

# INTRACOM HOLDINGS

Σύνοψη έκθεσης αποτίμησης συμμετοχών της INTPAKAT ΑΕ

Οκτώβριος 2018

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της:

**ΙΝΤΡΑΚΟΜ Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ**

19 χλμ. Λεωφ. Παιανίας – Μαροκοπούλου  
190 02, Παιανία

**Grant Thornton ΑΕ**

Ζεφύρου 56  
175 64, Π. Φάληρο

T 210 7280 000  
Φ 210 7212 222  
www.grant-thornton.gr

10 Οκτωβρίου 2018

Αξιότιμοι κύριοι

**Σύνοψη έκθεσης αποτίμησης συμμετοχών της ΙΝΤΡΑΚΑΤ ΑΕ**

Σε συνέχεια της εντολής σας, εσωκλείουμε ένα αντίγραφο της έκθεσής μας και προτιθέμεθα να παρέχουμε επιπλέον αντίγραφα κατόπιν αιτήσεώς σας.

Τα συμπεράσματα της εργασίας μας παρουσιάζονται στο κεφάλαιο «Σύνοψη» αλλά τονίζουμε ότι, για την πλήρη κατανόησή του, το εν λόγω κεφάλαιο θα πρέπει να μελετηθεί σε συνδυασμό με την αναλυτική έκθεση αποτίμησης.

Εφιστούμε την προσοχή σας στις «Σημαντικές παρατηρήσεις» που περιλαμβάνεται στην αναλυτική έκθεση αποτίμησης. Η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και απευθύνεται στη διοίκηση της ΙΝΤΡΑΚΟΜ ΑΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ με κοινοποίηση στις αρμόδιες αρχές σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο άρθρο 7β του Ν. 2190/1920. Παρότι μπορεί να υπάρχουν και άλλα μέρη εκτός από εσάς που να ενδιαφέρονται να λάβουν αντίγραφο της έκθεσής μας, τονίζουμε ότι, στο μέγιστο βαθμό που επιτρέπεται από το νόμο, δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη σε σχέση με οποιαδήποτε απόφαση που μπορεί να πάρουν τα μέρη αυτά για τον Όμιλο ΙΝΤΡΑΚΟΜ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΕ (ΙΝΤΡΑΚΑΤ) βασιζόμενα στην εργασία μας.

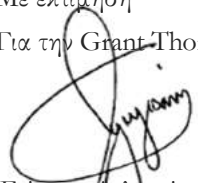
Επίσης, δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη ή υποχρέωση για τυχόν απώλεια ή ζημιά που προκύπτει από χρήση της έκθεσης από τον αποδέκτη για σκοπό διαφορετικό από αυτόν που αναφέρεται στην παρούσα έκθεση αποτίμησης.

Γενικότερα απαγορεύεται η χρήση, αναπαραγωγή ή κυκλοφορία ολόκληρης ή αποσπασμάτων της έκθεσής μας χωρίς την έγγραφη άδειά μας, την οποία θα δώσουμε αφού λάβουμε υπόψη τις περιστάσεις.

Για οποιαδήποτε διευκρίνιση ή πληροφορία σε σχέση με την παρούσα έκθεση, παρακαλούμε όπως επικοινωνήσετε με τους κκ. Γ. Δεληγιάννη και Δ. Δουβρή.

Με εκτίμηση

Για την Grant Thornton



Γιώργος Δεληγιάννης,  
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής  
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 15791



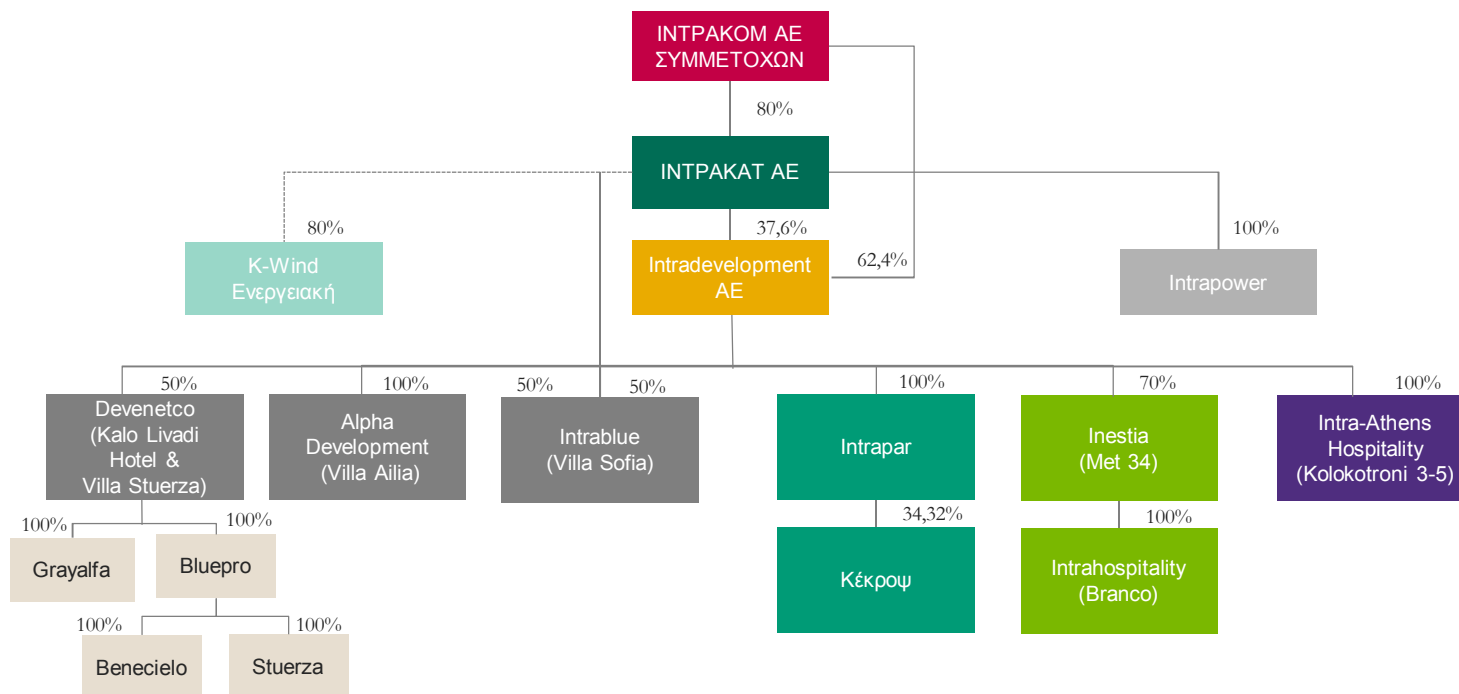
Δημήτρης Δουβρής,  
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής  
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 33921

# Σύνοψη

## Σκοπός και πλαίσιο εργασίας

- Σκοπός της έκθεσης είναι ο προσδιορισμός της αξίας περιουσιακών στοιχείων και συμμετοχών της εταιρείας INTPAKAT ΑΕ, θυγατρικής εταιρείας της INTPAKOM ΑΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, κατ' εφαρμογή των άρθρων 9 και 10 του Ν.2190/1920.
  - Πιο συγκεκριμένα, η διοίκηση της INTPAKOM ΑΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ αποφάσισε να λάβει επαγγελματική γνώμη ειδικευμένου χρηματοοικονομικού συμβούλου αναφορικά με την αποτίμηση των παρακάτω συμμετοχών της INTPAKAT στα πλαίσια εσωτερικής αναδιάρθρωσης του Ομίλου INTPAKOM ΑΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ.
    - 80,00% K-Wind Ενεργειακή ΑΕ
    - 100,00% Intrapower ΑΕ
    - 37,61% Intradevelopment ΑΕ (άνευ των συμμετοχών της στις εταιρείες ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΚΥΚΛΑΔΩΝ ΑΕ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ και INTPA-ΚΥΚΛΑΔΕΣ ΑΕ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ)
    - 50,00% Intrablue
- (από κοινού οι Συμμετοχές)

## Δομή Ομίλου INTPAKOM



# Σύνοψη

## Μεθοδολογία αποτίμησης περιουσιακών στοιχείων (ακινήτων)

- Η αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων (ιδιόκτητα ακίνητα) βασίστηκε στις εξής μεθοδολογίες:

Εταιρεία	Ακίνητο	Μεθοδολογία αποτίμησης
<b>Devenetco</b>	Kalo Livadi Hotel	Μέθοδος προεξόφλησης ταμειακών ροών Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων
<b>Alpha Development</b>	Villa Ailia	Μέθοδος εισοδήματος
<b>Intrablue</b>	Villa Sofia	Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων Μέθοδος εισοδήματος
<b>Κέκροψ</b>	Ευρύτερη περιοχή λατομείου	Μέθοδος προεξόφλησης ταμειακών ροών Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων Υπολειμματική μέθοδος
	Γραφεία εταιρείας	Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων Μέθοδος του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης
	Κενά καταστήματα	Μέθοδος εισοδήματος
	Επενδυτικά ακίνητα & αποθέματα	Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων Υπολειμματική μέθοδος

## Μεθοδολογία αποτίμησης Συμμετοχών

- Η αποτίμηση των Συμμετοχών βασίστηκε στις εξής μεθοδολογίες:

Εταιρεία	Μεθοδολογία αποτίμησης
<b>K-Wind Ενεργειακή, Intrapower, Inestia, Intra-Athens Hospitality</b>	Μέθοδος προεξόφλησης ταμειακών ροών
<b>Intradevelopment, Devenetco, Alpha Development, Intrablue, Intrapar</b>	Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση

# Σύνοψη

## Αποτελέσματα αποτίμησης

- Λαμβάνοντας υπόψη τα αποτελέσματα που προέκυψαν από την εφαρμογή των ανωτέρω μεθοδολογιών, οι τελικές αξίες των Συμμετοχών συνοψίζονται στους παρακάτω πίνακες.

### Αποτίμηση Intradevelopment

Εταιρεία	Αξία για το 100% (ποσά σε €'000)	% Συμμετοχής Intradevelopment	Αξία (ποσά σε €'000)
Devenetco	18.290	50,00%	9.145
Alpha Development	1.573	100,00%	1.573
Intrablue	1.198	50,00%	599
Intrapar	18.423	100,00%	18.423
Inestia	3.182	70,00%	2.228
Intra-Athens Hospitality	3.710	100,00%	3.710
Λοιπά στοιχεία			(7.176)
<b>Σύνολο</b>			<b>28.501</b>

### Αποτίμηση Συμμετοχών INTPAKAT

Εταιρεία	Αξία για το 100% (ποσά σε €'000)	% Συμμετοχής INTPAKAT	Αξία Συμμετοχής (ποσά σε €'000)
K-Wind	12.458	80,00%	9.966
Intrapower	765	100,00%	765
Intradevelopment	28.501	37,61%	10.719
Intrablue	1.198	50,00%	599
<b>Σύνολο</b>			<b>22.050</b>

Η αποτίμηση των συμμετοχών της INTPAKAT που θα αποτελέσουν αντικείμενο συναλλαγής στα πλαίσια της αναδιάρθρωσης του Ομίλου INTPAKOM AE ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ανέρχεται σε € 22,05εκ.

- Θεωρούμε ότι οι ανωτέρω τιμές αντικατοπτρίζουν τις αξίες των εταιρειών με βάση τα στοιχεία που τέθηκαν στη διάθεση μας από τη διοίκηση της INTPAKAT, καθώς και το κεφάλαιο «Σημαντικές παρατηρήσεις» που περιλαμβάνεται στην αναλυτική μας έκθεση.



© 2018 Grant Thornton Greece. All rights reserved.

'Grant Thornton' refers to the brand under which the Grant Thornton member firms provide assurance, tax and advisory services to their clients and/or refers to one or more member firms, as the context requires. Grant Thornton Greece is a member firm of Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL and the member firms are not a worldwide partnership. GTIL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered by the member firms. GTIL does not provide services to clients. GTIL and its member firms are not agents of, and do not obligate, one another and are not liable for one another's acts or omissions.

This document is made by Grant Thornton Greece. The client names quoted within this document are disclosed on a confidential basis. All information in this document is released strictly for the purpose of this process and must not be disclosed to any other parties without express consent from Grant Thornton Greece.

[grant-thornton.gr](http://grant-thornton.gr)