



## ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Μαρούσι, Αττικής, 17.7.2024

**Θέμα:** Ανακοίνωση περί της πώλησης του συνόλου (100%) των μετοχών της θυγατρικής εταιρείας της «Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ – Ι. ΛΑΠΠΑΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με την επωνυμία «WONDER NEST RETAIL ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 4.1.1.12 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, όπως ισχύει, και την παράγραφο 12.1.2 της υπ' αριθ. 25 απόφασης της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

### 1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΑΙ ΤΩΝ ΟΡΩΝ ΤΗΣ

Η εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών («Χ.Α.») εταιρεία με την επωνυμία «Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ – Ι. ΛΑΠΠΑΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η «Εταιρεία») δια της παρούσας ανακοίνωσης (η «Ανακοίνωση»), σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 4.1.1.12 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, όπως ισχύει σήμερα κατόπιν της τροποποίησής του δυνάμει της υπ' αριθ. 201/15.04.2024 απόφασης της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών του Χρηματιστηρίου Αθηνών, και σύμφωνα με την παράγραφο 12.1.2 της υπ' αριθ. 25 απόφασης της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών του Χρηματιστηρίου Αθηνών, ενημερώνει το επενδυτικό κοινό αναφορικά με την πρόθεσή της να πωλήσει και να μεταβιβάσει το σύνολο των μετοχών της θυγατρικής της εταιρείας με την επωνυμία «WONDER NEST RETAIL ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η «Wonder Nest» ή η «Επωφελούμενη» και η συναλλαγή η «Πώληση»).

Η ολοκλήρωση της Πώλησης εγκρίθηκε κατά τις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας της 05.07.2024 και της 10.07.2024, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 99 επ. του Ν. 4548/2018 και της τήρησης όλων των σχετικών διατυπώσεων του νόμου.

#### 1.1. Γενικές Πληροφορίες για την Wonder Nest

Δυνάμει της από 26.04.2024 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, σε συνδυασμό με την υπ' αρ. 3294747ΑΠ/30.05.2024 απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης, η οποία καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) στις 30.05.2024 με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 4194361 (ΑΔΑ: 9Ρ3146ΝΛΣΞ-ΙΣ7), εγκρίθηκε η διάσπαση της Εταιρείας με απόσχιση του εμπορικού κλάδου βρεφικών και παιδικών ειδών (ο «Κλάδος») της Εταιρείας και εισφορά του στην Επωφελούμενη η οποία συστάθηκε ως 100% θυγατρική της Εταιρείας, μέσω της διάσπασης με απόσχιση του Κλάδου, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 4, 54 παρ. 3, 57 παρ. 3, 59-74 και 83-87 του Ν. 4601/2019, του άρθρου 52 του Ν. 4172/2013, του άρθρου 61 του Ν. 4438/2016 και τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, ως ισχύουν (η «Διάσπαση»).

Η ως άνω έγκριση της Διάσπασης επέφερε, μεταξύ άλλων, τα εξής αποτελέσματα:

- (α) Συστάθηκε η Επωφελούμενη, ήτοι η νέα ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «WONDER NEST RETAIL ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», τον διακριτικό τίτλο «WONDER NEST RETAIL» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 177536201000 και εγκρίθηκε το καταστατικό της.
- (β) Η Εταιρεία κατέστη μοναδική μέτοχος της Επωφελούμενης, λαμβάνοντας το σύνολο των μετοχών που εκδόθηκαν στην Επωφελούμενη και ειδικότερα έξι εκατομμύρια εκατόν δεκαεπτά χιλιάδες



οκτακόσιες εξήντα πέντε (6.117.865) κοινές, ονομαστικές, μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1,00) η καθεμία, και

- (γ) Η Επωφελούμενη υποκαταστάθηκε ως καθολική διάδοχος στο σύνολο της μεταβιβαζόμενης σε αυτήν περιουσίας (ενεργητικό και παθητικό) του Κλάδου, όπως αποτυπώνεται στον ισολογισμό μετασχηματισμού και διαμορφώνεται μέχρι την 30.05.2024, ήτοι την ημερομηνία ολοκλήρωσης.

Η απόφαση της έγκρισης της σύστασης της Επωφελούμενης και του καταστατικού της, καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. στις 30.05.2024 με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 4194475. Ειδικότερα, την 30.05.2024 καταχωρίστηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 4194475, η με αριθμό 3294747/30.05.2024 απόφαση της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. της ΓΕΝΙΚΗΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑΣ ΕΜΠΟΡΙΟΥ, ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΑΓΟΡΑΣ & ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ, ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ, ΤΜΗΜΑ ΕΙΣΗΓΜΕΝΩΝ Α.Ε. (ΑΔΑ:9Ρ3146ΝΛΣΞ-ΙΣ7), με την οποία εγκρίθηκαν:

- (α) Η σύσταση της Επωφελούμενης, προερχόμενη κατά τα ανωτέρω από την απόσχιση του εμπορικού κλάδου βρεφικών και παιδικών ειδών της Εταιρείας, και
- (β) Το καταστατικό της Επωφελούμενης, όπως αυτό καταρτίστηκε με την υπ' αρ. 7.096/14.05.2024 πράξη της Συμβολαιογράφου Ελένης Θωμοπούλου.

Κατόπιν τούτων, η Εταιρεία είναι σήμερα αποκλειστική και αδιαφιλονίκητη κυρία, νομέας και κάτοχος του συνόλου των μετοχών της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «**WONDER NEST RETAIL ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 177536201000, και συγκεκριμένα έξι εκατομμυρίων εκατόν δεκαεπτά χιλιάδων οκτακοσίων εξήντα πέντε (6.117.865) κοινών, ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1,00) η καθεμία, καθιστάμενη έτσι η Επωφελούμενη 100% θυγατρική της Εταιρείας.

Η Επωφελούμενη ασκεί σήμερα την εμπορική δραστηριότητα του Κλάδου, ήτοι την εμπορική δραστηριότητα του κλάδου βρεφικών και παιδικών ειδών.

## 1.2. Διαδικασία και όροι Πώλησης

Η Εταιρεία, ως μοναδική μέτοχος της Wonder Nest κατά τα ανωτέρω, στο πλαίσιο της διαρκούς προσπάθειάς της για τη βέλτιστη αξιοποίηση των περιουσιακών της στοιχείων και όπως έχει ήδη ανακοινώσει στις 06.02.2023 και 12.05.2023, διεξήγαγε διαπραγματεύσεις αφενός μεν την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «**INTRAKOM ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ**» και τον διακριτικό τίτλο «**INTRACOM HOLDINGS**» (η «**Intracom**») αφετέρου δε με την κ. **Βιολέττα Λάππα** του Ιωάννη και της Κλεοπάτρας (η «**ΒΛ**»), με σκοπό την πώληση και μεταβίβαση του συνόλου των μετοχών της Wonder Nest στους ανωτέρω.

Ειδικότερα, πρόθεση της Εταιρείας είναι να πωληθούν και μεταβιβαστούν:

- στην Intracom, τρία εκατομμύρια εξακόσιες εβδομήντα χιλιάδες επτακόσιες δεκαεννέα (3.670.719) μετοχές, που αντιστοιχούν σε ποσοστό 60% του κεφαλαίου της Wonder Nest, και
- στην ΒΛ, δύο εκατομμύρια τετρακόσιες σαράντα επτά χιλιάδες εκατόν σαράντα έξι (2.447.146) μετοχές, που αντιστοιχούν σε ποσοστό 40% του κεφαλαίου της Wonder Nest.

Το συνολικό τίμημα για την Πώληση κατά τα ανωτέρω ανέρχεται σε Ευρώ πέντε εκατομμύρια (€5.000.000), ήτοι σε ογδόντα δύο λεπτά του Ευρώ (€0,82) ανά μετοχή, και συγκεκριμένα σε Ευρώ τρία εκατομμύρια (€3.000.000) για την πώληση και μεταβίβαση των μετοχών που αντιστοιχούν σε 60% του κεφαλαίου της Wonder Nest στην Intracom και σε Ευρώ δύο εκατομμύρια (€2.000.000) για την πώληση και μεταβίβαση των μετοχών που αντιστοιχούν σε 40% του κεφαλαίου της Wonder Nest στην ΒΛ (η



«**Οικονομική Συμφωνία**»). Τα ως άνω ποσά θα καταβληθούν μετρητά από τους υποψήφιους αγοραστές με την υπογραφή της σχετικής σύμβασης αγοραπωλησίας και μεταβίβασης μετοχών.

Κατά τις ως άνω διαπραγματεύσεις, η Εταιρεία έλαβε υπόψη της το εταιρικό συμφέρον, την στρατηγική της για τον εταιρικό μετασχηματισμό της, καθώς και το 02.02.2023 Μνημόνιο Συναντίληψης και Συνεργασίας μεταξύ της Intracom και των κ. Ιωάννη Λάππα, Βιολέττας Λάππα, Μαίρης Λάππα, Κλεοπάτρας Λάππα και της κυπριακής εταιρείας με την επωνυμία «MUTSAFE LIMITED» (από κοινού οι «**Πωλητές**»), την από 12.05.2023 Σύμβαση Αγοραπωλησίας Μετοχών μεταξύ της «**INTRAKOM AKINHTA MONOPROSΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» ως αγοράστριας και των ως άνω ως Πωλητών και τις από 06.02.2023 και 12.05.2023 Ανακοινώσεις της Εταιρείας προς το επενδυτικό κοινό.

Για την Πώληση ακολουθήθηκε η διαδικασία έγκρισης και δημοσιότητας των άρθρων 99 επ. του Ν. 4548/2018 και οι σχετικές συναλλαγές εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις από 05.07.2024 και 10.07.2024 συνεδριάσεις του, εν όψει του γεγονότος ότι οι υποψήφιοι αγοραστές, Intracom και ΒΛ, αποτελούν συνδεδεμένα με την Εταιρεία μέρη, κατά την έννοια των ως άνω διατάξεων.

Συγκεκριμένα:

- η Intracom αποτελεί βασικό μέτοχο της Εταιρείας, έχοντας στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή της άμεσα: 27,614% του κεφαλαίου της Εταιρείας, δηλαδή 11.106.255 δικαιώματα ψήφου επί του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας (40.219.218 δικαιώματα ψήφου), και έμμεσα: 60,115% του κεφαλαίου της Εταιρείας, δηλαδή 24.177.910 δικαιώματα ψήφου επί του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας (40.219.218 δικαιώματα ψήφου), μέσω της ελεγχόμενης κατά ποσοστό 100% θυγατρικής της εταιρείας με την επωνυμία «**INTRAKOM AKINHTA MONOPROSΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» και τον διακριτικό τίτλο «**INTRACOM PROPERTIES**» (η «**Intracom Properties**»), και
- η ΒΛ αποτελεί μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και Διευθύνουσα Σύμβουλο της Wonder Nest.

### 1.3. Αποτίμηση – Έκθεση ορκωτών

Η Εταιρεία ανέθεσε στην ελεγκτική εταιρεία **COMPASS Ορκωτοί Ελεγκτές και Σύμβουλοι Επιχειρήσεων Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε.** τη γνωμοδότηση επί του εύλογου και δίκαιου της Οικονομικής Συμφωνίας. Η από 14.06.2024 έκθεση γνωμοδότησης της **COMPASS Ι.Κ.Ε.**(η «**Έκθεση**») αποτελεί μέρος της έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας .

Σύμφωνα με την Έκθεση, για τη διενέργεια της αποτίμησης εφαρμόστηκαν οι παρακάτω μέθοδοι :

<<Η αποτίμηση της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε με βάση τις ακόλουθες κοινώς αποδεκτές μεθόδους:

- A. Μέθοδος Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών (*Discounted Free Cash Flows* ή *DFCF*)
- B. Πολλαπλάσια Χρηματιστηριακών Δεικτών Συγκρίσιμων Εταιρειών (*Comparable Companies' Multiples*)
- C. Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση (*Adjusted Book Value - ABV*)
- D. Πολλαπλάσια Χρηματιστηριακών Δεικτών Συγκρίσιμων Συναλλαγών (*Comparable Transactions' Multiples*)

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

### Μέθοδος Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών



Η μέθοδος των Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών (Discounted Free Cash Flows – DFCF) αποτελεί την πιο διαδεδομένη μέθοδο εκτίμησης αξίας εταιρειών παγκοσμίως. Το μοντέλο εξετάζει την επιχείρηση «δυναμικά» και όχι «στατικά», αναλύοντας την απόδοσή της κατά τη διάρκεια των χρόνων και εξετάζοντας τη δυνατότητά της να δημιουργεί «ταμειακά πλεονάσματα».

Η καθαρή παρούσα αξία των ελεύθερων ταμειακών ροών αποτελείται από την παρούσα αξία που αντιστοιχεί σε μία χρονική περίοδο, για την οποία είναι δυνατόν να σχηματιστούν προβλέψεις, και η οποία προσδιορίζεται από το χρόνο που χρειάζεται για να επιτευχθεί το επιχειρηματικό σχέδιο της εταιρείας.

Έτσι, αν θέλουμε να λάβουμε υπόψη τη διαχρονική αξία του χρήματος, η μέθοδος των Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών θεωρείται η πιο κατάλληλη για την εκτίμηση της αξίας μιας εταιρείας.

Η αξία της επιχείρησης είναι ίση με τις αναμενόμενες μελλοντικές ελεύθερες ταμειακές ροές, προεξοφλημένες με συντελεστές που αντανακλούν την επικινδυνότητα αυτών των ταμειακών ροών (WACC).

Η μέθοδος των Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών απαιτεί αρχικά τον υπολογισμό των μελλοντικών ελεύθερων ταμειακών ροών για μια περίοδο τουλάχιστον τριών (3) ετών.

Εν συνεχεία, οι μελλοντικές ελεύθερες ταμειακές ροές προεξοφλούνται με το Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου (WACC) και υπολογίζεται η Καθαρή Παρούσα Αξία τους (Net Present Value).

Οι τύποι που χρησιμοποιούνται για την εφαρμογή της εν λόγω μεθόδου είναι οι ακόλουθοι:

- Ελεύθερες Ταμειακές Ροές στην εταιρεία = Κέρδη προ τόκων και φόρων \* [ 1 – (φορολογικός συντελεστής) ] + Αποσβέσεις – Επενδύσεις σε πάγια στοιχεία – Μεταβολή στο Κεφάλαιο Κίνησης
- Αξία επιχείρησης (Enterprise Value) = Παρούσα Αξία των Ελεύθερων Ταμειακών Ροών της προβλεπόμενης περιόδου
- Αξία ιδίων κεφαλαίων (Equity Value) = Αξία επιχείρησης - Αγοραία αξία δανεισμού + Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

### Παραδοχές Προεξοφλημένων Ελεύθερων Ταμειακών Ροών

Οι προβλέψεις που χρησιμοποιήθηκαν για την εφαρμογή της εν λόγω μεθόδου μας δόθηκαν από την διοίκηση της Εταιρείας κι εξετάστηκαν για το εύλογό τους σε σχέση με τα ιστορικά στοιχεία και την περιουσιακή κατάσταση της Εταιρείας, καθώς και το ανταγωνιστικό περιβάλλον και τις μελλοντικές προοπτικές του κλάδου, στον οποίο δραστηριοποιείται.

### Πολλαπλάσια Χρηματιστηριακών Δεικτών (Comparable Companies' Multiples)

Η μέθοδος των Πολλαπλασίων Χρηματιστηριακών Δεικτών (Comparable Companies' Multiples) βασίζεται στην παραδοχή ότι η αξία μιας εταιρείας θα πρέπει να ισούται με το ποσό που θα ήταν διατεθειμένοι να πληρώσουν για το μετοχικό της κεφάλαιο καλώς πληροφορημένοι και ορθολογικοί επενδυτές.

Για την εκτίμηση της αξίας της Εταιρείας χρησιμοποιούνται χρηματιστηριακοί δείκτες, οι οποίοι υπολογίζονται σε σύγκριση με άλλες ομοειδούς αντικειμένου εισηγμένες εταιρείες. Η εκτίμηση της αξίας γίνεται με τη χρήση χρηματιστηριακών δεικτών αποτίμησης, οι οποίοι υπολογίζονται με βάση τη χρηματιστηριακή αξία και αντίστοιχα οικονομικά μεγέθη των εισηγμένων ομοειδών εταιρειών του κλάδου στον οποίο ανήκει η Εταιρεία.

### Παραδοχές Πολλαπλασίων Χρηματιστηριακών Δεικτών

Τα πολλαπλάσια εφαρμόστηκαν στα χρηματοοικονομικά μεγέθη της Εταιρείας (current multiples), ενώ λήφθηκε υπόψη και ο Καθαρός δανεισμός της στις 31/3/2023.

Αναλυτικότερα, η αξία της Εταιρείας προσδιορίστηκε με βάση χρηματιστηριακούς δείκτες εταιρειών εισηγμένων σε χρηματιστήρια. Συγκεκριμένα, χρησιμοποιήθηκε ο δείκτης Αξία επιχείρησης / Πωλήσεις (EV/Sales). Ο εν λόγω δείκτης προσδιορίστηκε βάσει των τελευταίων δημοσιευμένων χρηματοοικονομικών



### *Συγκρίσιμες Συναλλαγές (Comparable Transactions' Multiples)*

Βάσει της μεθόδου των Συγκρίσιμων Συναλλαγών (Comparable Transactions' Multiples) η εκτίμηση της αξίας μιας επιχείρησης προκύπτει λαμβάνοντας υπόψη δείκτες που προκύπτουν χρησιμοποιώντας στοιχεία από συναλλαγές επί εταιρειών ομοειδούς αντικειμένου οι οποίες έχουν πραγματοποιηθεί κατά το πρόσφατο παρελθόν.

Για κάθε συναλλαγή, τα σχετικά πολλαπλάσια υπολογίζονται βάσει του οριστικού τιμήματος, του ποσοστού των μετοχών που εξαγοράστηκε και τα σχετικά οικονομικά μεγέθη που ήταν διαθέσιμα πριν την ανακοίνωση της συμφωνίας κάθε συναλλαγής. Στη συνέχεια, τα υπολογισμένα πολλαπλάσια εφαρμόζονται στα χρηματοοικονομικά μεγέθη της επιχείρησης που εξετάζεται.

#### **Παραδοχές Συγκρίσιμων Συναλλαγών**

Η αναζήτηση για συναλλαγές με συγκρίσιμες εταιρείες βασίστηκε σε πρόσφατες συναλλαγές (ημερομηνία ανακοίνωσης μεταξύ 2015 και 2023). Η αξία της Εταιρείας προσδιορίστηκε βάσει του δείκτη EV/Sales της Εταιρείας, για τον υπολογισμό του οποίου ισχύουν τα όσα αναλύθηκαν ανωτέρω στη μέθοδο των Πολλαπλασίων Χρηματιστηριακών Δεικτών.

### *Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση*

Για την εκτίμηση της εύλογης αξίας των στοιχείων του ενεργητικού και υποχρεώσεων ακολουθήθηκε η προσέγγιση της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης (ΑΚΘ). Συγκεκριμένα, πραγματοποιήθηκε επισκόπηση και αναπροσαρμογή επί της λογιστικής αξίας, όπου αυτό κρίθηκε απαραίτητο, των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων της Εταιρείας, σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (ΔΛΠ).

Με βάση τα ανωτέρω, η αξία των υπό εκτίμηση στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων της Εταιρείας αναπροσαρμόζεται, κατόπιν αποτιμήσεως τους σύμφωνα με διεθνώς αποδεκτές μεθόδους, αν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία αυτών δεν ανταποκρίνεται στην τρέχουσα εμπορική τους αξία κατά την ημερομηνία αποτίμησης. Ενδεικτικά, πραγματοποιήθηκε επισκόπηση των παρακάτω κατηγοριών περιουσιακών στοιχείων:

- Άυλα περιουσιακά στοιχεία
- Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις
- Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

Στη συνέχεια αναλύεται η εν λόγω μεθοδολογία, καθώς επίσης και οι παραδοχές που τη συνοδεύουν κατά την εφαρμογή της.

#### **Παραδοχές Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης**

Σύμφωνα με τη μέθοδο της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης στο εξής αναφερόμενης ως «ΑΚΘ», η αξία μιας εταιρείας είναι ίση με τη Καθαρή Θέση της, όπως αυτή εμφανίζεται στις Οικονομικές Καταστάσεις, αφού προηγουμένως γίνουν οι απαραίτητες προσαρμογές σε Ενεργητικό και Παθητικό, σύμφωνα με τα στοιχεία που τέθηκαν στη διάθεσή μας.

Ως ΑΚΘ ορίζεται η διαφορά μεταξύ του αναπροσαρμοσμένου ενεργητικού και των αναπροσαρμοσμένων υποχρεώσεων της εταιρείας υπό εξέταση.

### **Αποτίμηση της Εταιρείας**

Συνοψίζοντας, το 100% της Wonder Nest αποτιμήθηκε με την εφαρμογή των μεθόδων που αναφέρθηκαν ανωτέρω. Αναλυτικά, τα αποτελέσματα της αποτίμησης αποτυπώνονται στον πίνακα που ακολουθεί:



ποσά σε € '000	Ελάχιστη τιμή	Μέση τιμή	Μέγιστη τιμή	Στάθμιση %
Προεξοφλημένες ελεύθερες ταμειακές	4.671	5.067	5.496	50%
Πολλαπλάσια χρηματιστηριακών τιμών	4.423	5.163	5.903	20%
Αναπροσαρμοσμένη καθαρή θέση	5.474	5.474	5.474	20%
Συγκρίσιμες συναλλαγές	5.478	6.273	7.068	10%
<b>Αξία ιδίων κεφαλαίων 31/3/2023</b>	<b>4.862</b>	<b>5.288</b>	<b>5.730</b>	<b>100%</b>

Θεωρούμε ότι το ανωτέρω εύρος τιμών αντικατοπτρίζει την πραγματική αξία του 100% της Εταιρείας, με βάση τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη μας από τη Διοίκηση, καθώς και τις παρατηρήσεις που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση.

Βάσει της ανωτέρω περιγραφόμενης μεθοδολογίας προκύπτει πως η αναλογία του 100% των μετοχών της Εταιρείας κυμαίνεται μεταξύ € 4,86εκ. και € 5,73εκ.

Κατά τη γνώμη μας, η ανωτέρω περιγραφόμενη Συναλλαγή, εφόσον κυμαίνεται εντός του ανωτέρω περιγραφόμενου εύρους, κρίνεται ως δίκαιη και εύλογη για την Εταιρεία και τους μετόχους αυτής που δεν αποτελούν συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας>>

#### 1.4. Εκτιμώμενο χρονοδιάγραμμα ολοκλήρωσης

Όπως προαναφέρθηκε, η ολοκλήρωση της Πώλησης εγκρίθηκε κατά τις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, α. της 05.07.2024 για το μέρος της συναλλαγής που αφορά στη μεταβίβαση στην ΒΛ, δύο εκατομμυρίων τετρακοσίων σαράντα επτά χιλιάδων εκατόν σαράντα έξι (2.447.146) μετοχών, που αντιστοιχούν σε ποσοστό 40% του κεφαλαίου της Wonder Nest και β. της 10.07.2024 για το μέρος της συναλλαγής που αφορά στη μεταβίβαση στην Intracom, τριών εκατομμυρίων εξακοσίων εβδομήντα χιλιάδων επτακοσίων δεκαεννέα (3.670.719) μετοχών, που αντιστοιχούν σε ποσοστό 60% του κεφαλαίου της Wonder Nest, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 99 επ. του Ν. 4548/2018 και της τήρησης των σχετικών διατυπώσεων.

Ως εκ τούτου, η ολοκλήρωση της Πώλησης αναμένεται να έχει ολοκληρωθεί έως τα τέλη Ιουλίου 2024.

## 2. ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΤΗΣ ΠΩΛΗΣΗΣ

Η συμβολή της θυγατρικής Wonder Nest στα αποτελέσματα του Ομίλου είναι πολύ σημαντική, καθότι συνεισφέρει το σύνολο σχεδόν του κύκλου εργασιών και μέσω της θυγατρικής της στη Ρουμανία. Τα στοιχεία του ισολογισμού της αφορούν στα Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης και αποτελούν το 28,5% του συνόλου του ενεργητικού του Ομίλου, ενώ η ακίνητη περιουσία θα παραμείνει στην εισηγμένη εταιρεία. Μετά την ολοκλήρωση της πώλησης και μέχρι τον επόμενο εταιρικό μετασχηματισμό με την απορρόφηση της Intracom Properties, που αναφέρεται κατωτέρω υπό 2.2, η Εταιρεία δε θα συνιστά Όμιλο και θα συντάσσει εταιρικό ισολογισμό, θα εμφανίσει σημαντικά μειωμένα έσοδα, ενώ ο ισολογισμός της δεν πρόκειται να διαφοροποιηθεί ουσιαστικά,



καθώς θα διατηρήσει το σύνολο της ακίνητης περιουσίας, από την εκμετάλλευση της οποίας θα προέρχονται και τα έσοδά της.

Μετά την Πώληση της Wonder Nest, η Εταιρεία θα συνεχίσει να διαχειρίζεται την ακίνητη περιουσία καθώς η κύρια δραστηριότητά της θα είναι η εκμίσθωση ή η διαχείριση ιδιόκτητων ή μισθωμένων ακινήτων.

Ήδη εκμεταλλεύεται τα δύο επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας στην οδό Ερμού, τα οποία είναι μισθωμένα σε δύο σημαντικές εταιρείες του εμπορικού χώρου και προχωρά στον σχεδιασμό για την αξιοποίηση των υπολοίπων ακινήτων για τη δημιουργία εισοδήματος στο επόμενο χρονικό διάστημα.

Συγκεκριμένα, η Εταιρεία θα διατηρήσει τη διαχείριση και αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας και ειδικότερα την διαχείριση μισθωμένων ακινήτων, την ανάπτυξη ακινήτων είτε σε αδόμητα οικοπέδα, είτε με τροποποίηση υφιστάμενων κτιρίων, την επένδυση σε εμπορικά ακίνητα, την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών σε σχέση με ακίνητη περιουσία, και την κατασκευή έργων. Επιπρόσθετα, ως εισηγμένη εταιρεία στο Χ.Α. θα διατηρήσει τις υπηρεσίες ενημέρωσης και σχέσεων με επενδυτές, τις υπηρεσίες τήρησης μετοχολογίου καθώς επίσης και τις κανονιστικά και θεσμικά προβλεπόμενες υπηρεσίες εσωτερικού ελέγχου.

Η Πώληση ουσιαστικά επιδιώκει τον οργανωτικό διαχωρισμό των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων του Ομίλου.

### **2.1. Αλλαγές στον σκοπό και το καταστατικό της Εταιρείας**

Δεν θα υπάρξει κάποια αλλαγή στον σκοπό και στο καταστατικό της Εταιρείας μετά την ολοκλήρωση της Πώλησης.

### **2.2. Επίδραση της Πώλησης στις προοπτικές και τη στρατηγική της Εταιρείας**

Η Πώληση πραγματοποιείται με σκοπό το συμφέρον της Εταιρείας και των μετόχων της, στο πλαίσιο υλοποίησης της ευρύτερης στρατηγικής της, που αφορά στην αναδιάρθρωση και στο διαχωρισμό των επιχειρηματικών της δραστηριοτήτων, με γνώμονα τις διαφορετικές επενδυτικές στρατηγικές.

Ο διαχωρισμός των δραστηριοτήτων ως αποτέλεσμα της Πώλησης αποσκοπεί στη βέλτιστη αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας της Εταιρείας και των επενδυτικών ευκαιριών σε παρόμοια περιουσιακά στοιχεία και τη διευκόλυνση πιθανών συνεργειών, θα επιτευχθεί δε βελτίωση της οικονομικής και διοικητικής οργάνωσης του Ομίλου, ενώ η νέα δομή του Ομίλου θα καταστήσει δυνατή την εξειδίκευση ανά τομέα επιχειρηματικής δραστηριότητας, θα επιφέρει διακριτά αποτελέσματα και θα παρέχει τη δυνατότητα επέκτασης σε νέες δραστηριότητες όπου η Εταιρεία διακρίνει ευκαιρίες και διαθέτει συγκριτικό πλεονέκτημα.

Περαιτέρω, όπως έχει ήδη ανακοινωθεί δυνάμει της από 29.05.2024 Ανακοίνωσης της Εταιρείας, η Intracom και η Intracom Properties υπέγραψαν στις 29.05.2024 δεσμευτικό Μνημόνιο Συμφωνίας-Πλαισίου με τον κ. Νικόλαο Μακρόπουλο, μοναδικό μέτοχο της ανώνυμης ασφαλιστικής εταιρείας «ΕΥΡΩΠΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΣΦΑΛΕΙΩΝ» (η «Ευρώπη»), δυνάμει του οποίου ορίστηκε μία σειρά επιμέρους συναλλαγών που θα αφορούν:



- (α) την τμηματική απόκτηση του συνόλου των μετοχών της Ευρώπης από την Intracom Properties (υπό την αίρεση, μεταξύ άλλων, της έγκρισης της Τράπεζας της Ελλάδος),
- (β) την είσοδο νέων επενδυτών στην Εταιρεία με την απόκτηση του ποσοστού που κατέχει η Intracom (27,614%) μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης και περαιτέρω συμμετοχή αυτών στην Intracom Properties μέσω αύξησης κεφαλαίου, και
- (γ) τη δρομολόγηση των ενεργειών που απαιτούνται για την υλοποίηση:
- (γα) της πρόθεσης συγχώνευσης, με απορρόφηση της Intracom Properties από την Εταιρεία, η οποία θα μετονομασθεί σε «ΕΥΡΩΠΗ HOLDINGS A.E.», σύμφωνα με το εφαρμοστέο νομοθετικό πλαίσιο, και θα παραμείνει εταιρεία εισηγμένη στο Χ.Α.,
- (γβ) της περαιτέρω αύξησης του κεφαλαίου της νέας, προερχόμενης από τη συγχώνευση, «ΕΥΡΩΠΗ HOLDINGS A.E.», με καταβολή μετρητών με ιδιωτική τοποθέτηση και δημόσια προσφορά στην Ελλάδα, στην οποία ο κ. Νικόλαος Μακρόπουλος θα συμμετέχει με ποσοστό τουλάχιστον 10,3% επί του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου, και
- (γγ) της αύξησης του κεφαλαίου της Ευρώπης από τη μοναδική μέτοχό της «ΕΥΡΩΠΗ HOLDINGS A.E.» με καταβολή μετρητών και εισφορά ακινήτων.

### 3. ΜΕΤΟΧΙΚΗ ΣΥΝΘΕΣΗ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

#### 3.1. Μετοχική Σύθεση

Κατά την ημερομηνία της Ανακοίνωσης, το καταβεβλημένο κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε Ευρώ δέκα εκατομμύρια τετρακόσιες πενήντα έξι χιλιάδες εννιακόσια ενενήντα έξι και εξήντα οκτώ λεπτά (€10.456.996,68), διαιρούμενο σε σαράντα εκατομμύρια διακόσιες δέκα εννέα χιλιάδες διακόσιες δέκα οκτώ (40.219.218) ολοσχερώς καταβεβλημένες, κοινές, ονομαστικές, άυλες, μετά δικαιώματος ψήφου μετοχές, 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, κατά την ημερομηνία της Ανακοίνωσης 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 τον 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 ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ	24.177.910	-	24.177.910	60,12%





ΕΤΑΙΡΕΙΑ				
INTRAKOM ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	11.106.255	24.177.910*	35.284.165	27,61%* 87,729%**

\* Άμεσα

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

Με βάση τα έως σήμερα τηρούμενα από την Εταιρεία στοιχεία, δεν προκύπτει άλλος μέτοχος (φυσικό ή νομικό πρόσωπο), πλην όσων φαίνονται ανωτέρω, ο οποίος να κατέχει ποσοστό μεγαλύτερο από 5% του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρείας.

Σημειώνεται δε, ότι η Εταιρεία έχει προβεί σε όλες τις εκ του Ν. 3556/2007 προβλεπόμενες δημοσιοποιήσεις σημαντικών συμμετοχών, όπως αυτές τις έχουν γνωστοποιηθεί από τα σχετικώς υπόχρεα πρόσωπα.

Μετά την ολοκλήρωση της Πώλησης δεν αναμένεται να υπάρξει καμία αλλαγή στη μετοχική σύνθεση της Εταιρείας.

### 3.2. Διοικητικό Συμβούλιο

Κατά την ημερομηνία της Ανακοίνωσης, η Εταιρεία διοικείται από επταμελές Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο έχει εκλεγεί α. δυνάμει της από 28.05.2024 απόφασης της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας και β. της από 09.07.2024 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, δυνάμει της οποίας αντικαταστάθηκε παραιτηθέν μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου από την κ. Μπανετάτου, με θητεία που λήγει την 28.05.2029, δυνάμει να παραταθεί μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση, που θα πραγματοποιηθεί μετά τη λήξη της θητείας του. Δυνάμει της από 09.07.2024 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, το Διοικητικό Συμβούλιο συγκροτήθηκε 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	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ανθοδέσμη Μαρία Μπενετάτου	Εκτελεστικό Μέλος



του Ερρικογεράσιμου	
Θεόδωρος Καραβίας του Σπυρίδωνος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ιωάννα Πανδή του Νικολάου	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Περαιτέρω πληροφορίες για τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας αναφέρονται στην ιστοσελίδα της Εταιρείας [https://www.klmate.gr/inv\\_et\\_diak.htm](https://www.klmate.gr/inv_et_diak.htm)/Βιογραφικά σημειώματα μελών ΔΣ και Διευθυντικών Στελεχών.

**Μετά την ολοκλήρωση της Πώλησης δεν αναμένεται να υπάρξει καμία αλλαγή στη διοίκηση της Εταιρείας.**