

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΜΜΕΣΗ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΟ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ Α.Ε.

ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ



«ΙΝΤΡΑΚΟΜ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

ΜΕΣΩ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗΣ ΔΙ' ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗΣ

ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΙΣΗΓΜΕΝΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ



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

Το παρόν συντάσσεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3.1.14 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, όπως ισχύει κατά το χρόνο σύνταξής του, καθώς και της Απόφασης 25 «Εξειδίκευση Υποχρεώσεων Ενημέρωσης Εκδοτών με εισηγμένα στο Χ.Α. Αξιόγραφα» του Διοικητικού Συμβουλίου του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Το παρόν Πληροφοριακό Σημείωμα έχει συνταχθεί με ευθύνη της Εταιρείας, η οποία είναι υπεύθυνη για την ακρίβεια και την πληρότητα των στοιχείων.

Η Εταιρεία βεβαιώνει ρητά και ανεπιφύλακτα ότι όλα τα στοιχεία και οι πληροφορίες που αναφέρονται στο παρόν Πληροφοριακό Σημείωμα είναι απολύτως πλήρη, ακριβή και επίκαιρα. Η Εταιρεία βεβαιώνει επίσης ότι το περιεχόμενο της καταχώρισης στην ιστοσελίδα του Χρηματιστηρίου Αθηνών είναι ταυτόσημο με το περιεχόμενο του Πληροφοριακού Σημειώματος που έχει δημοσιευθεί, οποιαδήποτε δε τυχόν τροποποίηση ή επικαιροποίηση του Πληροφοριακού Σημειώματος συνεπάγεται υποχρέωση της Εταιρείας για άμεση ενημέρωση του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Το Χρηματιστήριο Αθηνών δεν έχει εγκρίνει το περιεχόμενο του παρόντος Πληροφοριακού Σημειώματος και δεν φέρει καμία ευθύνη για και από το περιεχόμενο του παρόντος Πληροφοριακού Σημειώματος το οποίο καταχώρισε στην ιστοσελίδα του όπως ακριβώς του υπεβλήθη από την Εταιρεία, χωρίς να προβεί σε οποιαδήποτε διόρθωση, συμπλήρωση ή τροποποίηση.

Σύμβουλος

/// Piraeus

Σεπτέμβριος 2024

ΟΡΙΣΜΟΙ

Απορροφώμενη Εταιρεία ή Intracom Properties νοείται η ελληνική ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «INTRACOM ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και διακριτικό τίτλο «INTRACOM PROPERTIES», αριθμό Γ.Ε.ΜΗ 168876601000, Α.Φ.Μ. 996586923 του ΚΕΦΟΔΕ Αττικής και έδρα στο Μαρούσι Αττικής (Λεωφόρος Κηφισίας 64, Μαρούσι 151 25).

Απόφαση 25 νοείται η απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του Χ.Α. για την «Εξειδίκευση Υποχρεώσεων Ενημέρωσης Εκδοτών με εισηγμένα στο Χ.Α. Αξίογραφα», όπως εγκρίθηκε στη συνεδρίαση του Δ.Σ. 201/15.04.2024 του Χ.Α.

Γ.Ε.ΜΗ. νοείται το Γενικό Εμπορικό Μητρώο.

Γενική Συνέλευση ή Γ.Σ. νοείται η Γενική Συνέλευση μετόχων νομικού προσώπου, είτε είναι τακτική (ΤΓΣ) είτε έκτακτη (ΕΓΣ).

Διοικητικό Συμβούλιο ή Δ.Σ. νοείται το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ή, ανάλογα με την περίπτωση και τα συμφραζόμενα, άλλων νομικών προσώπων ή νομικών οντοτήτων.

Δ.Π.Χ.Α. νοούνται τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ε.Χ.Α.Ε. νοείται η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ελληνικά Χρηματιστήρια - Χρηματιστήριο Αθηνών Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών».

Έκθεση Αποτίμησης νοείται η από 23.09.2024 έκθεση αποτίμησης, η οποία έχει συνταχθεί από την «TMS Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών» σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4548/2018 για την αποτίμηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού της Απορροφώμενης Εταιρείας.

Έκθεση Γνωμοδότησης νοείται η από 25.09.2024 έκθεση εμπειρογνομόνων, η οποία έχει συνταχθεί από την «TMS Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών» σύμφωνα με το άρθρο 10 του Ν. 4601/2019 καθώς και την παράγραφο 15 της Απόφασης 25 αναφορικά με το δίκαιο και λογικό της προτεινόμενης σχέσης ανταλλαγής της Συγχώνευσης.

Ενδιάμεσες Δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις νοούνται οι ενδιάμεσες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την περίοδο 01.01.2024-30.06.2024, οι οποίες συντάχθηκαν σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο («ΔΛΠ 34»), επισκοπήθηκαν από ορκωτό ελεγκτή λογιστή, εγκρίθηκαν από τα αρμόδια εταιρικά όργανα της Εταιρείας και δημοσιεύθηκαν σύμφωνα με τις εφαρμοστέες διατάξεις της ελληνικής νομοθεσίας.

Εταιρεία ή Κ.Λ.Μ. ή Απορροφώσα Εταιρεία νοείται η ελληνική ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΠΑΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και διακριτικό τίτλο «Κ.Λ.Μ. Α.Ε.», αριθμό Γ.Ε.ΜΗ 002052601000, Α.Φ.Μ. 094176804 της ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ και έδρα Μαρούσι Αττικής (Λεωφόρος Κηφισίας 64, Μαρούσι 151 25). Οι μετοχές της Εταιρείας είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Ετήσιες Δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις νοούνται οι ετήσιες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας της χρήσης που έληξε την 31.12.2023, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, ελέγχθηκαν από ορκωτό ελεγκτή λογιστή, εγκρίθηκαν από τα αρμόδια εταιρικά όργανα της Εταιρείας και δημοσιεύθηκαν σύμφωνα με τις εφαρμοστέες διατάξεις της ελληνικής νομοθεσίας.

Ετήσιες Δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις της INTRACOM PROPERTIES νοούνται οι ετήσιες εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας με την επωνυμία «INTRACOM ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» για τη χρήση που έληξε την 31.12.2023, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, ελέγχθηκαν από ορκωτό ελεγκτή λογιστή, εγκρίθηκαν από τα αρμόδια εταιρικά όργανα της INTRACOM PROPERTIES και δημοσιεύθηκαν σύμφωνα με τις εφαρμοστέες διατάξεις της ελληνικής νομοθεσίας.

Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς ή Ε.Κ. νοείται το νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου με την επωνυμία «Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς» και έδρα στην Αθήνα, (Ιπποκράτους 3-5, Αθήνα, 106 79).

Ισολογισμός Μετασχηματισμού νοείται, σε ότι αφορά την Απορροφώμενη Εταιρεία, ο ισολογισμός μετασχηματισμού που συντάχθηκε για τους σκοπούς της Συγχώνευσης με ημερομηνία 31.07.2024.

Ισολογισμός Συγχώνευσης νοείται, σε ότι αφορά την Απορροφώσα Εταιρεία, ο ισολογισμός που συντάχθηκε για τους σκοπούς της Συγχώνευσης με ημερομηνία 31.07.2024.

INTRAKOM ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ή Intracom Holdings νοείται η ελληνική ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «INTRAKOM ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» και διακριτικό τίτλο «INTRACOM HOLDINGS», αριθμό Γ.Ε.ΜΗ 000303201000, Α.Φ.Μ. 094057643 του ΚΕΦΟΔΕ Αττικής και έδρα στο Μαρούσι Αττικής (Λεωφόρος Κηφισίας 64, Μαρούσι 151 25).

Κανονισμός Χ.Α. νοείται ο Κανονισμός του Χρηματιστηρίου Αθηνών, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

Όμιλος νοείται ο όμιλος εταιρειών στις οποίες συμμετέχει άμεσα ή έμμεσα η Εταιρεία και οι οποίες περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της, όπως αυτό ορίζεται στο ΔΠΧΑ 10, και προς αποφυγή αμφιβολίας συμπεριλαμβάνει και την ίδια την Εταιρεία.

Πληροφοριακό Σημείωμα νοείται το παρόν έντυπο το οποίο περιέχει τις πληροφορίες σχετικά με την απορρόφηση της Intracom Properties από την Κ.Α.Μ.

Συγχωνευόμενες Εταιρείες νοούνται από κοινού οι εταιρείες «Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΠΑΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με διακριτικό τίτλο «Κ.Α.Μ. Α.Ε.» και «INTRAKOM ΑΚΙΝΗΤΑ, ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με διακριτικό τίτλο «INTRACOM PROPERTIES».

Συγχώνευση ή Συναλλαγή νοείται η συγχώνευση με απορρόφηση της Απορροφώμενης Εταιρείας από την Απορροφώσα Εταιρεία, η έναρξη των διαδικασιών της οποίας αποφασίστηκε δυνάμει των από 12.09.2024 αποφάσεων των Διοικητικών Συμβουλίων των Συγχωνευόμενων Εταιρειών και σχετικά με την οποία το ΣΣΣ εγκρίθηκε δυνάμει των από 25.09.2024 αποφάσεων των Διοικητικών Συμβουλίων των Συγχωνευόμενων Εταιρειών.

Χ.Α. νοείται το Χρηματιστήριο Αθηνών.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1	ΓΕΝΙΚΑ	5
1.1	Σκοπός σύνταξης του Πληροφοριακού Σημειώματος.....	5
1.2	Υπεύθυνοι Σύνταξης του Πληροφοριακού Σημειώματος.....	5
2	ΕΤΑΙΡΙΚΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΣ/ΣΥΝΑΛΛΑΓΗ	7
2.1	Περιγραφή της Συναλλαγής.....	7
2.2	Παρουσίαση των λόγων που οδήγησαν στην Συναλλαγή.....	10
2.3	Περιγραφή της νέας κύριας δραστηριότητας ή και του κλάδου που θα δραστηριοποιείται η Εταιρεία μετά την Συναλλαγή.....	11
2.4	Δηλώσεις της Εταιρείας.....	12
2.5	Επιπτώσεις στην οικονομική κατάσταση/αποτελέσματα της Εταιρείας.....	12
3	ΠΡΟΪΠΑΡΧΟΝΤΕΣ ΔΕΣΜΟΙ ΜΕΤΑΞΥ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ - ΜΕΤΟΧΩΝ	14
3.1	Μετοχική συγγένεια (άμεση / έμμεση) μεταξύ των Συγχωνευόμενων Εταιρειών, ή άλλων συνδεδεμένων εταιρειών, ή φυσικών προσώπων.....	14
3.2	Συμμετοχή βασικών μετόχων και μελών Δ.Σ. της Εταιρείας στη διοίκηση της Απορροφώμενης Εταιρείας.....	14
3.3	Μέλη του Δ.Σ. και διευθυντικά στελέχη που είναι κοινά στις Συγχωνευόμενες Εταιρείες.....	14
3.4	Εγγυήσεις που έχουν δοθεί από την μία εταιρεία υπέρ της άλλης. Οικονομικές συμφωνίες, συνεργασίες και συναλλαγές μεταξύ των Συγχωνευόμενων Εταιρειών, ή των βασικών μετόχων.....	14
3.5	Εταιρείες στις οποίες συμμετέχουν από κοινού οι Συγχωνευόμενες Εταιρείες και εξάρτηση που υπάρχει μεταξύ των συνδεδεμένων εταιρειών σε επίπεδο Ομίλου.....	16
4	ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	17
4.1	Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία.....	17
4.1.1	Γενικές Πληροφορίες – Αντικείμενο Εργασιών.....	17
4.1.2	Κύριοι Μέτοχοι.....	17
4.1.3	Διοικητικό Συμβούλιο.....	17
4.1.4	Συμμετοχές των κυρίων μετόχων και μελών του Δ.Σ. της Εταιρείας σε άλλες εταιρείες.....	18
4.1.5	Προοπτικές της Εταιρείας.....	20
4.1.6	Διάρθρωση Ομίλου.....	20
4.2	Παρουσίαση της νέας κύριας δραστηριότητας/ κλάδου που θα δραστηριοποιηθεί η Εταιρεία.....	20
4.2.1	Νέο αντικείμενο εργασιών και κατηγορίες δραστηριοτήτων.....	20
4.2.2	Διαμόρφωση κύκλου εργασιών.....	22
4.2.3	Γενικά χαρακτηριστικά κλάδου δραστηριότητας του Εκδότη.....	22
4.2.4	Οικονομικά στοιχεία της Εταιρείας.....	25
5	ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΟΡΡΟΦΩΜΕΝΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	27
5.1	Γενικές πληροφορίες - Σύντομο ιστορικό της Intracom Properties.....	27
5.2	Αντικείμενο εργασιών.....	27
5.3	Μετοχική σύνθεση και διοίκηση.....	27
5.4	Συμμετοχές των μελών του Δ.Σ. και των κυρίων μετόχων στη Διοίκηση ή/ και στο κεφάλαιο άλλων εταιρειών.....	28
6	ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΕΙΩΝ	32
6.1	Γενικές πληροφορίες - Σύντομο ιστορικό.....	32
6.2	Αντικείμενο εργασιών.....	32
7	ΠΛΗΡΩΣΗ ΚΡΙΤΗΡΙΩΝ ΤΗΣ ΑΠΟΡΡΟΦΩΜΕΝΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΩΤΟΓΕΝΗ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΣΤΗΝ ΚΥΡΙΑ ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ Χ.Α.	34
8	ΠΑΡΑΘΕΣΗ ΑΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ, ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ & ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΣΥΓΧΩΝΕΥΟΜΕΝΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ	35
8.1	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Εταιρείας.....	35
8.2	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Intracom Properties.....	45
8.3	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ευρώπης.....	48

1 ΓΕΝΙΚΑ

1.1 Σκοπός σύνταξης του Πληροφοριακού Σημειώματος

Σκοπός σύνταξης του παρόντος Πληροφοριακού Σημειώματος είναι η πληροφόρηση του επενδυτικού κοινού αναφορικά με την σκοπούμενη έμμεση εισαγωγή της εταιρείας με την επωνυμία «INTRAKOM AKINHTA ANΩNYMH ETAIPEIA» και διακριτικό τίτλο «INTRACOM PROPERTIES» (εφεξής η «**Απορροφώμενη Εταιρεία**») στο Χρηματιστήριο Αθηνών (εφεξής το «**Χ.Α.**») μέσω της συγχώνευσης δι' απορρόφησης από την εισηγμένη στο Χ.Α. εταιρεία με την επωνυμία «Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ – Ι. ΛΑΠΠΑΣ ΤΕΧΝΙΚΗ & ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.» (εφεξής η «**Εταιρεία**» ή «**Κ.Λ.Μ.**» ή «**Απορροφώσα Εταιρεία**»).

Ειδικότερα, κατά την από 12.09.2024 συνεδρίασή τους, τα Διοικητικά Συμβούλια της Intracom Properties και της Κ.Λ.Μ. αποφάσισαν την έναρξη προπαρασκευαστικών ενεργειών για τη συγχώνευση δι' απορρόφησης της Intracom Properties από την Κ.Λ.Μ. (εφεξής η «**Συγχώνευση**»), ενώ την 25.09.2024 τα ως άνω Διοικητικά Συμβούλια ενέκριναν: i) τις λογιστικές καταστάσεις των δύο εταιρειών για τους σκοπούς της Συγχώνευσης με ημερομηνία 31.07.2024 (εφεξής ο «**Ισολογισμός Μετασηματισμού**» όσον αφορά στην Intracom Properties και ο «**Ισολογισμός Συγχώνευσης**» όσον αφορά στην Κ.Λ.Μ.) μετά της Έκθεσης Αποτίμησης της ελεγκτικής εταιρείας TMS ANΩNYMH ETAIPEIA OPKΩTΩN ELEΓKTΩN ΛOΓIΣTΩN (εφεξής «**TMS**») με ημερομηνία 25.09.2024, ii) το Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης και iii) τις επεξηγηματικές εκθέσεις των Διοικητικών Συμβουλίων σύμφωνα με το άρθρο 9 του Ν. 4601/2019, το αρ. 4.1.1 του Κανονισμού του Χ.Α. και την παράγραφο 15 της Απόφασης 25, όσον αφορά ειδικά για την έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Κ.Λ.Μ. (από κοινού οι «**Επεξηγηματικές Εκθέσεις**»).

Η κατά τα ανωτέρω σκοπούμενη Συγχώνευση υπάγεται στο άρθρο 3.1.14.1 του Κανονισμού του Χ.Α. περί έμμεσων εισαγωγών, καθώς θα πραγματοποιηθεί αύξηση του κεφαλαίου της Κ.Λ.Μ. λόγω της Συγχώνευσης της Intracom Properties, της οποίας τα οικονομικά μεγέθη είναι σημαντικά μεγαλύτερα από τα αντίστοιχα της Κ.Λ.Μ., διπλασιάζοντας τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας και αυξάνοντας σημαντικά τα έσοδα και το χαρτοφυλάκιο ακινήτων που θα έχει στην κατοχή της.

Η ολοκλήρωση της Συγχώνευσης τελεί υπό την έγκριση της ΕΓΣ των μετόχων της Κ.Λ.Μ., η οποία αναμένεται να λάβει χώρα έως τις αρχές Νοεμβρίου 2024, και την έγκριση της ΕΓΣ των μετόχων της Intracom Properties, η οποία ομοίως αναμένεται να λάβει χώρα έως τις αρχές Νοεμβρίου 2024, σύμφωνα με το Ν.4548/2018, καθώς επίσης και υπό την αίρεση όλων των λοιπών κατά νόμον εγκρίσεων και αδειών. Η ολοκλήρωση της Συγχώνευσης αναμένεται έως τις 15.11.2024.

1.2 Υπεύθυνοι Σύνταξης του Πληροφοριακού Σημειώματος

Τα φυσικά πρόσωπα, εκ μέρους της Εταιρείας, που επιμελήθηκαν τη σύνταξη του Πληροφοριακού Σημειώματος, και είναι υπεύθυνοι για τις πληροφορίες που παρατίθενται στο Πληροφοριακό Σημείωμα, είναι οι: κ.κ. Δημήτριος Κλώνης, Πρόεδρος του Δ.Σ. της Εταιρείας, Ανθοδέσμη Μαρία Μπενετάτου, Οικονομική Διευθύντρια, και Μιλτιάδης Δανιήλ, Υπεύθυνος Εξυπηρέτησης Μετόχων.

Οι επενδυτές που ενδιαφέρονται για περισσότερες πληροφορίες μπορούν να απευθύνονται τις εργάσιμες μέρες και ώρες:

- Στα γραφεία της Εταιρείας, Μαρούσι Αττικής (Λεωφόρος Κηφισίας 64, Μαρούσι 151 25), τηλ. 210-4821186 και 210-6674000, αρμόδιοι κ. Ανθοδέσμη Μαρία Μπενετάτου και κ. Παπαβασιλείου Ιωάννης.
- Στα γραφεία της Τράπεζας Πειραιώς, Σταδίου 10, 105 64 Αθήνα, τηλ. 210-3335397 και 210-3335358, αρμόδιοι κ. Ανδρεαδάκης Ιπποκράτης και κ. Δημητριάδης Άγγελος.

Το Πληροφοριακό Σημείωμα θα είναι διαθέσιμο στο επενδυτικό κοινό σε ηλεκτρονική μορφή στις ιστοσελίδες του Χ.Α. (www.athexgroup.gr) και της Εταιρείας (www.klimate.gr), όπως επίσης θα είναι διαθέσιμο δωρεάν στο επενδυτικό κοινό στα γραφεία της Εταιρείας, Μαρούσι Αττικής (Λεωφόρος Κηφισίας 64, Μαρούσι 151 25).

Το Πληροφοριακό Σημείωμα έχει συνταχθεί με ευθύνη της Εταιρείας, η οποία είναι υπεύθυνη για την ακρίβεια και την πληρότητα των στοιχείων.

2 ΕΤΑΙΡΙΚΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΣ/ΣΥΝΑΛΛΑΓΗ

2.1 Περιγραφή της Συναλλαγής

Τα Διοικητικά Συμβούλια της Εταιρείας και της Intracom Properties αποφάσισαν την 12.09.2024 την έναρξη των προπαρασκευαστικών ενεργειών για τη συγχώνευση δι' απορρόφησης της δεύτερης από την πρώτη.

Η Συγχώνευση θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τα άρθρα 7-21, 30-34 του Ν. 4601/2019, το άρθρο 54 του Ν. 4172/2013, το άρθρο 61 του Ν. 4438/2016, και τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, τις σχετικές διατάξεις του Κανονισμού ΧΑ όπως ισχύουν, καθώς και τους όρους και τις συμφωνίες που περιλαμβάνονται στο από 25.09.2024 σχέδιο σύμβασης συγχώνευσης (εφεξής το «**Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης**» ή το «**ΣΣΣ**») το οποίο εγκρίθηκε από τα Διοικητικά Συμβούλια των Συγχωνευόμενων Εταιρειών την 25.09.2024. Συγκεκριμένα, η Συγχώνευση θα συντελεστεί, βάσει των ως άνω διατάξεων, με ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού την 31.07.2024. Ειδικότερα, τα στοιχεία του συνόλου του ενεργητικού και του παθητικού της Απορροφώμενης Εταιρείας, ως αυτά εμφανίζονται στον από 31.07.2024 Ισολογισμό Μετασχηματισμού της, όπως θα έχουν διαμορφωθεί μέχρι τη νόμιμη τελείωση της Συγχώνευσης, θα μεταφερθούν ως στοιχεία ισολογισμού της Κ.Λ.Μ.

Από την επόμενη ημέρα της κατάρτισης του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, ήτοι από την 01.08.2024, όλες οι πράξεις που θα διενεργηθούν από την Intracom Properties θα λογίζεται ότι διενεργούνται για λογαριασμό της Κ.Λ.Μ., στα βιβλία της οποίας τα σχετικά ποσά θα μεταφερθούν με συγκεντρωτική εγγραφή μετά την καταχώριση της εγκριτικής της Συγχώνευσης απόφασης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (εφεξής το «Γ.Ε.ΜΗ»).

Σύμφωνα με το Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης και την Έκθεση Αποτίμησης με ημερομηνία 23.09.2024, η εισφερόμενη καθαρή θέση της Απορροφώμενης Εταιρείας κατά την 31.07.2024 ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ ενενήντα έξι εκατομμυρίων εκατόν εβδομήντα χιλιάδων εννιοκοσίων εξήντα επτά και είκοσι οκτώ λεπτών (€96.170.967,28), εκ της οποίας ποσό επτά εκατομμυρίων τετρακοσίων οκτώ χιλιάδων πεντακοσίων ενενήντα τριών και δώδεκα λεπτών (€7.408.593,12) αφορά ποσό αποθεματικών της Απορροφώμενης που θα μεταφερθεί σε αντίστοιχα κονδύλια στην καθαρή θέση της Κ.Λ.Μ. και δεν θα κεφαλαιοποιηθεί. Συγκεκριμένα, το ανωτέρω ποσό αναλύεται σε:

(α) Ποσό Ευρώ πέντε εκατομμυρίων πενήντα χιλιάδων (€5.050.000,00) που θα αχθεί σε αποθεματικό του άρθρου 31 του Ν.4548/2018 στην Κ.Λ.Μ., και

(β) Ποσό Ευρώ δύο εκατομμυρίων τριακοσίων πενήντα οκτώ χιλιάδων πεντακοσίων ενενήντα τριών και δώδεκα λεπτών (€2.358.593,12) που θα αχθεί σε αποθεματικό εύλογης αξίας στην Κ.Λ.Μ.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Κ.Λ.Μ. ποσού Ευρώ δέκα εκατομμυρίων τετρακοσίων πενήντα έξι χιλιάδων εννιοκοσίων ενενήντα έξι και εξήντα οκτώ λεπτών (€10.456.996,68) που διαιρείται σε σαράντα εκατομμύρια διακόσιες δεκαεννέα χιλιάδες διακόσιες δεκαοκτώ (40.219.218) μετοχές ονομαστικής αξίας εκάστης Ευρώ είκοσι έξι λεπτών (€0,26):

(α) θα μειωθεί συνεπεία της ακύρωσης των ίδιων μετοχών που κατέχει η Απορροφώμενη Εταιρεία λόγω της συμμετοχής της στην Απορροφώσα Εταιρεία κατά το ποσό των Ευρώ έξι εκατομμυρίων διακοσίων ογδόντα έξι χιλιάδων διακοσίων πενήντα έξι και εξήντα λεπτών (€6.286.256,60), και

(β) θα αυξηθεί συνεπεία της Συγχώνευσης κατά το ποσό των Ευρώ δεκαοκτώ εκατομμυρίων διακοσίων ενενήντα τεσσάρων χιλιάδων διακοσίων είκοσι ενός και σαράντα λεπτών (€18.294.221,40) που αποτελεί μέρος της εισφερόμενης καθαρής θέσης της Απορροφώμενης Εταιρείας, με την έκδοση εβδομήντα εκατομμυρίων τριακοσίων εξήντα δύο χιλιάδων τριακοσίων ενενήντα (70.362.390) νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας εκάστης Ευρώ είκοσι έξι λεπτών (€0,26) που θα δοθούν στους μετόχους της Απορροφώμενης Εταιρείας.

Σε συνέχεια των ανωτέρω, το υπολειπόμενο ποσό των Ευρώ εβδομήντα εκατομμυρίων τετρακοσίων εξήντα οκτώ χιλιάδων εκατόν πενήντα δύο και εβδομήντα έξι λεπτών (€70.468.152,76) εκ της εισφερόμενης καθαρής θέσης της Απορροφώμενης Εταιρείας θα αχθεί σε: (α) πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο Απορροφώσας» κατά το ποσό των Ευρώ τεσσάρων εκατομμυρίων διακοσίων σαράντα τεσσάρων χιλιάδων τριάντα έξι και είκοσι επτά λεπτών (€4.244.036,27) που αποτελεί το αποθεματικό υπέρ το άρτιο της Απορροφώσας Εταιρείας πριν την συγχώνευση μειωμένο κατά το ποσό των ζημιών εις νέον, όπως αποτυπώνονται στον Ισολογισμό μετασχηματισμού της Απορροφώσας Εταιρείας κατά την 31.07.2024, και (β) πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο από υπεραξία συγχώνευσης» κατά το ποσό των Ευρώ εξήντα έξι εκατομμυρίων διακοσίων είκοσι τεσσάρων χιλιάδων εκατόν δέκα έξι και σαράντα εννέα λεπτών (€66.224.116,49).

Σημειώνεται ότι, κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού Μετασχηματισμού και κατά την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Σημειώματος, η Απορροφώμενη Εταιρεία κατέχει το 60,115% του μετοχικού κεφαλαίου και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας. Συνεπεία της ακύρωσης των ιδίων μετοχών της Απορροφώσας, θα χρεωθεί ο λογαριασμός «Αποθεματικό ζημιών λόγω ακύρωσης ιδίων μετοχών» κατά το ποσό των Ευρώ είκοσι έξι εκατομμυρίων επτακοσίων πενήντα εννέα χιλιάδων εννιακοσίων ενενήντα ενός και είκοσι εννέα λεπτών (€ 26.759.991,29) που αποτελεί την διαφορά της αποτιμώμενης αξίας των ιδίων μετοχών που ακυρώνονται από την ονομαστική τους αξία.

Κατόπιν των ανωτέρω, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα ανέλθει στο συνολικό ποσό των Ευρώ είκοσι δύο εκατομμυρίων τετρακοσίων εξήντα τεσσάρων χιλιάδων εννιακοσίων εξήντα ενός και σαράντα οκτώ λεπτών (€22.464.961,48), διαιρούμενο σε ογδόντα έξι εκατομμύρια τετρακόσιες τρεις χιλιάδες εξακόσιες ενενήντα οκτώ (86.403.698) κοινές, ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης είκοσι έξι λεπτών του Ευρώ (€0,26).

Η Γενική Συνέλευση της Απορροφώσας Εταιρείας που θα εγκρίνει τη Συγχώνευση θα αποφασίσει και την τροποποίηση του καταστατικού της Απορροφώσας Εταιρείας, σύμφωνα με τα ανωτέρω.

Η συμμετοχή των μετόχων της Απορροφώμενης στο νέο μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας θα διαμορφωθεί σε 81,43447% και των υφιστάμενων μετόχων της Απορροφώσας σε 18,56553%.

Πληροφορίες για την αποτίμηση των Συγχωνευόμενων Εταιρειών και τα κριτήρια προσδιορισμού της σχέσης ανταλλαγής

Οι αποτιμήσεις της αξίας Απορροφώμενης Εταιρείας και της Απορροφώσας Εταιρείας διενεργήθηκαν από τον ανεξάρτητο ελεγκτικό οίκο «TMS Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών» (στο εξής «TMS») βάσει της ανάθεσης έργου από τις αποφάσεις με ημερομηνία 12.09.2024 των Διοικητικών Συμβουλίων της Απορροφώμενης Εταιρείας και της Απορροφώσας Εταιρείας.

Σύμφωνα με την έκθεση της «**TMS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ**», η αποτίμηση των Εταιρειών πραγματοποιήθηκε με βάση τις ακόλουθες κοινώς αποδεκτές μεθόδους:

- Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση
- Χρηματιστηριακή Αξία

Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση

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 31.07.2024.

Συντελεστής στάθμισης:

- Απορροφώσα: 45%
- Απορροφώμενη: 100%

Χρηματιστηριακή Αξία

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.

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).

Συντελεστής στάθμισης:

- Απορροφώσα: 55%
- Απορροφώμενη: N/A

ποσά σε €	Κατώτερη	Ανώτερη
Αξία ΙΚ ΚΛΜ	51.863.619,82	58.079.236,94
Αξία ΙΚ Intracom Properties	94.302.698,34	98.039.236,22

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

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

Σε συμφωνία με τα ανωτέρω, τα Διοικητικά Συμβούλια των Συγχωνευόμενων Εταιρειών πρότειναν σχέση ανταλλαγής των μετοχών της Απορροφώμενης ίση με μία (1) μετοχή της Απορροφώμενης προς 0,9301042961 νέες μετοχές της Απορροφώσας ενώ οι μέτοχοι της Απορροφώσας θα διατηρήσουν στην Απορροφώσα τον αριθμό μετοχών που κατέχουν αμετάβλητο.

2.2 Παρουσίαση των λόγων που οδήγησαν στην Συναλλαγή

Στις Επεξηγηματικές Εκθέσεις παρατίθενται οι οικονομικοί και νομικοί λόγοι για τους οποίους τα Διοικητικά Συμβούλια των Συγχωνευόμενων Εταιρειών κρίνουν τη Συγχώνευση δικαιολογημένη.

Οι λόγοι, όπως παρουσιάζονται στις Επεξηγηματικές Εκθέσεις, είναι οι εξής:

Μέσω της Συγχώνευσης, αναμένεται η ουσιαστική διεύρυνση και ενίσχυση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Απορροφώσας Εταιρείας, με την ανάπτυξή του σε στρατηγικούς τομείς της αγοράς. Αυτό θα οδηγήσει σε σημαντική βελτίωση της καθαρής θέσης και της κερδοφορίας της, εξασφαλίζοντας την ισχυροποίηση των κεφαλαίων της και ευελιξία στις μελλοντικές επενδυτικές στρατηγικές της. Η Συγχώνευση θα επιτρέψει την επίτευξη κρίσιμων συνεργειών και την ενοποίηση λειτουργιών της, ενισχύοντας έτσι τη συνολική αποδοτικότητα και μειώνοντας τα λειτουργικά κόστη.

Παράλληλα, η ενισχυμένη κεφαλαιακή βάση και η διεύρυνση του χαρτοφυλακίου θα προσφέρουν στην Απορροφώσα Εταιρεία και τον Όμιλο αυξημένη ανθεκτικότητα στις διακυμάνσεις της αγοράς, επιτρέποντας τη διασφάλιση της μακροπρόθεσμης βιωσιμότητας και της ενδυνάμωσης της διαπραγματευτικής ισχύος, αυξάνοντας με αυτόν τον τρόπο την ανταγωνιστικότητά τους και την περαιτέρω ενίσχυση της θέσης τους στον κλάδο.

Μέσω της Συγχώνευσης, η εταιρεία που θα προκύψει στοχεύει να αξιοποιήσει τα εξειδικευμένα στελέχη και των δύο εταιρειών, εξασφαλίζοντας την ηγεσία και το ανθρώπινο δυναμικό υψηλού επιπέδου που απαιτείται για την αποτελεσματική εκτέλεση της στρατηγικής της. Επιπλέον, η ενσωμάτωση των πλέον σύγχρονων και αποδοτικών πρακτικών στη διαχείριση ακινήτων και επενδύσεων θα μεγιστοποιήσει την επιχειρησιακή αποδοτικότητα και θα θέσει ισχυρές βάσεις για βιώσιμη ανάπτυξη σε όλα τα επίπεδα.

Βάσει της σχετικής δυνατότητας που προβλέπεται στον νόμο και προς τον σκοπό επίτευξης των ανωτέρω, οι δύο εταιρείες αποφάσισαν την Συγχώνευση σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 7-21, 30-34 του Ν. 4601/2019 περί εταιρικών μετασχηματισμών, τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 τις διατάξεις του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013 σε συνδυασμό με το άρθρο 61 του Ν. 4438/2016, καθώς επίσης και τις σχετικές διατάξεις του Κανονισμού του Χ.Α., όπως ισχύουν.

Σχετικά με την μεταγενέστερη της Συγχώνευσης απόκτηση της Ευρώπης και τους σχετικούς λόγους βλέπε κατωτέρω υπό 2.3.

Αναφορικά με την υφιστάμενη μερισματική πολιτική της Εταιρείας σημειώνονται τα ακόλουθα:

Για τη χρήση 2023, η Εταιρεία αποφάσισε τη μη διανομή μερίσματος λόγω ζημιών. Βάσει της υφιστάμενης πολιτικής της, η Εταιρεία διανέμει μερίσματα σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην ισχύουσα νομοθεσία.

Τα καθαρά κέρδη της Εταιρείας διανέμονται με απόφαση της Τακτικής Γ.Σ. που εγκρίνει τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και αποφασίζει τη διανομή, σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας και τις διατάξεις του Ν.4548/2018, όπως ισχύουν. Ειδικότερα:

1. Τα καθαρά κέρδη της Εταιρείας απεικονίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και είναι τα προκύπτοντα κατ' εφαρμογή της ισχύουσας νομοθεσίας.
2. Επιπλέον, τα καθαρά κέρδη, εφόσον και στο μέτρο που μπορούν να διατεθούν, διατίθενται με απόφαση της Γ.Σ. κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο άρθρο 160 παρ. 2 του Ν.4548/2018, ως ισχύει, και το άρθρο 28 του Καταστατικού της Εταιρείας.
3. Το δικαίωμα επί του μερίσματος από τα ετήσια ή τα κατά την εκκαθάριση κέρδη της Εταιρείας. Ποσοστό 35% των καθαρών κερδών μετ' αφαίρεση μόνον του τακτικού αποθεματικού διανέμεται από τα κέρδη κάθε χρήσης στους μετόχους ως πρώτο μέρισμα, ενώ η χορήγηση πρόσθετου μερίσματος αποφασίζεται από τη Γενική Συνέλευση. Μέρισμα δικαιούται κάθε μέτοχος, ο οποίος αναφέρεται στο τηρούμενο από την Εταιρεία μητρώο μετόχων κατά την ημερομηνία προσδιορισμού δικαιούχων μερίσματος.

Το προς διανομή μέρισμα καταβάλλεται στους μετόχους εντός δύο (2) μηνών από την απόφαση της Τακτικής Γ.Σ. που ενέκρινε τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και αποφάσισε τη διανομή.

Σύμφωνα με το άρθρο 162 του Ν.4548/2018, ως ισχύει, με απόφαση του Δ.Σ., η οποία λαμβάνεται εντός της χρήσης, είναι δυνατή η διανομή προσωρινών μερισμάτων υπό τις προϋποθέσεις που ορίζει το άρθρο αυτό.

Σημειώνεται ότι, μετά την ολοκλήρωση της Συναλλαγής, η Εταιρεία θα συνεχίσει την ίδια μερισματική πολιτική, ως ανωτέρω.

2.3 Περιγραφή της νέας κύριας δραστηριότητας ή και του κλάδου που θα δραστηριοποιείται η Εταιρεία μετά την Συναλλαγή

Ως αποτέλεσμα της Συγχώνευσης, η Κ.Α.Μ. θα δραστηριοποιείται πλέον κατά κύριο λόγο στην εκμετάλλευση ακινήτων. Η Συγχώνευση λαμβάνει χώρα στο πλαίσιο της νέας στρατηγικής της διοίκησης για την διαχείριση των ακινήτων του Ομίλου ως επενδυτικά ακίνητα και δι' αυτής η Εταιρεία θα ενισχύσει περαιτέρω το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο ακινήτων της.

Περαιτέρω, όπως έχει ανακοινωθεί από την Εταιρεία στο επενδυτικό κοινό στις 29.05.2024, η Απορροφώμενη Εταιρεία, Intracom Properties έχει υπογράψει στις 29.05.2024 δεσμευτικό Μνημόνιο Συμφωνίας – Πλαισίου με τον κ. Νικόλαο Μακρόπουλο, μοναδικό μέτοχο της ανώνυμης ασφαλιστικής εταιρείας «ΕΥΡΩΠΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΕΙΩΝ» (η «**Ευρώπη**»), δυνάμει του οποίου και σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους και προϋποθέσεις που περιλαμβάνονται σε αυτό, η Intracom Properties, ως αγοράστρια, και ο κ. Μακρόπουλος, ως πωλητής, έχουν συμφωνήσει μεταξύ άλλων την πώληση του 100% των μετοχών της Ευρώπης στην Intracom Properties.

Λαμβάνοντας υπόψη την διαδικασία Συγχώνευσης και εξετάζοντας τον χρονικό ορίζοντα υλοποίησης τόσο της Συγχώνευσης όσο και της γνωστοποιηθείσας στο επενδυτικό κοινό, κατά τα ανωτέρω συναλλαγής για την απόκτηση της Ευρώπης, τα διοικητικά συμβούλια της Απορροφώμενης και της Απορροφώσας Εταιρείας αποφάσισαν δυνάμει των από 12.09.2024 αποφάσεών τους, προς απλούστευση της διαδικασίας και διευκόλυνση της συναλλαγής της Ευρώπης, να συνεχίσει πλέον η Εταιρεία τις σχετικές διαπραγματεύσεις και να προβεί απευθείας στην υλοποίηση της σχετικής συναλλαγής. Σχετική επ' αυτού η από 13.09.2024 νεότερη ανακοίνωση της Εταιρείας.

Κατόπιν ολοκλήρωσης της απόκτησης της Ευρώπης, η Εταιρεία θα εισέλθει και στον κλάδο των ασφαλιστικών υπηρεσιών και ειδικότερα στις γενικές ασφάλειες. Η Ευρώπη διαθέτει άδεια λειτουργίας για το σύνολο των κλάδων στις γενικές ασφάλειες, ωστόσο η κύρια δραστηριότητά της επικεντρώνεται στον κλάδο περιουσίας, όπου ειδικεύεται στις

ασφαλίσεις των μεγάλων βιομηχανικών, εμπορικών και χρηματοοικονομικών κινδύνων και στον κλάδο ασφάλισης μεταφορών. Παράλληλα, το τελευταίο διάστημα αναπτύσσει και τον κλάδο ασφάλισης αστικής ευθύνης οχημάτων.

Για περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τη δραστηριότητα της Ευρώπης, βλέπε ενότητες 6 και 8.3.

2.4 Δηλώσεις της Εταιρείας

Σύμφωνα με την παράγραφο 11 και το σχετικό παράρτημα της Απόφασης 25 του Διοικητικού Συμβουλίου του Χ.Α., η Εταιρεία δηλώνει τα εξής:

- i. Κατά την ημερομηνία της ανακοίνωσης της Συναλλαγής, η Απορροφώμενη Εταιρεία πληροί τις προϋποθέσεις πρωτογενούς εισαγωγής στο Χ.Α. (πλην της εταιρικής διακυβέρνησης της παρ. 3.1.3.5 και της απαιτούμενης διασποράς της παρ. 3.1.4.3 του Κανονισμού του Χ.Α.). Ειδικότερα, βλέπε ενότητα 7 του Πληροφοριακού Σημειώματος.
- ii. Η Εταιρεία όπως θα προκύψει μετά τη Συγχώνευση, θα πληροί όλες τις προϋποθέσεις πρωτογενούς εισαγωγής στο Χ.Α. συμπεριλαμβανομένης της διασποράς και της εταιρικής διακυβέρνησης.
- iii. Κατά την ημερομηνία της ανακοίνωσης της Συναλλαγής, η νομική κατάσταση της Απορροφώμενης Εταιρείας και των τίτλων έκδοσης αυτής είναι σύμφωνη με τους νόμους και τους κανονισμούς στους οποίους υπόκειται.
- iv. Η Απορροφώμενη Εταιρεία δεν έχει υποβάλλει αίτηση για θέση αυτής σε διαδικασία πτώχευσης ούτε έχει υποβληθεί τέτοια αίτηση εναντίον της, ούτε έχει ληφθεί απόφαση για τη λύση και θέση αυτής σε εκκαθάριση.

Σημειώνεται ότι μετά την ολοκλήρωση της Συναλλαγής, η διασπορά της Εταιρείας θα διαμορφωθεί άνω του 25% που αποτελεί απαιτούμενο ποσοστό σύμφωνα με τα οριζόμενα από τον Κανονισμό του Χ.Α.

2.5 Επιπτώσεις στην οικονομική κατάσταση/αποτελέσματα της Εταιρείας

Τα έσοδα της Κ.Α.Μ. προέρχονται από την δραστηριότητά της στην Ελλάδα και ειδικότερα από τον κλάδο των ακινήτων. Το χαρτοφυλάκιο της περιλαμβάνει οκτώ (8) δομημένα ακίνητα με εμβαδό κτισμάτων περίπου 12 χιλ. τ.μ. και τέσσερα (4) γεωτεμάχια (οικόπεδα και αγροτεμάχια υπό ένταξη στο σχέδιο πόλης) συνολικής επιφάνειας περίπου δύο (2) στρεμμάτων. Εκ των δομημένων ακινήτων, ακίνητα δομημένης επιφάνειας περίπου 2 χιλ. τ.μ. είναι εμπορικά καταστήματα προβολής στην οδό Ερμού, ακίνητα δομημένης επιφάνειας 878 τ.μ. είναι κτήρια γραφείων και ακίνητα δομημένης επιφάνειας 8,5 χιλ. τ.μ. είναι βιομηχανικά κτήρια/ αποθήκες προς ανάπτυξη. Από τα ανωτέρω κτίσματα, είναι μισθωμένα περίπου 3.000 τ.μ., εμπορικά καταστήματα και κτήρια γραφείων (ήτοι ποσοστό 25% εκ της συνολικής επιφάνειας των κτισμάτων), ενώ τα υπόλοιπα είναι σε φάση ανάπτυξης.

Η απορρόφηση της Intracom Properties η οποία δραστηριοποιείται και αυτή στον κλάδο των ακινήτων αναμένεται να επηρεάσει σημαντικά τα έσοδα της Εταιρείας καθώς έχει στην κατοχή της ακίνητα μεγάλης αξίας που ξεπερνούν, την 31.07.2024, τα €69 εκ. με σημαντικά έσοδα από ενοίκια. Η Εταιρεία μετά την Συγχώνευση, λαμβάνοντας υπόψη τόσο τις επικείμενες αναπροσαρμογές μισθωμάτων, όσο και τις εν εξελίξει διαπραγματεύσεις με υποψηφίους μισθωτές κάποιων εκ των ανωτέρω κενών κτηρίων, προβλέπεται ότι θα έχει έσοδα από μισθώματα άνω των €7 εκ. σε ετήσια βάση.

Μέσω της Συναλλαγής, αναμένεται η ουσιαστική διεύρυνση και ενίσχυση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας, με την ανάπτυξή του σε στρατηγικούς τομείς της αγοράς. Αυτό θα οδηγήσει σε σημαντική βελτίωση της καθαρής θέσης και της κερδοφορίας της, εξασφαλίζοντας την ισχυροποίηση των κεφαλαίων της και ευελιξία στις μελλοντικές επενδυτικές στρατηγικές της. Η Συγχώνευση θα επιτρέψει την επίτευξη κρίσιμων συνεργειών και την ενοποίηση λειτουργιών της, ενισχύοντας έτσι τη συνολική αποδοτικότητα και μειώνοντας τα λειτουργικά κόστη. Παράλληλα, η ενισχυμένη κεφαλαιακή βάση και η διεύρυνση του χαρτοφυλακίου θα προσφέρουν στην Εταιρεία και τον Όμιλο αυξημένη ανθεκτικότητα στις διακυμάνσεις της αγοράς, επιτρέποντας τη διασφάλιση της μακροπρόθεσμης

βιωσιμότητας και της ενδυνάμωσης της διαπραγματευτικής ισχύος, αυξάνοντας με αυτόν τον τρόπο την ανταγωνιστικότητά τους και την περαιτέρω ενίσχυση της θέσης τους στον κλάδο.

Παράλληλα, μέσω της εξαγοράς της Ευρώπη, η οποία θα λάβει χώρα άμεσα μετά την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, και τη λήψη της απαραίτητης έγκρισης από την Τράπεζα της Ελλάδος, η Εταιρεία θα ενισχύσει το χαρτοφυλάκιό της, εισερχόμενη, μέσω της νέας θυγατρικής της εταιρείας, με ισχυρή δυναμική στον ασφαλιστικό κλάδο, κάτι που θα διαφοροποιήσει τις πηγές εσόδων της και θα ισχυροποιήσει την παρουσία της στην αγορά. Σε συνέχεια των ανωτέρω ενεργειών, η αξιοποίηση των υφιστάμενων δομών και του εκτενούς δικτύου του Ομίλου σε στρατηγικούς κλάδους όπου κατέχει σημαντική τεχνογνωσία, όπως ο κλάδος ακινήτων και ο κλάδος τεχνολογίας, που θα επεκταθεί και στον τομέα των ασφαλίσεων, των εγγυήσεων (sureties) και των ασφαλειών επί κατασκευαστικών έργων, αναμένεται να δημιουργήσει ισχυρές συνέργειες και μεγάλες προοπτικές ανάπτυξης, προσδίδοντας στον Όμιλο ένα σημαντικό ανταγωνιστικό πλεονέκτημα.

Η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου από την απορρόφηση της Intracom Properties παρουσιάζεται αναλυτικά στην ενότητα 4.2.4 με τα pro forma οικονομικά στοιχεία.

Σχετικά με τα οικονομικά αποτελέσματα της Ευρώπης, βλέπε ενότητα 8.3.

3 ΠΡΟΪΠΑΡΧΟΝΤΕΣ ΔΕΣΜΟΙ ΜΕΤΑΞΥ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ - ΜΕΤΟΧΩΝ

3.1 Μετοχική συγγένεια (άμεση / έμμεση) μεταξύ των Συγχωνευόμενων Εταιρειών, ή άλλων συνδεδεμένων εταιρειών, ή φυσικών προσώπων

Κατά την 23.09.2024, η Απορροφώμενη Εταιρεία, κατέχει άμεσα το 60,115% των μετοχών της Κ.Λ.Μ.

Κατά την 23.09.2024, η εισηγμένη εταιρεία Intracom Holdings κατέχει άμεσα το 81,49% των μετοχών της Απορροφώμενης Εταιρείας, με αποτέλεσμα να κατέχει έμμεσα το 60,115% των δικαιωμάτων ψήφου της Κ.Λ.Μ.

Κατά την 23.09.2024, η εταιρεία GREEN HYDEPARK INVESTMENTS LIMITED κατέχει άμεσα το 9,938% των μετοχών της Απορροφώσας Εταιρείας και ποσοστό μικρότερο του 5% των μετοχών της Απορροφώμενης Εταιρείας.

3.2 Συμμετοχή βασικών μετόχων και μελών Δ.Σ. της Εταιρείας στη διοίκηση της Απορροφώμενης Εταιρείας

Ο βασικός μέτοχος της Απορροφώσας Εταιρείας είναι η εταιρεία Intracom Properties η οποία με την σειρά της είναι θυγατρική της εισηγμένης εταιρείας Intracom Holdings κατά ποσοστό 81,49%.

Για περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με συμμετοχή των βασικών μετόχων και μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας στη διοίκηση της Απορροφώμενης Εταιρείας δείτε σχετικά τις ενότητες 4.1.2 και 4.1.4 του Πληροφοριακού Σημειώματος.

3.3 Μέλη του Δ.Σ. και διευθυντικά στελέχη που είναι κοινά στις Συγχωνευόμενες Εταιρείες

Τα παρακάτω διευθυντικά στελέχη είναι μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και των δύο εταιρειών.

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα στην Κ.Λ.Μ.	Ιδιότητα στην Intracom Properties
Δημήτριος Κλώνης	Πρόεδρος	Πρόεδρος
Ιωάννης Παπαβασιλείου	Αντιπρόεδρος	Β' Αντιπρόεδρος
Σωτήριος Μπακαγιάννης	Διευθύνων Σύμβουλος	Διευθύνων Σύμβουλος

Πηγή: Εταιρεία

3.4 Εγγυήσεις που έχουν δοθεί από την μία εταιρεία υπέρ της άλλης. Οικονομικές συμφωνίες, συνεργασίες και συναλλαγές μεταξύ των Συγχωνευόμενων Εταιρειών, ή των βασικών μετόχων

Η Intracom Properties, σε συνέχεια της ειδικής άδειας που χορηγήθηκε κατά τα άρθρα 99-101 του ν. 4548/2018 με απόφαση της από 26.07.2024 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης, παρείχε εγγύηση προς την ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ υπέρ της Κ.Λ.Μ., στο πλαίσιο έκδοσης από την τελευταία εμπραγμάτως εξασφαλισμένου Κοινού Ομολογιακού Δανείου, συνολικής ονομαστικής αξίας (κεφαλαίου) δεκαέξι εκατομμυρίων ευρώ (€16.000.000), σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους που διαλαμβάνονται στο οικείο «ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΚΔΟΣΕΩΣ ΚΟΙΝΟΥ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ ΜΕΤΑ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΚΑΛΥΨΕΩΣ ΚΑΙ ΠΡΩΤΟΓΕΝΟΥΣ ΔΙΑΘΕΣΕΩΣ ΚΑΙ ΟΡΙΣΜΟΥ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ ΠΛΗΡΩΜΩΝ ΚΑΙ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥ ΤΩΝ ΟΜΟΛΟΓΙΟΥΧΩΝ ΔΑΝΕΙΣΤΩΝ».

Η εταιρεία Intracom Holdings, η οποία συμμετέχει άμεσα στην Απορροφώμενη Εταιρεία και έμμεσα στην Απορροφώσα Εταιρεία κατά τα αναφερόμενα στην ενότητα 3.1 ανωτέρω, παρείχε εγγύηση προς την Τράπεζα Optima Bank A.E στο πλαίσιο χορήγησης από την Τράπεζα Optima Bank A.E προς την Intracom Properties πίστωσης σε ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό μέχρι του ορίου των Ευρώ είκοσι οκτώ εκατομμυρίων επτακοσίων σαράντα δύο χιλιάδων διακοσίων

ενενήντα τριών (€28.742.293), σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους που διαλαμβάνονται στην από 12.04.2023 σύμβαση χορήγησης πίστωσης σε ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό με αριθμό 0002921 που υπογράφηκε μεταξύ της Intracom Properties ως πιστούχου, της Τράπεζας Optima Bank A.E ως πιστώτριας και της Intracom Holdings ως εγγυήτριας. Η πίστωση αυτή χορηγήθηκε για αόριστη διάρκεια και προς το σκοπό της χρηματοδότησης της απόκτησης των μετοχών της Κ.Λ.Μ. από την Intracom Properties, σύμφωνα με τις σχετικές εγκρίσεις που χορήγησε το Δ.Σ της τελευταίας με την από 07.04.2023 απόφασή του. Ως εξασφάλιση της εν λόγω πίστωσης, η Intracom Properties συνέστησε επιπλέον και μεταξύ άλλων, ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Optima Bank A.E. επί του συνόλου των μετοχών της στην Κ.Λ.Μ (συνολικά, 24.177.910 μετοχές) για ποσό Ευρώ είκοσι οκτώ εκατομμυρίων επτακοσίων σαράντα δύο χιλιάδων διακοσίων ενενήντα τριών (€28.742.293) πλέον οφειλών δυνάμει των από 23.05.2023 και 27.10.2023 συμβάσεων ενεχυρίασης τίτλων που σύναψε με την Τράπεζα Optima Bank A.E.

Η εταιρεία Intracom Holdings, η οποία συμμετέχει άμεσα στην Intracom Properties και έμμεσα στη Κ.Λ.Μ κατά τα αναφερόμενα στην ενότητα 3.1 ανωτέρω, παρείχε εγγύηση προς την Τράπεζα Optima Bank A.E στο πλαίσιο χορήγησης από την Τράπεζα Optima Bank A.E προς την Intracom Properties πίστωσης σε ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό μέχρι του ορίου των Ευρώ πέντε εκατομμυρίων (€5.000.000), σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους που διαλαμβάνονται στην από 12.04.2023 σύμβαση χορήγησης πίστωσης σε ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό με αριθμό 0002935 που υπογράφηκε μεταξύ της Intracom Properties ως πιστούχου, της Τράπεζας Optima Bank A.E ως πιστώτριας και της Intracom Holdings ως εγγυήτριας. Η πίστωση αυτή χορηγήθηκε για αόριστη διάρκεια και προς το σκοπό της κάλυψης επενδυτικών και λειτουργικών αναγκών καθώς και αναγκών κεφαλαίου κίνησης της Intracom Properties, σύμφωνα με τις σχετικές εγκρίσεις που χορήγησε το Δ.Σ της τελευταίας με την από 07.04.2023 απόφασή του.

Η εταιρεία Intracom Holdings, η οποία συμμετέχει άμεσα στην Intracom Properties και έμμεσα στη Κ.Λ.Μ κατά τα αναφερόμενα στην ενότητα 3.1 ανωτέρω, παρείχε εγγύηση προς την εταιρεία «CORAL Ανώνυμη Εταιρεία Πετρελαιοειδών και Χημικών Προϊόντων» στο πλαίσιο χορήγησης πίστωσης έως του ποσού των 2.900 Ευρώ από την «CORAL Ανώνυμη Εταιρεία Πετρελαιοειδών και Χημικών Προϊόντων» προς την Intracom Properties για τους σκοπούς αγοράς προϊόντων της πρώτης από την Intracom Properties σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους που διαλαμβάνονται στο από 20.01.2024 ιδιωτικό συμφωνητικό που υπογράφηκε μεταξύ των «CORAL Ανώνυμη Εταιρεία Πετρελαιοειδών και Χημικών Προϊόντων», Intracom Properties και Intracom Holdings. Το ιδιωτικό συμφωνητικό έχει αόριστη διάρκεια.

Η Intracom Properties συνήψε στις 28.06.2024 ιδιωτικό συμφωνητικό παροχής υπηρεσιών με την εταιρεία Intracom Holdings, η οποία συμμετέχει άμεσα στην Intracom Properties και έμμεσα στη Κ.Λ.Μ κατά τα αναφερόμενα στην ενότητα 3.1 ανωτέρω, δυνάμει του οποίου η Intracom Holdings ανέλαβε να παράσχει στην Intracom Properties χρηματοοικονομικές, φορολογικές, λογιστικές υπηρεσίες και υπηρεσίες νομικής υποστήριξης έναντι συνολικής αμοιβής ύψους 300.000,00 ευρώ. Το ιδιωτικό συμφωνητικό έχει διάρκεια ένα (1) έτος, με αναδρομική ισχύ από 01.01.2024 και λήγει την 31.12.2024.

Η Intracom Properties συνήψε στις 28.06.2024 ιδιωτικό συμφωνητικό παροχής υπηρεσιών με την εταιρεία Intracom Holdings, η οποία συμμετέχει άμεσα στην Intracom Properties και έμμεσα στη Κ.Λ.Μ κατά τα αναφερόμενα στην ενότητα 3.1 ανωτέρω, δυνάμει του οποίου η Intracom Holdings ανέλαβε να παράσχει στην Intracom Properties ένα σύνολο υπηρεσιών υποστήριξης (συμπεριλαμβανομένων υπηρεσιών IT και ασφάλειας συστημάτων, υπηρεσιών προμηθειών, συντήρησης, εξοπλισμού και λογισμικού, υπηρεσιών Cloud και firewall, υπηρεσιών τηλεφωνίας και Internet, υπηρεσιών καθαριότητας και χρήσης μηχανημάτων) έναντι συνολικής αμοιβής ύψους 70.000,00 ευρώ. Το ιδιωτικό συμφωνητικό έχει διάρκεια ένα (1) έτος, με αναδρομική ισχύ από 01.01.2024 και λήγει την 31.12.2024.

Η Intracom Properties συνήψε στις 28.06.2024 ιδιωτικό συμφωνητικό παροχής υπηρεσιών με την εταιρεία Intracom Holdings, η οποία συμμετέχει άμεσα στην Intracom Properties και έμμεσα στη Κ.Λ.Μ κατά τα αναφερόμενα στην ενότητα 3.1 ανωτέρω, δυνάμει του οποίου η Intracom Holdings ανέλαβε να παράσχει στην Intracom Properties εγγυητική χρηματοοικονομική υποστήριξη υπέρ της Intracom Properties έναντι συνολικής αμοιβής ύψους 58.367,00

ευρώ. Το ιδιωτικό συμφωνητικό έχει διάρκεια ένα (1) έτος, με αναδρομική ισχύ από 01.01.2024 και λήγει την 31.12.2024.

Η Intracom Properties συνήψε στις 29.06.2023 ιδιωτικό συμφωνητικό υπομίσθωσης με την εταιρεία Intracom Holdings, η οποία συμμετέχει άμεσα στην Intracom Properties και έμμεσα στη Κ.Λ.Μ κατά τα αναφερόμενα στην ενότητα 3.1 ανωτέρω, δυνάμει του οποίου η Intracom Properties ως υπεκμισθώτρια (χρηματοδοτική μισθώτρια της υπ' αριθμόν 30040/27.07.2012 συμβολαιογραφικής πράξης αγοραπωλησίας και χρηματοδοτικής μίσθωσης λόγω καθολικής διαδοχής) υπεκμίσθωσε στην Intracom Holdings έναντι μηνιαίου μισθώματος ύψους 9.895,20 ευρώ ακίνητο/γραφείο επιφάνειας 618,45 τ.μ., που ευρίσκεται στον 7ο όροφο κτιρίου επί της Λ. Κηφισίας αρ. 64 στο Μαρούσι Αττικής. Η παρούσα μίσθωση έχει διάρκεια οκτώ (8) έτη, με αναδρομική ισχύ από 01.03.2023 και λήγει την 28.02.2031.

Η Intracom Properties, σε συνέχεια της από 18.12.2023 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, συνήψε στις 20.12.2023 ιδιωτικό συμφωνητικό μεταβίβασης μετοχών με την εταιρεία Intracom Holdings, η οποία συμμετέχει άμεσα στην Intracom Properties και έμμεσα στη Κ.Λ.Μ κατά τα αναφερόμενα στην ενότητα 3.1 ανωτέρω, δυνάμει του οποίου η Intracom Properties πώλησε και μεταβίβασε στην Intracom Holdings ένα εκατομμύριο εννιακόσιες τριάντα επτά χιλιάδες εκατόν είκοσι οκτώ (1.937.128) κοινές ονομαστικές μετοχές της εταιρείας με την πρώην επωνυμία «ΑΦΟΙ ΣΙΜΟΥ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ – ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ – ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (πλέον ΚΟΥΦΟΝΙΣΙΑ HOTEL & RESORT) έναντι συνολικού τιμήματος ποσού τεσσάρων εκατομμυρίων διακοσίων εξήντα μίας χιλιάδων εξακοσίων ογδόντα ενός ευρώ και εξήντα λεπτών (€4.261.681,60).

Η Εταιρεία, σε συνέχεια της ειδικής άδειας που χορηγήθηκε κατά τα άρθρα 99-101 του Ν. 4548/2018 με την από 10.07.2024 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας, συνήψε στις 30.07.2024 σύμβαση αγοραπωλησίας και μεταβίβασης μετοχών με την εταιρεία Intracom Holdings η οποία συμμετέχει άμεσα στην Intracom Properties και έμμεσα στη Κ.Λ.Μ κατά τα αναφερόμενα στην ενότητα 3.1 ανωτέρω, δυνάμει της οποίας η Εταιρεία πώλησε και μεταβίβασε στην Intracom Holdings τρία εκατομμύρια εξακόσιες εβδομήντα χιλιάδες επτακόσιες δέκα εννέα (3.670.719) κοινές, ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές της 100% θυγατρικής της εταιρείας με την επωνυμία WONDER NEST RETAIL ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ έναντι συνολικού τιμήματος ποσού τριών εκατομμυρίων ευρώ (€3.000.000).

Η Intracom Properties, σε συνέχεια της από 21.06.2024 απόφασης του Διοικητικού της Συμβουλίου, υπέγραψε στις 31.07.2024 πράξη μεταβίβασης με την εταιρεία Intracom Holdings, η οποία συμμετέχει άμεσα στην Intracom Properties και έμμεσα στη Κ.Λ.Μ κατά τα αναφερόμενα στην ενότητα 3.1 ανωτέρω, δυνάμει του οποίου η Intracom Properties εκχώρησε και μεταβίβασε στην Intracom Holdings όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της ως Ομολογιούχος Δανειστής σύμφωνα με το Πρόγραμμα Ομολογιακού Δανείου της εταιρείας με την πρώην επωνυμία «ΑΦΟΙ ΣΙΜΟΥ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ – ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ – ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (πλέον ΚΟΥΦΟΝΙΣΙΑ HOTEL & RESORT). Συγκεκριμένα, η Intracom Properties μεταβίβασε στην Intracom Holdings διακόσιες πενήντα χιλιάδες ονομαστικές ομολογίες, με ονομαστική αξία διακόσιες πενήντα χιλιάδες ευρώ (€250.000) και με σειριακό αριθμό 1 – 250.000, έναντι συνολικού τιμήματος ποσού διακοσίων εξήντα πέντε χιλιάδων τετρακοσίων δέκα επτά ευρώ (€265.417), με αποτέλεσμα η Intracom Properties να απαλλάσσεται από κάθε υποχρέωση που είχε από το ως άνω Πρόγραμμα Ομολογιακού Δανείου, και η Intracom Holdings να καθίσταται συμβαλλόμενο μέρος στο ως άνω Πρόγραμμα και να δεσμεύεται από υποχρεώσεις αντίστοιχες με εκείνες από τις οποίες απαλλάσσεται η Intracom Properties.

3.5 Εταιρείες στις οποίες συμμετέχουν από κοινού οι Συγχωνευόμενες Εταιρείες και εξάρτηση που υπάρχει μεταξύ των συνδεδεμένων εταιρειών σε επίπεδο Ομίλου

Κατά την ημερομηνία του Πληροφοριακού Σημειώματος, δεν υφίστανται εταιρείες στις οποίες συμμετέχουν από κοινού η Κ.Λ.Μ. και η Intracom Properties.

4 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

4.1 Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία

4.1.1 Γενικές Πληροφορίες – Αντικείμενο Εργασιών

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων.

Η Εταιρεία συστάθηκε ως ανώνυμη εταιρεία στην Αθήνα, Ελλάδα, το 1986 με την επωνυμία «ΙΩΑΝΝΗΣ ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - ΙΩΑΝΝΗΣ ΛΑΠΠΑΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΥΛΙΚΩΝ - ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (και με διακριτικό τίτλο Κ.Λ.Μ. Α.Ε.) και κύριο σκοπό γενικές εργολαβίες. Είναι εγγεγραμμένη στο Ελληνικό Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με τον μοναδικό αριθμό 002052601000.

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στο Μαρούσι Αττικής (Λεωφόρος Κηφισίας 64, Μαρούσι 151 25). Ελλάδα, και η ιστοσελίδα της είναι <https://www.klmate.gr/home.htm>. Η Εταιρεία είναι εισηγμένη στο Χ.Α. από τις 16.02.2004.

Σύμφωνα με το καταστατικό της, η διάρκεια της Εταιρείας ορίζεται σε πενήντα (50) έτη, ήτοι λήγει στις 31.07.2036.

4.1.2 Κύριοι Μέτοχοι

Κατά την ημερομηνία του Πληροφοριακού Σημειώματος το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας 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.

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας κατά την 23.09.2024 καθώς και όπως θα διαμορφωθεί μετά την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης με βάση το μετοχολόγιο της Εταιρείας την 23.09.2024:

Μέτοχος	Πριν τη Συγχώνευση		Μετά τη Συγχώνευση	
	Αριθμός Μετοχών	Ποσοστό Συμμετοχής (%)	Αριθμός Μετοχών	Ποσοστό Συμμετοχής (%)
INTRAKOM ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ⁽¹⁾	24.177.910	60,115%	-	-
Intracom Holdings ⁽¹⁾	-	-	57.340.930	66,364%
GREEN HYDEPARK INVESTMENTS LIMITED ⁽²⁾	3.997.000	9,938%	7.342.864	8,498%
Επενδυτικό κοινό (<5%)	12.044.308	29,947%	21.719.904	25,138%
Σύνολο	40.219.218	100,000%	86.403.698	100,000%

Πηγή: Μετοχολόγιο Εταιρείας (23.09.2024).

Σημειώσεις:

- Σημειώνεται ότι συνεπεία της Συγχώνευσης οι μετοχές της Απορροφώμενης Εταιρείας θα ακυρωθούν λόγω της συμμετοχής της στην Απορροφώσα Εταιρεία. Επίσης, εμφανίζεται και η Intracom Holdings ως κύριος μέτοχος της νέας εταιρείας μετά τη Συγχώνευση, αφού είναι βασικός μέτοχος της Απορροφώμενης Εταιρείας πριν τη Συγχώνευση.
- Η εταιρεία «GREEN HYDEPARK INVESTMENTS LIMITED» ελέγχεται κατά ποσοστό 100,00% από τον κ. Γεώργιο Μουνδρέα.

4.1.3 Διοικητικό Συμβούλιο

Η Εταιρεία διοικείται από 7μελές Διοικητικό Συμβούλιο. Η σύνθεση του παρόντος Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το οποίο εξελέγη με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων την 28.05.2024 και συγκροτήθηκε σε σώμα δυνάμει των από 28.05.2024 (αρχική συγκρότηση) και 09.07.2024 (λόγω αντικατάστασης μέλους) αποφάσεων του έχει ως εξής:

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

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία.

*Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατά τη συνεδρίασή του της 09.07.2024, και σε συνέχεια της από 07.07.2024 συνεδρίασης της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφίων Μελών Δ.Σ., εξέλεξε ως νέο μη εκτελεστικό μέλος του την κ. Ανθοδέσμη Μαρία Μπενετάτου, σε αντικατάσταση του παραιτηθέντος μη εκτελεστικού μέλους κ. Ιωάννη Σχοινά.

Μετά την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας όπως θα προκύψει από τη Συγχώνευση θα παραμείνει ως ανωτέρω.

4.1.4 Συμμετοχές των κυρίων μετόχων και μελών του Δ.Σ. της Εταιρείας σε άλλες εταιρείες

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας δηλώνουν πως κατά την ημερομηνία του Πληροφοριακού Σημειώματος δεν είναι εταίροι ή μέτοχοι σε άλλη εταιρεία ή νομικό πρόσωπο με ποσοστό μεγαλύτερο ή ίσο του 5%, πλην της Εταιρείας, με τις ακόλουθες εξαιρέσεις:

Όνοματεπώνυμο	Συμμετοχή σε άλλη εταιρεία
Δημήτριος Κλώνης	SAGAMORE ESTATES LTD (100% άμεση συμμετοχή)
	STONEVILLE PROPERTIES LTD (100% άμεση συμμετοχή)
Ιωάννης Παπαβασιλείου	KPC FINANCE ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ - ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ - ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ Α.Ε. (20% μέτοχος)
	PROJECT FRAGOKLISIAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (8% έμμεση συμμετοχή)
Σωτήριος Μπακαγιάννης	ΜΠΑΚΑΓΙΑΝΝΗΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ Ε.Ε. (50% εταίρος)
	S. PARTNERS BUSINESS DEVELOPMENT O.E. (25% εταίρος)
	ΙΩΑΝΝΗΣ ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΛΑΠΠΑΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ (16,50% άμεση συμμετοχή)
	ONCE UPON A VILLA Ε.Π.Ε (50% άμεση συμμετοχή)
Βιολέτα Λάππα	SYSMEROM COM LTD (40% έμμεση συμμετοχή)
	KLSAL LTD (40% έμμεση συμμετοχή)
	KLSEK COMMERCE LTD (40% έμμεση συμμετοχή)
	WONDER NEST RETAIL ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (40% άμεση συμμετοχή)
	CONTROYAMA SRL (50% άμεση συμμετοχή)

Όνοματεπώνυμο	Συμμετοχή σε άλλη εταιρεία
	ΝΕΠΑ ΑΛΚΥΩΝ (48% άμεση συμμετοχή)

Πηγή: Εταιρεία.

Κατά την ημερομηνία του Πληροφοριακού Σημειώματος, η εταιρεία Intracom Holdings, η οποία κατέχει έμμεσα ποσοστό 60,115%¹ των δικαιωμάτων ψήφου της Κ.Λ.Μ., καθώς κατέχει άμεσα ποσοστό 81,49% του μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Intracom Properties, κατέχει επίσης δικαιώματα ψήφου μεγαλύτερα του 5%, στις εξής εταιρείες:

Εταιρεία	Ποσοστό δικαιωμάτων ψήφου (άμεσα και έμμεσα)
Intracom Holdings International Ltd	100%
Intracom Operations Ltd	100%
Intracom Group USA Inc	100%
Intracom Technologies S.a.r.l.	100%
RURAL CONNECT S.A.	30,35%
INTRADEVELOPMENT SA	82,64%
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ – ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ – ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ ΚΑΙ ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Ο ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε.	29,667%
Intracom Ventures MAE	100%
Intracom Aviation	51,00%
SELENE ENTERPRISES COMPANY LTD	25,00%
ATHENS BEACH CLUB A.E.	33,33%
Koufonisia Hotel & Resort SA	71,31%
WONDER NEST RETAIL MON. AE ⁽¹⁾	60,00%
SYSMEROM COM LTD ⁽¹⁾	100%
KLSAL LTD ⁽¹⁾	100%
KLSER COMMERCE LTD ⁽¹⁾	100%
BANNER ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ	100%
INTRAKAT	5,09%
INTRALOT	7,135%

Πηγή: Εταιρεία.

Σημειώσεις:

1) Την 30.05.2024 ολοκληρώθηκε η απόσχιση του εμπορικού κλάδου της Κ.Λ.Μ. με την εισφορά του στην 100% θυγατρική, νεοσύστατη εταιρεία WONDER NEST RETAIL MON.AE. Στο πλαίσιο της ανωτέρω απόσχισης μεταβιβάστηκε στη νεοσύστατη εταιρεία WONDER NEST RETAIL MON. AE και το σύνολο των συμμετοχών της Κ.Λ.Μ. στις θυγατρικές της εταιρείες SYSMEROM COM LTD, KLSAL LTD και KLSER COMMERCE LTD. Εν συνεχεία, την 20.07.2024 ολοκληρώθηκε η πώληση ποσοστού 40% του κεφαλαίου της WONDER NEST RETAIL MON. AE στην κα. Βιολέττα Λάππα και την 30.07.2024 ολοκληρώθηκε η πώληση ποσοστού 60% του κεφαλαίου της WONDER NEST RETAIL MON.AE. στην Intracom Holdings. Συνεπώς από την 31.07.2024 η εταιρία Wonder Nest Retail A.E. και οι θυγατρικές της SYSMEROM COM LTD, KLSER COMMERCE LTD και KLSAL LTD δεν αποτελούν πλέον θυγατρικές της ΚΛΜ.

¹ Την 25.07.2024, η εισηγμένη εταιρεία Intracom Holdings προχώρησε στην πώληση του ποσοστού 27,614% που κατείχε άμεσα στην Κ.Λ.Μ., με αποτέλεσμα πλέον να έχει μόνο έμμεση συμμετοχή στην Κ.Λ.Μ. μέσω της συμμετοχής της στην Intracom Properties. Επίσης, την 17.07.2024, η Intracom Properties προχώρησε σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με αποτέλεσμα το ποσοστό της Intracom Holdings σε αυτήν να μειωθεί σε 81,49% από 100%.

4.1.5 Προοπτικές της Εταιρείας

Μέσω της προτεινόμενης Συγχώνευσης, αναμένεται η ουσιαστική διεύρυνση και ενίσχυση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Απορροφώσας Εταιρείας, με την ανάπτυξή του σε στρατηγικούς τομείς της αγοράς. Αυτό θα οδηγήσει σε σημαντική βελτίωση της καθαρής θέσης και της κερδοφορίας της, εξασφαλίζοντας την ισχυροποίηση των κεφαλαίων της και ευελιξία στις μελλοντικές επενδυτικές στρατηγικές της. Η Συγχώνευση θα επιτρέψει την επίτευξη κρίσιμων συνεργειών και την ενοποίηση λειτουργιών της, ενισχύοντας έτσι τη συνολική αποδοτικότητα και μειώνοντας τα λειτουργικά κόστη. Παράλληλα, η ενισχυμένη κεφαλαιακή βάση και η διεύρυνση του χαρτοφυλακίου θα προσφέρουν στην Απορροφώσα Εταιρεία και τον Όμιλο αυξημένη ανθεκτικότητα στις διακυμάνσεις της αγοράς, επιτρέποντας τη διασφάλιση της μακροπρόθεσμης βιωσιμότητας και της ενδυνάμωσης της διαπραγματευτικής ισχύος, αυξάνοντας με αυτόν τον τρόπο την ανταγωνιστικότητά τους και την περαιτέρω ενίσχυση της θέσης τους στον κλάδο.

Η εταιρεία που θα προκύψει στοχεύει να αξιοποιήσει τα εξειδικευμένα στελέχη και των δύο εταιριών, εξασφαλίζοντας την ηγεσία και το ανθρώπινο δυναμικό υψηλού επιπέδου που απαιτείται για την αποτελεσματική εκτέλεση της στρατηγικής της. Επιπλέον, η ενσωμάτωση των πλέον σύγχρονων και αποδοτικών πρακτικών στη διαχείριση ακινήτων και επενδύσεων θα μεγιστοποιήσει την επιχειρησιακή αποδοτικότητα και θα θέσει ισχυρές βάσεις για βιώσιμη ανάπτυξη σε όλα τα επίπεδα.

Περαιτέρω, η εταιρεία που θα προκύψει από τη Συγχώνευση θα προβεί απευθείας στην υλοποίηση της εξαγοράς της Ευρώπης, ασφαλιστικής εταιρείας η οποία διαθέτει όλες τις απαραίτητες άδειες για την παροχή ασφαλιστικών υπηρεσιών σε ένα ευρύ φάσμα κλάδων.

Μέσω της εξαγοράς αυτής, η Απορροφώσα Εταιρεία θα ενισχύσει το χαρτοφυλάκιό της, εισερχόμενη, μέσω της νέας θυγατρικής της εταιρείας, με ισχυρή δυναμική στον ασφαλιστικό κλάδο, κάτι που θα διαφοροποιήσει τις πηγές εσόδων της και θα ισχυροποιήσει την παρουσία της στην αγορά. Σε συνέχεια των ανωτέρω ενεργειών, η αξιοποίηση των υφιστάμενων δομών και του εκτενούς δικτύου του Ομίλου σε στρατηγικούς κλάδους όπου ο Όμιλος ήδη κατέχει σημαντική τεχνογνωσία, όπως ο κλάδος ακινήτων και ο κλάδος τεχνολογίας, που θα επεκταθεί και στον τομέα των ασφαλίσεων, των εγγυήσεων (sureties) και των ασφαλειών επί κατασκευαστικών έργων, αναμένεται να δημιουργήσει ισχυρές συνέργειες και μεγάλες προοπτικές ανάπτυξης, προσδίδοντας στον Όμιλο ένα σημαντικό ανταγωνιστικό πλεονέκτημα. Αυτές οι συνέργειες θα επιτρέψουν την εισαγωγή της Ευρώπης σε νέους ασφαλιστικούς τομείς και τη διεύρυνση των παρεχόμενων υπηρεσιών, ενισχύοντας τη διαφοροποίηση και την ανταγωνιστικότητα της τελευταίας μεγιστοποιώντας έτσι την αξία των μετόχων της εταιρείας που θα προκύψει από την Συγχώνευση.

4.1.6 Διάρθρωση Ομίλου

Σημειώνεται ότι, κατά την ημερομηνία του Πληροφοριακού Σημειώματος, η Εταιρεία δεν διαθέτει θυγατρικές εταιρείες.

4.2 Παρουσίαση της νέας κύριας δραστηριότητας/ κλάδου που θα δραστηριοποιηθεί η Εταιρεία

4.2.1 Νέο αντικείμενο εργασιών και κατηγορίες δραστηριοτήτων

Ως αποτέλεσμα της Συγχώνευσης, η Κ.Λ.Μ. θα δραστηριοποιείται πλέον κατά κύριο λόγο στην εκμετάλλευση ακινήτων. Η Συγχώνευση λαμβάνει χώρα στο πλαίσιο της νέας στρατηγικής της διοίκησης για την διαχείριση των ακινήτων του Ομίλου ως επενδυτικά ακίνητα και δι' αυτής η Εταιρεία θα ενισχύσει περαιτέρω το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο ακινήτων της.

Κατόπιν ολοκλήρωσης της απόκτησης της Ευρώπης από την Εταιρεία, η Εταιρεία θα εισέλθει και στον κλάδο των ασφαλιστικών υπηρεσιών και ειδικότερα στις γενικές ασφάλειες. Η Ευρώπη διαθέτει άδεια λειτουργίας για το σύνολο των κλάδων στις γενικές ασφάλειες, ωστόσο η κύρια δραστηριότητά της επικεντρώνεται στον κλάδο περιουσίας, όπου

ειδικεύεται στις ασφαλίσσεις των μεγάλων βιομηχανικών, εμπορικών και χρηματοοικονομικών κινδύνων και στον κλάδο ασφάλισης μεταφορών. Παράλληλα, το τελευταίο διάστημα αναπτύσσει και τον κλάδο ασφάλισης αστικής ευθύνης οχημάτων.

Σκοπός της Εταιρείας, όπως θα προταθεί προς έγκριση στην Γενική Συνέλευση που θα εγκρίνει την Συγχώνευση, θα είναι:

- i. Η συμμετοχή σε ημεδαπές ή αλλοδαπές εταιρείες και επιχειρήσεις, οιασδήποτε μορφής, εισηγμένες στο χρηματιστήριο ή μη, μεταξύ των οποίων και αυτές που δραστηριοποιούνται στην ενέργεια ασφαλίσεων παντός κλάδου και στην εν γένει άσκηση ασφαλιστικής επιχείρησης κάθε συναφούς είδους σε σχέση με οποιονδήποτε ασφαλιστικό κλάδο και οι Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, Εταιρείες Επενδύσεων – Χαρτοφυλακίου, Εταιρείες Διαχειρίσεως Αμοιβαίων Κεφαλαίων που έχουν συσταθεί ή θα συσταθούν ανεξάρτητα από το σκοπό και τον εταιρικό τους τύπο και η άσκηση κάθε συναφούς δραστηριότητας ή επιχείρησης.
- ii. Η αγορά, διαχείριση, πώληση, ανταλλαγή, εκμίσθωση, ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων εμπορικής, οικιστικής ή τουριστικής χρήσης σε ιδιόκτητα ή μισθωμένα οικοπέδα στην Ελλάδα και το εξωτερικό.
- iii. Η επένδυση σε αγορές εταιρειών και συμμετοχή σε αυξήσεις μετοχικών κεφαλαίων εταιρειών.
- iv. Οι επενδύσεις σε μετοχές, ομόλογα κρατικά ή οποιωνδήποτε επιχειρήσεων του ιδιωτικού τομέα, μερίδια αμοιβαίων κεφαλαίων, εν γένει σε οποιαδήποτε χρηματοπιστωτικά μέσα, εισηγμένα ή μη σε οργανωμένες αγορές της ημεδαπής ή αλλοδαπής και σε ακίνητα.
- v. Η εκτέλεση ή/και εποπτεία οικοδομικών εργασιών σε ιδιόκτητα ή ξένα οικοπέδα, η ανέγερση, κατασκευή, ανακατασκευή, μετατροπή, ανακαίνιση και επισκευή κτηρίων (πολυώροφων ή μη), είτε για λογαριασμό της Εταιρείας είτε για λογαριασμό τρίτων
- vi. Η παροχή εμπορικών και τεχνικών συμβουλών και η διαχείριση επενδύσεων σε σχέση με ακίνητα.
- vii. Η άσκηση κτηματικών και μισθωτικών εργασιών και η παροχή υπηρεσιών εκτίμησης ακινήτων.
- viii. Η απόκτηση απαιτήσεων από δάνεια και πιστώσεις
- ix. Η διαχείριση κινητής περιουσίας, συμπεριλαμβανομένων των πάσης φύσεως τίτλων, κινητών αξιών και χρηματοπιστωτικών μέσων.
- x. Η χορήγηση εγγυήσεων, τριτεγγυήσεων, χρηματοοικονομικής στήριξης και ενοχικών ή εμπράγματων ασφαλειών υπέρ των νομικών προσώπων, στα οποία συμμετέχει ή με τα οποία συνεργάζεται, είτε άμεσα, είτε έμμεσα.
- xi. Γενικά οποιαδήποτε δραστηριότητα σχετιζόμενη με κινητά ή ακίνητα, βιομηχανική ή εμπορική, παραπλήσια ή σχετική με τις προαναφερθείσες δραστηριότητές της που μπορεί να διευκολύνει τη λειτουργία της και την ανάπτυξή της.

Για την επίτευξη και ανάπτυξη του παραπάνω σκοπού της, η Εταιρεία μπορεί να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο και με οποιονδήποτε τρόπο, να αντιπροσωπεύει οποιαδήποτε επιχείρηση ημεδαπή ή αλλοδαπή που έχει τον ίδιο ή παρεμφερή σκοπό με το σκοπό της εταιρείας και να ιδρύει υποκαταστήματα οπουδήποτε στην Ελλάδα και στο εξωτερικό.

Λόγω της άμεσα επικείμενης εξαγοράς της Ευρώπης, όπως αναφέρεται ανωτέρω, στην Γενική Συνέλευση που θα αποφασίσει την Συγχώνευση και την αλλαγή του σκοπού της Απορροφώσας Εταιρείας, κατά τα ανωτέρω, θα προταθεί επίσης η αλλαγή της επωνυμίας της εταιρείας από «Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΠΑΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και διακριτικό τίτλο «Κ.Λ.Μ. Α.Ε.» σε «ΕΥΡΩΠΗ HOLDINGS Α.Ε.».

4.2.2 Διαμόρφωση κύκλου εργασιών

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθεται ενοποιημένη ανάλυση του κύκλου εργασιών από συνεχιζόμενες δραστηριότητες των Συγχωνευόμενων Εταιρειών για τη χρήση 2023 και το α' εξάμηνο του 2024:

(Ποσά σε €)	ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ανά δραστηριότητα			
	2023	% επί των συνολικών πωλήσεων	01.01-30.06.2024	% επί των συνολικών πωλήσεων
Κ.Λ.Μ	45.620	0,68%	9.997	0,33%
Κ.Λ.Μ. (Αναταξινόμηση από Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης: Έσοδα από ενοίκια) ⁽¹⁾	1.369.140	20,44%	932.250	30,56%
Κ.Λ.Μ Σύνολο	1.414.760		942.247	
Intracom Properties	5.284.873	78,88%	2.112.733	69,25%
Διεταιρικές απαλοιφές			(4.037)	(0,13%)
Σύνολο	6.699.633	100,00%	3.050.943	100,00%

Πηγή: Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου Κ.Λ.Μ. για τη χρήση 2023 και για την περίοδο που έληξε 30.06.2024.

Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της Intracom Properties για τη χρήση 2023 και pro forma στοιχεία επεξεργασμένα από την εταιρεία για την περίοδο που έληξε 30.06.2024.

Σημείωση:

1. Για σκοπούς σύνταξης των Proforma Καταστάσεων έχει γίνει αναταξινόμηση στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος των Δημοσιευμένων Οικονομικών Καταστάσεων του Ομίλου Κ.Λ.Μ. του ποσού των «Εσόδων από Ενοίκια» από το κονδύλι «Λοιπά Έσοδα εκμετάλλευσης» στο κονδύλι «Πωλήσεις», καθώς η οικονομική εκμετάλλευση των ακινήτων καθίσταται πλέον ως κύρια δραστηριότητα της εταιρίας μετά τον μετασχηματισμό της.

Για την χρήση του 2023 δεν υπήρξαν διεταιρικές συναλλαγές μεταξύ του Ομίλου Κ.Λ.Μ. και της Intracom Properties ενώ για την περίοδο που έληξε 30.06.2024 έγιναν αγορές/έξοδα αξίας € 4.037 του Ομίλου Κ.Λ.Μ. από την Intracom Properties.

4.2.3 Γενικά χαρακτηριστικά κλάδου δραστηριότητας του Εκδότη

Κλάδος Ακινήτων

Ο ελληνικός κλάδος ακινήτων παρουσιάζει σαφή σημάδια ανάκαμψης αφήνοντας πίσω του την οικονομική κρίση της τελευταίας δεκαετίας και τις πιο πρόσφατες προκλήσεις που έφερε η παγκόσμια πανδημία COVID-19.

Η έντονη δραστηριότητα του ελληνικού κλάδου αναφορικά με την ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων συνοδεύεται από σημαντικές επενδύσεις από διεθνείς όσο και τοπικούς επενδυτές κεφαλαίων.

Υπάρχει σημαντική δραστηριότητα από χρήστες ακινήτων, καθώς μεγάλες εταιρείες θέτουν υψηλά τον πήχη των προδιαγραφών, απαιτώντας ποιοτικούς χώρους οι οποίοι καλύπτουν και περιβαλλοντικά κριτήρια. Επίσης η δραστηριότητα στην αγορά κατοικιών είναι έντονη, με αυξημένη ζήτηση από εγχώριους και ξένους αγοραστές.

Παρά το αυξανόμενο κόστος χρηματοδότησης και κατασκευής, οι επενδύσεις σε ακίνητα και ξενοδοχεία στην Ελλάδα πρόκειται να συνεχιστούν, λόγω της συνεχούς ζήτησης από αγοραστές / ενοικιαστές, της έλλειψης ποιοτικών ακινήτων, της στροφής στα πράσινα κτίρια, των συγκριτικά ελκυστικών αποδόσεων, των ευκαιριών που παρουσιάζονται από την ενεργή διαχείριση των κόκκινων δανείων και REO, καθώς και των αυξημένων ροών ξένων επενδυτικών κεφαλαίων προς τη χώρα.

Κύριες τάσεις και προκλήσεις:

Οι εταιρείες και οι ενδιαφερόμενοι του κλάδου βρίσκονται, σταθερά πλέον, σε ένα περιβάλλον "αλλαγής". Οι Proptech επενδύσεις εμφανίζουν σημαντική ανάπτυξη τα τελευταία χρόνια και συνεχίζουν να βρίσκονται στο προσκήνιο των εταιρειών κεφαλαίων επιχειρηματικών συμμετοχών και καινοτομίας.

Τα κριτήρια βιωσιμότητας και οι ολοένα αυξανόμενες απαιτήσεις για μηδενικούς ρύπους αναδιαμορφώνουν το περιβάλλον των ακινήτων, το οποίο, οι μελέτες εμφανίζουν "υπεύθυνο" για το 40% των παγκόσμιων εκπομπών άνθρακα.

Η ζήτηση καινοτόμων λύσεων σε ολόκληρη την αλυσίδα αξίας, με έμφαση στους τομείς της κατανάλωσης ενέργειας, της κυκλικής οικονομίας, των έξυπνων κατασκευών εκτός εργοταξίου και της κινητικότητας του εργατικού δυναμικού είναι αυξημένη.

Νέες τεχνολογικές εξελίξεις όπως IoT, Big Data, GIS, AI και Machine Learning είναι πλέον διαθέσιμες και συνεχώς εξελίσσονται παρέχοντας πρόσβαση σε ολοένα και περισσότερα δεδομένα, η συνδυαστική διαχείριση των οποίων είναι ευνοϊκή για την ανάπτυξη και κατόπιν τη χρηστή διαχείριση και συντήρηση των χώρων και ιδιοκτησιών.

Κλάδος Ασφαλειών

Η ελληνική ασφαλιστική αγορά παρουσιάζει συνεχόμενη ανοδική πορεία τα τελευταία έξι (6) χρόνια, με τα συνολικά εγγεγραμμένα ασφάλιστρα να ανέρχονται σε € 5,2 δισ., εκ των οποίων το 49% αφορά ασφάλιστρα του κλάδου ζωής, και το 51% του κλάδου ζημιών.

Ο βαθμός διεύθυνσης παρέμεινε σχετικά σταθερός κατά τη διάρκεια της βετίας, κυμαινόμενος από 2,2% έως 2,7%, πολύ πίσω από το μέσο όρο των χωρών της ΕΕ.

Το 2023 τα κατά κεφαλήν ασφάλιστρα διαμορφώθηκαν σε €501, σημαντικά βελτιωμένα από το 2016 όπου βρίσκονταν στα επίπεδα των € 366, παρόλα αυτά συνεχίζουν να υπολείπονται του Ευρωπαϊκού μέσου όρου που ανέρχεται σε € 2.706.

Η ελληνική ασφαλιστική αγορά παρουσιάζει υψηλό ενδιαφέρον τόσο από εταιρείες του κλάδου όσο και από επενδυτικά κεφάλαια, αφού τα τελευταία χρόνια έχουν πραγματοποιηθεί πολλές εξαγορές και συγχωνεύσεις, οξύνοντας έτσι τον ανταγωνισμό και την προσπάθεια συγκέντρωσης του κλάδου.

Αναπτυσσόμενοι Ασφαλιστικοί Κλάδοι | Ασφάλιση Εγγυήσεων

Ο κλάδος τεχνικών έργων στην Ελλάδα παρουσιάζει σημαντική αύξηση τα τελευταία έτη και αναμένεται να συνεχιστεί, δεδομένου ότι περισσότερα από 180 έργα ύψους σχεδόν € 30 δισ. έχουν ήδη προγραμματιστεί προς υλοποίηση από το Υπουργείο Υποδομών έως το 2030. Ο μεγάλος όγκος των ανεκτέλεστων έργων σε συνδυασμό με την αλλαγή της νομοθεσίας που επιτρέπει στις ασφαλιστικές εταιρείες να εισέλθουν στον ταχεία αναπτυσσόμενο κλάδο της ασφάλισης εγγυήσεων, θα οδηγήσει σε σημαντικά περιθώρια ανάπτυξης για την Εταιρεία, τόσο στον κλάδο ασφάλισης των αστικών ευθυνών των τεχνικών έργων, όσο και στην ασφάλιση εγγυήσεων.

Ασφάλιση Τεχνικών Έργων

Σήμερα το ανεκτέλεστο υπόλοιπο συμβάσεων (backlog) των μεγάλων ελληνικών κατασκευαστικών εταιριών αγγίζει τα € 17 δισ., υποδεικνύοντας σημαντικές προοπτικές ανάπτυξης στον τομέα ασφάλισης των αστικών ευθυνών των τεχνικών

έργων. Η διείδυση στον τομέα ασφάλισης τεχνικών έργων μπορεί να λειτουργήσει ως καταλύτης για περαιτέρω ανάπτυξη και στον τομέα των εγγυήσεων.

Ασφάλιση εγγυήσεων

Το πρόγραμμα ασφάλισης των εγγυητικών επιστολών εγγυάται την εκπλήρωση μιας σειράς υποχρεώσεων από συμβάσεις κατασκευών ή υπηρεσιών, μέχρι και τις συνήθεις λειτουργίες εμπορικών επιχειρήσεων, πράγμα που καθιστά την ασφάλιση εγγυήσεων απαραίτητη στον κλάδο των τεχνικών έργων.

Μέχρι πρόσφατα, οι τράπεζες αποκλειστικά είχαν το δικαίωμα για την έκδοση εγγυήσεων, πράγμα που είχε ως συνέπεια την αναβολή ή ακύρωση τεχνικών έργων. Με την πρόσφατη νομοθεσία όμως, και οι ασφαλιστικές εταιρίες είναι πλέον σε θέση να χορηγούν εγγυήσεις.

Η αλλαγή της νομοθεσίας, σε συνδυασμό με τον υψηλό όγκο ανεκτέλεστων συμβάσεων δημιουργεί ευνοϊκές συνθήκες για την Εταιρεία, ώστε να αποκτήσει σημαντικό μερίδιο αγοράς στο κομμάτι των εγγυητικών επιστολών.

Σημειώνεται πως η Ευρώπη διατηρεί σημαντικό ανταγωνιστικό πλεονέκτημα στον κλάδο των Εγγυήσεων, αφού αποτελεί μια εκ των δύο ασφαλιστικών εταιριών που διαθέτουν άδεια από την Τράπεζα της Ελλάδος για τον εν λόγω κλάδο.

Ασφάλιση περιουσίας

Η Ευρώπη δραστηριοποιείται κυρίως στον κλάδο περιουσίας. Η υποχρεωτική ασφάλιση της περιουσίας των επιχειρήσεων και τα συνήθη πλέον ακραία καιρικά φαινόμενα αναμένεται να αυξήσουν σημαντικά τη ζήτηση για τον κλάδο ασφάλισης περιουσίας, δημιουργώντας σημαντικές ευκαιρίες για περαιτέρω ανάπτυξη.

Η Ελληνική κυβέρνηση και ο Πρωθυπουργός, με αφορμή τις εκτεταμένες ζημιές που προκάλεσε η κακοκαιρία Daniel στη Θεσσαλία, στα πλαίσια της Διεθνούς Έκθεσης Θεσσαλονίκης ανακοίνωσε μία σειρά μέτρων που αναμένεται να τυνώσουν την ασφαλιστική παραγωγή και να προστατέψουν τις ιδιωτικές περιουσίες από τις φυσικές καταστροφές.

Ασφάλιση Αστικών Ευθυνών

Σήμερα, το συνεχώς εναλλασσόμενο περιβάλλον σε συνδυασμό με τη ραγδαία ανάπτυξη της τεχνολογίας και την αυξανόμενη πολυπλοκότητα των επιχειρήσεων, δημιουργεί νέες ασφαλιστικές ανάγκες. Οι κίνδυνοι που σχετίζονται με την αστική ευθύνη, την ευθύνη των στελεχών και την κυβερνοασφάλεια αυξάνονται με ταχείς ρυθμούς, απαιτώντας εξειδικευμένα προϊόντα και υπηρεσίες ασφάλισης. Η προστασία από αυτές τις μορφές κινδύνων και απειλών καθίσταται επιτακτική, οδηγώντας σε σημαντική αύξηση της ζήτησης για ασφαλιστικές λύσεις στους εν λόγω τομείς.

4.2.4 Οικονομικά στοιχεία της Εταιρείας

Τα βασικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού της κατάστασης οικονομικής θέσης της Εταιρείας, καθώς και τα βασικά μεγέθη της κατάστασης συνολικού εισοδήματος για την περίοδο που έληξε στις 30.06.2024 όπως και της χρήσης 2023, πριν και μετά την Συγχώνευση έχουν ως εξής:

	Πριν τη Συγχώνευση	Μετά τη Συγχώνευση	Πριν τη Συγχώνευση	Μετά τη Συγχώνευση
(Ποσά σε € χιλ., εκτός αν αναγράφεται διαφορετικά)	31.12.2023		30.06.2024	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό				
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	11.287	12.505	40	1.075
Αύλα περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	2
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	-	98	35	112
Επενδύσεις σε ακίνητα	41.357	108.036	52.133	121.304
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	3	4	6	2.827
Σύνολο μη κυκλοφορούν ενεργητικού	52.647	120.644	52.214	125.320
Κυκλοφορούν ενεργητικό				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	350	9.378	277	3.198
Μεταβατικοί λογαριασμοί	1	1	4	4
Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις	483	870	6.041	6.907
Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση	24.838	24.838	19.829	19.829
Σύνολο κυκλοφορούν ενεργητικού	25.673	35.078	26.151	29.938
Σύνολο Ενεργητικού	78.320	155.732	78.365	155.258
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	45.500	80.327	47.996	86.336
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	6.858	6.858	6.056	6.056
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	4.149	7.467	4.205	7.701
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	-	1	-	1
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	-	578	18	57
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	176	176	210	1.295
Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων	11.182	15.079	10.489	15.109
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	90	15.581	323	6.015
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	1.020	23.203	1.019	28.202
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	2.789	2.789	3.579	3.579
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση από μισθώσεις	-	1.014	18	1.075
Μεταβατικοί λογαριασμοί παθητικού	18	18	113	113
Υποχρεώσεις που σχετίζονται άμεσα με περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση	17.720	17.720	14.829	14.829
Σύνολο βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων	21.637	60.325	19.880	53.813
Σύνολο υποχρεώσεων	32.820	75.405	30.369	68.922
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	78.320	155.732	78.365	155.258

Πηγή: Τα οικονομικά στοιχεία πριν την Συγχώνευση προέρχονται από τις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου Κ.Λ.Μ. για τη χρήση 2023 και για την περίοδο που έληξε 30.06.2024. Τα οικονομικά στοιχεία μετά την Συγχώνευση αποτελούν pro-forma στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία.

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος 01.01-30.06.2024		
	Πριν τη Συγχώνευση	Μετά τη Συγχώνευση
<i>(Ποσά σε € χιλ., εκτός αν αναγράφεται διαφορετικά)</i>		
Πωλήσεις (περιλαμβανομένης της αναταξινόμησης των Εσόδων από ενοίκια) ⁽¹⁾	942	3.051
Μικτό κέρδος (περιλαμβανομένης της αναταξινόμησης των Εσόδων από ενοίκια) ⁽¹⁾	939	2.710
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	(1.747)	(2.489)
Κέρδη/(Ζημιές) μετά από φόρους από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	(1.469)	(2.712)
Κέρδη/(Ζημιές) μετά από φόρους από διακοπείσες δραστηριότητες	2.785	2.785
Κέρδη/(Ζημιές) χρήσεως	1.316	73

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος 01.01-31.12.2023		
	Πριν τη Συγχώνευση	Μετά τη Συγχώνευση
<i>(Ποσά σε €, εκτός αν αναγράφεται διαφορετικά)</i>		
Πωλήσεις (περιλαμβανομένης της αναταξινόμησης των Εσόδων από ενοίκια) ⁽¹⁾	1.415	6.700
Μικτό κέρδος (περιλαμβανομένης της αναταξινόμησης των Εσόδων από ενοίκια) ⁽¹⁾	1.407	6.217
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	(3.746)	(1.360)
Κέρδη/(Ζημιές) μετά από φόρους από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	(2.954)	(1.920)
Κέρδη/(Ζημιές) μετά από φόρους από διακοπείσες δραστηριότητες	(4.180)	(4.180)
Κέρδη/(Ζημιές) χρήσεως	(7.134)	(6.100)

Πηγή: Τα οικονομικά στοιχεία πριν την Συγχώνευση προέρχονται από τις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου Κ.Λ.Μ. για τη χρήση 2023 και για την περίοδο που έληξε 30.06.2024, μετά την αναταξινόμηση των «Εσόδων από Ενοίκια» από «Λοιπά Έσοδα εκμετάλλευσης» σε «Πωλήσεις». Τα οικονομικά στοιχεία μετά την Συγχώνευση αποτελούν pro forma στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία.

Σημείωση:

1. Για σκοπούς σύνταξης των Proforma Καταστάσεων έχει γίνει αναταξινόμηση στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος των Δημοσιευμένων Οικονομικών Καταστάσεων του Ομίλου Κ.Λ.Μ. του ποσού των «Εσόδων από Ενοίκια» από το κονδύλι «Λοιπά Έσοδα εκμετάλλευσης» στο κονδύλι «Πωλήσεις», καθώς η οικονομική εκμετάλλευση των ακινήτων καθίσταται πλέον ως κύρια δραστηριότητα της εταιρίας μετά τον μετασχηματισμό της.

Η επίδραση της απορρόφησης της Intracom Properties στα οικονομικά στοιχεία του Ομίλου Κ.Λ.Μ., θα προσδιοριστεί με την ολοκλήρωση της Συναλλαγής και θα αποτυπωθεί στα μελλοντικά αποτελέσματα χρήσης της Απορροφώσας Εταιρείας.

Με βάση τα στοιχεία της 31.07.2024 (ημερομηνία Ισολογισμού Μετασχηματισμού) αναμένεται σημαντική αύξηση όλων των επιμέρους κονδυλίων του ενεργητικού της Απορροφώσας Εταιρείας με σημαντικότερη την αύξηση του επενδυτικού χαρτοφυλακίου κατά €69,1 εκ., των ταμειακών διαθεσίμων κατά €18,6 εκ. ενώ αντίστοιχα πολύ σημαντική είναι η αύξηση των ιδίων κεφαλαίων που θα ξεπεράσουν μετά την Συγχώνευση τα €111 εκ. Η σημαντική αύξηση των ταμειακών διαθεσίμων και των ιδίων κεφαλαίων σε συνδυασμό με την μείωση των δανειακών υποχρεώσεων οφείλεται κυρίως στην αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ύψους €25 εκ. που αποφασίστηκε από τη Γενική Συνέλευση της 17.07.2024 των μετόχων της Intracom Properties και καταβλήθηκαν εντός του Ιουλίου 2024.

Τα αποτελέσματα για την περίοδο 01.01-30.06.2024 της Εταιρείας μετά τη συγχώνευση εμφανίζονται μειωμένα, καθώς η Intracom Properties εμφανίζει τη περίοδο αυτή επιβαρυνόμενα αποτελέσματα λόγω αμοιβών συμβούλων και λοιπών διοικητικών εξόδων τα οποία ήταν απαραίτητα για το μετασχηματισμό της και δεν αφορούν τη συνήθη δραστηριότητα της.

5 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΟΡΡΟΦΩΜΕΝΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

5.1 Γενικές πληροφορίες - Σύντομο ιστορικό της Intracom Properties

Η Intracom Properties είναι ανώνυμη εταιρεία, η οποία προήλθε από τη διάσπαση της μητρικής, ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΙΝΤΡΑΚΟΜ 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. Η διασπώμενη, «ΙΝΤΡΑΚΟΜ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ», σε αντάλλαγμα του κλάδου των ακινήτων που εισέφερε, κατέστη, επί του χρόνου εκείνου, μοναδική μέτοχος της επωφελούμενης Intracom Properties, λαμβάνοντας το σύνολο των μετοχών που εκδόθηκαν στην επωφελούμενη και ειδικότερα 55.611.759 κοινές, ονομαστικές, μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€ 1,00) η καθεμία, το οποίο ποσό αποτέλεσε το μετοχικό κεφάλαιο της νεοϊδρυθείσας εταιρείας.

Σχετικά με το μετοχικό κεφάλαιο και την μετοχική σύνθεση της Intracom Properties σήμερα, παραπέμπουμε στο κεφάλαιο 5.3 του παρόντος.

5.2 Αντικείμενο εργασιών

Η Intracom Properties έχει ως βασικό σκοπό την επί κέρδους οργάνωση, εκμετάλλευση και αξιοποίηση ακινήτων ιδιοκτησίας της ή τρίτων, την αγορά, διαχείριση, πώληση, ανταλλαγή, εκμίσθωση και μίσθωση ακινήτων πάσης φύσεως στην Ελλάδα και το εξωτερικό, καθώς και την ανάπτυξη ακινήτων, εμπορικής, οικιστικής ή τουριστικής χρήσης σε ιδιόκτητα ή μισθωμένα οικόπεδα. Διαθέτει ένα χαρτοφυλάκιο ακινήτων συνολικής εύλογης αξίας την 31.12.2023 ποσού €66.679.674, τα οποία περιλαμβάνουν γραφεία, εμπορικά καταστήματα, αποθήκες και βιομηχανικά ακίνητα και οικόπεδα.

Σήμερα, η Intracom Properties διαθέτει στην κατοχή της ένα χαρτοφυλάκιο δέκα (10) αυτοτελών κτιρίων, καθώς και δύο (2) οριζοντίων ιδιοκτησιών – αυτονόμων ορόφων γραφείων μετά των εξυπηρετουσών αυτά θέσεων στάθμευσης. Η συνολική επιφάνεια των άνω ακινήτων του χαρτοφυλακίου ξεπερνά τα 47 χιλ. τ.μ. εκ των οποίων είναι μισθωμένα περίπου τα 37 χιλ. τ.μ. με ποσοστό πληρότητας περίπου 77%. Τα ακίνητα είναι κυρίως κτίρια γραφείων και βιομηχανικά κτίρια στο Νομό Αττικής καθώς και ένα βιομηχανικό κτίριο στην Ξάνθη.

5.3 Μετοχική σύνθεση και διοίκηση

Η Intracom Properties διοικείται από 4μελές Διοικητικό Συμβούλιο. Η σύνθεση του παρόντος Διοικητικού Συμβουλίου, το οποίο εξελέγη με απόφαση της από 06.09.2024 Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Intracom Properties και συγκροτήθηκε σε σώμα δυνάμει της από 06.09.2024 απόφασής του, έχει ως εξής:

Όνοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ.
Δημήτριος Κλώνης	Πρόεδρος
Δημήτριος Θεοδωρίδης	Α' Αντιπρόεδρος
Ιωάννης Παπαβασιλείου	Β' Αντιπρόεδρος

Όνοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ.
Σωτήριος Μπακαγιάννης	Διευθύνων Σύμβουλος

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία.

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Intracom Properties κατά την ημερομηνία του Πληροφοριακού Σημειώματος ανέρχεται στο ποσό των εβδομήντα πέντε εκατομμυρίων εξακοσίων πενήντα χιλιάδων ευρώ (€75.650.000,00) διαιρούμενο σε εβδομήντα πέντε εκατομμύρια εξακόσιες πενήντα χιλιάδες (75.650.000) κοινές ονομαστικές με δικαίωμα ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1,00) εκάστη.

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθεται η μετοχική σύνθεση της Intracom Properties κατά την 23.09.2024:

Μέτοχος	Αριθμός Μετοχών	Ποσοστό Συμμετοχής (%)
Intracom Holdings	61.650.000	81,49%
Λοιποί μέτοχοι (<5%)	14.000.000	18,51%
Σύνολο	75.650.000	100,00%

Πηγή: Μετοχολόγιο Εταιρείας (23.09.2024)

5.4 Συμμετοχές των μελών του Δ.Σ. και των κυρίων μετόχων στη Διοίκηση ή/ και στο κεφάλαιο άλλων εταιρειών

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Intracom Properties δηλώνουν πως κατά την ημερομηνία του Πληροφοριακού Σημειώματος δεν διατελούν μέλη διοικητικών οργάνων ούτε είναι εταίροι ή μέτοχοι σε άλλη εταιρεία ή νομικό πρόσωπο με ποσοστό μεγαλύτερο ή ίσο του 5%, πλην της Intracom Properties, με τις ακόλουθες εξαιρέσεις:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο ή διοίκηση άλλης εταιρείας
Δημήτριος Κλώνης	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ., ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ	Intracom Holdings
	ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ., ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ ΚΑΙ ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Ο ΚΕΚΡΟΣ Α.Ε.
	ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ., ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ	Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ – Ι. ΛΑΠΠΑΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (Κ.Λ.Μ. Α.Ε.)
	ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.	ΚΟΥΦΟΝΙΣΙΑ HOTEL & RESORT Α.Ε.
	ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.	INTRADEVELOPMENT
	Α' ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ., ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ	ΕΥΡΩΠΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΕΙΩΝ (ΕΥΡΩΠΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ)
	ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ	INTRACOM TECHNOLOGIES S.a.r.l.
	ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	INTRACOM GROUP USA, INC
	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.	K-SYSTEMS
	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	ΛΗΝΟΣ Α.Ε.
	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	ΠΑΝΟΡΜΟΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
	-	SAGAMORE ESTATES LTD (100% άμεση συμμετοχή)
	-	STONEVILLE PROPERTIES LTD (100% άμεση συμμετοχή)

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο ή διοίκηση άλλης εταιρείας	
Ιωάννης Παπαβασιλείου	ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ	WONDER NEST RETAIL A.E.	
	ΜΕΤΟΧΟΣ ΚΑΙ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.	KPC FINANCE ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ - ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ - ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ Α.Ε. (20% μέτοχος)	
	ΜΕΤΟΧΟΣ	PROJECT FRAGOKLISIAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (8% έμμεση συμμετοχή)	
	ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.	Intracom Holdings	
	ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.	REAL CONSULTING ΠΑΡΟΧΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΩΝ ΛΥΣΕΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ - ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.	Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΠΑΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.	INTRACOM HOLDINGS	
	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.	INTRACOM VENTURES	
	ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.	ΙΝΤΡΑΛΟΤ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ - ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΑ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΤΥΧΕΡΩΝ ΠΑΙΧΝΙΔΙΩΝ	
	ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ – ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ	SHINOUSA PROJECT Μ.Α.Ε. (100% μέτοχος)	
	ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ – ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ	BLACK OAK CAPITAL Μ.Α.Ε. (100% μέτοχος)	
	ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.	ΙΔΡΥΜΑ ΚΟΚΚΑΛΗ	
	DIRECTOR	D & DUCHESS HOLDINGS LTD	
	ΜΕΤΟΧΟΣ	TRUEMAGIC TRADING LIMITED (100% μέτοχος)	
	Δημήτριος Θεοδωρίδης	ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ – ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ	OTF HOLDING Α.Ε. (40% έμμεση συμμετοχή)
		ΜΕΤΟΧΟΣ	ONE TOUCH FOOTBALL LTD (15,992% έμμεση συμμετοχή)
DIRECTOR		BLACK OAK INVESTMENTS PLC (61,156% έμμεση συμμετοχή)	
ΜΕΤΟΧΟΣ		Δ. ΝΟΜΙΚΟΥ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ (59,932% έμμεση συμμετοχή)	
DIRECTOR		STJ REAL ESTATE LTD (61,156% έμμεση συμμετοχή)	
ΜΕΤΟΧΟΣ		TRIPLEGOAL TRADING LTD (31,189% έμμεση συμμετοχή)	
ΜΕΤΟΧΟΣ		DISHIO SERVICES LTD (6,237% έμμεση συμμετοχή)	
ΜΕΤΟΧΟΣ		DUMONT TRADING S.A. (30,578% έμμεση συμμετοχή)	
ΜΕΤΟΧΟΣ		VOICECOLOUR INVESTMENTS LIMITED (31,189% έμμεση συμμετοχή)	
ΜΕΤΟΧΟΣ		PENGUINS HOLDING ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (9,632% έμμεση συμμετοχή)	
ΜΕΤΟΧΟΣ		PENGU TECHNOLOGIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (9,632% έμμεση συμμετοχή)	
ΜΕΤΟΧΟΣ		SHINOUSA WHITE REAL ESTATE Μ.Α.Ε. (100% έμμεση συμμετοχή)	
ΜΕΤΟΧΟΣ		BLUE OAK FINANCE Α.Ε. (50% έμμεση συμμετοχή)	
ΜΕΤΟΧΟΣ		LIGHTHARBOUR HOLDINGS LTD (50% έμμεση συμμετοχή)	

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο ή διοίκηση άλλης εταιρείας
Σωτήριος Μπακαγιάννης	ΜΕΤΟΧΟΣ	BROWN OAK S.A. (12,505% έμμεση συμμετοχή)
	ΜΕΤΟΧΟΣ	POLARMIND HOLDINGS LIMITED (6,25% έμμεση συμμετοχή)
	ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ – ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ	SHINOUSA WHITE 1 REAL ESTATE M.A.E. (100% έμμεση συμμετοχή)
	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Intradvelopment A.E.
	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ	BANNER IKE.
	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Koufonisia Hotel & Resort A.E.
	ΕΤΕΡΟΡΡΥΘΜΟΣ ΕΤΑΙΡΟΣ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ	ΜΠΑΚΑΓΙΑΝΝΗΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ Ε.Ε. (50% εταίρος)
	ΟΜΟΡΡΥΘΜΟΣ ΕΤΑΙΡΟΣ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ	S. PARTNERS BUSINESS DEVELOPMENT O.E. (25% εταίρος)
	ΜΕΛΟΣ ΔΣ	WONDER NEST RETAIL A.E.
	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.	ATHENS RESORT CASINO
	ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.	NORTH STAR A.E.

Πηγή: Εταιρεία.

Κατά την ημερομηνία του Πληροφοριακού Σημειώματος, η εταιρεία Intracom Holdings, η οποία κατέχει άμεσα ποσοστό 81,49% του μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Intracom Properties, και έμμεσα ποσοστό 60,115%² των δικαιωμάτων ψήφου της Κ.Λ.Μ., κατέχει επίσης δικαιώματα ψήφου μεγαλύτερα του 5%, στις εξής εταιρείες:

Εταιρεία	Ποσοστό δικαιωμάτων ψήφου (άμεσα και έμμεσα)
Intracom Holdings International Ltd	100%
Intracom Operations Ltd	100%
Intracom Group USA Inc	100%
Intracom Technologies S.a.r.l.	100%
RURAL CONNECT S.A.	30,35%
INTRADEVELOPMENT SA	82,64%
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ – ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ – ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ ΚΑΙ ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Ο ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε.	29,667%
Intracom Ventures MAE	100%
Intracom Aviation	51,00%
SELENE ENTERPRISES COMPANY LTD	25,00%
ATHENS BEACH CLUB A.E.	33,33%
Koufonisia Hotel & Resort SA	71,31%
WONDER NEST RETAIL MON. ΑΕ ⁽¹⁾	60,00%
SYSMEROM COM LTD ⁽¹⁾	100%
KLSAL LTD ⁽¹⁾	100%
KLSER COMMERCE LTD ⁽¹⁾	100%
BANNER ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ	100%

² Την 25.07.2024, η εισηγμένη εταιρεία Intracom Holdings προχώρησε στην πώληση του ποσοστού 27,614% που κατείχε άμεσα στην Κ.Λ.Μ., με αποτέλεσμα πλέον να έχει μόνο έμμεση συμμετοχή στην Κ.Λ.Μ. μέσω της συμμετοχής της στην Intracom Properties. Επίσης, την 17.07.2024, η Intracom Properties προχώρησε σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με αποτέλεσμα το ποσοστό της Intracom Holdings σε αυτήν να μειωθεί σε 81,49% από 100%.

Εταιρεία	Ποσοστό δικαιωμάτων ψήφου (άμεσα και έμμεσα)
INTRAKAT	5,09%
INTRALOT	7,135%

Πηγή: Εταιρεία.

Σημείωση:

1) Την 30.05.2024 ολοκληρώθηκε η απόσχιση του εμπορικού κλάδου της Κ.Λ.Μ. με την εισφορά του στην 100% θυγατρική, νεοσύστατη εταιρεία WONDER NEST RETAIL MON. ΑΕ. Στο πλαίσιο της ανωτέρω απόσχισης μεταβιβάστηκε στη νεοσύστατη εταιρεία WONDER NEST RETAIL MON. ΑΕ και το σύνολο των συμμετοχών της Κ.Λ.Μ. στις θυγατρικές της εταιρείες SYSMEROM COM LTD, KLSAL LTD και KLSER COMMERCE LTD. Εν συνεχεία, την 20.07.2024 ολοκληρώθηκε η πώληση ποσοστού 40% του κεφαλαίου της WONDER NEST RETAIL MON. ΑΕ στην κα. Βιολέττα Λάππα και την 30.07.2024 ολοκληρώθηκε η πώληση ποσοστού 60% του κεφαλαίου της WONDER NEST RETAIL MON. ΑΕ. στην Intracom Holdings. Συνεπώς από την 31.07.2024 η εταιρία Wonder Nest Retail Α.Ε. και οι θυγατρικές της SYSMEROM COM LTD, KLSER COMMERCE LTD και KLSAL LTD δεν αποτελούν πλέον θυγατρικές της ΚΛΜ.

6 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΕΙΩΝ

6.1 Γενικές πληροφορίες - Σύντομο ιστορικό

Η Ευρώπη ιδρύθηκε το 1985 από ασφαλιστικό όμιλο της Μεγάλης Βρετανίας και το 1993 το 100% των μετοχών της εξαγοράστηκε από τον κο. Νικόλαο Μακρόπουλο.

Δραστηριοποιείται στον ασφαλιστικό τομέα και στην μεσιτεία ασφαλιστικών υπηρεσιών. Ο όμιλος της Ευρώπης περιλαμβάνει τις παρακάτω εταιρείες:

- **ΕΥΡΩΠΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΕΙΩΝ (Μητρική)**

Ιδρύθηκε το 1985, έχει την έδρα της στην οδό Φιλελλήνων 25, Αθήνα 105-57 (ΑΡ. Μ.Α.Ε. 12856/05/Β/86/36 και αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 000857301000), τηλ. 2103230707 και η διεύθυνσή της στο διαδίκτυο είναι www.europe-asfalistiki.gr. Η διάρκεια της εταιρείας έχει οριστεί σε ενενήντα εννέα (99) έτη και αρχίζει από την ημερομηνία σύστασης της εταιρείας, ήτοι μέχρι την τρίτη (3η) Δεκεμβρίου δύο χιλιάδες ογδόντα τέσσερα (2084). Η εταιρεία αυτή ως ασφαλιστική εποπτεύεται από την Τράπεζα της Ελλάδος και λειτουργεί σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία περί ασφαλιστικών εταιρειών.

- **ΝΙΜΑ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΕΣ ΠΡΑΚΤΟΡΕΥΣΕΙΣ Α.Ε.**

Η θυγατρική εταιρεία ιδρύθηκε το 1990 έχει την έδρα της στην οδό Φιλελλήνων 25, Αθήνα 105-57 (αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 001294001000). Αντικείμενο δραστηριοποίησης της είναι η πρακτόρευση ασφαλιστικών υπηρεσιών. Το ποσοστό συμμετοχής της «ΕΥΡΩΠΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.Γ.Α.» είναι 80%. Βάσει του του από 29.05.2024 δεσμευτικού Μνημονίου Συμφωνίας – Πλαισίου η εν λόγω θυγατρική θα μεταβιβαστεί πριν την ολοκλήρωση της συναλλαγής με την Εταιρεία σε εταιρεία συμφερόντων του κ. Νικολάου Μακρόπουλου.

Κατά την ημερομηνία του Πληροφοριακού Σημειώματος, μοναδικός μέτοχος της Ευρώπης είναι η εταιρεία «KNL INVESTMENT HOLDINGS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», στην οποία ο κ. Νικόλαος Α. Μακρόπουλος είναι μοναδικός μέτοχος κατά ποσοστό 100%.

6.2 Αντικείμενο εργασιών

Ο σκοπός της Ευρώπης, όπως αναφέρεται στο άρθρο 3 του καταστατικού της, είναι: α) Η για δικό της λογαριασμό ή για λογαριασμό τρίτων, άσκηση ασφαλίσεων (πρωτασφαλίσεων και αντασφαλίσεων) κατά ζημιών σε όλους τους κλάδους στην Ελλάδα. β) Η ενέργεια κάθε άλλης συναφούς προς τις ασφαλιστικές εν γένει συναλλαγές πράξη.

Η Ευρώπη διαθέτει άδεια λειτουργίας για το σύνολο των κλάδων στις Γενικές Ασφάλειες, ωστόσο η κύρια δραστηριότητά της επικεντρώνεται στον κλάδο Περιουσίας, όπου ειδικεύεται στις ασφαλίσσεις των μεγάλων Βιομηχανικών, Εμπορικών και Χρηματοοικονομικών Κινδύνων και συγκαταλέγεται μεταξύ των κορυφαίων ελληνικών εταιρειών, ενώ σκοπεύει να εκμεταλλευτεί περαιτέρω τη θέση της σε νέους και συνεχώς αναπτυσσόμενους κλάδους (κυβερνοασφάλεια, εγγυήσεις, κλπ.).

Η Ευρώπη σε αντίθεση με τη μεγάλη πλειοψηφία των ελληνικών ασφαλιστικών εταιριών κατά ζημιών, διατηρεί χαμηλή έκθεση στον κλάδο του αυτοκινήτου, ενώ πιο εξειδικευμένοι κλάδοι, όπως ο κλάδος περιουσίας, αστικής ευθύνης, εγγυήσεων, μεγάλων βιομηχανικών κινδύνων, αστικής ευθύνης στελεχών (D&O) και κυβερνοασφάλειας (cyber security) αποτελούν σημαντικό μέρος της συνολικής παραγωγής της.

Η Ευρώπη συγκαταλέγεται μεταξύ των 10 κορυφαίων ελληνικών ασφαλιστικών εταιριών σε όρους μεριδίου αγοράς για τον κλάδο ασφάλισης περιουσίας και μεταφερόμενων εμπορευμάτων.

Το 2023 περισσότερο από τη μισή παραγωγή της Ευρώπης προήλθε από τον κλάδο της περιουσίας, ο οποίος αποτελεί έναν από τους πλέον κερδοφόρους κλάδους ασφαλίσεων ζημιών, αφού χαρακτηρίζεται από χαμηλές αποζημιώσεις.

Στόχος της Ευρώπης είναι να ενισχύσει περαιτέρω την παραγωγή της στον κλάδο της περιουσίας αλλά και να αναπτυχθεί περισσότερο σε πιο εξειδικευμένους κλάδους, υψηλής κερδοφορίας, όπως ο κλάδος των εγγυήσεων και των μεγάλων βιομηχανικών κινδύνων. Σημειώνεται πως η Ευρώπη αποτελεί μια από τις δύο ασφαλιστικές εταιρίες της αγοράς που έχουν λάβει άδεια για τον κλάδο των εγγυήσεων από την Τράπεζα της Ελλάδος.

Τέλος, η Ευρώπη διατηρεί και αντασφαλιστική δραστηριότητα, αναλαμβάνοντας εμπορικούς κινδύνους υψηλής ποιότητας.

7 ΠΛΗΡΩΣΗ ΚΡΙΤΗΡΙΩΝ ΤΗΣ ΑΠΟΡΡΟΦΩΜΕΝΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΩΤΟΓΕΝΗ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΣΤΗΝ ΚΥΡΙΑ ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ Χ.Α.

Κατά την ημερομηνία της ανακοίνωσης της Συναλλαγής, η Intracom Properties πληροί τις προϋποθέσεις πρωτογενούς εισαγωγής των παρ. 3.1.2, 3.1.3.1, 3.1.3.2, 3.1.3.3, 3.1.4.1 και 3.1.4.2 του Κανονισμού του Χ.Α. (ήτοι όλες τις προϋποθέσεις πρωτογενούς εισαγωγής, πλην της εταιρικής διακυβέρνησης της παρ. 3.1.3.5 και της διασποράς της παρ. 3.1.4.3). Συγκεκριμένα:

1. Η νομική κατάσταση της Intracom Properties όσον αφορά την ίδρυση και την καταστατική της λειτουργία είναι σύμφωνη με τους νόμους και τους κανονισμούς στους οποίους υπόκειται. Η Intracom Properties δεν έχει υποβάλει αίτηση για θέση αυτής σε διαδικασία πτώχευσης ούτε έχει υποβληθεί τέτοια αίτηση εναντίον της, ούτε έχει ληφθεί απόφαση για τη λύση και θέση αυτής σε εκκαθάριση.
2. Τα ίδια κεφάλαια της Intracom Properties την 31.12.2023, ανήλθαν σε €59 εκ. ενώ την 31.07.2024 διαμορφώνονται σε €87 εκ., και συνεπώς πληρούται η προϋπόθεση της παρ. 3.1.3.2 του Κανονισμού του Χ.Α.
3. Η Intracom Properties συστάθηκε την 17.02.2023 και η πρώτη της υποδωδεκάμηνη χρήση έληξε την 31.12.2023. Ως εκ τούτου έχει δημοσιεύσει οικονομικές καταστάσεις για την υποδωδεκάμηνη χρήση 2023, οι οποίες είναι ελεγμένες από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή Νίκο Ιωάννου (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 29301).
4. Η νομική κατάσταση των μετοχών της Intracom Properties είναι σύμφωνη με τους νόμους και τους κανονισμούς στους οποίους υπόκεινται.
5. Το σύνολο των μετοχών της Intracom Properties είναι ελεύθερα διαπραγματεύσιμες και πλήρως αποπληρωμένες.
6. Η Εταιρεία όπως θα προκύψει μετά τη Συγχώνευση, θα πληροί όλες τις προϋποθέσεις πρωτογενούς εισαγωγής στο Χ.Α. συμπεριλαμβανομένης της διασποράς και της εταιρικής διακυβέρνησης.

8 ΠΑΡΑΘΕΣΗ ΑΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ, ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ & ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΣΥΓΧΩΝΕΥΟΜΕΝΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ

8.1 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Εταιρείας

Στην παρούσα ενότητα περιλαμβάνονται οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες του Ομίλου για τις χρήσεις 2022 - 2023, όπως αυτές προκύπτουν από τις Ετήσιες Δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2023 καθώς και οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες για το α' εξάμηνο 2023 και το α' εξάμηνο 2024, όπως αυτές προκύπτουν από τις Ενδιάμεσες Δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις του α' εξαμήνου 2024.

Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες που παρουσιάζονται θα πρέπει να διαβάζονται συναρτήσει των Ετήσιων Δημοσιευμένων Οικονομικών Καταστάσεων και των Ενδιάμεσων Δημοσιευμένων Οικονομικών Καταστάσεων, των οποίων αποτελούν μέρος, καθώς και των σημειώσεων αυτών, και οι οποίες είναι διαθέσιμες στην ακόλουθη ηλεκτρονική διεύθυνση: https://www.klmate.gr/inv_eco_kat_omil.htm.

8.1.1.1 Ενοποιημένη Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

<i>(Ποσά σε € χιλ.)*</i>	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 30.06.2023	01.01. - 30.06.2024
Πωλήσεις	25	46	33	10
Κόστος πωληθέντων	(6)	(8)	(3)	(3)
Μικτό κέρδος	20	37	30	7
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	1.238	1.469	700	995
Έξοδα διάθεσης	(379)	(380)	(219)	(212)
Έξοδα διοίκησης	(225)	(955)	(168)	(893)
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	-	(2)	(1)	(25)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης	654	170	343	(128)
Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή περιουσιακών στοιχείων	1.407	(3.436)	-	(1.294)
Χρηματοοικονομικό κόστος	(331)	(479)	(114)	(325)
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	1.730	(3.746)	229	(1.747)
Φόρος εισοδήματος	(381)	792	(50)	278
Κέρδη/(Ζημιές) μετά φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	1.349	(2.954)	178	(1.469)
Κέρδη/(Ζημιές) μετά φόρων από διακοπείσες δραστηριότητες	(4.287)	(4.180)	(983)	2.785
Κέρδη/(Ζημιές) χρήσεως	(2.938)	(7.134)	(805)	1.316
Βασικά κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή (σε €)	(0,0731)	(0,1774)	(0,0200)	0,0327
Λοιπά συνολικά εισοδήματα/(ζημιές) που θα ταξινομηθούν στα αποτελέσματα τις επόμενες χρήσεις:				
Συναλλαγματικές διαφορές από μετατροπή εταιρειών εξωτερικού	(2)	(4)	(3)	(6)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα/(ζημιές) που δεν θα ταξινομηθούν στα αποτελέσματα τις επόμενες χρήσεις:				
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	58	17	(17)	-
Αναβαλλόμενος φόρος αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	(13)	(4)	4	-
Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων	-	2.900	-	1.518
Φόρος εισοδήματος αναπροσαρμογής	-	(638)	-	(334)
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσεως μετά φόρων	43	2.271	(16)	1.178
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσεως μετά φόρων	(2.895)	(4.863)	(821)	2.494

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις και Ενδιάμεσες Δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις.

Έσοδα - Μικτό κέρδος

Ο ενοποιημένος κύκλος εργασιών του Ομίλου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες αυξήθηκε κατά 79,33% στη χρήση 2023 και ανήλθε σε €45.620 έναντι €25.439 το 2022. Τα μικτά κέρδη, του Ομίλου διαμορφώθηκαν σε €37.380 έναντι €19.699 αυξημένα κατά 89,76% σε σχέση με το 2022.

Έξοδα διάθεσης και διοίκησης

Τα έξοδα διάθεσης του Ομίλου αυξήθηκαν οριακά κατά 0,45% σε σχέση με το 2022, ενώ τα έξοδα διοίκησης σημείωσαν αύξηση κατά 324,04% σε σχέση με το 2022, λόγω των απαιτήσεων για τους μετασχηματισμούς που πραγματοποίησε η μητρική Εταιρεία. Για τον ίδιο λόγο την 30.06.2024 τα έξοδα διοίκησης είναι αυξημένα σε σχέση με τη προηγούμενη αντίστοιχη περίοδο.

Αποτελέσματα εκμετάλλευσης και EBITDA

Τα αποτελέσματα εκμετάλλευσης του Ομίλου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες, μειώθηκαν τη χρήση 2023, και ανήλθαν σε κέρδη €169.630 έναντι €654.064 το 2022 κυρίως λόγω της αύξησης που σημείωσαν τα έξοδα διοίκησης.

Τα αποτελέσματα εκμετάλλευσης του Ομίλου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες, μειώθηκαν το πρώτο εξάμηνο του 2024, και ανήλθαν σε ζημία €127.865 έναντι κέρδους €342.709 το αντίστοιχο εξάμηνο του 2023 κυρίως λόγω της αύξησης που σημείωσαν τα έξοδα διοίκησης.

Το συνολικό EBITDA του Ομίλου από συνεχιζόμενες και μη δραστηριότητες διαμορφώθηκε σε €2.101.607 για τη χρήση 2023 έναντι €2.727.769 τη χρήση 2022.

Το συνολικό EBITDA του Ομίλου από συνεχιζόμενες και μη δραστηριότητες διαμορφώθηκε σε €1.289.637 για το πρώτο εξάμηνο 2024 έναντι €1.280.426 το πρώτο εξάμηνο 2023.

Κέρδη/ (Ζημιές) προ φόρων

Τα ενοποιημένα αποτελέσματα προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες της χρήσης 2023 ανήλθαν σε ζημιές €3.745.861 έναντι κέρδους προ φόρων €1.730.408 της προηγούμενης χρήσεως. Τα αποτελέσματα της χρήσης 2023 έχουν επηρεαστεί αρνητικά από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων την 31.12.2023. Τα ενοποιημένα αποτελέσματα προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες του πρώτου 6μηνου 2024 ανήλθαν σε ζημιές € 1.746.529 έναντι κέρδους προ φόρων €228.718 την αντίστοιχη προηγούμενη περίοδο. Τα αποτελέσματα αυτά επίσης επηρεάστηκαν αρνητικά από την αποτίμηση των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων που μεταφέρθηκαν στα επενδυτικά λόγω αλλαγής χρήσης και αποτιμήθηκαν πλέον σε εύλογη αξία. Η ζημία από την αποτίμηση τους ανήλθε σε € 1.293.675, και σε συνδυασμό με τα αυξημένα διοικητικά έξοδα της περιόδου διαμόρφωσαν τις εν λόγω ζημιές για την εξάμηνη περίοδο του 2024.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αφορούν ακίνητα της Εταιρείας το οποία είτε είναι μισθωμένα είτε είναι διαθέσιμα προς πώληση. Κατά τη διαχειριστική χρήση η οποία έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023, η διαφορά μεταξύ λογιστικής και εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία μεταφοράς από την κατηγορία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων στην κατηγορία των επενδυτικών ακινήτων για τον Όμιλο ποσού €2.900.029 μείον τον αναβαλλόμενο φόρο επί της αναπροσαρμογής σε εύλογη αξία ποσού €638.006, σύμφωνα με το ΔΛΠ 40, καταχωρήθηκε στα αποθεματικά εύλογης αξίας στην κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσης. Το αποτέλεσμα από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων της χρήσης 2023 ανήλθε σε ζημία €3.436.039 έναντι κέρδους €1.407.000 το 2022. Η ζημία το 2023 προήλθε από την αποτίμηση των ακινήτων που διαθέτει ο Όμιλος στην Ερμού μετά τα νέα δεδομένα που λήφθηκαν υπόψη το 2023 από την ανανέωση της μίσθωσης του κτιρίου. Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων προσδιορίστηκε από ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές.

Οι διαφορές που εμφανίζονται στο λογαριασμό επενδύσεις σε ακίνητα την 30.06.2024 οφείλονται στην αλλαγή χρήσης ακινήτων του Ομίλου από ιδιοχρησιμοποιούμενα σε επενδυτικά ακίνητα.

Η θετική διαφορά μεταξύ λογιστικής και εύλογης αξίας για τον Όμιλο ποσού €1.518.058, μείον τον αναβαλλόμενο φόρο επί της αναπροσαρμογής σε εύλογη αξία για τον Όμιλο ποσού €333.973, σύμφωνα με το ΔΛΠ 40, καταχωρήθηκαν στα αποθεματικά εύλογης αξίας στην κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσης του Ομίλου. Η αρνητική διαφορά μεταξύ λογιστικής και εύλογης αξίας για τον Όμιλο ποσού €1.293.675, μείον τον αναβαλλόμενο φόρο επί της αναπροσαρμογής σε εύλογη αξία για τον Όμιλο ποσού €284.608, σύμφωνα με το ΔΛΠ 40, καταχωρήθηκαν στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικού εισοδήματος της περιόδου που έληξε 30 Ιουνίου 2024.

Κέρδη/ (Ζημιές) χρήσεως

Οι ζημιές της Εταιρείας, αυξήθηκαν το 2023, και ανήλθαν σε €7.133.820 έναντι ζημιών €2.938.185 το 2022 κυρίως λόγω της απόσχισης του εμπορικού και του ενεργειακού κλάδου που ταξινομούνται ως διακοπείσες δραστηριότητες για την περίοδο καθώς και του αποτελέσματος από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων.

Διακοπείσες δραστηριότητες

Σημειώνεται ότι στις 12 Μαΐου 2023 ολοκληρώθηκε η απόκτηση του συνόλου των μετοχών που κατείχαν οι βασικοί μέτοχοι στην μητρική Εταιρεία Κ.Λ.Μ. και κατόπιν της ολοκλήρωσης και της διαδικασίας υποχρεωτικής δημόσιας πρότασης του νέου μετόχου προς τους λοιπούς μετόχους, καθώς και τη λήψη όλων των τυχόν αναγκαίων διοικητικών και άλλων εγκρίσεων, η Εταιρεία υλοποίησε τα εξής:

- i. Η εμπορική δραστηριότητα της πώλησης παιδικών και βρεφικών ειδών μέσω των καταστημάτων Mothercare της Εταιρείας, αποσχίστηκε (ημερομηνία ολοκλήρωσης 30.05.2024) και εξακολουθεί να ασκείται από την χωριστή νομική οντότητα που προέκυψε από την απόσχιση του σχετικού κλάδου, τη νέα θυγατρική εταιρεία με την επωνυμία WONDER NEST RETAIL MON. ΑΕ.
- ii. Μέτοχοι της WONDER NEST RETAIL MON. ΑΕ., μέσω πώλησης, κατέστησαν η Intracom Holdings κατά ποσοστό 60% και η κα Βιολέττα Λάππα, κατά ποσοστό 40%. Το συνολικό τίμημα της ανωτέρω συναλλαγής ανήλθε σε €5 εκ. συνολικά, όπως προσδιορίστηκε μετά από αποτίμηση ανεξάρτητης ελεγκτικής εταιρείας. Την 20.07.2024 ολοκληρώθηκε η πώληση και μεταβίβαση ποσοστού 40% του κεφαλαίου της WONDER NEST RETAIL MON. ΑΕ στην κα. Βιολέττα Λάππα και την 30.07.2024 ολοκληρώθηκε η πώληση και μεταβίβαση ποσοστού 60% του κεφαλαίου της WONDER NEST RETAIL MON. ΑΕ. στην Intracom Holdings έναντι του αναφερόμενου ανωτέρω συνολικού τιμήματος.
- iii. Η θυγατρική ΚΛΜ ΑΤΕ, η οποία διατήρησε στην κυριότητά της το διαχειριζόμενο από αυτή Υδροηλεκτρικό Πάρκο, μεταβιβάστηκε κατά 100% στον κ. Ιωάννη Λάππα έναντι τιμήματος €5 εκ., αφού προηγουμένως όλα τα λοιπά ακίνητα περιήλθαν στην Εταιρεία δυνάμει μερικής διάσπασης του σχετικού κλάδου. Την 17.01.2024 ολοκληρώθηκε η εν λόγω πώληση και μεταβίβαση στον κ. Ιωάννη Λάππα έναντι του αναφερόμενου τιμήματος. Το κέρδος από την πώληση της θυγατρικής Κ.Λ.Μ. Α.Τ.Ε. ποσού €3.038 χιλ. περιλαμβάνεται στη γραμμή «Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης» των διακοπτόμενων δραστηριοτήτων της ενοποιημένης κατάστασης συνολικού εισοδήματος της 30 Ιουνίου 2024.

Ως αποτέλεσμα, την 31 Δεκεμβρίου 2023, και σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΠΧΑ 5 «Μη κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που κατέχονται προς πώληση και διακοπείσες Δραστηριότητες», ο Όμιλος παρακολουθεί το σύνολο του ενεργητικού και παθητικού των εν λόγω κλάδων ως στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού αντίστοιχα διακρατούμενα προς πώληση. Συνεπώς, τα εν λόγω καθαρά περιουσιακά στοιχεία αναταξινομήθηκαν το 2023 ως «Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση» στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης του Ομίλου, ενώ το αποτέλεσμα της χρήσης που προέρχεται από τους κλάδους αυτούς, παρακολουθείται ξεχωριστά ως αποτέλεσμα από μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες. Επιπλέον, τα αποτελέσματα για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022 αναταξινομήθηκαν και εμφανίζονται σύμφωνα με τις προβλέψεις του ΔΠΧΑ 5 ξεχωριστά στην

κατάσταση συνολικού εισοδήματος του Ομίλου ως «Ζημιές χρήσεως μετά από φόρους από διακοπείσες δραστηριότητες». Το ίδιο ισχύει και για τα αποτελέσματα που αφορούν τις περιόδους που έληξαν την 30 Ιουνίου 2024 και 30 Ιουνίου 2023.

8.1.1.2 Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

<i>(Ποσά σε € χιλ.)*</i>	31.12.2022	31.12.2023	30.06.2024
Ενώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	19.062	11.287	40
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	79	-	-
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	14.437	-	35
Υπεραξία επιχείρησης	572	-	-
Επενδύσεις σε ακίνητα	39.058	41.357	52.133
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	531	3	6
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	53	-	-
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	73.793	52.647	52.214
Αποθέματα	10.597	-	-
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	1.528	350	277
Προκαταβολές	139	-	-
Μεταβατικοί λογαριασμοί	553	1	4
Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις	1.699	483	6.041
Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση	-	24.838	19.829
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	14.516	25.673	26.151
Σύνολο Ενεργητικού	88.308	78.320	78.365
Μετοχικό κεφάλαιο	10.457	10.457	10.457
Υπέρ το άρτιο	13.289	13.289	13.289
Αποθεματικά εύλογης αξίας	5.584	7.846	9.030
Συναλλαγματικές διαφορές εξωτερικού	(784)	-	-
Λοιπά αποθεματικά	4.086	3.846	4.073
Κέρδη εις νέον	17.734	10.536	11.852
Αποθεματικά ομάδας διάθεσης που κατέχονται προς πώληση	-	(473)	(705)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων αποδιδόμενων στους μετόχους της μητρικής εταιρίας	50.366	45.500	47.996
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	-	-	-
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	50.366	45.500	47.996
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	8.649	6.858	6.056
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	3.887	4.149	4.205
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	218	-	-
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	13.005	-	18
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	311	176	210
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	26.071	11.182	10.489
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	4.768	90	323
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	1.611	1.020	1.019
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	1.853	2.789	3.579
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση από μισθώσεις	2.354	-	18
Μεταβατικοί λογαριασμοί παθητικού	1.286	18	113
Υποχρεώσεις που σχετίζονται άμεσα με περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση	-	17.720	14.829
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	11.872	21.637	19.880
Σύνολο Υποχρεώσεων	37.943	32.820	30.369
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	88.308	78.320	78.365

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις και Ενδιάμεσες Δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις.

Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση

Σε συνέχεια της σημείωσης για τις Διακοπείσες Δραστηριότητες στη παράγραφο 7.1.1.1 «Ενοποιημένη Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, και σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΠΧΑ 5 «Μη κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που κατέχονται προς πώληση και διακοπείσες Δραστηριότητες», ο Όμιλος την 31 Δεκεμβρίου 2023 παρακολουθεί το σύνολο του ενεργητικού και παθητικού των εν λόγω διακοπεισών κλάδων ως στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού αντίστοιχα διακρατούμενα προς πώληση. Συνεπώς, τα εν λόγω καθαρά περιουσιακά στοιχεία αναταξινομήθηκαν το

2023 ως «Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση» στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης του Ομίλου. Την 30 Ιουνίου 2024 απομένει στα «Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση» της Ενοποιημένης Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης η εμπορική δραστηριότητα της πώλησης παιδικών και βρεφικών ειδών μέσω των καταστημάτων Mothercare.

Αποθέματα

Τα αποθέματα της Εταιρείας αφορούσαν εμπορεύματα τα οποία στο σύνολο τους μεταφέρθηκαν στον αποσχιζόμενο εμπορικό κλάδο που εμφανίζεται στα Περιουσιακά στοιχεία προς πώληση.

Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Το σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων αυξήθηκε κατά 76,86% τη χρήση 2023 λόγω της αναταξινόμησης των περιουσιακών στοιχείων σε «Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση» ενώ το σύνολο του Ενεργητικού μειώθηκε κατά 11,31% λόγω της μείωσης των μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων που οφείλεται στην μείωση των Περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης κατά €14.437.466.

Σύνολο υποχρεώσεων

Η μείωση στο κονδύλι «Σύνολο των Υποχρεώσεων» τη χρήση 2023 οφείλεται κυρίως στην μείωση των υποχρεώσεων σε προμηθευτές κατά 98,11%, την μείωση των μακροχρόνιων δανειακών υποχρεώσεων κατά 20,71% και την αποπληρωμή ή/και λήξη των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων από μισθώσεις. Οι «Υποχρεώσεις που σχετίζονται άμεσα με περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση» αφορούν την απόσχιση εμπορικού και του ενεργειακού κλάδου όπως εξηγείται παραπάνω.

8.1.1.3 Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών

<i>(Ποσά σε € χιλ.)*</i>	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2023
Λειτουργικές Δραστηριότητες		
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	1.730	(3.746)
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων από διακοπείσες δραστηριότητες	(4.581)	(4.275)
Κέρδη/(Ζημιές) χρήσεως	(2.850)	(8.020)
Μη χρηματικά στοιχεία:		
Αποσβέσεις ενσώματων, άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων χρήσης	3.433	3.001
Ζημιές από πώληση παγίων	-	120
Κέρδη από πώληση παγίων	-	(111)
(Κέρδη)/Ζημιές από διαγραφή περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	(22)	(73)
Απομείωση υπεραξίας	2.616	572
(Αύξηση)/Μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	(1.407)	3.436
Απομείωση αποσχιζόμενου εμπορικού κλάδου	-	1.973
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	(44)	(43)
Προβλέψεις	279	381
Συναλλαγματικές διαφορές διακοπής δραστηριότητας και εκκαθάριση θυγατρικής	-	(2)
Συναλλαγματικές διαφορές	16	-
Συναλλαγματικές διαφορές αποτίμησης δικαιωμάτων χρήσης και μισθώσεων	136	4
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	(2)	(0)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	982	1.173
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης:		
(Αύξηση)/Μείωση αποθεμάτων	(759)	2.535
(Αύξηση)/Μείωση απαιτήσεων	2.237	345
(Αύξηση)/Μείωση μακροπρόθεσμων απαιτήσεων	(17)	153

(Ποσά σε € χιλ.)*	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2023
Αύξηση/(Μείωση) υποχρεώσεων	(812)	(762)
Αύξηση/(Μείωση) μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	(227)	(46)
Τόκοι καταβληθέντες	(973)	(1.150)
Πληρωμές για παροχές προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	(121)	(157)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος	-	(31)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	2.465	3.297
Επενδυτικές Δραστηριότητες		
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(302)	(401)
Εισπράξεις από πώληση ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	0	1.256
Τόκοι εισπραχθέντες	2	0
Καθαρές ταμειακές ροές από/(προς) επενδυτικές δραστηριότητες	(300)	855
Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες		
Μακροπρόθεσμα δάνεια αναληφθέντα	500	100
Αποπληρωμή μακροπρόθεσμου δανεισμού	(1.775)	(861)
Πληρωμή του κύριου τμήματος των υποχρεώσεων μίσθωσης	(2.366)	(2.247)
Καθαρή μεταβολή βραχυπρόθεσμου δανεισμού	1.611	(700)
Μερίσματα πληρωθέντα	(918)	-
Καθαρές ταμειακές ροές προς χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(2.948)	(3.707)
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(783)	444
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	2.486	1.699
Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών	(3)	(12)
Διαθέσιμα που αποδίδονται σε διακοπείσες δραστηριότητες	-	(1.648)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους χρήσης	1.699	483

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις.

(Ποσά σε € χιλ.)*	01.01. - 30.06.2023	01.01. - 30.06.2024
Λειτουργικές Δραστηριότητες		
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	229	1.291
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων από διακοπείσες δραστηριότητες	(1.074)	(225)
Κέρδη/(Ζημιές) χρήσεως	(845)	1.066
Μη χρηματικά στοιχεία:		
Αποσβέσεις ενσώματων, άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων χρήσης	1.546	1.549
Ζημιές από πώληση παγίων	85	25
Κέρδη από πώληση παγίων	(54)	-
(Κέρδη)/Ζημιές από διαγραφή περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	(53)	8
(Αύξηση)/Μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	-	1.294
Κέρδη από πώληση θυγατρικών	-	(3.038)
Αναστροφή απομείωσης διαθέσιμων προς πώληση περιουσιακών στοιχείων	-	(147)
Αναστροφή απομείωσης προβλέψεων	-	(452)
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	(22)	(3)
Προβλέψεις	113	91
Συναλλαγματικές διάφορες διακοπής δραστηριότητας και εκκαθάριση θυγατρικής	(2)	1
Συναλλαγματικές διαφορές αποτίμησης δικαιωμάτων χρήσης και μισθώσεων	(29)	0
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	(0)	(17)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	570	561
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης:		
(Αύξηση)/Μείωση αποθεμάτων	1.178	994
(Αύξηση)/Μείωση απαιτήσεων	322	786
(Αύξηση)/Μείωση μακροπρόθεσμων απαιτήσεων	78	(20)
Αύξηση/(Μείωση) υποχρεώσεων	(1.040)	(722)
Αύξηση/(Μείωση) μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	(8)	85
Τόκοι καταβληθέντες	(559)	(556)
Πληρωμές για παροχές προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	(94)	(70)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος	-	-

<i>(Ποσά σε € χιλ.)*</i>	01.01. – 30.06.2023	01.01. – 30.06.2024
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	1.184	1.434
Επενδυτικές Δραστηριότητες		
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(32)	(154)
Αγορές για βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	-	(52)
Εισπράξεις από πώληση ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	74	537
Εισπράξεις από πώληση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων	-	5.000
Ταμειακά διαθέσιμα από πώληση θυγατρικών	-	(224)
Τόκοι εισπραχθέντες	-	17
Καθαρές ταμειακές ροές από/(προς) επενδυτικές δραστηριότητες	42	5.124
Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες		
Αποπληρωμή μακροπρόθεσμου δανεισμού	(534)	(14)
Πληρωμή του κύριου τμήματος των υποχρεώσεων μίσθωσης	(1.125)	(1.161)
Καθαρές ταμειακές ροές προς χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(1.659)	(1.175)
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(433)	5.383
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	1.699	2.131
Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών	(10)	(6)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους χρήσης	1.256	7.508
Διαθέσιμα που αποδίδονται σε συνεχιζόμενες δραστηριότητες	534	6.041
Διαθέσιμα που αποδίδονται σε διακοπείσες δραστηριότητες	723	1.467
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους χρήσης	1.256	7.508

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ενδιάμεσες Δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις.

8.1.1.4 Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

<i>(Ποσά σε € χιλ.)*</i>	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά εύλογης αξίας	Λοιπά αποθεματικά	Συναλ/τικές διαφορές	Κέρδη εις νέον	Αποθεματικά περιουσιακών στοιχείων προς πώληση	Σύνολο
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2022	10.457	13.289	5.584	3.796	(782)	21.882	-	54.226
Κέρδη/(Ζημιές) μετά από φόρους	-	-	-	-	-	(2.938)	-	(2.938)
Λοιπά εισοδήματα/(ζημιές) μετά από φόρους	-	-	-	-	(2)	45	-	43
Αποθεματικό επιστρεπτέας προκαταβολής	-	-	-	254	-	(254)	-	-
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	-	36	-	(36)	-	-
Μερίσματα	-	-	-	-	-	(965)	-	(965)
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022	10.457	13.289	5.584	4.086	(784)	17.734	-	50.366
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2023	10.457	13.289	5.584	4.086	(784)	17.734	-	50.366
Κέρδη/(Ζημιές) μετά από φόρους	-	-	-	-	-	(7.134)	-	(7.134)
Λοιπά εισοδήματα/(ζημιές) μετά από φόρους	-	-	2.262	-	(4)	13	-	2.271
Διακοπή δραστηριότητας και εκκαθάριση θυγατρικής	-	-	-	(0)	(2)	0	-	(2)
Διακοπείσες δραστηριότητες	-	-	-	(240)	790	(77)	(473)	-
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023	10.457	13.289	7.846	3.846	-	10.536	(473)	45.500

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις.

<i>(Ποσά σε € χιλ.)*</i>	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά εύλογης αξίας	Λοιπά αποθεματικά	Συναλ/τικές διαφορές	Κέρδη εις νέον	Αποθεματικά περιουσιακών στοιχείων προς πώληση	Σύνολο
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2023	10.457	13.289	5.584	4.086	(784)	17.734	-	50.366
Κέρδη/(Ζημιές) μετά από φόρους	-	-	-	-	-	(805)	-	(805)
Λοιπά εισοδήματα/(ζημιές) μετά από φόρους	-	-	-	-	(3)	(13)	-	(16)
Διακοπή δραστηριότητας και εκκαθάριση θυγατρικής	-	-	-	(0)	(2)	0	-	(2)
Διακοπείσες δραστηριότητες	-	-	-	(240)	789	(52)	(498)	-
Υπόλοιπα κατά την 30η Ιουνίου 2023	10.457	13.289	5.584	3.846	-	16.865	(498)	49.543
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2024	10.457	13.289	7.846	3.846	-	10.536	(473)	45.500
Κέρδη/(Ζημιές) μετά από φόρους	-	-	-	-	-	1.316	-	1.316
Λοιπά εισοδήματα/(ζημιές) μετά από φόρους	-	-	1.184	-	(6)	-	-	1.178
Διακοπή δραστηριότητας και εκκαθάριση θυγατρικής	-	-	-	-	0	-	1	1
Διακοπείσες δραστηριότητες	-	-	-	(12)	6	-	6	-
Πώληση θυγατρικής	-	-	-	240	-	-	(240)	-
Υπόλοιπα κατά την 30η Ιουνίου 2024	10.457	13.289	9.030	4.073	-	11.852	(705)	47.996

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ενδιάμεσες Δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις.

8.2 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Intracom Properties

Στην παρούσα ενότητα περιλαμβάνονται οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες της Intracom Properties για την υποδωδεκάμηνη χρήση 17.02-31.12.2023, όπως αυτές προκύπτουν από τις Ετήσιες Δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2023.

8.2.1.1 Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	
(Ποσά σε € χιλ., εκτός αν αναγράφεται διαφορετικά)*	17.02. - 31.12.2023
Πωλήσεις	5.285
Κόστος πωλήσεων	(475)
Έξοδα διοίκησης	(2.647)
Λοιπά κέρδη/(ζημιές) καθαρά	1
Κέρδος από εύλογη αξία ακινήτων	3.074
Λειτουργικό αποτέλεσμα	5.238
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.852)
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων	2.386
Τρέχουσα φορολογία εισοδήματος	(314)
Αναβαλλόμενη φορολογία	(1.038)
Κέρδη/(Ζημιές) μετά από φόρους	1.034

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Οικονομικές Καταστάσεις της INTRACOM PROPERTIES που έχουν ελεγχθεί από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές.

Πωλήσεις

Η Intracom Properties δραστηριοποιείται στον τομέα εκμίσθωσης ακινήτων και σε συμπληρωματικές υπηρεσίες επί των ακινήτων αυτών. Για την υποδωδεκάμηνη χρήση 2023, τα συνολικά έσοδα της Intracom Properties ανήλθαν σε €5.284.873 εκ των οποίων τα €4.510.239 αναλογούν σε έσοδα από μισθώσεις και €774.634 σε παροχή υπηρεσιών επί των ακινήτων.

Έξοδα

Τα συνολικά έξοδα της Intracom Properties για την υποδωδεκάμηνη χρήση του 2023 ανήλθαν σε €3.122.062, εκ των οποίων €474.754 αφορούν κόστος πωληθέντων και €2.647.307 έξοδα διοίκησης. Από τα συνολικά έξοδα, €1.830.609 αφορούν αμοιβές & έξοδα τρίτων ενώ €813.063 αφορούν λοιπά έξοδα.

Κερδοφορία

Τα λειτουργικά αποτελέσματα της Intracom Properties για την υποδωδεκάμηνη χρήση του 2023 ανήλθαν σε €5.237.802 κυρίως λόγω του κέρδους €3.074.125 από την εύλογη αξία ακινήτων. Τα αποτελέσματα προ φόρων της αντίστοιχης χρήσης μετά από χρηματοοικονομικά έξοδα €2.851.636 διαμόρφωσαν το κέρδος προ φόρων σε €2.386.166, ενώ τα κέρδη μετά από φόρους διαμορφώθηκαν σε €1.034.191.

8.2.1.2 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	
(Ποσά σε € χιλ., εκτός αν αναγράφεται διαφορετικά)*	31.12.2023
Ενεργητικό	
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	1.218
Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία	0
Δικαιώματα χρήσης	98
Επενδύσεις σε ακίνητα	66.680
Επενδύσεις σε θυγατρικές	24.178
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	1
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό	92.175
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9.027
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	387
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	9.415
Σύνολο Ενεργητικού	101.589
Ίδια Κεφάλαια και Υποχρεώσεις	
Μετοχικό κεφάλαιο	55.612
Αποθεματικό εισφοράς κλάδου	2.359
Αποτελέσματα εις νέον	1.034
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	59.005
Υποχρεώσεις μίσθωσης	578
Αναβαλλόμενη φορολογία	3.318
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού	1
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	3.897
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15.177
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	314
Υποχρεώσεις μίσθωσης	1.014
Δάνεια	22.183
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	38.688
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	101.589

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Οικονομικές Καταστάσεις της INTRACOM PROPERTIES που έχουν ελεγχθεί από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές.

Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα την 31.12.2023 ανέρχονταν σε €66.679.673, και περιλαμβάνουν κυρίως γη και γραφεία, κατέχονται από την Intracom Properties για μακροπρόθεσμες αποδόσεις ενοικίου και δε χρησιμοποιούνται από αυτήν. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παρουσιάζονται σε εύλογη αξία, για όλα τα ακίνητα της κατηγορίας. Τα επενδυτικά ακίνητα προήλθαν από την Intracom Holdings από την οποία αποσχίστηκε ο κλάδος ακινήτων της. Από την αποτίμηση των ακινήτων στην εύλογη αξία προέκυψε υπεραξία €3.074.125 η οποία εμφανίζεται στα αποτελέσματα χρήσης ως Κέρδος από εύλογη αξία ακινήτων.

Μετοχικό Κεφάλαιο

Την 31.12.2023, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε €55.611.759 διαιρούμενο σε 55.611.759 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €1,00 το οποίο προήλθε από καθαρή θέση του αποσχισθέντος κλάδου ακινήτων της Intracom Holdings.

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Την 31.12.2023, οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ανέρχονταν σε €15.176.566 εκ των οποίων €6.820.656 αφορούν ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη, €712.899 αφορούν προμηθευτές και €7.472.859 λοιπές υποχρεώσεις.

8.2.1.3 Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Κατάσταση Ταμειακών Ροών	
<i>(Ποσά σε € χιλ., εκτός αν αναγράφεται διαφορετικά)*</i>	17.02. - 31.12.2023
Λειτουργικές Δραστηριότητες	
Κέρδη/(Ζημιές) μετά από φόρους	1.034
<i>Προσαρμογές για:</i>	
Φόρο εισοδήματος	314
Αναβαλλόμενη φορολογία	1.038
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	52
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων	33
Κέρδη ευλογής αξίας	(3.074)
Έξοδα τόκων	2.852
<i>Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:</i>	
(Αύξηση)/ μείωση πελατών και λοιπών απαιτήσεων	(7.980)
Αύξηση/ (μείωση) υποχρεώσεων	8.686
Αύξηση/ (μείωση) υποχρέωσης παροχών στο προσωπικό	1
Καταβληθέντες τόκοι	(1.288)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος	-
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	1.667
Επενδυτικές Δραστηριότητες	
Αγορές ενσώματων παγίων	(1.218)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	(275)
Δάνεια χορηγηθέντα	(250)
Απόκτηση θυγατρικής	(21.439)
Πώληση θυγατρικής	600
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(22.582)
Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες	
Δάνεια αναληφθέντα	26.739
Αποπληρωμή δανεισμού	(4.556)
Πληρωμές κεφαλαίου υποχρέωσης μίσθωσης	(881)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	21.302
Καθαρή (μείωση)/αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	387
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου 17.02.2023	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους χρήσης	387

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Οικονομικές Καταστάσεις της INTRACOM PROPERTIES που έχουν ελεγχθεί από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές.

8.2.1.4 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων				
(Ποσά σε € χιλ., εκτός αν αναγράφεται διαφορετικά)*	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό εισφοράς κλάδου	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Εισφορά κλάδου 17 Φεβρουαρίου 2023	55.612	-	-	55.612
Αποθεματικό εισφοράς κλάδου	-	2.359	-	2.359
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) χρήσεως	-	-	1.034	1.034
Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023	55.612	2.359	1.034	59.005

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Οικονομικές Καταστάσεις της INTRACOM PROPERTIES που έχουν ελεγχθεί από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές.

8.3 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ευρώπης

Στην παρούσα ενότητα περιλαμβάνονται οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες του ομίλου της Ευρώπης για τις χρήσεις 2022 - 2023, όπως αυτές προκύπτουν από τις ετήσιες δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2023.

Ενοποιημένη Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος Ομίλου		
(Ποσά σε € χιλ., εκτός αν αναγράφεται διαφορετικά)*	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2023
Ασφαλιστικά έσοδα	14.072	16.940
Ασφαλιστικά έξοδα	(7.568)	(8.931)
Καθαρά έσοδα/(έξοδα) από αντασφαλιστικά συμβόλαια	(2.145)	(3.231)
Ασφαλιστικό Αποτέλεσμα	4.359	4.779
Έσοδα επενδύσεων	43	122
Καθαρά κέρδη από πώληση επενδύσεων	623	1.157
Καθαρά κέρδη από προσαρμογές εύλογης αξίας σε επενδύσεις σε ακίνητα	50	21
Επενδυτικό Αποτέλεσμα	716	1.301
Ασφαλιστικά χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)	213	(101)
Αντασφαλιστικά χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)	(180)	83
Χρηματοοικονομικό Ασφαλιστικό Αποτέλεσμα	749	1.282
Λοιπά έσοδα	45	27
Λοιπά έξοδα	(769)	(914)
Σύνολο Λοιπών Εσόδων/(Εξόδων)	(725)	(887)
Κέρδη/(Ζημιές) προ Φόρων	4.383	5.174
Φόρος εισοδήματος	(1.041)	(1.218)
Κέρδη/(Ζημιές) μετά από Φόρους	3.343	3.956
Αποδίδονται σε:		
Ιδιοκτήτες της μητρικής εταιρείας	3.332	3.901
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	11	56
Λοιπά συνολικά εισοδήματα/(ζημιές) που δεν θα ταξινομηθούν στα αποτελέσματα τις επόμενες χρήσεις:		
Αναλογιστικά κέρδη και ζημιές	9	4
Αποτίμηση παγίων	439	120

Ενοποιημένη Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος Ομίλου		
(Ποσά σε € χιλ., εκτός αν αναγράφεται διαφορετικά)*	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2023
Λοιπά συνολικά εισοδήματα/(ζημιές) που θα ταξινομηθούν στα αποτελέσματα τις επόμενες χρήσεις:		
Αποτίμηση διαθεσίμων προς πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων	(301)	256
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα/(Ζημιές) Χρήσης	148	379
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα για τη περίοδο μετά από φόρους	3.491	4.335

Αποδίδονται σε:		
Ιδιοκτήτες της μητρικής εταιρείας	3.480	4.280
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	11	56

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις του ομίλου της Ευρώπης που έχουν ελεγχθεί από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές.

Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης Ομίλου		
(Ποσά σε € χιλ., εκτός αν αναγράφεται διαφορετικά)*	31.12.2022	31.12.2023
Ενεργητικό		
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	5.537	5.698
Επενδύσεις σε ακίνητα	517	539
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	231	231
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις	176	344
Επενδυτικά περιουσιακά στοιχεία	4.610	7.066
Περιουσιακά στοιχεία αντασφαλιστικών	7.554	9.810
Απαιτήσεις από αντασφαλιστές	1.384	928
Απαιτήσεις από χρεώστες ασφαλιστρών	2.488	2.930
Άλλα περιουσιακά στοιχεία	686	1.132
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	5.436	4.244
Σύνολο Ενεργητικού	28.618	32.921

Ίδια Κεφάλαια και Υποχρεώσεις		
Μετοχικό κεφάλαιο	5.490	5.490
Υπέρ το άρτιο	12	12
Αποθεματικά	5.767	6.789
Αποτελέσματα εις νέον	3.937	5.071
Δικαιώματα μειοψηφίας	35	40
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	15.241	17.402
Υποχρεώσεις ασφαλιστικών συμβολαίων	8.783	10.760
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζομένους	52	58
Λοιπές υποχρεώσεις	4.084	4.143
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	458	558
Σύνολο Υποχρεώσεων	13.377	15.519
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	28.618	32.921

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις του ομίλου της Ευρώπης που έχουν ελεγχθεί από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές.