

**ΕΚΘΕΣΗ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗΣ ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΣΧΕΣΗ
ΑΝΤΑΛΛΑΓΗΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 10 ΤΟΥ Ν. 4601/2019 ΣΤΟ
ΠΛΑΙΣΙΟ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗΣ ΔΙΑ ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΙΝΤΡΑΚΟΜ ΑΚΙΝΗΤΑ
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ «Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΠΑΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ
ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**

ΓΕΝΙΚΑ

1. Σημαντική Σημείωση

Η παρούσα έκθεση γνωμοδότησης (η «Έκθεση») έχει προετοιμασθεί από την TMS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ (εφεξής «TMS»), σύμφωνα με όσα αναφέρονται στην από 25/7/2024 επιστολή ανάθεσης, και σκοπός της είναι η γνωμοδότηση αναφορικά με την προτεινόμενη σχέση ανταλλαγής στο πλαίσιο συγχώνευσης δια απορρόφησης της εταιρείας INTRACOM AKINHΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (εφεξής η «Απορροφώμενη» ή η «Intracom Properties») από την εταιρεία I. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - I. ΛΑΠΠΑΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (εφεξής η «Απορροφώσα» ή η «ΚΛΜ» και από κοινού οι «Εταιρείες»), εισηγμένης στην κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 του Ν. 4601/2019, και βάσει των όσων ορίζει η απόφαση 25 της από 201/15.04.2024 συνεδρίασης της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

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

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

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

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

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

Επισημαίνεται πως τόσο η TMS όσο και οι υπογράφωντες την παρούσα γνωμοδότηση, ορκωτοί ελεγκτές λογιστές κ.κ. Θεόδωρος Ζερβός και κα. Χάρης Αμολοχίτη είναι ανεξάρτητοι τόσο σε σχέση με την Απορροφώσα όσο και με την Απορροφώμενη, ήτοι συντρέχουν στο πρόσωπό τους, για τρία (3) τουλάχιστον συνεχόμενα έτη πριν από την ημερομηνία του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης, οι απαιτήσεις ανεξαρτησίας του άρθρου 21 του Ν. 4449/2017.

2. Εντολή και αντικείμενο της Έκθεσης

Κατόπιν σχετικής εντολής που λάβαμε, ολοκληρώσαμε την σύνταξη έκθεσης γνωμοδότησης αναφορικά με την προτεινόμενη σχέση ανταλλαγής στο πλαίσιο συγχώνευσης δια απορρόφησης της Απορροφώμενης από την Απορροφώσα, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 του Ν. 4601/2019, και βάσει των όσων ορίζει η απόφαση 25 της από 201/15.04.2024 συνεδρίασης της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Τα Διοικητικά Συμβούλια των Εταιρειών κατήρτισαν το Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης, σύμφωνα με το οποίο προτείνεται η συγχώνευση με απορρόφηση της Intracom Properties από την ΚΑΜ (εφεξής η «**Συγχώνευση**» ή η «**Συναλλαγή**»). Η Συγχώνευση θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τα άρθρα 7-21 και 30-34 του Ν. 4601/2019, το άρθρο 54 του Ν. 4172/2013, το άρθρο 61 του Ν. 4438/2016, τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και τις σχετικές διατάξεις του Κανονισμού ΧΑ, όπως ισχύουν.

Στο πλαίσιο αυτό, οι Διοικήσεις των Εταιρειών ανέθεσαν στους ορκωτούς ελεγκτές της εταιρείας TMS, κ.κ. Θεόδωρο Ζερβό και κα. Χάρης Αμολοχίτη, (οι «**Εμπειρογνώμονες**») την προετοιμασία της Έκθεσης για το δίκαιο και λογικό της προτεινόμενης από τα Διοικητικά Συμβούλια των Εταιρειών σχέσης ανταλλαγής των μετοχών τους, όπως αποτυπώνεται στο κοινό Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης με ημερομηνία 25/9/2024.

Τα Διοικητικά Συμβούλια των Εταιρειών αποφάσισαν σύμφωνα με το Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης, πως οι μέτοχοι της Απορροφώμενης θα λάβουν 0,9301042961 μετοχές της Απορροφώσας για κάθε μία (1) μετοχή της Απορροφώμενης που κατέχουν.

Για την υλοποίηση της εργασίας μας προβήκαμε στη διενέργεια αποτίμησης της Απορροφώμενης και της Απορροφώσας, με ημερομηνία αποτίμησης την 31/7/2024 (εφεξής η «**Ημερομηνία Αναφοράς**»). Η εν λόγω Έκθεση εξηγεί τις παραδοχές και τις μεθόδους που χρησιμοποιήθηκαν για την αποτίμηση των Εταιρειών.

Η εργασία μας βασίστηκε στις παρακάτω πηγές πληροφόρησης, και σύμφωνα με το άρθρο 10 του Ν. 4601/2019, αφορά στην εξέταση του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης που συντάχθηκε από τις Διοικήσεις των Εταιρειών.

Η Έκθεσή μας περιλαμβάνει τα ακόλουθα:

- γνώμη για το εάν η προτεινόμενη σχέση ανταλλαγής των Εταιρειών είναι δίκαιη και λογική,
- πληροφορίες για τις μεθόδους αποτίμησης που υιοθετήθηκαν για τον καθορισμό της προτεινόμενης σχέσης ανταλλαγής και γνώμη για το αν οι μέθοδοι αυτές είναι κατάλληλες,
- πληροφορίες για τις αξίες που προέκυψαν από την εφαρμογή κάθε μεθόδου και τη βαρύτητα που αποδόθηκε σε αυτές για τον προσδιορισμό των, καθώς και περιγραφή τυχόν δυσκολιών που προέκυψαν κατά την αποτίμηση.

3. Πηγές πληροφόρησης

Οι Διοικήσεις των Εταιρειών έθεσαν υπόψη μας τα κατωτέρω έγγραφα και στοιχεία:

- Το Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης του Ν. 4601/2019, το οποίο περιλαμβάνει και την προτεινόμενη σχέση ανταλλαγής των μετοχών της Απορροφώμενης ως προς τις μετοχές της Απορροφώσας που θα λάβουν οι μέτοχοι της Απορροφώμενης.
- Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις των Εταιρειών για τις χρήσεις 2022 & 2023.
- Pro-forma οικονομικά στοιχεία για την περίοδο 01/01 - 31/7/2024, όπως μας παρασχέθηκαν από τις Διοικήσεις (εφεξής οι «**Ισολογισμοί Μετασχηματισμού**»).
- Αναλύσεις και επεξηγήσεις, οι οποίες μας παρασχέθηκαν από τις Διοικήσεις και τα στελέχη των Εταιρειών.
- Οικονομικά στοιχεία, μακροοικονομικά μεγέθη και πληροφορίες από ιστοσελίδες και βάσεις δεδομένων που χρησιμοποιούνται ευρέως για σκοπούς αποτίμησης εταιρειών.

4. Παρουσίαση των Εταιρειών

I. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - I. ΛΑΠΠΑΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Η εταιρεία με την επωνυμία I. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - I. ΛΑΠΠΑΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και με διακριτικό τίτλο ΚΛΜ ΑΕ, συστάθηκε το 1986 και έχει ως κύριο σκοπό γενικές εργολαβίες. Είναι εγγεγραμμένη στο Ελληνικό Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με τον μοναδικό αριθμό 002052601000 και η έδρα της βρίσκεται στην οδό Λεωφόρος Κηφισίας 64, στο Μαρούσι Αττικής. Η ΚΛΜ είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών από τις 16/02/2004.

Η ΚΛΜ δραστηριοποιείται κυρίως στην εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων. Πιο συγκεκριμένα, η ΚΛΜ έχει ως βασικό σκοπό την επί κέρδους οργάνωση, εκμετάλλευση και αξιοποίηση ακινήτων ιδιοκτησίας της ίδιας ή τρίτων. Επιπλέον, μεταξύ άλλων, σύμφωνα με το καταστατικό της, η ΚΛΜ αναλαμβάνει την εκπόνηση αρχιτεκτονικών, στατικών, μηχανολογικών, ηλεκτρολογικών και εν γένει τεχνικών μελετών, την ανέγερση οικοδομημάτων σε ιδιότητα ή μισθωμένα οικοπέδα και την εκτέλεση, αυτοτελώς ή μέσω αναδόχων, πάσης φύσεως τεχνικών έργων, εργολαβικώς ή μη.

Στις 22/11/2023, μέσω μερικής διάσπασης, ο κλάδος των ακινήτων που ανήκαν κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή στην 100% θυγατρική εταιρεία της ΚΛΜ με την επωνυμία ΙΩΑΝΝΗΣ ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ – ΙΩΑΝΝΗΣ ΛΑΠΠΑΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και τον διακριτικό τίτλο ΚΛΜ ΑΤΕ, απορροφήθηκε από την ΚΛΜ και μεταβιβάστηκε σε αυτήν το σύνολο των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού του κλάδου.

Επιπλέον, την 30/5/2024 ολοκληρώθηκε η απόσχιση του εμπορικού κλάδου της πώλησης παιδικών και βρεφικών ειδών της ΚΛΜ ΑΕ με την εισφορά του στην 100% θυγατρική, νεοσύστατη εταιρεία WONDER NEST RETAIL MON. ΑΕ (νυν WONDER NEST RETAIL ΑΕ). Η WONDER NEST RETAIL ΑΕ αποτελεί τον αποκλειστικό αντιπρόσωπο του βρετανικού brand βρεφικών ειδών Mothercare στην Ελλάδα και δραστηριοποιείται στην αγορά, εισαγωγή, κατασκευή και εμπορία ειδών ένδυσης-υπόδησης, βρεφικών και παιδικών ειδών, παιχνιδιών, επίπλων, καλλυντικών και ειδών οικιακής χρήσεως

Η ΚΛΜ διοικείται από 7μελές Διοικητικό Συμβούλιο, η σύνθεση του οποίου έχει ως εξής:

Όνοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ.
Δημήτριος Κλώνης	Πρόεδρος
Ιωάννης Παπαβασιλείου	Αντιπρόεδρος
Σωτήριος Μπακαγιάννης	Διευθύνων Σύμβουλος
Ανθοδέσμη Μαρία Μπενετάτου	Μέλος
Βιολέττα Λάππα	Μέλος
Θεόδωρος Καραβίας	Μέλος
Ιωάννα Πανδή	Μέλος

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την ΚΛΜ

Κατά την ημερομηνία της Έκθεσης, το καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας ανέρχεται στο ποσό των € 10.456.996,68, διαιρούμενο σε 40.219.218 κοινές ονομαστικές μετοχές, με δικαίωμα ψήφου, ονομαστικής αξίας € 0,26 εκάστη, οι οποίες διαπραγματεύονται στην Κύρια Αγορά του Χ.Α.

INTRAKOM ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

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

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

Η Intracom Properties διοικείται από 4μελές Διοικητικό Συμβούλιο, η σύνθεση του οποίου έχει ως εξής:

Όνοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ.
Δημήτριος Κλώνης	Πρόεδρος
Δημήτριος Θεοδορίδης	Α' Αντιπρόεδρος
Ιωάννης Παπαβασιλείου	Β' Αντιπρόεδρος
Σωτήριος Μπακαγιάννης	Διευθύνων Σύμβουλος

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Intracom Properties

Το καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Intracom Properties κατά την ημερομηνία της Έκθεσης ανέρχεται στο ποσό των € 75.650.000,00 διαιρούμενο σε 75.650.000 κοινές ονομαστικές με δικαίωμα ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1,00 εκάστη.

5. Μέθοδοι αποτίμησης

Η αποτίμηση των Εταιρειών πραγματοποιήθηκε με βάση τις ακόλουθες κοινώς αποδεκτές μεθόδους:

- Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση
- Χρηματιστηριακή Αξία

Στη συνέχεια αναλύονται οι εν λόγω μεθοδολογίες, καθώς επίσης και οι παραδοχές που τις συνοδεύουν κατά την εφαρμογή τους.

Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση

Η παραπάνω μεθοδολογία περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, επισκόπηση των βιβλίων και στοιχείων των Εταιρειών.

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

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

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

Η μέθοδος της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης απαιτεί επισκόπηση και διενέργεια όλων των απαραίτητων αναπροσαρμογών επί της λογιστικής αξίας εκάστου υφιστάμενου κονδυλίου του ισολογισμού αναφοράς. Η λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων μιας επιχείρησης ενδέχεται να διαφέρει από την εύλογη αξία αυτών για διάφορους λόγους, λόγω π.χ. των υιοθετούμενων λογιστικών αρχών και το λογιστικό πλαίσιο, βάσει του οποίου έχουν καταρτισθεί οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων ενδέχεται να έχει διαφοροποιηθεί από το ιστορικό κόστος τους με το οποίο έχουν αρχικά καταχωρηθεί στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, λόγω μη προσαρμογής των αναγνωρισμένων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις στην εύλογη αξία τους, κ.λπ. Συνεπώς, σύμφωνα με την εν λόγω μέθοδο αποτίμησης η λογιστική αξία εκάστου περιουσιακού στοιχείου και υποχρέωσης της εταιρείας αναπροσαρμόζεται εφόσον υφίστανται ενδείξεις ότι η λογιστική αξία του διαφέρει από την τρέχουσα/εύλογη αξία του. Επιπρόσθετα, λαμβάνονται υπ' όψιν η επίδραση τυχόν σημειώσεων της διοίκησης της επιχείρησης, τυχόν παρατηρήσεις των εξωτερικών ελεγκτών επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, εφόσον υφίσταται σχετική υποχρέωση και εφόσον υπάρχουν τέτοιες παρατηρήσεις, κ.λπ.

Κατά τη μέθοδο αυτή, οι αξίες των κυριότερων περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας εκτιμώνται και προσαρμόζονται ανάλογα. Κατά συνέπεια, η μέθοδος αυτή απαιτεί τον έλεγχο και πιθανώς

αναπροσαρμογές επί της λογιστικής αξίας (σε σχέση με την τρέχουσα αξία τους) των πάγιων περιουσιακών στοιχείων. Στην περίπτωση των Εταιρειών οι αξίες των ακινήτων βασίζονται σε εκθέσεις ανεξάρτητου εκτιμητή, οι οποίες είχαν ήδη ενσωματωθεί στις Λογιστικές Καταστάσεις 31/7/2024.

Συντελεστής στάθμισης:

- Απορροφώσα: 45%
- Απορροφώμενη: 100%

Χρηματιστηριακή Αξία

Η μεθοδολογία της Χρηματιστηριακής Αξίας χρησιμοποιείται για εισηγμένες εταιρείες και καθορίζει την αξία μίας επιχείρησης με βάση τις μέσες ημερήσιες κεφαλαιοποιήσεις τους κατά την διάρκεια μίας συγκεκριμένης χρονικής περιόδου.

Η εν λόγω μεθοδολογία βασίζεται στην παραδοχή ότι κάτω από συνθήκες επαρκούς πληροφόρησης της αγοράς, η χρηματιστηριακή τιμή των εισηγμένων προς διαπραγμάτευση μετοχών αντανακλά σε μεγάλο βαθμό την αξία μίας εταιρείας.

Για την εξαγωγή χρήσιμων συμπερασμάτων από την εφαρμογή της συγκεκριμένης μεθοδολογίας είναι απαραίτητο να πληρούνται ορισμένες προϋποθέσεις, ως ακολούθως:

- Αποτελεσματικότητα της αγοράς που σχετίζεται με την διαθέσιμη πληροφόρηση των μερών και την ταχύτητα ενσωμάτωσης της στις χρηματιστηριακές τιμές.
- Επαρκής διασπορά των μετοχών (free float).
- Έλλειψη ακραίων φαινομένων (έντονη αρνητική ή θετική φημολογία για την μετοχή, υπαγωγή σε καθεστώς επιτήρησης κλπ.).
- Επαρκής εμπορευσιμότητα – όγκος συναλλαγών των μετοχών (liquidity).
- Ομαλές συνθήκες στις χρηματοοικονομικές αγορές και στο γενικότερο οικονομικό περιβάλλον.

Παραδοχές μεθόδου Χρηματιστηριακής Αξίας

Η μέθοδος ανάλυσης της Χρηματιστηριακής Αξίας βασίζεται στην ανάλυση των ιστορικών τιμών της τιμής της μετοχής της εταιρείας που αποτιμάται σε προγενέστερους χρόνους από την ημερομηνία αποτίμησης. Συγκεκριμένα, η χρηματιστηριακή αξία ή κεφαλαιοποίηση αγοράς (market capitalization) μιας εισηγμένης εταιρείας υπολογίζεται πολλαπλασιάζοντας τον αριθμό των εκδομένων μετοχών της με την τρέχουσα τιμή της μετοχής της στην αγορά.

Για την εκτίμηση της αξίας της Απορροφώσας χρησιμοποιήθηκαν οι μέσες κεφαλαιοποιήσεις κατά τους τελευταίους 1, 3, 6 και 12 μήνες κατά την τελευταία ημέρα διαπραγμάτευσης που λάβαμε υπόψη (ήτοι 31/7/2024).

Συγκεκριμένα, η μέση κεφαλαιοποίηση αναφέρεται στον μέσο όρο των τιμών κλεισίματος μιας μετοχής για κάθε εργάσιμη ημέρα εντός του εν λόγω χρονικού διαστήματος επί το σύνολο των μετοχών της. Η τιμή κλεισίματος αντιπροσωπεύει την τελευταία τιμή στην οποία διαπραγματεύεται η μετοχή πριν από το κλείσιμο της χρηματιστηριακής αγοράς σε κάθε συνεδρίαση.

Συντελεστής στάθμισης:

- Απορροφώσα: 55%
- Απορροφώμενη: N/A

Κατά τη γνώμη μας, τόσο οι μέθοδοι που εφαρμόστηκαν για τον προσδιορισμό της αξίας των Εταιρειών, όσο και η βαρύτητα που αποδόθηκε σε κάθε μία από τις μεθόδους αποτίμησης, κρίνονται ενδεδειγμένες και κατάλληλες δεδομένων των συγκεκριμένων συνθηκών (φύση και μέγεθος Εταιρειών, συνθήκες της αγοράς, κλάδοι δραστηριοποίησης), ενώ κατά την εφαρμογή τους δεν παρουσιάστηκαν περαιτέρω δυσκολίες ή δυσχέρειες.

6. Αποτελέσματα αποτίμησης

Τα αποτελέσματα αποτίμησης Απορροφώσας και Απορροφώμενης όπως αυτά προσδιορίζονται από την εφαρμογή των επιλεγμένων μεθόδων αποτίμησης παρουσιάζονται στους πίνακες που ακολουθούν:

ΚΛΜ

Ποσά σε € '000	Κατώτερη	Ανώτερη	Στάθμιση
Αναπροσαρμοσμένη καθαρή θέση	46.453	51.342	45,00%
Χρηματιστηριακή αξία	56.291	63.591	55,00%
Αξία ΙΚ ΚΛΜ	51.864	58.079	100,00%

Intracom Properties

Ποσά σε € '000	Κατώτερη	Ανώτερη	Στάθμιση
Αναπροσαρμοσμένη καθαρή θέση	94.303	98.039	100,00%
Αξία ΙΚ Intracom Properties	94.303	98.039	100,00%

7. Εύρος Σχέσης Ανταλλαγής Μετοχών

Με βάση το εύρος αξιών που προέκυψε για κάθε Εταιρεία σύμφωνα με την αποτίμηση της αγοραίας αξίας της (Market Value) και συγκρίνοντας το ελάχιστο και μέγιστο αποτέλεσμα της Απορροφώσας με το αντίστοιχο αποτέλεσμα της Απορροφώμενης, προέκυψε η σχέση αξιών, και βάσει αυτών προέκυψε το εύρος της σχέσης ανταλλαγής μετοχών ως ακολούθως:

Εύρος Σχέσης Αξιών		
	Κατώτερη	Ανώτερη
Σχέση αξιών Intracom Properties/ ΚΛΜ	1,688	1,818

Εύρος Σχέσης Ανταλλαγής Μετοχών		
Εταιρεία	Κατώτερη	Ανώτερη
ΚΛΜ	1,000	1,000
Intracom Properties	0,897	0,967

Σύμφωνα με τον παραπάνω πίνακα, οι μέτοχοι της Intracom Properties θα λάβουν από 0,897 έως 0,967 μετοχές ΚΛΜ προς 1 μετοχή Intracom Properties που κατέχουν.

8. Γνώμη επί της σχέσης ανταλλαγής

Ελέγξαμε το από 25/9/2024 υπογραφέν Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης με απορρόφηση της Intracom Properties από την ΚΛΜ, προκειμένου να διαπιστώσουμε ότι η προτεινόμενη σχέση ανταλλαγής μετοχών είναι δίκαιη και λογική. Σχετικά με τη σχέση ανταλλαγής, στο Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης προβλέπεται ότι οι μέτοχοι της Απορροφώμενης θα λάβουν 0,9301042961 μετοχές της Απορροφώσας για κάθε μία (1) μετοχή της Απορροφώμενης που κατέχουν.

Έχοντας εξετάσει τη σχέση ανταλλαγής που προτείνεται από τα Διοικητικά Συμβούλια των δύο Εταιρειών, και σε συνδυασμό με τα πορίσματα της μελέτης αποτίμησης της Απορροφώσας και της Απορροφώμενης που διενεργήσαμε, συμπεραίνουμε ότι η, κατά τα ανωτέρω προτεινόμενη από τα Διοικητικά Συμβούλια της Απορροφώσας και της Απορροφώμενης και περιλαμβανόμενης στο Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης, σχέση ανταλλαγής μετοχών είναι δίκαιη και λογική ως προκύπτουσα και εμπεριεχόμενη στο Εύρος της Σχέσης Μετοχών που αναφέρεται στον πίνακα του κεφαλαίου 7.

Αθήνα, 25/9/2024

tms
AUDIT • TAX • ADVISORY

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



Ανεξάρτητο μέλος της IAPA International

Οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

Θεόδωρος Ζερβός
Α.Μ. ΣΟΕΛ 17591

Χάρης Αμολοχίτη
Α.Μ. ΣΟΕΛ 31291