά την Ημερομηνία Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης, άμεσα έντεκα εκατομμύρια εκατόν έξι χιλιάδες διακόσιες πενήντα πέντε (11.106.255) Μετοχές (που είχαν αποκτηθεί την 02.02.2023 και 03.02.2023, κατά τα ανωτέρω), που αντιπροσώπευαν το 27,614% του πλήρως καταβεβλημένου κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, και έμμεσα 18.739.437 μετοχές που αντιστοιχούν σε 46,593% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία. Επομένως συνολικά, ο Προτείνων και τα Πρόσωπα που Ενεργούν Συντονισμένα κατείχαν κατά την ημερομηνία αυτή, συνολικά, 29.845.692 Μετοχές που αντιστοιχούν στο 74,207% του πλήρως καταβεβλημένου κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία.

Η ΙΝΤΡΑΚΟΜ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ δεν ελέγχεται από κανένα νομικό ή φυσικό πρόσωπο σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ.1γ του Ν. 3556/2007.

Στις 09.06.2023, ήτοι την Ημερομηνία της Δημόσιας Πρότασης, ο Προτείνων ενημέρωσε εγγράφως την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 10 παρ. 1 και το άρθρο 9 παρ. 6 του Νόμου, ότι υποχρεούται να προβεί στη Δημόσια Πρόταση προς τους Μετόχους για την αγορά των Μετοχών της Δημόσιας Πρότασης και υπέβαλε το σχέδιο του Πληροφοριακού Δελτίου και την Έκθεση Αποτίμησης.

### **Μετοχές που αποτελούν αντικείμενο της Δημόσιας Πρότασης**

Η Δημόσια Πρόταση αφορά στην απόκτηση του συνόλου των Μετοχών, τις οποίες δεν κατείχε, άμεσα ή έμμεσα, ο Προτείνων και τα Πρόσωπα που Ενεργούν Συντονισμένα με τον Προτείνοντα κατά την Ημερομηνία Ενεργοποίησης Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης, ήτοι 10.373.526 Μετοχές, οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό περίπου 25,793% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

### **Προσφερόμενο Αντάλλαγμα**

Σύμφωνα με το άρθρο 9 παρ, 4 του Νόμου, ο Προτείνων θα καταβάλει το Προσφερόμενο Αντάλλαγμα σε μετρητά, δηλαδή ένα ευρώ (€1,00) για κάθε νόμιμο και έγκυρα προσφερόμενη και μεταβιβαζόμενη Μετοχή της Δημόσιας Πρότασης.

Αναφορικά με το Προσφερόμενο Αντάλλαγμα σημειώνονται τα ακόλουθα:

(α) η ΜΣΧΤ κατά τη διάρκεια των τελευταίων έξι (6) μηνών πριν από την Ημερομηνία Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης, ανέρχεται σε ογδόντα ένα λεπτά (€0,81),

(β) η υψηλότερη τιμή στην οποία ο Προτείνων ή τα Συντονισμένα Πρόσωπα ή οποιοδήποτε πρόσωπο που ενεργεί για λογαριασμό του Προτείνοντος ή σε συντονισμό με τον Προτείνοντα απέκτησε Μετοχές, κατά τη διάρκεια των δώδεκα (12) μηνών πριν από την Ημερομηνία Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης, ήταν ένα ευρώ (€1,00) ανά μετοχή.

Συγκεκριμένα, κατά τη διάρκεια των τελευταίων δώδεκα (12) μηνών πριν από την Ημερομηνία της Δημόσιας Πρότασης, ο Προτείνων και τα Συντονισμένα Πρόσωπα πραγματοποίησαν τις ακόλουθες συναλλαγές επί των μετοχών της Εταιρείας: i) ο Προτείνων αγόρασε εξωχρηματιστηριακά και με την συναλλαγή πακέτου 18.739.437 μετοχές στην τιμή του ενός ευρώ (€ 1), ii) η INTPAKOM ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, Πρόσωπο που Ενεργεί Συντονισμένα με τον Προτείνοντα, απέκτησε μετοχές στην Εταιρεία κατά τους δώδεκα (12) μήνες πριν από την Ημερομηνία της Δημόσιας Πρότασης, με υψηλότερη τιμή το ποσό των €0,90 ανά μετοχή (ημερομηνίες συναλλαγής: 02/02/2023 και 03/02/2023)

(γ) η τιμή ανά Μετοχή, όπως αυτή προκύπτει από την αποτίμηση των Μετοχών της Εταιρείας που αποτελούν αντικείμενο της Δημόσιας Πρότασης σύμφωνα με την Έκθεση Αποτίμησης της ΚΥΚΛΟΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ. με ημερομηνία 26 Ιουνίου 2023 είναι εννιακόσια ογδόντα τέσσερα λεπτά (€ 0,984).

Σημειώνεται ότι συνέτρεξαν οι προϋποθέσεις της περίπτωσης (γ) της παρ. 6 του άρθρου 9 του Νόμου, καθώς το εύλογο και δίκαιο αντάλλαγμα όπως προσδιορίζεται με τα κριτήρια της παραγράφου 4, υπολείπεται του ογδόντα τοις εκατό (80%) της λογιστικής αξίας ανά μετοχή, με βάση τα στοιχεία του μέσου όρου των δημοσιευμένων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων για τις χρήσεις 2022 και 2021. Σημειώνεται ότι δεν συνέτρεξαν οι άλλες προϋποθέσεις που προβλέπονται στο άρθρο 9 παρ. 6 του Νόμου, ήτοι δεν έχουν επιβληθεί κυρώσεις από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς για χειραγώγηση επί των κινητών αξιών, που αποτελούν αντικείμενο της Δημόσιας Πρότασης, εντός των τελευταίων 18 μηνών, που προηγούνται της Ημερομηνίας της Δημόσιας Πρότασης και έχουν διενεργηθεί συναλλαγές επί των κινητών αξιών που αποτελούν αντικείμενο της Δημόσιας Πρότασης στο σύνολο των ημερών λειτουργίας του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Ως εκ τούτου, ο Προτείνων όρισε την ΚΥΚΛΟΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ. που έχει συσταθεί στην Ελλάδα και εδρεύει στο Δήμο Αθηναίων (Χαρ. Τρικούπη 6-8-10), εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 001188801000, ως ανεξάρτητο Αποτιμητή, προκειμένου να διενεργήσει αποτίμηση των Μετοχών που αποτελούν αντικείμενο της Δημόσιας Πρότασης και να συντάξει Έκθεση Αποτίμησης. Η Έκθεση Αποτίμησης δημοσιεύθηκε σύμφωνα με το άρθρο 16 παρ. 1 του Νόμου.

Η ΚΥΚΛΟΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ., χρησιμοποίησε τις ακόλουθες μεθοδολογίες αποτίμησης:

- (i) μέθοδος αποτίμησης με βάση τις τρέχουσες χρηματιστηριακές αξίες ομοειδών εισηγμένων εταιρειών (Relative industry / sector Trading Multiples),
- (ii) μέθοδος υπολογισμού μελλοντικών προεξοφλημένων ταμειακών ροών μέσω υπολογισμού του συνόλου των επιμέρους δραστηριοτήτων (Sum of the Parts)

Ο Αποτιμητής αποτίμησε την Εταιρεία στο οριστικό ποσό αποτίμησης των €39,560 εκατομμυρίων ή € 0,984 ανά Μετοχή.

Κατά συνέπεια, το Προσφερόμενο Αντάλλαγμα πληροί τα κριτήρια του δίκαιου και εύλογου ανταλλάγματος όπως αυτά ορίζονται στο άρθρο 9 παρ. 4 και 6 του Νόμου.

Το Προσφερόμενο Αντάλλαγμα των €1,00 ανά Μετοχή:

(α) υπερβαίνει κατά 23,46% περίπου την ΜΣΧΤ κατά τους έξι (6) μήνες που προηγούνται της Ημερομηνίας Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης, η οποία ανήλθε σε ογδόντα ένα λεπτά (€ 0,81).

(β) ισούται με την υψηλότερη τιμή στην οποία ο Προτείνων ή τα Συντονισμένα Πρόσωπα ή οποιοδήποτε από τα πρόσωπα που ενεργούν για λογαριασμό του Προτείνοντος ή σε συντονισμό με τον Προτείνοντα απέκτησε Μετοχές κατά τη διάρκεια των δώδεκα (12) μηνών που προηγούνται της Ημερομηνίας Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης.

(γ) υπερβαίνει κατά 1,63% την τιμή ανά Μετοχή που προέκυψε από την Έκθεση Αποτίμησης η οποία συντάχθηκε από τον Αποτιμητή ΚΥΚΛΟΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ. και η οποία ισούται με εννιακόσια ογδόντα τέσσερα λεπτά (€0,984).

Η Δημόσια Πρόταση διενεργείται με βάση τον Νόμο και τα οριζόμενα στο Πληροφοριακό Δελτίο.

Η Δημόσια Πρόταση θα παραμείνει σε ισχύ ανεξάρτητα από τον αριθμό των Μετοχών που θα έχουν προσφερθεί νομίμως και εγκύρως κατά τη λήξη της Περιόδου Αποδοχής. Εφόσον πρόκειται για υποχρεωτική Δημόσια Πρόταση, δεν υφίσταται ελάχιστος αριθμός Μετοχών που πρέπει να αποκτηθούν από τον Προτείνοντα προκειμένου να ισχύσει η Δημόσια Πρόταση.

Ο Προτείνων δεν προτίθεται να αναλάβει για λογαριασμό των Αποδεχόμενων Μετόχων την καταβολή των δικαιωμάτων που προβλέπονται στο Παράρτημα της Απόφασης 18 (Τιμοκατάλογος Χρεώσεων) του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΛ.Κ.Α.Τ. (συνεδρίαση 311/22.02.2021), ως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, για την καταχώρηση της μεταβίβασης Μετοχών.

Ο Προτείνων δεν θα αναλάβει την καταβολή του ποσού που αναλογεί στον προβλεπόμενο στο άρθρο 9 του Ν. 2579/1998 φόρο, σήμερα ανερχόμενο σε 0,20% επί της αξίας συναλλαγής. Ο φόρος αυτός θα βαρύνει τους Αποδεχόμενους Μετόχους.

Κατά συνέπεια, οι Αποδεχόμενοι Μέτοχοι θα λάβουν το συνολικό ποσό του Προσφερόμενου Ανταλλάγματος μειωμένο κατά το ποσό των δικαιωμάτων υπέρ της ΕΛ.Κ.Α.Τ., και το ποσό του προαναφερόμενου φόρου.

### **Ανώτατος Αριθμός Μετοχών που δεσμεύεται να αποκτήσει ο Προτείνων**

Η Δημόσια Πρόταση αφορά το σύνολο των Μετοχών της Δημόσιας Πρότασης, ήτοι δέκα εκατομμύρια τριακόσιες εβδομήντα τρεις χιλιάδες πεντακόσιες είκοσι έξι (10.373.526) Μετοχές, οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό 25,793% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Ο Προτείνων δεσμεύεται να αποκτήσει το σύνολο των Μετοχών της Δημόσιας Πρότασης, καθώς και οποιαδήποτε τυχόν παρόντα ή μελλοντικά δικαιώματα απορρέουν από αυτές, δεδομένου ότι οι Μετοχές της Δημόσιας Πρότασης και τα εν λόγω δικαιώματα είναι ελεύθερα και απαλλαγμένα από οποιαδήποτε βάρη, ενέχυρα, επικαρπία, συμβατικούς περιορισμούς, εμπράγματα βάρη, απαιτήσεις ή δικαιώματα τρίτων.

### **Ελάχιστος Αριθμός Μετοχών**

Η Δημόσια Πρόταση είναι υποχρεωτική και ως εκ τούτου δεν υφίσταται ελάχιστος αριθμός Μετοχών, οι οποίες πρέπει να προσφερθούν στον Προτείνοντα, προκειμένου να ισχύει η Δημόσια Πρόταση. Ο Προτείνων δεσμεύεται να αποκτήσει το σύνολο των Μετοχών (πλην όσων Μετοχών ανήκουν άμεσα ή έμμεσα σε Πρόσωπα που Ενεργούν Συντονισμένα με τον Προτείνοντα) που θα προσφερθούν εγκύρως στο πλαίσιο της Δημόσιας Πρότασης.

### **Δικαίωμα Εξόδου**

Σύμφωνα με το άρθρο 28 του Νόμου, σε περίπτωση που ο Προτείνων και τα Συντονισμένα Πρόσωπα, μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Πρότασης, κατέχουν Μετοχές που αντιστοιχούν τουλάχιστον στο ενενήντα τοις εκατό (90%) του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, ο Προτείνων θα υποχρεούται να αποκτήσει χρηματιστηριακά όλες τις Μετοχές που θα του προσφερθούν από Μετόχους κατ' ενάσκηση του Δικαιώματος Εξόδου εντός περιόδου τριών (3) μηνών από τη δημοσίευση των αποτελεσμάτων της Δημόσιας Πρότασης σε τιμή ανά Μετοχή ίση με το Προσφερόμενο Αντάλλαγμα.

Ταυτόχρονα, με τη δημοσίευση των αποτελεσμάτων της Δημόσιας Πρότασης, ο Προτείνων θα δημοσιοποιήσει και το Δικαίωμα Εξόδου.

### **Δικαίωμα Εξαγοράς**

Μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Πρότασης, σε περίπτωση που ο Προτείνων και τα Συντονισμένα Πρόσωπα αποκτήσουν Μετοχές που αντιπροσωπεύουν ποσοστό τουλάχιστον ενενήντα τοις εκατό (90%) του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, ο Προτείνων δεν θα ασκήσει το Δικαίωμα Εξαγοράς των Μετοχών των Μετόχων μειοψηφίας σύμφωνα με το άρθρο 27 του Νόμου.

### **Επιχειρηματικά Σχέδια του Προτείνοντος σχετικά με την Εταιρεία**

Μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Πρότασης, ο Προτείνων δεν σκοπεύει να προτείνει αλλαγές στη σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου και θα συνεχίσει να υποστηρίζει το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, καθώς ο Προτείνων πιστεύει ότι το Διοικητικό Συμβούλιο θα θέσει τους σωστούς στόχους για τις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Ο Προτείνων δεν θα επιδιώξει τη διαγραφή της Εταιρείας από το Χ.Α. και σε περίπτωση που μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Πρότασης, ο Προτείνων και τα Συντονισμένα Πρόσωπα αποκτήσουν ποσοστό άνω του 90% των Μετοχών, δεν θα ασκήσει το Δικαίωμα Εξαγοράς, όπως αυτό προβλέπεται στο άρθρο 27 του Νόμου.

Πρόθεση του Προτείνοντα, με βάση τον στρατηγικό σχεδιασμό του, είναι η αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας και της θυγατρικής της, Κ.Λ.Μ. Α.Τ.Ε., σε συνέργεια με το αντίστοιχο χαρτοφυλάκιο του Προτείνοντα.

Τα ακίνητα της Εταιρείας και της Κ.Λ.Μ. Α.Τ.Ε. θα αξιολογηθούν και για κάθε ένα θα επιλεγεί η βέλτιστη στρατηγική για μεγιστοποίηση της αξίας τους.

Η στρατηγική κατά περίπτωση μπορεί να είναι

- ανακαίνιση / ανακατασκευή ή αλλαγή χρήσης και μίσθωση, ή/και
- πώληση απευθείας ή ανάπτυξη / ανακατασκευή και πώληση.

Στόχος είναι τα πιο εμπορικά ακίνητα και οικόπεδα να παραμείνουν στον Όμιλο του Προτείνοντα ως επενδυτικά ακίνητα, και τα λιγότερο εμπορικά / αξιοποιήσιμα να πωληθούν απελευθερώνοντας κεφάλαια τα οποία θα κατευθυνθούν για μείωση του δανεισμού και νέες επενδύσεις.

Απώτερος σκοπός είναι η συγχώνευση της Εταιρείας με τον Προτείνοντα, μέσω απορρόφησης του δεύτερου από την πρώτη και η μετονομασία της Εταιρείας σε INTRAKOM AKINHTA (Intracom Properties), υπό τη σαφή πρόθεση της INTRAKOM ANΩNYMH ETAIPEIA SYMMETOXΩN όπως η εταιρεία που θα προκύψει από την ως άνω συγχώνευση παραμείνει εισηγμένη στο Χ.Α.

Αναφορικά δε με την εμπορική δραστηριότητα της πώλησης βρεφικών και παιδικών ειδών μέσω των καταστημάτων της Εταιρείας (Mothercare και ELC), στόχος είναι η αδιάλειπτη συνέχειά της, η οποία θα επιτευχθεί δια απόσχισης του σχετικού κλάδου εμπορικής δραστηριότητας της Εταιρείας και εισφοράς του σε νέα θυγατρική εταιρεία. Μέτοχοι της νέας θυγατρικής εταιρείας, μέσω πώλησης, θα είναι (έναντι €3 εκατ., βάσει σχετικής αποτίμησης ανεξάρτητης ελεγκτικής εταιρείας) η INTPAKOM ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ κατά ποσοστό 60% και (έναντι €2 εκατ.) κατά ποσοστό 40% η κα. Βιολέττα Λάππα, η οποία θα συμμετέχει και στη διοίκηση της νέας θυγατρικής εταιρείας με στόχο την περαιτέρω ανάπτυξή της.

Επίσης η έδρα της νέας θυγατρικής που θα ασκεί την εμπορική δραστηριότητα, και δη τη δραστηριότητα βρεφικών και παιδικών ειδών, θα οριστεί το ακίνητο του Προτείνοντος στην Οδό Παστέρ 3, 11521, Αθήνα, όπου και θα μισθώνει χώρο γραφείων, και η έδρα της Εταιρείας θα μεταφερθεί στην έδρα του Προτείνοντα, εν όψει της επικείμενης συγχώνευσης μεταξύ της Εταιρείας και του Προτείνοντα.

Το προσωπικό που απασχολείται με διοικητικά καθήκοντα στην Εταιρεία θα διαμοιραστεί μεταξύ της νέας θυγατρικής εταιρείας και της Εταιρείας, όπως απαιτείται για τη συνέχιση της δραστηριότητας. Τα καταστήματα της Εταιρείας (Mothercare και ELC) θα παραμείνουν ως έχουν, όπως και το προσωπικό που απασχολείται σε αυτά και θα γίνουν αλλαγές όπως απαιτείται για την ανάπτυξη - βελτιστοποίηση του δικτύου. Οι κεντρικές αποθήκες στον Ταύρο Αττικής θα χρησιμοποιηθούν ως ακίνητο προς μίσθωση και για τον λόγο αυτό θα αναζητηθεί χώρος που να εξυπηρετεί με βέλτιστο τρόπο τη διανομή προϊόντων και το ηλεκτρονικό κατάστημα (e-shop). Στο πλαίσιο αυτό, θα συνταχθεί σχετική οικονομοτεχνική μελέτη για την κατά το δυνατόν καλύτερη οργάνωση του δικτύου διανομής και αποθήκευσης. Η Εταιρεία θα εξαντλήσει κάθε δυνατό περιθώριο για τη διατήρηση του απασχολούμενου στις αποθήκες προσωπικού, διερευνώντας επισταμένως όλες τις δυνατότητες τοποθέτησής του ακόμη και σε άλλες συναφείς θέσεις εργασίας. Εφόσον και στον βαθμό που αυτό δεν καταστεί δυνατό, ενδέχεται να υπάρξει μείωση του προσωπικού, τηρώντας απαρέγκλιτα τη διαδικασία, τους όρους και τις προϋποθέσεις της κείμενης εργατικής νομοθεσίας (εκτιμάται ότι από τα 50 άτομα που απασχολούνται, περίπου τα 32 θα επηρεασθούν από την αναδιοργάνωση αυτή).

Τέλος, η θυγατρική Κ.Α.Μ. Α.Τ.Ε., η οποία θα διατηρήσει στην κυριότητά της το υδροηλεκτρικό εργοστάσιο, θα μεταβιβαστεί στον κ. Ιωάννη Λάππα έναντι €5 εκατ. (τίμημα που προσδιορίστηκε από ανεξάρτητο πιστοποιημένο ορκωτό εκτιμητή), αφού προηγουμένως όλα τα λοιπά ακίνητά της έχουν περιέλθει στην Εταιρεία. Η εν λόγω θυγατρική απασχολεί 1 υπάλληλο, οι όροι απασχόλησης του οποίου δεν θα αλλάξουν.

### **Ο Σύμβουλος του Προτείνοντος**

Η Τράπεζα Optima bank A.E. ενεργεί ως σύμβουλος του Προτείνοντος σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση σύμφωνα με το άρθρο 12 του Νόμου. Ο Σύμβουλος είναι εταιρεία που έχει συσταθεί και είναι εγγεγραμμένη στην Ελλάδα και έχει εγγραφεί στο Γ.Ε.ΜΗ.. Η καταστατική έδρα του Συμβούλου είναι στο Δήμο Αμαρουσίου, οδός Αιγιαλείας 32 & Παραδείσου, 15125, Ελλάδα. Ο Σύμβουλος εποπτεύεται από την Τράπεζα της Ελλάδος.

Ο Σύμβουλος είναι πιστωτικό ίδρυμα εξουσιοδοτημένο να παρέχει στην Ελλάδα τις επενδυτικές υπηρεσίες του Παραρτήματος 1, Τμήμα Α, περ. (6) και (7) του νόμου 4514/2018, ως ισχύει.

### **Βεβαίωση χορηγούμενη από πιστωτικό ίδρυμα**

Σύμφωνα με το άρθρο 9, παράγραφος 3 του Νόμου, η Τράπεζα Optima bank A.E., η οποία είναι πιστωτικό ίδρυμα που έχει νόμιμη εγκατάσταση και λειτουργεί στην Ελλάδα, έχει παράσχει την ακόλουθη βεβαίωση:

*«Η Τράπεζα Optima bank A.E. ενημερώθηκε από την εταιρεία με την επωνυμία «INTRAKOM ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής ο «Προτείνων») περί υποχρεωτικής δημόσιας πρότασης (η «Δημόσια Πρόταση») που ο Προτείνων πρόκειται να απευθύνει στους μετόχους της ελληνικής ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ – Ι. ΛΑΠΠΑΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία»), για την απόκτηση, με καταβολή μετρητών, των μετοχών στις οποίες αφορά η Δημόσια Πρόταση της Εταιρείας, σύμφωνα με τον ελληνικό νόμο 3461/2006 περί «Ενσωμάτωσης στο Εθνικό Δίκαιο της Οδηγίας 2004/25/ΕΚ σχετικά με τις δημόσιες προτάσεις» (εφεξής ο «Νόμος»), όπως ισχύει.*

*Η Τράπεζα Optima bank A.E. που έχει συσταθεί και λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα, όπως νόμιμα εκπροσωπείται, βεβαιώνει δια της παρούσης, βάσει του άρθρου 9 παρ. 3 του Νόμου, ότι ο Προτείνων, ακόμα και στην περίπτωση που όλοι οι μέτοχοι της Εταιρείας, τους οποίους αφορά η Δημόσια Πρόταση, αποδεχτούν τη Δημόσια Πρόταση και μεταβιβάσουν τις μετοχές τους σε αυτόν, διαθέτει στην Τράπεζα Optima bank A.E. τα απαραίτητα μέσα καταβολής για να εξοφλήσει ολοσχερώς:*

- i. το ποσό των €10.373.526 το οποίο ισούται με το γινόμενο του αριθμού των μετοχών στις οποίες αφορά η Δημόσια Πρόταση πολλαπλασιαζόμενου με το ποσό του προσφερόμενου ανταλλάγματος και*
- ii. το συνολικό ποσό των δικαιωμάτων εκκαθάρισης, που βαρύνουν τον Προτείνοντα υπέρ της «Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων Ανώνυμη Εταιρεία» (ΕΛ.ΚΑ.Τ.), σχετικά με την καταχώρηση της εξωχρηματοστηριακής μεταβίβασης των μετοχών της Εταιρείας που θα προσφερθούν στον Προτείνοντα από τους μετόχους της Εταιρείας.*

*Η Τράπεζα Optima bank A.E. με την παρούσα δεν παρέχει οποιαδήποτε νομική, οικονομική, επενδυτική, φορολογική συμβουλή, ή σύσταση σύμφωνα με το άρθρο 729 ΑΚ ή άλλως, ή εγγύηση, κατά την έννοια των άρθρων 847 επ. του ελληνικού Αστικού Κώδικα ή άλλως, ή σύσταση, υπέρ του Προτείνοντος για την εκτέλεση των χρηματικών ή άλλων υποχρεώσεων που έχουν αναληφθεί από τον Προτείνοντα στο πλαίσιο της Δημόσιας Πρότασης.»*

### **Περίοδος Αποδοχής**

Η Περίοδος Αποδοχής, κατά τη διάρκεια της οποίας οι Μέτοχοι δύνανται να δηλώσουν την αποδοχή της Δημόσιας Πρότασης διαρκεί συνολικά 4 εβδομάδες, αρχίζει από τις 28.07.2023 και ώρα Ελλάδος 8:00 π.μ. και λήγει στις 25.08.2023 με το τέλος του ωραρίου λειτουργίας των τραπεζών που λειτουργούν στην Ελλάδα, εκτός και αν παραταθεί.

### 3 Συνοπτική Παρουσίαση της Εταιρείας<sup>3</sup>

#### 3.1 Γενικές Πληροφορίες

Η Ελληνική ανώνυμη εταιρεία «ΙΩΑΝΝΗΣ ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - ΙΩΑΝΝΗΣ ΛΑΠΠΑΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΥΛΙΚΩΝ - ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και με διακριτικό τίτλο «Κ.Λ.Μ. Α.Ε.», συστάθηκε το 1986 με κύριο σκοπό γενικές εργολαβίες.

Η Εταιρεία είναι η μητρική του Ομίλου της, ο οποίος δραστηριοποιείται στο εμπόριο και στην ενέργεια, με παρουσία στην Ελλάδα και τη Ρουμανία.

Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Ελληνικό Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 002052601000 και η έδρα της βρίσκεται στην οδό Ομήρου 2 και Τεώ – 177 74 Ταύρος, Μοσχάτο, Αττική, Ελλάδα.

Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας είναι <https://www.klimate.gr/home.htm>.

Σύμφωνα με το καταστατικό της, η διάρκεια της Εταιρείας ορίζεται σε πενήντα (50) έτη, λήγει στις 31.07.2036 και μπορεί να παραταθεί με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, που τροποποιεί το καταστατικό της.

Η Εταιρεία είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών από τις 16.02.2004.

Το 2022 ο Όμιλος απασχόλησε 337 άτομα (εκ των οποίων 327 άτομα τακτικό προσωπικό και 10 άτομα προσωπικό με ημερομίσθιο), έναντι των 338 του 2021 (327 τακτικοί, 11 ημερομίσθιοι).

Κατά την 31.12.2022, οι εταιρείες του Ομίλου της Εταιρείας που ενοποιούνται με τη μέθοδο της πλήρους ενοποίησης είναι οι εξής:

Επωνυμία	Έδρα	Ποσοστό Συμμετοχής	Μέθοδος Ενοποίησης
Κ.Λ.Μ. Α.Τ.Ε.	Ελλάδα	100,00%	Ολική
SYSMEROM COM SRL	Ρουμανία	100,00%	Ολική
KLM BULGARIA EOOD	Βουλγαρία	100,00%	Ολική
KLMS COM DOOEL	Σκόπια	100,00%	Ολική
KLSAL LTD	Αλβανία	100,00%	Ολική
KLSE COMMERCE LTD	Σερβία	100,00%	Ολική

Πλην των ανωτέρω, δεν υπάρχουν άλλες συμμετοχές της Εταιρείας κατά την 31.12.2022.

#### 3.2 Αντικείμενο Δραστηριότητας

Η Εταιρεία είναι η μητρική του Ομίλου της, ο οποίος δραστηριοποιείται στο εμπόριο και στην ενέργεια, με παρουσία στην Ελλάδα και τη Ρουμανία. Συγκεκριμένα, στον κλάδο του εμπορίου η εταιρία κατέχει την αποκλειστική αντιπροσώπευση των εμπορικών σημάτων MOTHERCARE για την Ελλάδα, τη Σερβία και τη Ρουμανία και EARLY LEARNING CENTRE για την Ελλάδα και τη Ρουμανία. Στον κλάδο της ενέργειας δραστηριοποιείται από το 2004 μέσω του εργοστασίου παραγωγής υδροηλεκτρικής ενέργειας στο Κεράσσοβο Ιωαννίνων.

<sup>3</sup>Πηγή: Πληροφοριακό Δελτίο Δημόσιας Πρότασης (όπως αυτό εγκρίθηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς την 26.07.2023). Οι όροι με κεφαλαία στην παρούσα ενότητα, εκτός εάν άλλως συνάγεται, φέρουν την έννοια που τους δίδεται στο Πληροφοριακό Δελτίο.



### 3.3 Μετοχικό Κεφάλαιο

Το τρέχον καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αντιστοιχεί σε δέκα εκατομμύρια τετρακόσιες πενήντα έξι χιλιάδες εννιακόσια ενενήντα έξι ευρώ και εξήντα οκτώ λεπτά (€10.456.996,68) διαιρούμενο σε σαράντα εκατομμύρια διακόσιες δεκαεννέα χιλιάδες διακόσιες δέκα οκτώ (40.219.218) ολοσχερώς καταβεβλημένες, κοινές, ονομαστικές, άυλες, μετά δικαιώματος ψήφου μετοχές εκδοθείσες από την Εταιρεία, ονομαστικής αξίας είκοσι έξι λεπτών (€0,26) ανά μετοχή. Οι Μετοχές της Εταιρείας είναι εισηγμένες στο Χ.Α. από το 2004 και έκτοτε τελούν υπό διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά του Χ.Α.

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται τα πρόσωπα που κατέχουν άμεσα ή έμμεσα ποσοστό τουλάχιστον 5% των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, σύμφωνα με τις ανακοινώσεις που δημοσιεύθηκαν στην ιστοσελίδα του Χ.Α. σύμφωνα με το ν. 3556/2007:

Υπόχρεο Πρόσωπο	Αριθμός Μετοχών και Δικαιωμάτων Ψήφου που κατέχει άμεσα	Αριθμός Μετοχών και Δικαιωμάτων Ψήφου που κατέχει έμμεσα	Αριθμός Μετοχών και Δικαιωμάτων Ψήφου που κατέχει άμεσα και έμμεσα	Ποσοστό του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας
INTRAKOM ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	11.106.255	18.739.437 *	29.845.692	74,207%

\* Μέσω της 100% θυγατρικής της, INTRAKOM ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΑΕ, ήτοι του Προτείνοντος.

Σημειώνεται ότι την 02.02.2023 και την 03.02.2023 η INTRAKOM ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ απέκτησε συνολικά από τον κ. Λουκά Σπεντζάρη του Αβραάμ, δυνάμει προφορικής συμφωνίας το 27,61% των μετοχών της Εταιρείας, ήτοι 11.106.255 μετοχές.

Επιπλέον, την 16η Μαΐου 2023, η Εταιρεία, ανακοίνωσε, σύμφωνα τις διατάξεις του Ν. 3556/2007 και του άρθρου 19 του Κανονισμού (ΕΕ) 596/2014 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου για την κατάχρηση της αγοράς, τα εξής, συνεπεία των γνωστοποιήσεων που έλαβε από τα κάτωθι αναφερόμενα πρόσωπα στις 16.05.2023:

1) Ο κ. Ιωάννης Λάππας, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας, την 12.05.2023, πούλησε 12.497.886 μετοχές της Εταιρείας, στην εταιρεία INTRACOM PROPERTIES, στην τιμή του ενός ευρώ (1,00 ευρώ), ανά μετοχή, ήτοι έναντι συνολικού τιμήματος 12.497.886 ευρώ.

2) Η κα Βιολέττα Λάππα, μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθύνουσα Σύμβουλος της Εταιρείας, την 12.05.2023, πούλησε 1.171.682 μετοχές της Εταιρείας, στην εταιρεία INTRACOM PROPERTIES, στην τιμή του ενός ευρώ (1,00 ευρώ), ανά μετοχή, ήτοι έναντι συνολικού τιμήματος 1.171.682 ευρώ.

3) Η κυπριακή εταιρεία Mutsafe Limited, την 12.05.2023, πούλησε 3.199.500 μετοχές της Εταιρείας, στην εταιρεία INTRACOM PROPERTIES, στην τιμή του ενός ευρώ (1,00 ευρώ), ανά μετοχή, ήτοι έναντι συνολικού τιμήματος 3.199.500 ευρώ. Οι ως άνω μεταβιβασθείσες μετοχές αντιστοιχούν στο 7,95515% του μετοχικού κεφαλαίου και των αντίστοιχων δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας και πλέον, η Mutsafe Limited ουδεμία μετοχή και δικαιώματα ψήφου κατέχει στην Εταιρεία.

4) Συνεπεία των παραπάνω υπό (2) και (3) μεταβιβάσεων, η κα Βιολέττα Λάππα, η οποία κατείχε στην Εταιρεία τόσο άμεσα, όσο και έμμεσα, μέσω της ελεγχόμενης από αυτήν κυπριακής εταιρείας Mutsafe Limited, το 10,868% των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, ουδεμία μετοχή και ουδέν δικαίωμα ψήφου κατέχει πλέον στην Εταιρεία.

5) Η κα Μαίρη Λάππα, Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου και μη εκτελεστικό μέλος, την 12.05.2023, πούλησε 1.142.394 μετοχές της Εταιρείας, στην εταιρεία INTRACOM PROPERTIES, στην τιμή του ενός ευρώ (1,00 ευρώ), ανά μετοχή, ήτοι έναντι συνολικού τιμήματος 1.142.394 ευρώ.

6) Η κα Κλεοπάτρα Λάππα, την 12.05.2023, πούλησε 144.526 μετοχές της Εταιρείας, στην εταιρεία INTRACOM PROPERTIES, στην τιμή του ενός ευρώ (1,00 ευρώ), ανά μετοχή, ήτοι έναντι συνολικού τιμήματος 144.526 ευρώ.

Επίσης, η Εταιρεία, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3556/2007, ως ισχύει, και σε συνέχεια της από 12.05.2023 γνωστοποίησης της εταιρείας με την επωνυμία «INTRAKOM ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και διακριτικό τίτλο «INTRACOM PROPERTIES» σχετικά με τα δικαιώματα ψήφου επί μετοχών Κ.Λ.Μ. Α.Ε., γνωστοποίησε τα ακόλουθα:

Στις 12.05.2023, η «INTRACOM PROPERTIES», εταιρεία ελεγχόμενη από την «INTRAKOM ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» (δ.τ. «INTRACOM HOLDINGS») προέβη στην αγορά 18.739.437 επ'ονόματι της Κοινών Ονομαστικών, μετά δικαιώματος ψήφου, μετοχών Κ.Λ.Μ. Α.Ε., οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό 46,593% επί του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εκδότριας.

Κατόπιν τούτου :

- το ποσοστό των άμεσων δικαιωμάτων ψήφου της εταιρείας «INTRACOM PROPERTIES» επί μετοχών “Κ.Λ.Μ. Α.Ε.” ανέρχεται σε 46,593% (δηλ. 18.739.437 δικαιώματα ψήφου), επί του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εκδότριας (40.219.218 δικαιώματα ψήφου)
- το συνολικό ποσοστό των δικαιωμάτων ψήφου της INTRACOM HOLDINGS επί μετοχών “Κ.Λ.Μ. Α.Ε.” ανέρχεται σε 74,207% (δηλ. 29.845.692 δικαιώματα ψήφου) επί του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εκδότριας (40.219.218 δικαιώματα ψήφου) εκ των οποίων :
  - α) άμεσα : 27,614% (δηλ. 11.106.255 δικαιώματα ψήφου) και
  - β) έμμεσα: 46,593% (δηλ. 18.739.437 δικαιώματα ψήφου) επί του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εκδότριας (40.219.218 δικαιώματα ψήφου), μέσω της ελεγχόμενης κατά ποσοστό 100,00% θυγατρικής της εταιρείας, «INTRACOM PROPERTIES»

Η INTRAKOM ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ δεν ελέγχεται από κανένα φυσικό ή νομικό πρόσωπο κατά την έννοια του άρθρου 3 του νόμου 3556/2007.

### 3.4 Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας

Κατά την Ημερομηνία του Πληροφοριακού Δελτίου, η Εταιρεία διοικείται από επταμελές Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο έχει εκλεγεί δυνάμει των από 23.04.2019 και 14.07.2021 αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας με θητεία που λήγει την 22/04/2024, δυνάμενη να παραταθεί μέχρι την πρώτη τακτική γενική συνέλευση, που θα πραγματοποιηθεί μετά τη λήξη της θητείας του. Δυνάμει δε των από 01.03.2023 και 19.05.2023 αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου, το Διοικητικό Συμβούλιο ανασυγκροτήθηκε σε σώμα ως εξής:

Όνομα	Θέση στο Δ.Σ.
Δημήτριος Κλώνης του Χρήστου *	Πρόεδρος, Εκτελεστικό Μέλος
Σωτήριος Μπακαγιάννης του Ευάγγελου*	Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
Ιωάννης Παπαβασιλείου του Ηλία *	Αντιπρόεδρος, Μη Εκτελεστικό Μέλος
Βιολέττα Λάππα του Ιωάννη	Εκτελεστικό Μέλος
Αβραάμ Σπεντζάρης του Λουκά	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Θεόδωρος Καραβίας του Σπυριδωνος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ιωάννα Πανδῆ του Νικολάου	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

\* Την 01.03.2023, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας εξέλεξε τον κ. Ιωάννη Παπαβασιλείου, ως νέο Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, σε αντικατάσταση του παραιτηθέντος κ. Ηλία Μπουκαούρη, και στις 19.05.2023 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας εξέλεξε τους κ.κ. Δημήτριο Κλώνη και Σωτήριο Μπακαγιάννη, ως νέα Μέλη Δ.Σ., σε αντικατάσταση των παραιτηθέντων κ. Ιωάννη Λάππα και κ. Μαίρης Λάππα.

Οι ως άνω αποφάσεις ανακοινώθηκαν στην Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 21η Ιουνίου 2023, όπως ορίζεται στον νόμο και στο καταστατικό της Εταιρείας, και η Γενική Συνέλευση ενέκρινε τους ως άνω εκλεγέντες αντικαταστάτες.

## 4 Οικονομικά Μεγέθη Εταιρείας και Ομίλου

### 4.1 Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος 2021 – 2022

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος				
(ποσά σε € χιλ.)	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
<b>Πωλήσεις</b>	<b>27,408,65</b>	<b>28.246,04</b>	<b>25.032,42</b>	<b>25.857,81</b>
Κόστος πωληθέντων	(14.491,82)	(14.221,68)	(13.968,24)	(13.778,70)
<b>Μικτό Κέρδος</b>	<b>12.916,83</b>	<b>14.024,36</b>	<b>11.064,18</b>	<b>12.079,11</b>
Λοιπά Έσοδα Εκμετάλλευσης	1.777,88	2.579,54	1.608,37	1.943,42
Έξοδα διάθεσης	(11.907,21)	(11.374,06)	(10.197,05)	(9.609,19)
Έξοδα διοίκησης	(2.513,41)	(2.149,46)	(1.853,64)	(1.699,51)
Λοιπά Έξοδα Εκμετάλλευσης	(935,53)	(537,89)	(1.223,40)	(383,47)
<b>Αποτελέσματα Εκμετάλλευσης</b>	<b>(661,43)</b>	<b>2.542,49</b>	<b>(601,55)</b>	<b>2.330,35</b>
Απομείωση υπεραξίας	(2.616,08)	-	(2.616,08)	-
Κέρδη από αναπροσαρμογή περιουσιακών στοιχείων	1.407,00	655,00	1.407,00	655,00
Απομείωση θυγατρικών εταιρειών	-	-	-	(347,96)
Χρηματοοικονομικό Κόστος	(979,98)	(1.031,65)	(835,63)	(831,80)
<b>Κέρδη/ (Ζημίες) χρήσεως προ φόρων</b>	<b>(2.850,49)</b>	<b>2.165,85</b>	<b>(2.646,26)</b>	<b>1.805,59</b>
Φόρος εισοδήματος	(87,70)	(402,53)	(258,59)	(299,76)
<b>Κέρδη/ (Ζημίες) χρήσεως μετά από φόρους</b>	<b>(2.938,19)</b>	<b>1.763,32</b>	<b>(2.904,85)</b>	<b>1.505,82</b>
Κέρδη/ (Ζημίες) ανά μετοχή	(0,07)	0,04	(0,07)	0,04

Πηγή: Δημοσιευμένες Ελεγμένες Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31.12.2022

### 4.2 Κατάσταση Οικονομικής Θέσης Δεκέμβριος 2021 και Δεκέμβριος 2022

Στοιχεία Ισολογισμού				
(ποσά σε € χιλ.)	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
<b>Περιουσιακά Στοιχεία</b>				
<b>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>				
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	19.062,05	19.670,67	14.057,07	14.507,32
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	79,45	76,63	73,28	65,39
Περιουσιακά Στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	14.437,47	17.657,26	11.387,21	13.072,39
Υπεραξία επιχείρησης	572,38	3.188,46	572,38	3.188,46
Επενδύσεις σε ακίνητα	39.058,00	37.651,00	39.058,00	37.651,00
Συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες	-	-	2.256,16	3.614,04
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	531,00	513,56	470,13	452,46
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	52,60	15,18	-	-
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>73.792,95</b>	<b>78.772,75</b>	<b>67.874,24</b>	<b>72.551,06</b>
<b>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>				

Αποθέματα	10.597,10	9.837,88	9.863,36	8.978,44
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	1.527,51	3.293,11	2.519,85	2.734,71
Προκαταβολές	138,75	522,75	135,46	520,79
Μεταβατικοί Λογαριασμοί	552,88	765,13	454,11	748,46
Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις	1.699,29	2.485,63	705,59	1.801,11
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>14.515,52</b>	<b>16.904,51</b>	<b>13.678,36</b>	<b>14.783,51</b>
<b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>88.308,48</b>	<b>95.677,26</b>	<b>81.552,60</b>	<b>87.334,58</b>
<b>Ίδια κεφάλαια και υποχρεώσεις</b>				
<b>Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής</b>				
Μετοχικό κεφάλαιο	10.457,00	10.457,00	10.457,00	10.457,00
Υπέρ το άρτιο	13.288,56	13.288,56	13.288,56	13.288,56
Αποθεματικά Εύλογης Αξίας Συναλλαγματικές διαφορές οικονομικών εκμεταλλεύσεων εξωτερικού	5.584,04 (783,96)	5.584,04 (781,79)	5.584,04 -	5.584,04 -
Λοιπά αποθεματικά	4.085,62	3.796,38	3.917,53	3.657,23
Κέρδη εις νέον	17.734,36	21.881,73	15.543,13	19.628,22
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</b>	<b>50.365,62</b>	<b>54.225,92</b>	<b>48.790,25</b>	<b>52.615,05</b>
<b>Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>				
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	8.648,70	10.062,08	8.648,70	10.062,08
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	3.887,37 218,14	3.749,67 240,57	3.479,87 213,26	3.208,49 238,94
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	13.005,07	15.960,45	10.175,48	11.852,37
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	311,47	538,45	276,00	502,00
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>	<b>26.070,75</b>	<b>30.551,21</b>	<b>22.793,32</b>	<b>25.863,89</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	4.768,10	5.558,07	4.461,66	5.218,00
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	1.610,79	-	1.610,79	-
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες την επόμενη χρήση Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες την επόμενη χρήση από μισθώσεις	1.852,72 2.354,31	1.708,21 2.345,87	1.852,72 1.859,13	1.686,82 1.768,96
Μεταβατικοί Λογαριασμοί Παθητικού	1.286,19	1.287,97	184,73	181,86
<b>Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b>	<b>11.872,11</b>	<b>10.900,12</b>	<b>9.969,04</b>	<b>8.855,63</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>	<b>37.942,86</b>	<b>41.451,34</b>	<b>32.762,35</b>	<b>34.719,53</b>
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων</b>	<b>88.308,48</b>	<b>95.677,26</b>	<b>81.552,60</b>	<b>87.334,58</b>

Πηγή: Δημοσιευμένες Ελεγμένες Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31.12.2022

## 5 Αξιολόγηση του προσφερόμενου τιμήματος της Δημόσιας Πρότασης

Για τη διενέργεια της αποτίμησης (η «Αποτίμηση») εξετάστηκαν, οι κάτωθι διεθνώς αναγνωρισμένες μεθοδολογίες:

- I. Προεξόφληση μελλοντικών ταμειακών ροών (Discounted Cash Flow Method)
- II. Συγκριτική Ανάλυση Εισηγμένων Εταιρειών μέσω χρήσης Δεικτών Κεφαλαιαγοράς (Trading Multiples of Comparable Companies Method)
- III. Συγκριτική Ανάλυση μέσω χρήσης πρόσφατων συναλλαγών συγκρίσιμων εταιρειών (Precedent Transactions Method)

Επιπλέον, εξετάστηκε επικουρικά η εξέλιξη της χρηματιστηριακής αξίας της μετοχής της Εταιρείας σε σχέση με το Γενικό Δείκτη του Χ.Α. και η κατανομή του όγκου συναλλαγών της Εταιρείας σε διάφορα επίπεδα τιμών για την εξεταζόμενη περίοδο των τελευταίων δώδεκα μηνών.

Επισημαίνουμε ότι το Επιχειρηματικό Πλάνο της Εταιρείας και των Συμμετοχών σε Λειτουργία, όπως μας παρασχέθηκε δεν περιλαμβάνει ποσοτικοποιημένες συνέργειες οι οποίες ενδέχεται να προκύψουν λόγω της απόκτησης του συνόλου του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας από τον Προτείνοντα. Ωστόσο, για την περίπτωση της Κ.Λ.Μ Α.Τ.Ε. έχει ληφθεί υπόψιν η αλλαγή χρήσης συγκεκριμένων ακινήτων από ιδιοχρησιμοποιούμενα σε επενδυτικά η οποία συντελείται εντός του 2023. Σημειώνεται ακόμα ότι, τα συμπεράσματα του Χρηματοοικονομικού Συμβούλου σχετικά με την αποτίμηση του Ομίλου δεν συμπεριλαμβάνουν παράγοντες που δύνανται να επηρεάσουν εξωγενώς την τιμή της μετοχής της Εταιρείας, όπως για παράδειγμα οι γενικότερες χρηματιστηριακές συνθήκες.

### 5.1 Προεξόφληση Μελλοντικών Ταμειακών Ροών όπως αυτές παρουσιάστηκαν από τη Διοίκηση της Εταιρείας (Discounted Cash Flow Model)

#### Γενικά

Η συγκεκριμένη μέθοδος χρησιμοποιείται ευρέως σε εργασίες αποτίμησης εταιρειών καθώς τα αποτελέσματα της αντικατοπτρίζουν τις μελλοντικές προοπτικές μιας επιχείρησης βάσει των επιχειρηματικών προβλέψεων της διοίκησης. Η μέθοδος αυτή αποτυπώνει τη δυναμική μιας εταιρείας σε μεσομακροπρόθεσμο ορίζοντα με την προϋπόθεση της ύπαρξης ενός αξιόπιστου επιχειρηματικού σχεδίου από πλευράς της διοίκησης.

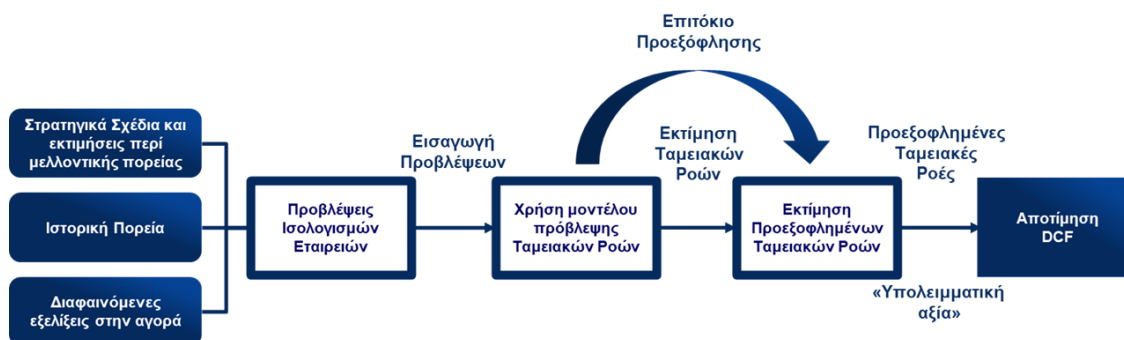
Η αποτίμηση της εταιρείας πραγματοποιείται «ως έχει» (on an as-is-basis) και με βάση τη σημερινή της λειτουργία (going concern). Σημειώνεται ωστόσο ότι για την περίπτωση της Κ.Λ.Μ Α.Τ.Ε. έχει ληφθεί υπόψιν η αλλαγή χρήσης συγκεκριμένων ακινήτων από ιδιοχρησιμοποιούμενα σε επενδυτικά η οποία συντελείται εντός του 2023.

Η μέθοδος βασίζεται στην προεξόφληση των καθαρών (ελεύθερων) μελλοντικών λειτουργικών χρηματικών ροών της εταιρείας με σκοπό να υπολογισθεί η αξία που έχει για τους μετόχους της, θεωρώντας την εταιρεία ως μία «δυναμική λειτουργική οντότητα». Οι χρηματικές ροές που προέρχονται από τη λειτουργία της επιχείρησης υπολογίζονται ως η διαφορά μεταξύ των ταμειακών εισροών μείον της ταμειακής εκροής έχοντας λάβει υπόψη τις εκροές που αφορούν στην πληρωμή φόρου, στη χρηματοδότηση του κεφαλαίου κίνησης καθώς και στις επενδυτικές ανάγκες της εταιρείας.

Για την εφαρμογή της μεθόδου απαιτείται:

- εκτίμηση των ελεύθερων ταμειακών ροών της εταιρείας για συγκεκριμένη περίοδο προβλέψεων, συνήθως 5-10 χρόνια
- εκτίμηση της υπολειμματικής αξίας (terminal value) της εταιρείας, η οποία αφορά στην αξία της εταιρείας στο διηνεκές μετά το πέρας της περιόδου πρόβλεψης ταμειακών ροών με βάση “ομαλοποιημένες” ταμειακές ροές και επενδύσεις
- εκτίμηση του επιτοκίου προεξόφλησης των ταμειακών ροών της εταιρείας το οποίο αντικατοπτρίζει το κόστος ευκαιρίας που αντιπροσωπεύει τη μέση αναμενόμενη απόδοση των χρηματοδοτών της εταιρείας

Σχηματικά η μεθοδολογία απεικονίζεται ως ακολούθως:



Θα πρέπει να τονιστεί ότι υπάρχουν ορισμένοι περιορισμοί στην εφαρμογή της εν λόγω μεθοδολογίας αποτίμησης, όπως για παράδειγμα:

- Η αβεβαιότητα για την επίτευξη των χρηματοοικονομικών προβλέψεων
- Η εξέλιξη του συναλλακτικού κύκλου των εργασιών της επιχείρησης
- Η αβεβαιότητα ως προς το βαθμό και το ρυθμό υλοποίησης νέων επενδύσεων
- Η αβεβαιότητα ως προς της εξέλιξη της αγοράς στην οποία δραστηριοποιείται η επιχείρηση.

### 5.1.1 Εφαρμογή μεθοδολογίας προεξοφλημένων ταμειακών ροών στη Μητρική (εμπορική δραστηριότητα), στην Κ.Λ.Μ. Α.Τ.Ε. και στη SYSMEROM COM SRL

Προκειμένου να εφαρμόσουμε τη συγκεκριμένη μεθοδολογία, μελετήσαμε επιχειρηματικές και οικονομικές πληροφορίες που σχετίζονται με τη Μητρική (εμπορική δραστηριότητα), και τις Συμμετοχές σε Λειτουργία, και οι οποίες έχουν λάβει υπόψη το Επιχειρηματικό Πλάνο που παρασχέθηκε από τη Διοίκηση της Εταιρείας με ημερομηνία ισολογισμού 31.12.2022. Μελετήσαμε επίσης, και χρησιμοποιήσαμε πληροφορίες και προβλέψεις που μας παρασχέθηκαν από την Εταιρεία και συναντηθήκαμε με τα ανώτατα στελέχη της για να συζητήσουμε την παρούσα κατάσταση και τις προοπτικές της Μητρικής (εμπορική δραστηριότητα) και των Συμμετοχών σε Λειτουργία. Επίσης, λάβαμε υπόψη μας και άλλες πληροφορίες, χρηματοοικονομικές μελέτες, αναλύσεις, εκθέσεις εκτίμησης ακινήτων και έρευνες, τα οποία μας χορήγησε η Εταιρεία ή εναλλακτικά είναι δημόσια διαθέσιμα.

Υποθέσαμε για τους σκοπούς της Έκθεσής μας, ότι όλες οι πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν είναι πλήρεις και ακριβείς και δεν έχουμε προβεί σε ανεξάρτητη επιβεβαίωση των πληροφοριών αυτών. Σε σχέση με τις ιστορικές, επιχειρηματικές και οικονομικές, πληροφορίες υποθέσαμε ότι οι πληροφορίες αυτές απεικονίζουν με ακρίβεια την πραγματική επιχειρηματική και οικονομική θέση της Μητρικής (εμπορική δραστηριότητα) και των Συμμετοχών σε Λειτουργία κατά την ημερομηνία στην οποία αναφέρονται. Σχετικά με τις πληροφορίες που αναφέρονται στο μέλλον, υποθέσαμε ότι αυτές έχουν συγκεντρωθεί κατά εύλογο τρόπο επί τη βάσει των καλύτερων διαθέσιμων εκτιμήσεων και κρίσεων της διοίκησης

της Εταιρείας κατά τη σημερινή ημερομηνία, ως προς τη μελλοντική απόδοση της Μητρικής (εμπορική δραστηριότητα) και των Συμμετοχών σε Λειτουργία.

Η ανάλυση του Επιχειρηματικού Πλάνου (business plan) χρονικού ορίζοντα 5 ετών (2023-2027) για τη Μητρική (εμπορική δραστηριότητα) και την SYSMERON COM SRL και 12 ετών (2023-2034) για την Κ.Λ.Μ. Α.Τ.Ε., βάσει των οποίων ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος εκπόνησε τη μελέτη του, περιείχε, μεταξύ άλλων, τα παρακάτω σημαντικά στοιχεία και παραδοχές:

- Εξέλιξη εσόδων
- Εξέλιξη εξόδων
- Μέση τιμή πώλησης
- Αναμενόμενο περιθώριο κέρδους προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων
- Ρυθμός ανάπτυξης χρηματοοικονομικών εξόδων/εσόδων
- Επενδυτικό πρόγραμμα και αποσβέσεις
- Όροι των υφιστάμενων και νέων τραπεζικών δανείων (ύψος, διάρκεια και κόστος)
- Ανάγκες σε κεφάλαιο κίνησης

Στο χρηματοοικονομικό μοντέλο που αναπτύχθηκε:

1. Υπολογίστηκαν οι καθαρές ταμειακές χρηματικές ροές (δηλ. αυτές που αφορούν τόσο τους μετόχους όσο και τους δανειστές) στη Μητρική (εμπορική δραστηριότητα) και στις Συμμετοχές σε Λειτουργία
2. Υπολογίστηκε η υπολειμματική αξία της Μητρικής (εμπορική δραστηριότητα) και των Συμμετοχών σε Λειτουργία, βάσει ενός συνεχούς ρυθμού αύξησης των ταμειακών ροών τους στο διηνεκές ή με βάση την εφαρμογή δεικτών κεφαλαιαγοράς (exit multiple), κατά περίπτωση.
3. Υπολογίστηκε το προεξοφλητικό επιτόκιο το οποίο είναι το μεσοσταθμικό κόστος κεφαλαίων (Weighted Average Cost of Capital – WACC) βάσει του εκτιμώμενου κόστους ιδίων και δανειακών κεφαλαίων, καθώς και της προβλεπόμενης κεφαλαιακής διάρθρωσης. Ο υπολογισμός του κόστους των ιδίων κεφαλαίων έγινε χρησιμοποιώντας το Πρότυπο Αποτίμησης Αξιογράφων (Capital Asset Pricing Model - CAPM), το οποίο στηρίζεται στη βασική αρχή της συσχέτισης Κινδύνου και Απόδοσης (Risk – Return Trade off), λαμβάνοντας υπόψη την απόδοση 10ετούς γερμανικού κρατικού ομολόγου και το περιθώριο ανάληψης επενδυτικού και συστηματικού κινδύνου. Ο υπολογισμός του κόστους των δανειακών κεφαλαίων (μετά από φόρους) έγινε λαμβάνοντας υπόψη τους όρους δανεισμού ομοειδών εταιρειών του κλάδου, κατά περίπτωση και τον εταιρικό φορολογικό συντελεστή.
4. Υπολογίστηκε η καθαρή παρούσα αξία των ταμειακών ροών και της υπολειμματικής αξίας της Μητρικής και των Συμμετοχών σε Λειτουργία με βάση το μεσοσταθμικό προεξοφλητικό επιτόκιο, όπως αυτό διαμορφώνεται σε κάθε χρήση.
5. Για τον προσδιορισμό της αξίας της Μητρικής (εμπορική δραστηριότητα) και των Συμμετοχών σε Λειτουργία βάσει της μεθόδου προεξόφλησης μελλοντικών ταμειακών ροών, ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος έχει χρησιμοποιήσει ως κεντρική τιμή του μέσου σταθμικού κόστους κεφαλαίου 11,96% για τη Μητρική (εμπορική δραστηριότητα), 10,35% για την SYSMERON COM SRL και 9,50% για την Κ.Λ.Μ Α.Τ.Ε. Η κεντρική τιμή του ρυθμού ανάπτυξης για την SYSMERON COM SRL στο διηνεκές προσδιορίστηκε σε 3,50%, ενώ για την Κ.Λ.Μ Α.Τ.Ε. προσδιορίστηκε σε 1,40%.

6. Διενεργήθηκε ανάλυση ευαισθησίας διαφοροποιώντας τις παραδοχές κύριων χρηματοοικονομικών παραμέτρων, προκειμένου να προκύψει το εύρος αξιών από την εφαρμογή της συγκεκριμένης μεθόδου. Πιο συγκεκριμένα η ανάλυση ευαισθησίας εφαρμόστηκε μεταβάλλοντας τον συντελεστή προεξόφλησης κατά +/-0,5%, αλλά και στην περίπτωση της SYSMERON COM SRL και της Κ.Λ.Μ. Α.Τ.Ε. και τον ρυθμό ανάπτυξης στο διηνεκές κατά +/- 0,2%.
7. Η ημερομηνία αποτίμησης είναι η 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022.

### 5.1.2 Παράγοντες που επηρεάζουν την αποτίμηση

Καθώς η αποτίμηση της Μητρικής (εμπορική δραστηριότητα) και των Συμμετοχών σε Λειτουργία με βάση τις μελλοντικές ταμειακές ροές στηρίζεται σε εκτιμήσεις και προβλέψεις, μία σειρά από παράγοντες θα μπορούσαν να επηρεάσουν τη χρηματοοικονομική θέση ή τα αποτελέσματα της λειτουργίας της, είτε αρνητικά είτε θετικά, και αναλόγως να επηρεαστεί η αποτίμησή της και συνεπώς αντίστοιχα και η αξία της μετοχής της Εταιρείας.

Ενδεικτικά, ορισμένοι από τους παράγοντες αυτούς είναι οι εξής:

- Η διαμόρφωση των μακροοικονομικών δεικτών στην Ελλάδα
- Ο έντονος ανταγωνισμός μεταξύ των εταιριών των επιμέρους κλάδων για τη διεκδίκηση υψηλότερων μεριδίων αγοράς
- Το λειτουργικό κόστος
- Το επενδυτικό πρόγραμμα
- Η φορολογική νομοθεσία
- Οι ανάγκες σε κεφάλαιο κίνησης
- Οι ανακατατάξεις στον χώρο του λιανεμπορίου και οι εξελίξεις στον χώρο των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας
- Οι μακροοικονομικές συνθήκες, πολιτικές εξελίξεις και γενικότερα χρηματιστηριακές συνθήκες

Συμπληρωματικά προς τα ανωτέρω, σημειώνεται ότι η ελληνική και η παγκόσμια οικονομία κατά το έτος 2022 εξακολούθησαν να υφίστανται τις πολύπλευρες αρνητικές επιπτώσεις της πανδημίας του κορωνοϊού.

Η εφαρμογή της μεθόδου επηρεάζεται από:

- Το εύρος και τη διαφοροποίηση των δραστηριοτήτων της κάθε εταιρείας
- Το μέγεθος της κάθε εταιρείας
- Το περιθώριο κερδοφορίας και τη κεφαλαιακή διάρθρωση
- Τη χώρα στην οποία δραστηριοποιείται και το χρηματιστήριο στο οποίο είναι εισηγμένη η κάθε εταιρεία του δείγματος

### 5.1.3 Συμπεράσματα αποτίμησης

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, η αξία της Μητρικής (εμπορική δραστηριότητα) και των Συμμετοχών σε Λειτουργία σύμφωνα με τη μέθοδο “Προεξοφλημένες ταμειακές ροές” και μετά την προσθήκη της καθαρής αξίας των ακινήτων (μετά την αφαίρεση του δανειακού υπολοίπου που τα αφορά) που δεν ιδιοχρησιμοποιούνται, αλλά αποτελούν επενδυτικά ακίνητα και ανήκουν στη Μητρική, καθώς και την προσθήκη της αξίας των ακινήτων που δεν ιδιοχρησιμοποιούνται αλλά αποτελούν επενδυτικά ακίνητα και ανήκουν στην Κ.Λ.Μ. Α.Τ.Ε. κυμαίνεται από **€38,09 έως €39,02**. και η αξία ανά μετοχή κυμαίνεται από **€0,95 έως €0,97**.

## 5.2 Συγκριτική ανάλυση εισηγμένων εταιρειών μέσω χρήσης δεικτών



## κεφαλαιαγοράς (Trading Multiples of Comparable Companies Method)

### Γενικά

Η μέθοδος των δεικτών κεφαλαιαγοράς στηρίζεται στην παραδοχή ότι η αξία μίας εταιρείας δύναται να προσεγγισθεί μέσω της χρήσης συγκεκριμένων χρηματοοικονομικών δεικτών που προκύπτουν από την αξία που αποδίδουν καλά πληροφορημένοι και ορθολογικοί επενδυτές, σε μετοχές άλλων ομοειδών και άμεσα συγκρίσιμων εταιρειών. Με τον υπολογισμό των δεικτών αυτών και την εφαρμογή τους στα οικονομικά μεγέθη της αποτιμώμενης εταιρείας δύναται να εκτιμηθεί η αξία της.

Η μέθοδος αυτή θεωρείται σημαντική εφόσον εξευρεθεί ένα δείγμα ομοειδών και άμεσα συγκρίσιμων εταιρειών.

Για την κάθε εταιρεία του δείγματος των εισηγμένων εταιρειών υπολογίζονται μια σειρά από δείκτες, όπως ενδεικτικά:

- Αξία επιχείρησης προς (/) Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EV/EBITDA)
- Αξία επιχείρησης προς (/) Πωλήσεις (EV/Sales)
- Τιμή μετοχής προς (/) Κέρδη ανά μετοχή μετά από φόρους (P/E)
- Τιμή μετοχής προς (/) Πωλήσεις (P/Sales)

Ανάλογα με τον κλάδο στον οποίο δραστηριοποιούνται οι εταιρείες, αλλά και ορισμένα εν γένει χαρακτηριστικά αυτών, ορισμένοι από τους δείκτες δύναται να χρησιμοποιούνται για τους σκοπούς της αποτίμησης.

### 5.2.1 Εφαρμογή της μεθοδολογίας

Η εν λόγω μέθοδος χρησιμοποιήθηκε για να εξαχθεί η αποτίμηση της Μητρικής (εμπορική δραστηριότητα) και των Συμμετοχών σε Λειτουργία, εφαρμόζοντας στα προβλεπόμενα κέρδη προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) και στις προβλεπόμενες Πωλήσεις κατά περίπτωση της Μητρικής (εμπορική δραστηριότητα) και των Συμμετοχών σε Λειτουργία τη διάμεσο του πολλαπλάσιου αξίας επιχείρησης προς πωλήσεις (EV/EBITDA) και του πολλαπλάσιου Τιμή μετοχής προς (/) Πωλήσεις (P/Sales) του δείγματος συγκρίσιμων εταιρειών, όπως περιγράφεται κατωτέρω.

Για την εφαρμογή της εν λόγω μεθόδου στην αποτίμηση χρησιμοποιήθηκαν διαφορετικά δείγματα ανά επιχειρηματική δραστηριότητα του Ομίλου. Συγκεκριμένα, δημιουργήθηκε ένα δείγμα 16 συγκρίσιμων εταιρειών, εισηγμένων σε διεθνή χρηματιστήρια, στον τομέα παιδικής ένδυσης και παιχνιδιού, στον οποίο δραστηριοποιείται η Μητρική και η θυγατρική της, SYSMERON COM SRL καθώς και ένα δείγμα 9 συγκρίσιμων εταιρειών, εισηγμένων σε διεθνή χρηματιστήρια, στον τομέα της παραγωγής υδροηλεκτρικής ενέργειας, στον οποίο δραστηριοποιείται η θυγατρική Κ.Λ.Μ Α.Τ.Ε.

#### Κλάδος παιδικής ένδυσης και παιχνιδιού:

Το δείγμα απαρτίζεται από τις εξής εταιρείες:

Εταιρεία	Χώρα	EV/EBITDA 23	EV/EBITDA 24	EV/EBITDA 25	P/S 23	P/S 24	P/S 25
Zhejiang Semir Garment Co Ltd	Κίνα	6,5x	5,3x	4,9x	1,1x	1,0x	0,9x
Children's Place Inc/The	Ηνωμένες Πολιτείες	8,2x	5,7x	5,1x	0,2x	0,2x	0,2x

Carter's Inc	Ηνωμένες Πολιτείες	8,2x	8,0x	7,9x	0,9x	0,9x	0,9x
Mothercare PLC	Ηνωμένο Βασίλειο	7,2x	6,8x	5,5x	0,6x	0,6x	0,6x
CDRL SA	Πολωνία	14,4x	μ.δ.	μ.δ.	0,3x	μ.δ.	μ.δ.
Monnalisa SpA	Ιταλία	3,2x	2,7x	2,4x	0,3x	0,3x	0,2x
Best & Less Group Holdings Ltd	Αυστραλία	7,8x	6,8x	4,5x	0,4x	0,4x	0,3x
Toys R Us Anz Ltd	Αυστραλία	μ.δ.	μ.δ.	6,8x	0,2x	0,1x	0,1x
Build-A-Bear Workshop Inc	Ηνωμένες Πολιτείες	3,6x	3,3x	μ.δ.	0,7x	0,6x	μ.δ.
Baby Bunting Group Ltd	Αυστραλία	8,7x	8,3x	6,8x	0,4x	0,4x	0,4x
Aurora World Corp	Νότια Κορέα	10,3x	9,4x	μ.δ.	0,3x	0,3x	μ.δ.
Spin Master Corp	Καναδάς	5,5x	5,2x	5,0x	1,3x	1,3x	1,2x
Mattel Inc	Ηνωμένες Πολιτείες	10,1x	8,8x	8,3x	1,4x	1,3x	1,3x
Hasbro Inc	Ηνωμένες Πολιτείες	10,7x	9,8x	9,0x	1,5x	1,5x	1,4x
Alpha Group	Κίνα	70,7x	39,0x	33,0x	5,4x	4,8x	4,3x
Tomy Co Ltd	Ιαπωνία	6,7x	6,1x	5,8x	0,9x	0,8x	0,8x
<b>Διάμεσος</b>		<b>8,2x</b>	<b>6,8x</b>	<b>5,8x</b>	<b>0,6x</b>	<b>0,6x</b>	<b>0,8x</b>

**Περιγραφή Επιλεγμένων Εταιρειών του δείγματος για τον κλάδο παιδικής ένδυσης και παιχνιδιού:**

- Η Zhejiang Semir Garment Company Limited σχεδιάζει, αναπτύσσει, αναθέτει σε τρίτους την παραγωγή, εμπορεύεται και διανέμει ενδύματα. Η κύρια δραστηριότητα της εταιρείας είναι η καθημερινή ένδυση και τα παιδικά ρούχα.
- Η Children's Place, Inc. λειτουργεί ως λιανοπωλητής ειδικών παιδικών ενδυμάτων. Η εταιρεία προσφέρει είδη ένδυσης, υποδήματα, αξεσουάρ και άλλα είδη για παιδιά και εφήβους. Το Children's Place σχεδιάζει, συνάπτει συμβόλαια για την κατασκευή, πωλεί σε λιανική και χονδρική και έχει άδεια για την πώληση εμπορευμάτων. Η εταιρεία εξυπηρετεί πελάτες στη Βόρεια Αμερική.
- Η Carter's, Inc. εμπορεύεται βρεφικά και παιδικά ρούχα. Η εταιρεία διαθέτει μάρκες σε εθνικά πολυκαταστήματα, αλυσίδες και εξειδικευμένα καταστήματα, εκπαιδευτικά καταστήματα και δικά στις καταστήματα λιανικής. Η Carter's εξυπηρετεί πελάτες στις Ηνωμένες Πολιτείες.
- Η Mothercare plc είναι ένας λιανοπωλητής στο Ηνωμένο Βασίλειο με προϊόντα ένδυσης και οικιακά είδη, εξοπλισμό παιδικών σταθμών και υπηρεσιών τροφίμων. Η εταιρεία ειδικεύεται σε ενδύματα μέλλουσας μητέρας, βρεφικής και παιδικής ηλικίας και παιχνίδια για παιδιά προσχολικής ηλικίας. Η εταιρεία βρίσκεται στο Ηνωμένο Βασίλειο και μέσω δικαιοχρησίας (franchise) της δραστηριοποιείται παγκοσμίως.
- Η CDRL SA αναπτύσσει, παράγει και διανέμει ρούχα για παιδιά. Η εταιρεία επίσης κατασκευάζει και πουλά παιδικά βελούδινα παιχνίδια και αξεσουάρ, εσώρουχα και παπούτσια.
- Η Monnalisa S.p.A. κατασκευάζει και πωλεί ενδύματα. Η εταιρεία ειδικεύεται σε παιδικά ρούχα όπως φορέματα, φούστες, πουκάμισα, παντελόνια, παλτό, σακάκια, κολάν, παντελόνια, μπλουζάκια, παπούτσια και αξεσουάρ. Η Monnalisa εξυπηρετεί πελάτες σε όλο τον κόσμο.
- Η Best & Less Group Holdings Ltd λειτουργεί ως εταιρεία συμμετοχών. Η εταιρεία, μέσω των θυγατρικών της, εμπορεύεται ενδύματα, υποδήματα, ενδύματα, ενδύματα ύπνου και αξεσουάρ για άνδρες, γυναίκες και παιδιά. Η εταιρεία εξυπηρετεί πελάτες στην Αυστραλία.
- Η Toys R Us Anz Ltd. εμπορεύεται και διανέμει εμπορεύματα καταναλωτικού τύπου lifestyle. Η κύρια δραστηριότητα της εταιρείας συνίσταται στη χονδρική και διανομή

- προϊόντων, όπως παιδικά παιχνίδια, ενδύματα και υποδήματα, εκδοτικά και αθλητικά είδη, οικιακά είδη, είδη ζαχαροπλαστικής και εκπαιδευτικά παιχνίδια και προϊόντα DVD.
- Το Build-A-Bear Workshop, Inc. είναι ένα διαδραστικό και ψυχαγωγικό κατάστημα λιανικής που βασίζεται σε εμπορικά κέντρα που προσκαλεί τους επισκέπτες να δημιουργήσουν τα δικά τους προσαρμοσμένα λούτρινα ζώακια μέσω μιας διαδικασίας κατασκευής αρκούδων. Η εταιρεία εξυπηρετεί πελάτες σε όλο τον κόσμο.
  - Η Baby Bunting Group Limited λειτουργεί ως λιανοπωλητής βρεφονηπιακών σταθμών και κατάστημα για μωρά. Η εταιρεία προσφέρει καροτσάκια, καθίσματα αυτοκινήτου, βρεφικές κούνιες, έπιπλα νηπιαγωγείου, παιδικά καρεκλάκια, αλλαξιέρα, φορητές κούνιες, ασφάλεια στο σπίτι, παιχνίδια, τάισμα, οθόνες, βρεφικά ρούχα και σχετικά προϊόντα.
  - Η Aurora World Corp. αναπτύσσει, αδειοδοτεί και εμπορεύεται χαρακτήρες. Οι μάρκες χαρακτήρων της εταιρείας περιλαμβάνουν το Classic Aurora, το Beary Friends, το Aurora Baby και το Wish Wing. Η Aurora World παρέχει τα προϊόντα της κυρίως σε αγορές του εξωτερικού. Η εταιρεία δραστηριοποιείται επίσης σε δραστηριότητες χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων.
  - Η Spin Master Corp. δημιουργεί, σχεδιάζει, κατασκευάζει και εμπορεύεται παιχνίδια και υπηρεσίες ψυχαγωγίας. Η εταιρεία αναπτύσσει και παράγει ψυχαγωγικές προτάσεις, χαρακτήρες και περιεχόμενο. Το Spin Master εξυπηρετεί πελάτες σε όλο τον κόσμο.
  - Η Mattel, Inc. σχεδιάζει, κατασκευάζει και εμπορεύεται μια μεγάλη ποικιλία προϊόντων παιδικών παιχνιδιών παγκοσμίως. Η εταιρεία πουλά τα προϊόντα της σε λιανοπωλητές και απευθείας στους καταναλωτές. Τα προϊόντα της Mattel περιλαμβάνουν επώνυμες κούκλες μόδας, προϊόντα για βρέφη και παιδιά προσχολικής ηλικίας, αυτοκίνητα παιχνίδια και ηλεκτρικά οχήματα. Η Mattel εξυπηρετεί πελάτες στις Ηνωμένες Πολιτείες.
  - Η Hasbro, Inc. σχεδιάζει, κατασκευάζει και εμπορεύεται παιχνίδια, διαδραστικό λογισμικό, παζλ και προϊόντα για βρέφη. Τα προϊόντα της εταιρείας περιλαμβάνουν μια ποικιλία παιχνιδιών, όπως παραδοσιακά επιτραπέζια, κάρτες, ηλεκτρονικά χειρός, κάρτες συναλλαγών, παιχνίδια ρόλων και παιχνίδια DVD, καθώς και ηλεκτρονικά βοηθήματα εκμάθησης και παζλ. Η εταιρεία εξυπηρετεί πελάτες στις Ηνωμένες Πολιτείες.
  - Η Alpha Group κατασκευάζει παιχνίδια και κούκλες. Η εταιρεία παράγει παιχνίδια κινουμένων σχεδίων, ηλεκτρονικές μηχανές παιχνιδιών και άλλα προϊόντα. Ο Όμιλος Alpha διαθέτει επίσης παραγωγή κινουμένων σχεδίων, ανάπτυξη παιχνιδιών και άλλες επιχειρήσεις.
  - Η TOMY COMPANY, LTD. σχεδιάζει και κατασκευάζει μια μεγάλη ποικιλία από παιχνίδια και είδη χόμπι. Η σειρά προϊόντων της εταιρείας περιλαμβάνει λογισμικό βιντεοπαιχνιδιών, είδη χαρακτήρων, είδη δώρων και παιχνίδια για βρέφη. Η εταιρεία ειδικεύεται στο σχεδιασμό και την εμπορία των παιχνιδιών της ενώ αναθέτει την παραγωγή σε θυγατρικές του εσωτερικού και του εξωτερικού.

### Κλάδος παραγωγής υδροηλεκτρικής ενέργειας:

Το δείγμα απαρτίζεται από τις εξής εταιρείες:

Εταιρεία	Χώρα	EV/EBITDA 23	EV/EBITDA 24	EV/EBITDA 25
RusHydro PJSC	Ρωσία	5,1x	μ.δ.	μ.δ.
Huaneng Lancang River Hydropower Inc	Κίνα	12,8x	12,5x	11,3x
Meridian Energy Ltd	Νέα Ζηλανδία	19,6x	17,8x	15,0x
Guangxi Guiguan Electric Power Co Ltd	Κίνα	10,4x	9,5x	8,6x
NHPC Ltd	Ινδία	11,3x	8,7x	6,5x
Chongqing Three Gorges Water Conservancy & Electric Power Co Ltd	Κίνα	12,8x	11,1x	9,5x
SJVN Ltd	Ινδία	13,6x	8,6x	5,5x
Iniziativa Bresciane - Inbre - SpA	Ιταλία	9,3x	8,5x	μ.δ.
China Yangtze Power Co Ltd	Κίνα	13,5x	13,0x	12,3x
<b>Διάμεσος</b>		<b>12,8x</b>	<b>10,3x</b>	<b>9,5x</b>

Πηγή: Bloomberg

### **Περιγραφή Επιλεγμένων Εταιρειών του Δείγματος:**

- Η RusHydro PJSC παράγει ηλεκτρική ενέργεια. Η εταιρεία κατέχει και λειτουργεί υδροηλεκτρικές μονάδες παραγωγής.
- Η Huaneng Lancang River Hydropower Inc. παρέχει υπηρεσίες παραγωγής υδροηλεκτρικής ενέργειας. Η εταιρεία προσφέρει μεταφορά ηλεκτρικής ενέργειας, διανομή ηλεκτρικής ενέργειας, μετασχηματισμό ισχύος και άλλες συναφείς υπηρεσίες. Η Huaneng Lancang River Hydropower παρέχει επίσης υπηρεσίες ανάπτυξης καθαρής ενέργειας.
- Η Meridian Energy Ltd. λειτουργεί ως κρατική εταιρεία παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας. Η εταιρεία παράγει υδροηλεκτρική ενέργεια και παρέχει ηλεκτρική ενέργεια σε οικιακούς, επιχειρηματικούς και αγροτικούς πελάτες. Η εταιρεία παρέχει υπηρεσίες σε όλη τη Νέα Ζηλανδία.
- Guangxi Guiguan Electric Power Co., Ltd. λειτουργεί επιχειρήσεις παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας. Η εταιρεία παρέχει υδροηλεκτρική ενέργεια και άλλα προϊόντα ενέργειας. Παράγει επίσης θερμική ενέργεια, αιολική ενέργεια και άλλα προϊόντα ενέργειας.
- Η NHPC Limited είναι μια εταιρεία ανάπτυξης υδροηλεκτρικής ενέργειας. Η εταιρεία κατασκευάζει και αναπτύσσει υδροηλεκτρικά έργα συνολικής εγκατεστημένης ισχύος. Η NHPC δραστηριοποιείται στην Ινδία και στο εξωτερικό.
- Η Chongqing Three Gorges Water Conservancy & Electric Power Co., Ltd. παράγει και διανέμει υδροηλεκτρική ενέργεια. Η εταιρεία κατασκευάζει επίσης προϊόντα εξοικονόμησης νερού καθώς και παρέχει υπηρεσίες εγκατάστασης και διαφήμισης.
- Η SJVN Limited είναι μια εταιρεία ηλεκτρικής ενέργειας. Η εταιρεία αναπτύσσει, κατέχει και εκμεταλλεύεται έργα υδροηλεκτρικής ενέργειας στην Ινδία.
- Η Iniziative Bresciane - Inbre - S.p.A. παρέχει ενεργειακές υπηρεσίες. Η εταιρεία σχεδιάζει, αναπτύσσει και λειτουργεί υδροηλεκτρικούς σταθμούς. Η εταιρεία εξυπηρετεί πελάτες στην Ιταλία.
- Η China Yangtze Power Co., Ltd. λειτουργεί επιχειρήσεις παραγωγής ενέργειας. Η εταιρεία παράγει ηλεκτρική ενέργεια, υδροηλεκτρική ενέργεια και άλλα προϊόντα ενέργειας, καθώς και προσφέρει επενδυτικές, χρηματοοικονομικές και συμβουλευτικές υπηρεσίες. Η εταιρεία εξυπηρετεί πελάτες σε όλο τον κόσμο.

Πηγή: Bloomberg

### **5.2.2 Παράγοντες που επηρεάζουν την αποτίμηση**

Η εφαρμογή της μεθόδου επηρεάζεται από:

- Το εύρος και τη διαφοροποίηση των δραστηριοτήτων της κάθε εταιρείας
- Το μέγεθος της κάθε εταιρείας
- Το περιθώριο κερδοφορίας και τη κεφαλαιακή διάρθρωση
- Τη χώρα στην οποία δραστηριοποιείται και το χρηματιστήριο στο οποίο είναι εισηγμένη η κάθε εταιρεία του δείγματος

### **5.2.3 Συμπεράσματα αποτίμησης**

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, η αξία των ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου, σύμφωνα με την μέθοδο «Συγκριτική ανάλυση Εισηγμένων Εταιρειών μέσω χρήσης Δεικτών Κεφαλαιαγοράς», και μετά την προσθήκη της καθαρής αξίας των ακινήτων (μετά την αφαίρεση του δανειακού υπολοίπου που τα αφορά) που δεν ιδιοχρησιμοποιούνται, αλλά αποτελούν επενδυτικά ακίνητα και ανήκουν στη Μητρική, καθώς και την προσθήκη της αξίας των ακινήτων που δεν

ιδιοχρησιμοποιούνται αλλά αποτελούν επενδυτικά ακίνητα και ανήκουν στην Κ.Λ.Μ. Α.Τ.Ε. κυμαίνεται από **€38,57εκ. έως €40,46εκ.** και η αξία ανά μετοχή κυμαίνεται από **€0,96 έως €1,01.**

### 5.3 Συγκριτική ανάλυση μέσω χρήσης πρόσφατων Συναλλαγών Συγκρίσιμων Εταιριών (Precedent Transactions Method)

#### Γενικά

Η μέθοδος των συγκρίσιμων συναλλαγών στηρίζεται στην παραδοχή ότι η εκτίμηση της αξίας μιας εταιρείας μπορεί να προσεγγιστεί βάσει δεικτών αποτίμησης (πολλαπλασίων) από εξαγορές ομοειδών εταιρειών.

#### 5.3.1 Εφαρμογή της μεθοδολογίας

Η εν λόγω μέθοδος χρησιμοποιήθηκε για να εξαχθεί η αποτίμηση της Μητρικής (εμπορική δραστηριότητα) και των Συμμετοχών σε Λειτουργία, εφαρμόζοντας στις ιστορικές πωλήσεις (Sales) για την περίπτωση της Μητρικής (εμπορική δραστηριότητα) και των Συμμετοχών σε Λειτουργία τη διάμεσο του πολλαπλασίου Αξίας επιχείρησης προς πωλήσεις (EV/Sales) του δείγματος συγκρίσιμων εταιρειών, όπως περιγράφεται κατωτέρω.

Για την εφαρμογή της εν λόγω μεθόδου στην αποτίμηση χρησιμοποιήθηκαν διαφορετικά δείγματα ανά επιχειρηματική δραστηριότητα του Ομίλου. Συγκεκριμένα, δημιουργήθηκε ένα δείγμα 25 συγκρίσιμων συναλλαγών στον τομέα παιδικής ένδυσης και παιχνιδιού, στον οποίο δραστηριοποιείται η Μητρική και η θυγατρική της SYSMERON COM SRL καθώς και ένα δείγμα 22 συγκρίσιμων συναλλαγών στον τομέα της παραγωγής υδροηλεκτρικής ενέργειας, στον οποίο δραστηριοποιείται η θυγατρική Κ.Λ.Μ Α.Τ.Ε.

#### Κλάδος παιδικής ένδυσης και παιχνιδιού:

Το δείγμα απαρτίζεται από τις εξής εταιρείες:

Εταιρεία Στόχος	Αγοραστής	Τίμημα (εκ. €)	EV /Revenue	Ημερομηνία Ανακοίνωσης	Σύνοψη
Summer Infant, Inc.	Kids2, Inc.	73,07	0,6x	16/3/2022	Η Kids2 Inc απέκτησε τη Summer Infant Inc, που δραστηριοποιείται ως SUMR Brands.
Imaginarium SA	Imaginarium SA /Zurcher/	0,30	7,1x	15/12/2021	Ιδιωτικός όμιλος απέκτησε το υπόλοιπο 0,2% των μετοχών που δεν κατείχε στην Imaginarium SA.
Detsky Mir PJSC	Altus Capital Management Ltd.	325,24	1,2x	30/11/2020	Η Altus Capital Management Ltd εξαγόρασε 25% στην Detsky Mir PJSC.
Fat Brain Toys LLC	TOMY International, Inc. (Iowa)	34,98	1,0x	19/10/2020	Η TOMY International Inc εξαγόρασε την Fat Brain Toys LLC.
BabySam A/S	Alt Til Barnet Holding Aps	67,21	1,0x	18/9/2020	Η Alt Til Barnet Holding Aps απέκτησε άγνωστο πλειοψηφικό μερίδιο στην BabySam A/S.

Shifeng Cultural Development Co., Ltd.	Shifeng Cultural Development Co. Ltd. /Lan/	14,02	7,5x	18/8/2020	Ιδιωτικός όμιλος απέκτησε 5% στη Shifeng Cultural Development Co Ltd.
Guangdong Qunxing Toys Joint-stock Co., Ltd.	Guangdong Qunxing Toys Joint Stock Co. Ltd. /Zheng/	25,02	52,5x	15/5/2020	Ιδιωτικός όμιλος απέκτησε 11,7% στην Guangdong Qunxing Toys Joint-stock Co Ltd.
Fábricas Agrupadas de Muñecas de Onil SA	Giochi Preziosi SpA	250,00	1,3x	20/6/2019	Η Giochi Preziosi SpA εξαγόρασε την Fábricas Agrupadas de Muñecas de Onil SA.
Hamleys Global Holdings Ltd.	Reliance Brands Ltd.	78,86	1,1x	9/5/2019	Η Reliance Brands Ltd, εξαγόρασε την Hamleys Global Holdings Ltd.
Hornby Plc	Phoenix Asset Management Partners Ltd.	6,48	0,5x	21/6/2017	Η Phoenix Asset Management Partners Ltd, απέκτησε επιπλέον 20,9% στην Hornby Plc.
Maple Tree Kids, Inc.	AirCom Pacific, Inc.	0,31	49,9x	29/12/2016	Η Aircom Pacific Inc απέκτησε 86,3% της Maple Tree Kids Inc.
Sonokong Co., Ltd.	Mattel Marketing Holdings Pte Ltd.	11,20	0,9x	10/10/2016	Η Mattel Marketing Holdings Pte Ltd, απέκτησε 12,1% στη Sonokong Co Ltd.
Baby Tula LLC	Compass Group Management LLC; The ERGO Baby Carrier, Inc.	71,78	3,3x	9/5/2016	Η Ergo Baby Carrier Inc, εξαγόρασε την Baby Tula LLC.
FNG Group NV	R&S Retail Group NV	204,78	0,7x	25/3/2016	Η R&S Retail Group NV εξαγόρασε την FNG Group NV.
LeapFrog Enterprises, Inc.	VTech Holdings Ltd.	34,35	0,2x	5/2/2016	Η VTech Holdings Ltd εξαγόρασε την LeapFrog Enterprises Inc μέσω δημόσιας πρότασης
TOP-TOY A/S	EQT Partners AB	233,82	0,6x	2/11/2015	Η EQT Partners AB απέκτησε το 75% της TOP-TOY A/S
Hamleys of London Ltd.	C.banner International Holdings Ltd.	131,24	1,8x	22/10/2015	Η C.banner International Holdings Ltd εξαγόρασε την Hamleys of London Ltd.
Tomy Co., Ltd.	Sumitomo Mitsui Banking Corp.; SMBC Nikko Securities, Inc.	51,94	0,6x	25/5/2015	Η SMBC Nikko Securities Inc, απέκτησε επιπλέον 12,1% στην Tomy Co Ltd.
Casdon Plc	Calder Products Ltd.	2,65	0,2x	7/5/2015	Η Calder Products Ltd προσφέρθηκε να εξαγοράσει την Casdon Plc.
Babyshop AS	The Luxury Kids Group	9,46	0,3x	6/5/2015	Ο Όμιλος Luxury Kids εξαγόρασε το Babyshop AS.
Giochi Preziosi SpA	Giochi Preziosi SpA /Lee/	31,50	0,5x	16/4/2015	Ένας ιδιωτικός όμιλος απέκτησε 38% στην Giochi Preziosi SpA.

Detsky Mir PJSC	Government of Russia; Government of China; Bank for Development & Foreign Economic Affairs; China Investment Corp.; Russian Direct Investment Fund (Mgmt); RCIF Asset Management LLC	203,30	37,8x	9/9/2014	H Altus Capital Management Ltd εξαγόρασε 25% στην Detsky Mir PJSC.
AGABANG & Co.	Lancy Fashion Korea Co. Ltd.	24,07	1,2x	2/9/2014	H Lancy Korea Co Ltd, απέκτησε περίπου 15,3% στην Agabang & Co
MEGA Brands, Inc.	Mattel, Inc.	299,59	1,0x	28/2/2014	H Mattel Inc απέκτησε τη Mega Brands Inc.
Vincent Shoe Store Sweden AB	Wonderful Times Group AB	2,97	1,5x	28/6/2013	H Wonderful Times Group AB απέκτησε τη Vincent Shoe Store Sweden AB.
<b>Διάμεσος</b>			<b>1,0x</b>		

### Κλάδος παραγωγής υδροηλεκτρικής ενέργειας:

Το δείγμα απαρτίζεται από τις εξής εταιρείες:

Εταιρεία Στόχος	Αγοραστής	Τίμημα (εκ. €)	EV/Revenue	Ημερομηνία Ανακοίνωσης	Σύνοψη
Dadu River Hydropower Development Co., Ltd.	GD Power Development Co., Ltd.	641,16	3,9x	23/8/2022	H GD Power Development Co Ltd απέκτησε επιπλέον 11% στην Dadu River Hydropower Development Co Ltd.
Three Gorges Jinsha River Yunchuan Hydropower Devt Co. Ltd.	China Yangtze Power Co., Ltd.	11.392,52	24,7x	29/11/2021	H China Yangtze Power Co Ltd εξαγόρασε την Three Gorges Jinsha River Yunchuan Hydropower Development Co Ltd.
Brasil PCH SA	BSB Energetica SA; Brasil PCH SA /Private Group/; Eletroriver SA	177,82	4,2x	15/9/2021	Ιδιωτικός όμιλος με επικεφαλής την Eletroriver SA και την BSB Energetica SA απέκτησε το 51% της Brasil PCH SA.
L&T Uttaranchal Hydropower Ltd.	ReNew Power Pvt Ltd.	112,92	45,6x	11/8/2021	H ReNew Power Pvt Ltd εξαγόρασε την L&T Uttaranchal Hydropower Ltd.
Brasil PCH SA	Mubadala Investment Co. (Private Equity)	178,17	4,2x	21/7/2021	Ιδιωτικός όμιλος με επικεφαλής την Eletroriver SA και την BSB Energetica SA απέκτησε το 51% της Brasil PCH SA.
International Energy Corp. CJSC	Hrazdan Energy Co. JSC	0,33	0,0x	5/12/2019	H Hrazdan Energy Co JSC, απέκτησε το 90% της International Energy Corp CJSC.
Yunnan Huadian Jinsha River Hydropower Development Co., Ltd.	Huaneng Lancang River Hydropower Inc.	255,08	67.574,2x	29/10/2019	H Huaneng Lancang River Hydropower Inc απέκτησε 11% στην Yunnan Huadian Jinsha River Hydropower Development Co Ltd.
Xayaburi Power Co. Ltd.	CK Power Public Co. Ltd.	0,20	553.895,5x	27/2/2018	H CK Power Public Co Ltd απέκτησε ένα επιπλέον 7,5% στην Xayaburi Power Co Ltd.

ISAGEN SA ESP	Brookfield Renewable Partners LP; Isagen SA /Private Group/	3,20	4,8x	16/1/2017	Ιδιωτικός όμιλος υπό την ηγεσία της Brookfield Renewable Energy Partners LP απέκτησε επιπλέον 0,09% στην ISAGEN SA ESP.
Krasnoyarsk Hydropower Plant JSC	EuroSibEnergO OJSC	7,53	3,2x	2/11/2016	Η EuroSibEnergO OJSC, απέκτησε επιπλέον 1,4% στην Krasnoyarsk Hydropower Plant JSC.
Benxi Manchu Autonomous County Fujia Hydropower Co., Ltd.	Hong Kong Shi Hua Fu Jia Holdings Ltd.	4,77	16,9x	23/8/2016	Hong Kong Shi Hua Fu Jia Holdings Ltd, εξαγόρασε την Benxi Manchu Autonomous County Fujia Hydropower Co Ltd.
Georgian Global Utilities Ltd.	BGEO Investments JSC	57,42	1,7x	23/6/2016	Η BGEO Investments JSC, απέκτησε το υπόλοιπο 75% των μετοχών, που δεν ανήκει ήδη στην Georgia Global Utilities Ltd.
Krasnoyarsk Hydropower Plant JSC	EuroSibEnergO OJSC	42,81	2,7x	15/6/2016	Η EuroSibEnergO OJSC, απέκτησε επιπλέον 1,4% στην Krasnoyarsk Hydropower Plant JSC.
ISAGEN SA ESP	Brookfield Renewable Energy Partners LP; Isagen SA /Private Group/	1.845,58	4,4x	13/1/2016	Ένας ιδιωτικός όμιλος υπό την ηγεσία της Brookfield Renewable Energy Partners LP απέκτησε επιπλέον 0,09% στην ISAGEN SA ESP.
ISAGEN SA ESP	Brookfield Renewable Energy Partners LP; Isagen SA /Private Group/	1.346,52	5,1x	13/1/2016	Ένας ιδιωτικός όμιλος υπό την ηγεσία της Brookfield Renewable Energy Partners LP απέκτησε επιπλέον 0,09% στην ISAGEN SA ESP.
Benxi Weining Hydropower Co., Ltd.	Fu Jia Hong Kong Holdings Ltd.	4,24	11,3x	22/12/2015	Η Fu Jia Hong Kong Holding Ltd, εξαγόρασε την Benxi Weining Hydropower Co Ltd.
Three Gorges Jinshajiang Chuanyun Hydroelectric Power Dev Co.	China Yangtze Power Co., Ltd.	12.905,55	3,9x	6/11/2015	Η China Yangtze Power Co Ltd εξαγόρασε την Sanxia Jinsha Jiangchuan Yun Water Power Development Co Ltd από τις China Three Gorges Corp, Sichuan Energy Industry Investment Group Co Ltd και Yunnan Provincial Energy Investment Group Co Ltd.
Yunnan Baoshan Binlangjiang Hydropower Development Co. Ltd.	Yunnan Baoshan Power Co., Ltd.	38,73	3,3x	6/8/2015	Η Yunnan Baoshan Power Co Ltd απέκτησε το υπόλοιπο 29% που δεν ανήκει στην Yunnan Baoshan Binlangjiang Hydropower Development Co Ltd.
Georgian Global Utilities Ltd.	Bank of Georgia Holdings Plc	20,56	1,6x	4/12/2014	Η BGEO Investments JSC, απέκτησε το υπόλοιπο 75%, που δεν ανήκει ήδη στην Georgia Global Utilities Ltd.
Itapebi Geração de Energia SA	Termopernambuco SA	99,00	3,8x	12/2/2014	Η Termopernambuco SA απέκτησε το υπόλοιπο 22,6% των μετοχών που δεν κατείχε ήδη η Itapebi Geração de Energia SA.
Chenxi Dafutan Hydroelectric Co. Ltd.	Guangdong Shaoneng Group Co., Ltd.	46,43	4,2x	19/12/2013	Η Guangdong Shaoneng Group Co Ltd κέρδισε μια δημοπρασία



					και απέκτησε το υπόλοιπο 35% που δεν ανήκει στην Chenxi Dafutan Hydroelectric Co Ltd.
Italidro Srl	K.R.Energy SpA	2,70	0,9x	15/7/2013	K.R. Energy SpA, εξαγόρασε την Italidro SRL.
<b>Διάμεσος</b>			<b>4,2x</b>		

### 5.3.2 Παράγοντες που επηρεάζουν την αποτίμηση:

Η εφαρμογή της μεθόδου επηρεάζεται από:

- Τον βαθμό σχετικότητας και τη χρονική εγγύτητα των συναλλαγών με την υπό εξέταση συναλλαγή
- Την πληρότητα και ομοιογένεια της διαθέσιμης πληροφόρησης
- Τη χώρα στην οποία έλαβε χώρα η συναλλαγή
- Τα ειδικότερα χαρακτηριστικά συναλλαγής, όπως συνέργειες, απόκτηση ελέγχου, κλπ.
- Τη μορφή και τους λόγους της πώλησης όπως π.χ. διαγωνιστική διαδικασία, αναγκαστική πώληση (distressed sale)

### 5.3.3 Συμπεράσματα αποτίμησης:

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, η αξία των ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου, σύμφωνα με την μέθοδο «Συγκριτική ανάλυση μέσω χρήσης πρόσφατων Συναλλαγών Συγκρίσιμων Εταιριών», και μετά την προσθήκη της καθαρής αξίας των ακινήτων (μετά την αφαίρεση του δανειακού υπολοίπου που τα αφορά) που δεν ιδιοχρησιμοποιούνται, αλλά αποτελούν επενδυτικά ακίνητα και ανήκουν στη Μητρική, καθώς και την προσθήκη της αξίας των ακινήτων που δεν ιδιοχρησιμοποιούνται αλλά αποτελούν επενδυτικά ακίνητα και ανήκουν στην Κ.Λ.Μ. Α.Τ.Ε. κυμαίνεται από **€46,44εκ. έως €50,08εκ.** και η αξία ανά μετοχή κυμαίνεται από **€1,15 έως €1,25.**

### 5.4 Ακίνητα που δεν χρησιμοποιούνται στην παραγωγική δραστηριότητα

Για τον υπολογισμό της συνολικής αξίας του Ομίλου, προστέθηκε η αξία των ακινήτων τα οποία διαθέτει η Μητρική και η Κ.Λ.Μ. Α.Τ.Ε., όπως έχει αναφερθεί ανωτέρω ανά μεθοδολογία και τα οποία δεν ιδιοχρησιμοποιούνται.

Τα μη ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα της Μητρικής είναι τα εξής: (i) ακίνητο στην οδό Ερμού 44 στην Αθήνα και (ii) ακίνητο στην οδό Ερμού 47 στην Αθήνα

Τα μη ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα της Κ.Λ.Μ Α.Τ.Ε είναι τα εξής: (i) επταώροφο κτήριο γραφείων στην οδό Παστέρ 3 στους Αμπελόκηπους, (ii) διαμέρισμα 3<sup>ου</sup> ορόφου στην οδό Χατζηκώστα 6 & Παστέρ 1 στους Αμπελόκηπους, (iii) υπόγειος χώρος/Αποθήκη στην οδό Παστέρ 4 στους Αμπελόκηπους, (iv) Επαγγελματικό Κτήριο μικτής χρήσης (βιοτεχνίας, αποθήκης) στη θέση "ΜΑΔΑΡΟ" στα Οινόφυτα, και (v) δύο οικοπέδα στη θέση "ΔΕΣΚΛΙΑ - ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑΣ" στο Χαλάνδρι Αττικής.

Η καθαρή αξία των επενδυτικών ακινήτων για τη Μητρική (μετά την αφαίρεση των δανείων που τα αφορούν) βάσει των εκθέσεων αποτίμησης ανέρχεται σε €27,1εκ. Η αξία των επενδυτικών ακινήτων για την Κ.Λ.Μ. Α.Τ.Ε. βάσει των εκθέσεων αποτίμησης ανέρχεται σε €2,9 εκ. Σημειώνεται ότι στην περίπτωση της Κ.Λ.Μ. Α.Τ.Ε δεν υπάρχουν δάνεια που αφορούν τα επενδυτικά ακίνητα.

### 5.5 Συμπεράσματα Αποτίμησης

Βάσει συντελεστών στάθμισης σε κάθε μεθοδολογία προέκυψε εύρος αξίας από **€39,41 εκ. σε €40,89 εκ.** Η ανωτέρω αξία ανά μετοχή της Εταιρείας διαμορφώνεται από **€0,98 με €1,02.**

## Αποτελέσματα Αποτίμησης Ομίλου

Ποσά σε € χιλ.	Αξία στους Μετόχους	
	Ελάχιστο	Μέγιστο
A. Κ.Λ.Μ. Α.Ε. (Μητρική)	33.098	34.032
B. Κ.Λ.Μ. Α.Τ.Ε.	5.993	6.327
Γ. SYSMERON COM SRL	320	535
Δ. KLM BULGARIA EOOD (Διαγραφή)*	-	-
E. KLMS COM DOOEL (Υπό εκκαθάριση)**	-	-
Z. KLSAL LTD (Διακοπή δραστηριοτήτων)***	-	-
H. KLSER Commerce LTD (Διακοπή δραστηριοτήτων)***	-	-
<b>Θ. Συνολική Αξία στους Μετόχους (A + B + Γ + Δ + E + Z + H)</b>	<b>39.411</b>	<b>40.894</b>
I. Αριθμός Μετοχών	40.219.218	
<b>Κ. Τιμή ανά Μετοχή (σε €)</b>	<b>0,98</b>	<b>1,02</b>

(\*) Το Νοέμβριο 2022 ολοκληρώθηκε η εκκαθάριση της εταιρίας KLM BULGARIA EOOD και διαγράφηκε οριστικά από τα μητρώα εταιριών της Βουλγαρίας

(\*\*) Η KLMS COM DOOEL βρίσκεται υπό καθεστώς εκκαθάρισης. Σύμφωνα με την Εταιρεία, η εκκαθάριση θα τη βαρύνει αποκλειστικά με τα συνήθη έξοδα εκκαθάρισης, ήτοι αμοιβή εκκαθαριστών, νομικών και ορκωτών λογιστών. Η ΚΛΜ δεν αναμένει επιπλοκές νομικού ή άλλου περιεχομένου που θα δυσχεράνουν την εκκαθάριση της KLMS COM DOOEL και θα επιβαρύνουν με επιπλέον έξοδα.

(\*\*\*) Για τις συμμετοχές της Εταιρείας, των οποίων η δραστηριότητά έχει διακοπεί, η Εταιρεία εκτιμά ότι σε μελλοντική εκκαθάριση θα επιβαρυνθεί με τα συνήθη έξοδα εκκαθάρισης, ήτοι αμοιβή εκκαθαριστών, νομικών και ορκωτών λογιστών. Η ΚΛΜ δεν αναμένει επιπλοκές νομικού ή άλλου περιεχομένου που θα δυσχεράνουν την εκκαθάριση των συμμετοχών και θα επιβαρύνουν με επιπλέον έξοδα.

## 5.6 Ανάλυση Χρηματιστηριακής Συμπεριφοράς

### Γενικά

Στην ανάλυση αυτή παρουσιάζονται τα ιστορικά όρια εντός των οποίων πραγματοποιήθηκε η διακύμανση της χρηματιστηριακής τιμής των εισηγμένων προς διαπραγμάτευση μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η ανάλυση βασίζεται στην παραδοχή ότι κάτω από συνθήκες επαρκούς πληροφόρησης της αγοράς (efficient markets), η χρηματιστηριακή τιμή των εισηγμένων προς διαπραγμάτευση μετοχών αντανακλά σε μεγάλο βαθμό την αξία της εταιρείας. Η συγκεκριμένη ανάλυση βασίζεται στα στοιχεία που προκύπτουν από τις καθημερινές συναλλαγές της Εταιρείας και για το λόγο αυτό δεν υπολογίζονται control premiums που θα προέκυπταν σε περίπτωση απόκτησης ελέγχου.

Για την εξαγωγή χρήσιμων συμπερασμάτων από την τρέχουσα ανάλυση είναι απαραίτητο να πληρούνται ορισμένες προϋποθέσεις, ως ακολούθως:

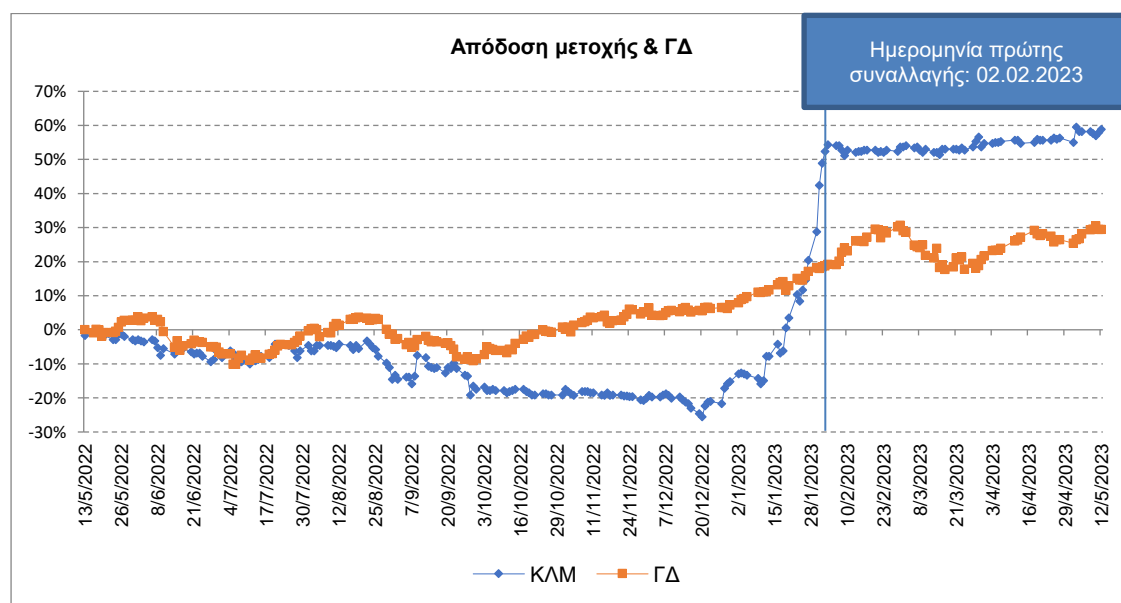
- Βαθμός αποτελεσματικότητας της αγοράς (market efficiency) που σχετίζεται με τη διαθέσιμη πληροφόρηση των μερών και την ταχύτητα ενσωμάτωσής της στις τιμές
- Επαρκής διασπορά των μετοχών (free float)
- Έλλειψη ακραίων φαινομένων (έντονη αρνητική ή θετική φημολογία για τη μετοχή, υπαγωγή σε καθεστώς επιτήρησης, κλπ.)
- Επαρκής εμπορευσιμότητα (liquidity)

- Γενικότερη πορεία του δείκτη του Χρηματιστηρίου Αθηνών και του οικονομικού περιβάλλοντος γενικότερα

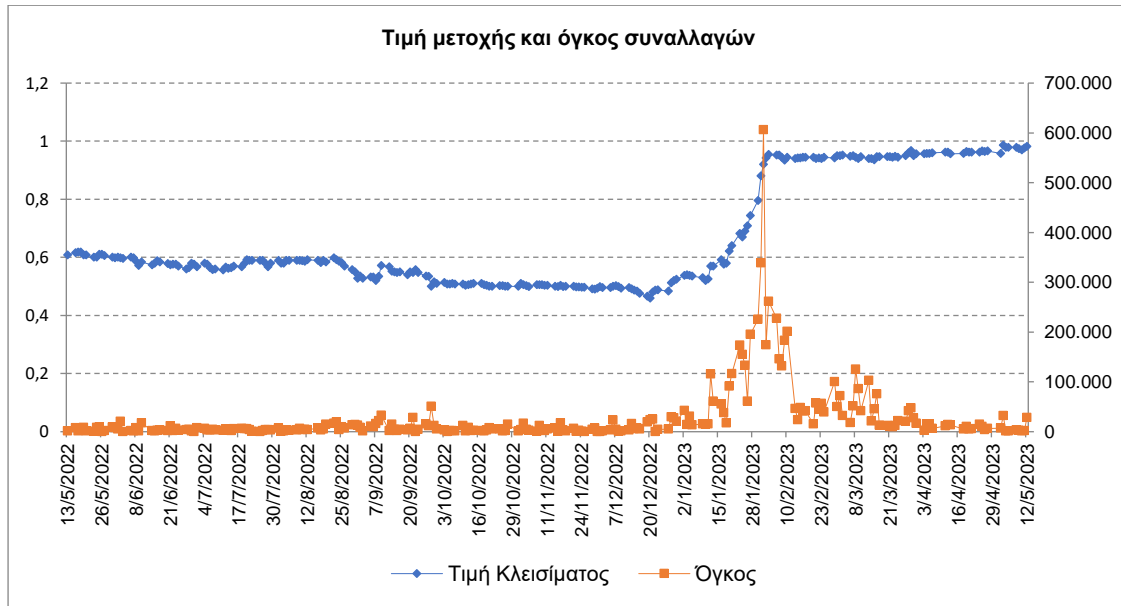
### 5.6.1 Εφαρμογή της ανάλυσης στην Εταιρεία

Εξετάσαμε επικουρικά την εξέλιξη της χρηματιστηριακής αξίας της μετοχής της Εταιρείας σε σχέση με το Γενικό Δείκτη του Χρηματιστηρίου Αθηνών καθώς και τη διαμόρφωση του σχετικού όγκου συναλλαγών επί της μετοχής της Εταιρείας. Μέσω αυτής της ανάλυσης αποτυπώνονται τα ιστορικά επίπεδα στα οποία κυμάνθηκε η χρηματιστηριακή τιμή της μετοχής της Εταιρείας και δίδεται μία σαφής ένδειξη της χρηματιστηριακής εικόνας της μετοχής. Στην περίπτωση έλλειψης επαρκούς διασποράς των μετοχών, μειώνεται σημαντικά η χρησιμότητα της μεθόδου για την εξαγωγή αξιόπιστων συμπερασμάτων.

Στο διάγραμμα που ακολουθεί παρατίθεται η ποσοστιαία μεταβολή της μετοχής της Εταιρείας για την εξεταζόμενη περίοδο των τελευταίων δώδεκα (12) μηνών, πριν από την ημερομηνία κατά την οποία ο Προτείνων κατέστη υπόχρεος για την Δημόσια Πρόταση (12.05.2023), και σε σύγκριση με την αντίστοιχη μεταβολή του Γενικού Δείκτη του Χ.Α. κατά το ίδιο διάστημα.



Στο διάγραμμα που ακολουθεί παρατίθεται η κατανομή του όγκου συναλλαγών άνευ πακέτων της Εταιρείας ανά τιμή της μετοχής για την εξεταζόμενη περίοδο των τελευταίων δώδεκα (12) μηνών πριν από την ημερομηνία κατά την οποία ο Προτείνων κατέστη υπόχρεος για την Δημόσια Πρόταση (12.05.2023).



Κατά την περίοδο αυτή ο συνολικός όγκος συναλλαγών ανήλθε σε 6.624.922 μετοχές, ήτοι στο 16,47% του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρείας. Επιπλέον σημειώνεται ότι η ΜΣΧΤ της μετοχής για την περίοδο του τελευταίου εξαμήνου μέχρι την 12.05.2023 ανέρχεται σε € 0,8426.

Σημειώνεται ότι η ανάλυση της χρηματιστηριακής συμπεριφοράς εξετάζεται ενδεικτικά, και δεν αποτελεί μεθοδολογία υπολογισμού της επιχειρηματικής αξίας αλλά αντικατοπτρίζει την αντίληψη της χρηματιστηριακής αγοράς ως προς τα θεμελιώδη δεδομένα και τις προοπτικές της Εταιρείας.

Αθήνα 03 08 2023

ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κ.Ι.Φουλίδης  
Διευθυντής,  
Διεύθυνση Corporate Finance

Δ.Α. Κουλουριώτη  
Υποδιευθύντρια,  
Διεύθυνση Corporate Finance

*Το κείμενο που φέρει τις πρωτότυπες υπογραφές έχει υποβληθεί στο Διοικητικό Συμβούλιο της Ι.ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ – Ι. ΛΑΓΓΑΣ ΤΕΧΝΙΚΗ & ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε..*

## Ρήτρα μη Ευθύνης

Το παρόν έγγραφο ετοιμάστηκε από την ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (ο «Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος» ή η «Alpha Bank») αποκλειστικά προς όφελος και για εσωτερική χρήση του Διοικητικού Συμβουλίου της Ι.ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ – Ι. ΛΑΠΠΑΣ ΤΕΧΝΙΚΗ & ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε. (η «Κ.Λ.Μ» ή η «Εταιρεία») ενόψει της διατύπωσης της αιτιολογημένης γνώμης του κατ' άρθρ. 15, παρ. 1, του Νόμου. Ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος δεν εκφέρει γνώμη για το εύλογο και δίκαιο του προσφερόμενου τμήματος της Δημόσιας Πρότασης ούτε ως προς την Αιτιολογημένη Γνώμη που θα εκφέρει το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για την αποδοχή ή την απόρριψη της Δημόσιας Πρότασης, και το παρόν έγγραφο δε θίγει με οποιοδήποτε τρόπο το θέμα αυτό. Το παρόν έγγραφο δε δύναται και δεν πρέπει να χρησιμοποιηθεί από κάποιον εκτός του Διοικητικού Συμβουλίου της Κ.Λ.Μ. Η Έκθεση δεν συνιστά πρόταση ή σύσταση για τη διενέργεια οποιασδήποτε συναλλαγής επί χρηματοπιστωτικών μέσων στα οποία αναφέρεται, και έχει συνταχθεί για αποκλειστική χρήση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Επίσης, δεν αποτελεί προσφορά για διοργάνωση, αναδοχή, χρηματοδότηση ή επένδυση στην Κ.Λ.Μ. ή σε συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες. Δεν επιτρέπεται να αναπαραχθεί, επεξεργασθεί, αντιγραφεί ή αλλοιωθεί καθ' οιονδήποτε τρόπο από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

Η Έκθεση σε καμία περίπτωση δε συνιστά επενδυτική συμβουλή ή/και πρόταση ή/και προτροπή για αγορά ή πώληση μετοχών, ούτε υποκίνηση ή προσφορά για συμμετοχή σε οποιαδήποτε συναλλαγή, ούτε, τέλος, προσφορά για χρηματοδότηση. Κατά συνέπεια, οι πληροφορίες που εμπεριέχονται σε αυτή, δεν μπορούν να εκληφθούν, σε καμία περίπτωση, ως κατάλληλη επένδυση για συγκεκριμένο επενδυτή. Για τους λόγους αυτούς, η Έκθεση σε καμία περίπτωση δεν αποτελεί ούτε μπορεί να ερμηνευθεί ως επενδυτική συμβουλή ή σύσταση προς τους μετόχους της Εταιρείας αναφορικά με την εκ μέρους τους άσκηση ή μη του δικαιώματος αποδοχής της Δημόσιας Πρότασης και ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος δεν αναλαμβάνει οποιαδήποτε ευθύνη έναντι των μετόχων της Εταιρείας και κάθε επενδυτής θα πρέπει να προβεί στην δική του αξιολόγηση οποιασδήποτε πληροφορίας παρέχεται στην παρούσα και δεν θα πρέπει να βασίζεται σε οποιαδήποτε τέτοια πληροφορία, ως εάν αυτή αποτελούσε επενδυτική συμβουλή, πρόταση ή /και προτροπή. Σε περίπτωση χρήσης της παρούσης από άλλο πρόσωπο πέραν του Διοικητικού Συμβουλίου, πρέπει να γίνεται αποκλειστικά σε συνδυασμό και από κοινού με την Αιτιολογημένη Γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου της Κ.Λ.Μ.

Για την προετοιμασία της Έκθεσης υποθέσαμε ότι όλες οι πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν από την Εταιρεία όπως επιβεβαιώνεται από την 03.08.2023 σχετική επιστολή της είναι πλήρεις και ακριβείς ως προς τα ουσιώδη στοιχεία τους και δεν έχουμε προβεί σε ανεξάρτητη επιβεβαίωση των πληροφοριών αυτών.

Η παρούσα έχει βασισθεί σε οικονομικά και άλλα στοιχεία και πληροφορίες που είναι διαθέσιμα στο κοινό, ο δε Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος δεν αναλαμβάνει ευθύνη σχετικά με την ανεξάρτητη εξακρίβωση της αλήθειας, ακρίβειας ή πληρότητας των ως άνω στοιχείων ή πληροφοριών. Σε σχέση με ιστορικές επιχειρηματικές και οικονομικές πληροφορίες, υποθέσαμε ότι οι πληροφορίες αυτές έχουν συγκεντρωθεί κατά εύλογο τρόπο σύμφωνα με αδιαλείπτως εφαρμοζόμενα πρότυπα και απεικονίζουν με ακρίβεια την πραγματική επιχειρηματική και οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την ημερομηνία στην οποία αναφέρονται. Σχετικά με πληροφορίες, οικονομικές και μη, που αναφέρονται στο μέλλον, υποθέσαμε ότι αυτές έχουν συγκεντρωθεί κατά εύλογο τρόπο επί τη βάση των καλύτερων διαθέσιμων εκτιμήσεων και κρίσεων ανωτάτων στελεχών της Εταιρείας κατά τη σημερινή ημερομηνία ως προς την μελλοντική οικονομική απόδοση της Εταιρείας.

Η παρούσα Έκθεση βασίζεται εξ' ανάγκης στις χρηματοοικονομικές, οικονομικές και πολιτικές συνθήκες και στις συνθήκες αγοράς, όπως υφίστανται και μπορούν να εκτιμηθούν κατά την

ημερομηνία της παρούσας χωρίς να εκφράζεται γνώμη για το αν οι συνθήκες αυτές θα συνεχίσουν να υφίστανται ή για το ποια τυχόν επίδραση θα είχε η αλλαγή στις συνθήκες αυτές στις απόψεις ή εκτιμήσεις που περιέχονται στην παρούσα. Επίσης, ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος δεν προέβη σε αποτίμηση ή σε ανεξάρτητη εκτίμηση των διακριτών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας ή των Συμμετοχών της και η παρούσα Έκθεση δεν περιλαμβάνει τέτοια αποτίμηση ή εκτίμηση, ούτε πρέπει να εκλαμβάνεται ως τέτοια, ούτε να χρησιμοποιηθεί κατά τέτοιο τρόπο. Επίσης, ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος δε διενήργησε ανεξάρτητη εκτίμηση των τυχόν υφιστάμενων λογιστικών, φορολογικών και νομικών ζητημάτων που αφορούν την Κ.Α.Μ και των Συμμετοχών της.

Οι απόψεις και εκτιμήσεις που διατυπώνονται στην παρούσα τελούν επίσης υπό την επιφύλαξη αβεβαιοτήτων που σχετίζονται με σημαντικούς παράγοντες, όπως μελλοντικές εξελίξεις των δημοσιονομικών της χώρας, εξελίξεις στο εποπτικό και νομοθετικό πλαίσιο και στην ένταση του ανταγωνισμού στον κλάδο που δραστηριοποιείται η Εταιρεία και εξέλιξη της εμπορικής σχέσης της Εταιρείας με τον Προτείνοντα που αποτελεί και κύριο μέτοχο της Εταιρείας. Γεγονότα, τα οποία συμβαίνουν μετά την ημερομηνία της παρούσας, ενδέχεται να επηρεάσουν το αντικείμενο της παρούσας και τις παραδοχές που έχουν χρησιμοποιηθεί κατά τη σύνταξη της, θετικά ή αρνητικά, ο δε Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος δεν αναλαμβάνει καμία υποχρέωση για επικαιροποίηση, αναθεώρηση ή επαναβεβαίωση των πληροφοριών που εμπεριέχονται στην παρούσα.

Επίσης, τα αναφερόμενα στην παρούσα δε συνιστούν γνώμη επί τυχόν υφισταμένων λογιστικών, φορολογικών και νομικών ζητημάτων, καθώς και ζητημάτων που αφορούν το κανονιστικό και θεσμικό πλαίσιο, το οποίο διέπει τη λειτουργία και επιχειρηματική δραστηριότητα της Εταιρείας, τα οποία θα πρέπει να επιβεβαιωθούν από ανεξάρτητους εμπειρογνώμονες.

Τέλος, επαναλαμβάνεται ότι καμία δήλωση ή διαβεβαίωση, ρητή ή σιωπηρή δεν δίδεται από τον Χρηματοοικονομικό Σύμβουλο όσον αφορά στην ακρίβεια, πληρότητα, ορθότητα ή χρονική καταλληλότητα των πληροφοριών ή απόψεων που περιέχονται στην παρούσα οι οποίες μπορούν να αλλάξουν χωρίς προειδοποίηση.

Πέραν των ανωτέρω, εφιστάται η προσοχή σας στο περιεχόμενο των πληροφοριών για τη σύνταξη της Έκθεσης που αναφέρονται στην Ενότητα 1 «Πληροφορίες για τη σύνταξη της Έκθεσης του Χρηματοοικονομικού Συμβούλου, σύμφωνα με το άρθρο 15 του Ν. 3461/30.5.2016 της Έκθεσης.

Γενικότερα, καμία απολύτως ευθύνη δεν αναλαμβάνεται από τον Χρηματοοικονομικό Σύμβουλο, ή από τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου, τα στελέχη και τους υπαλλήλους της όσον αφορά το περιεχόμενο της παρούσης.

Το παρόν έγγραφο δεν αποτελεί πρόταση για την οργάνωση, αναδοχή, χρηματοδότηση, επένδυση ή οποιασδήποτε άλλης φύσεως δέσμευση για την παροχή κεφαλαίων στην Εταιρεία ή κάποια συνδεδεμένη της, η οποία μπορεί να παρασχεθεί μόνο μετά την επιτυχή ολοκλήρωση εσωτερικών διαδικασιών και εγκρίσεων του Ομίλου Alpha Bank.