

## ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

### ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ «ΙΝΤΡΑΚΟΜ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΔΙΑΣΠΑΣΗΣ ΜΕ ΑΠΟΣΧΙΣΗ ΚΛΑΔΟΥ ΚΑΙ ΣΥΣΤΑΣΗ ΝΕΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

#### ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 61 ΤΟΥ Ν. 4601/2019

#### ΠΡΟΣ ΤΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ

Όπως προβλέπεται από το άρθρο 61 του Ν. 4601/2019 που εφαρμόζεται στη διάσπαση με απόσχιση κλάδου, το Διοικητικό Συμβούλιο καθεμίας από τις διασπώμενες εταιρίες υποχρεούται να υποβάλει στη Γενική Συνέλευση των μετόχων της, η οποία θα συγκληθεί για την έγκριση της προτεινόμενης διάσπασης, λεπτομερή έκθεση, στην οποία να εξηγεί και να δικαιολογεί από νομική και οικονομική άποψη το σχέδιο σύμβασης διάσπασης με απόσχιση κλάδου.

Ενόψει της υποχρέωσης αυτής, το Διοικητικό Συμβούλιο της «**ΙΝΤΡΑΚΟΜ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ**» (η «**Εταιρεία**» ή η «**Διασπώμενη**») κατήρτισε την παρούσα Έκθεση, η οποία υποβάλλεται προς τους μετόχους της Εταιρείας.

Η διαδικασία της προτεινόμενης διάσπασης με απόσχιση κλάδου και εισφορά του σε νέα εταιρεία, που θα συσταθεί ως 100% θυγατρική της Διασπώμενης μέσω της διάσπασης με απόσχιση του κλάδου (η «**Επωφελούμενη**»), ξεκίνησε με τη λήψη σχετικής απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Διασπώμενης την 14.10.2022. Η προτεινόμενη διάσπαση με απόσχιση κλάδου και σύσταση νέας εταιρείας θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 4, 54 παρ. 3, 57 παρ. 3, 59 - 74 και 83 -87 του Ν. 4601/2019, του άρθρου 52 του Ν. 4172/2013, του άρθρου 61 του Ν. 4438/2016 και τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύουν ( η «**Διάσπαση**») και μέχρι σήμερα έχουν ακολουθηθεί όλες οι ενέργειες που προβλέπονται από την σχετική νομοθεσία.

Ο κλάδος που αποσχίζεται και μεταβιβάζεται στην Επωφελούμενη είναι ο κλάδος των ακινήτων που ανήκουν κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή στη Διασπώμενη, καθώς και των ακινήτων που η Διασπώμενη έχει μισθώσει δυνάμει σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης του Ν. 1665/1986 (ο «**Κλάδος**»).

Η απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας για τη Διάσπαση με απόσχιση του ανωτέρου Κλάδου ελήφθη στο πλαίσιο του οργανωτικού διαχωρισμού των επιχειρηματικών

δραστηριοτήτων του ομίλου στον οποίο ανήκει η Εταιρεία. Η Διάσπαση αυτή κρίθηκε προς το συμφέρον του ομίλου καθώς έχει ως στόχο και επιδιωκόμενο αποτέλεσμα τη βέλτιστη αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας της Εταιρείας και των επενδυτικών ευκαιριών σε παρόμοια περιουσιακά στοιχεία και τη διευκόλυνση πιθανών συνεργειών, χωρίς να διαταράσσεται η απρόσκοπτη συνέχεια της πέραν του Κλάδου επιχειρηματικής δραστηριότητας που θα της απομείνει.

Η Διασπώμενη θα διατηρήσει δραστηριότητες και περιουσιακά στοιχεία που δεν αφορούν στην δραστηριότητα του Κλάδου και που θα παραμείνουν στην Διασπώμενη μετά την Διάσπαση. Ειδικότερα, η Διασπώμενη θα παρέχει, προς τρίτους, προς την Επωφελούμενη και προς λοιπές εταιρείες του ομίλου υπηρεσίες διοικητικής, οικονομοτεχνικής, οργανωτικής και λειτουργικής υποστήριξης, εξυπηρέτησης και πληροφόρησης, καθώς και υπηρεσίες χρηματοοικονομικής υποστήριξης. Επιπρόσθετα, ως εισηγμένη εταιρεία στο Χρηματιστήριο Αθηνών θα διατηρήσει τις υπηρεσίες ενημέρωσης και σχέσεων με επενδυτές, τις υπηρεσίες τήρησης μετοχολογίου καθώς επίσης και τις κανονιστικά και θεσμικά προβλεπόμενες υπηρεσίες εσωτερικού ελέγχου. Μετά την Διάσπαση, η Διασπώμενη θα διατηρήσει επίσης άμεσα και έμμεσα συμμετοχή στο σύνολο των εταιρειών που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

Η σύνταξη της έκθεσης αποτίμησης της αξίας των περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού του Κλάδου σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4548/2018 (η «**Έκθεση Αποτίμησης**»), όπως αυτά εμφανίζονται στον ισολογισμό μετασχηματισμού με ημερομηνία 30.09.2022 (ο «**Ισολογισμός Μετασχηματισμού**»), καθώς και η εξέταση του Σχεδίου Σύμβασης Διάσπασης με απόσχιση κλάδου και σύσταση νέας εταιρείας (το «**Σχέδιο Σύμβασης Διάσπασης**») και η σύνταξη της σχετικής έκθεσης από ανεξάρτητο εμπειρογνώμονα σύμφωνα με το άρθρο 62 του Ν. 4601/2019, όπως ισχύει, έχει γίνει από την ελεγκτική εταιρεία «**PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε. Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές**» (Α.Μ. ΣΟΕΛ 132), με έδρα επί της Λεωφόρου Κηφισίας αρ. 124, 115 25, Αθήνα, αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 001893601000, Α.Φ.Μ. 094434361 και ειδικότερα από τους Ορκωτούς Ελεγκτές κ. **Αντώνιο Προκοπίδη (Α.Μ. ΣΟΕΛ 14511)** και κ. **Γεώργιο Παπαθωμά (Α.Μ. ΣΟΕΛ 29811)**. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δηλώνει ότι δεν προέκυψαν ειδικές δυσχέρειες κατά τη διαδικασία αποτίμησης της αξίας των περιουσιακών στοιχείων του αποσχιζόμενου Κλάδου σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4548/2018.

Όλες οι πράξεις και συναλλαγές που θα γίνουν από τη Διασπώμενη και που θα αφορούν στον Κλάδο από την 01.10.2022, ήτοι την επόμενη ημέρα του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, βάσει του οποίου γίνεται η Διάσπαση και μέχρι την ημερομηνία ολοκλήρωσης της Διάσπασης και τη σύσταση της Επωφελούμενης, θα θεωρούνται από λογιστική άποψη ότι γίνονται στο όνομα και για λογαριασμό της Επωφελούμενης.

Η καθαρή θέση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του Κλάδου, όπως έχει προσδιοριστεί βάσει της Έκθεσης Αποτίμησης, ανέρχεται σε πενήντα πέντε εκατομμύρια εξακόσιες έντεκα χιλιάδες επτακόσια πενήντα εννέα Ευρώ (€55.611.759).

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, κατά την ολοκλήρωση της Διάσπασης, το μετοχικό κεφάλαιο της Επωφελούμενης θα ανέρχεται σε πενήντα πέντε εκατομμύρια εξακόσιες έντεκα χιλιάδες επτακόσια πενήντα εννέα Ευρώ (€55.611.759), διαιρούμενο σε πενήντα πέντε εκατομμύρια εξακόσιες έντεκα χιλιάδες επτακόσιες πενήντα εννέα (55.611.759) μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός Ευρώ (€1) έκαστη.

Δεδομένου ότι ως αντάλλαγμα για την εισφορά του Κλάδου η Διασπώμενη θα λάβει το σύνολο των μετοχών της Επωφελούμενης, ήτοι πενήντα πέντε εκατομμύρια εξακόσιες έντεκα χιλιάδες επτακόσιες πενήντα εννέα (55.611.759) μετοχές ονομαστικής αξίας ενός Ευρώ (€1) έκαστη και, ως εκ τούτου, η Διασπώμενη θα καταστεί με αυτόν τον τρόπο μοναδική μέτοχος της Επωφελούμενης και θα παραμείνει έμμεσα ο δικαιούχος των περιουσιακών στοιχείων του Κλάδου, η σχέση ανταλλαγής δεν έχει πρακτική σημασία, οι δε όροι της Διάσπασης δε μπορεί παρά να θεωρούνται δίκαιοι και λογικοί.

Συνεπεία της Διάσπασης, κατά την ολοκλήρωσή της:

Η Διασπώμενη θα λάβει το σύνολο των μετοχών της Επωφελούμενης και θα καταστεί μοναδική (100%) μέτοχος της.

Από τον χρόνο αυτό, η Διασπώμενη, ως μοναδική (100%) μέτοχος της Επωφελούμενης, συνεπεία της Διάσπασης, θα έχει δικαίωμα συμμετοχής στα κέρδη της Επωφελούμενης.

Η Επωφελούμενη θα υποκατασταθεί ως καθολική διάδοχος στο σύνολο της μεταβιβαζόμενης σε αυτήν περιουσίας του Κλάδου.

Στο πλαίσιο της καθολικής διαδοχής, θα περιέλθει στην Επωφελούμενη το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων (ενεργητικό και παθητικό) του Κλάδου με βάση την περιουσιακή κατάσταση η οποία αποτυπώνεται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού και όπως αυτή θα

διαμορφωθεί μέχρι την Ημερομηνία Ολοκλήρωσης και όπως θα περιγραφούν λεπτομερώς στην συμβολαιογραφική πράξη για τη Διάσπαση.

Με την ολοκλήρωση της Διάσπασης, επίσης, το προσωπικό που απασχολείται στον Κλάδο (ένας εργαζόμενος) θα μεταφερθεί στην Επωφελούμενη, η οποία θα υπεισέλθει αυτοδίκαια στη θέση της Διασπώμενης ως εργοδότη.

Επισημαίνεται ότι δεν απαιτείται να παρασχεθούν επιπρόσθετες πληροφορίες για τη νομική και οικονομική θέση συνδεδεμένων εταιρειών του ομίλου, δεδομένου ότι η νομική και οικονομική θέση αυτών δεν είναι απαραίτητη για την εξήγηση και τη δικαιολόγηση του Σχεδίου Σύμβασης Διάσπασης.

Το Διοικητικό Συμβούλιο περαιτέρω ενημερώνει τους μετόχους ότι μέχρι την ημερομηνία σύνταξης της παρούσας Έκθεσης δεν υπήρξε καμία σημαντική μεταβολή των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της Διασπώμενης από την ημερομηνία κατάρτισης του Σχεδίου Σύμβασης Διάσπασης.

Το Διοικητικό Συμβούλιο θεωρεί ότι με την εν λόγω Διάσπαση, η θέση της Διασπώμενης θα ισχυροποιηθεί και το όφελος των μετόχων αυτής θα είναι μεγάλο. Για τους λόγους αυτούς και πιστεύοντας ότι έλαβε στη συγκεκριμένη στιγμή την καλύτερη δυνατή επιχειρηματική απόφαση, καταθέτει προς τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της την παρούσα επεξηγηματική έκθεση και παρακαλεί για τη λήψη σχετικής απόφασης από την Εταιρεία για την ανωτέρω Διάσπαση με απόσχιση του Κλάδου και σύσταση νέας εταιρείας.

Παιανία, 17 Νοεμβρίου 2022

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας  
**«INTRAKOM ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»**