

PREMIA

Properties

Ανακοίνωση για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά ποσό 3.814.000 Ευρώ με κάλυψη της εισφοράς διά συμψηφισμού χρέους, σύμφωνα με το άρθρο 20 παρ. 4 του Ν. 4548/2018 και με αποκλεισμό (κατάργηση) του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 24 παρ. 1(β) και του άρθρου 27 παρ. 4 του Ν. 4548/2018.

Η εταιρεία με την επωνυμία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής η «**Εταιρεία**») ενημερώνει το επενδυτικό κοινό, ότι σε συνέχεια της από 09.08.2024 ανακοίνωσης της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, που πραγματοποιήθηκε στις 28.11.2024, αποφάσισε, την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, κατά ποσό 3.814.000 Ευρώ (η «**Αύξηση**»), με την έκδοση 7.628.000 νέων, κοινών, άυλων, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας 0,50 Ευρώ εκάστης (οι «**Νέες Μετοχές**») με τιμή διάθεσης €1,36 ανά Νέα Μετοχή (η «**Τιμή Διάθεσης**»), και τον αποκλεισμό (κατάργηση) του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων υπέρ της “NLTG HH Greece SINGLE MEMBER S.A” (εφεξής ο «**Νέος Μέτοχος**»). Η διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας των Νέων Μετοχών και της τιμής διάθεσης αυτών, ήτοι € 6.560.080 θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας «Διαφορά υπέρ το άρτιο».

Επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 19.05.2021, έχει χορηγηθεί στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας η εξουσία να αποφασίζει την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας σύμφωνα με τους όρους του άρθρου 24 παρ. 1(β) του Ν. 4548/2018 και να περιορίζει, αποκλείει, ή μη, το δικαίωμα προτίμησης των μετόχων της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 27 παρ. 4 του Ν. 4548/2018, στο πλαίσιο των αυξήσεων μετοχικού κεφαλαίου που αποφασίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο σύμφωνα με την προαναφερθείσα εξουσία.

Η ανωτέρω αύξηση πραγματοποιείται στο πλαίσιο της από 31.07.2024 σύμβασης μεταβίβασης μετοχών βάσει της οποίας η Εταιρεία θα αποκτήσει από την “NLTG HH Greece SINGLE MEMBER S.A” (η «**NLTG HH**»), ήτοι τον Νέο Μέτοχο, το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας “SUNWING HOTELS Hellas SINGLE MEMBER S.A” (το «**SPA**»), η οποία εν συνεχεία τροποποιήθηκε την 18.11.2024 (η «**Τροποποίηση SPA**»).

Η “SUNWING HOTELS Hellas SINGLE MEMBER S.A” έχει στη κατοχή και εκμετάλλευση της το ξενοδοχείο “Sunwing Kallithea Beach” που βρίσκεται στη Ρόδο. Επιπλέον, κατέχει 100% της θυγατρικής εταιρείας “Helios Palace S.A”, η οποία έχει στη κατοχή και εκμετάλλευση της το ξενοδοχείο “Sunwing Makrigialos & Ocean Beach Club” (“O.B.C.”) που βρίσκεται στη Κρήτη (συλλογικά τα «**Ξενοδοχεία**»).

Το “Sunwing Kallithea Beach” είναι ένα ξενοδοχειακό συγκρότημα 4-αστέρων που βρίσκεται στην Καλλιθέα Ρόδου. Η επιφάνεια του οικοπέδου είναι 118.000 τ.μ. και η μεικτή επιφάνεια

των κτισμάτων (συμπεριλαμβανομένων των βοηθητικών χώρων) είναι 42.700 τ.μ., με συνολική δυναμικότητα 534 κλειδιών.

Το “Sunwing Makrigialos & Ocean Beach Club” είναι ένα ξενοδοχειακό συγκρότημα 4-αστέρων που βρίσκεται στην Ιεράπετρα, Κρήτης. Η επιφάνεια του οικοπέδου είναι 54.000 τ.μ. και η μεικτή επιφάνεια των κτισμάτων (συμπεριλαμβανομένων των βοηθητικών χώρων) είναι 25.200 τ.μ., με συνολική δυναμικότητα 262 κλειδιών.

Περαιτέρω συμφωνήθηκε η υπογραφή μακροχρόνιας συμφωνίας μίσθωσης (triple-net) των Ξενοδοχείων, με αρχική διάρκεια 15 ετών και δικαίωμα παράτασης για επιπλέον δέκα (10) ετών (5 + 5) με τον όμιλο NLTG, ο οποίος ήδη λειτουργεί επιτυχημένα τα δύο ξενοδοχεία για μεγάλο χρονικό διάστημα (50 χρόνια το Sunwing Kallithera Beach και 40 χρόνια το Sunwing Makrigialos & Ocean Beach Club) (εφεξής η μεταβίβαση των μετοχών και οι μακροχρόνιες μισθώσεις από κοινού η «**Συναλλαγή**»).

Η NLTG ΗΗ δήλωσε την πρόθεσή της να συμμετάσχει σε αύξηση της Εταιρείας για συνολικό ποσό €10.374.080 και να την καλύψει μέσω συμψηφισμού ισόποσου χρέους της Εταιρείας προς την ίδια (ήτοι του χρέους ύψους €10.374.080, το οποίο η Εταιρεία οφείλει στην NLTG ΗΗ ως μέρος του τιμήματος για την απόκτηση των μετοχών βάσει του SPA σύμφωνα με τα ανωτέρω), κατ’ εφαρμογή του αρθ. 20 παρ. 4 του Ν. 4548/2018.

Ως προθεσμία κάλυψης της Αύξησης μέσω συμψηφισμού ορίστηκαν οι τέσσερις (4) μήνες κατ’ ανώτατο από την ημέρα καταχώρισης της παρούσας απόφασης στο Γ.Ε.ΜΗ., σύμφωνα με το άρθρο 20 παρ. 2 του Ν. 4548/2018.

Επί του παρόντος, έχει υποβληθεί στη Διεύθυνση Εταιρειών, Τμήμα Εισηγμένων Α.Ε., της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου, Γενική Διεύθυνση Αγοράς & Προστασίας Καταναλωτή του Υπουργείου Ανάπτυξης αίτηση προς έγκριση της συνακόλουθης τροποποίησης του άρθρου 5 (Μετοχικό Κεφάλαιο) του Καταστατικού της Εταιρείας συνεπεία της ανωτέρω αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου προκειμένου εν συνεχεία να γίνουν οι απαραίτητες ενέργειες καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.).

Για περισσότερες πληροφορίες οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να απευθύνονται κατά τις εργάσιμες ημέρες και ώρες στο Τμήμα εξυπηρέτησης επενδυτών, μετόχων και εταιρικών ανακοινώσεων (Υπεύθυνος επικοινωνίας: κ. Ελένη Κοπελούσου, Διεύθυνση: Λ. Βασ. Σοφίας 59, Αθήνα, 11521, Τηλ. +30 210 6967600, Email: info@premia.gr).

Αθήνα, 29 Νοεμβρίου 2024

Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, σύμφωνα με την παράγραφο 4.1.1.13 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, το άρθρο 22 παρ. 1 του Ν. 4706/2020 και το άρθρο 27 παρ. 1 και 4 του Ν. 4548/2018

1 Εισαγωγή

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η «**Εταιρεία**»), με την από 19.05.2021 απόφασή της, χορήγησε στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την εξουσία να αποφασίζει την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας σύμφωνα με τους όρους του άρθρου 24 παρ. 1(β) του Ν. 4548/2018 και να περιορίζει, αποκλείει, ή μη, το δικαίωμα προτίμησης των μετόχων της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 27 παρ. 4 του Ν. 4548/2018, στο πλαίσιο των αυξήσεων μετοχικού κεφαλαίου που αποφασίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο σύμφωνα με την προαναφερθείσα εξουσία.

Με σκοπό την περαιτέρω ανάπτυξη των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και τη διεύρυνση του χαρτοφυλακίου ακινήτων του ομίλου της, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, ομόφωνα, δυνάμει της από 31.07.2024 απόφασής του αποφάσισε την εξαγορά της εταιρείας “SUNWING HOTELS Hellas SINGLE MEMBER S.A”, μέλος του Nordic Leisure Travel Group (“NLTG”) προκειμένου να αποκτήσει τα ξενοδοχεία “Sunwing Kallithea Beach” που βρίσκεται στην Ρόδο και το ξενοδοχείο “Sunwing Makrigialos & Ocean Beach Club” που βρίσκεται στην Κρήτη.

Εν συνεχεία, η Εταιρεία στις 31.07.2024 προχώρησε σε υπογραφή σύμβασης μεταβίβασης μετοχών βάσει της οποίας η Εταιρεία θα αποκτήσει από την “NLTG HH Greece SINGLE MEMBER S.A” (η «**NLTG HH**») το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας “SUNWING HOTELS Hellas SINGLE MEMBER S.A” (το «**SPA**»), η οποία εν συνεχεία τροποποιήθηκε την 18.11.2024 (η «**Τροποποίηση SPA**»). Η “SUNWING HOTELS Hellas SINGLE MEMBER S.A” έχει στη κατοχή και εκμετάλλευση της το ξενοδοχείο “Sunwing Kallithea Beach” που βρίσκεται στη Ρόδο. Επιπλέον, κατέχει 100% της θυγατρικής εταιρείας “Helios Palace S.A”, η οποία έχει στη κατοχή και εκμετάλλευση της το ξενοδοχείο “Sunwing Makrigialos & Ocean Beach Club” που βρίσκεται στη Κρήτη (συλλογικά τα «**Ξενοδοχεία**»). Το “Sunwing Kallithea Beach” είναι ένα ξενοδοχειακό συγκρότημα 4-αστέρων που βρίσκεται στην Καλλιθέα Ρόδου. Η επιφάνεια του οικοπέδου είναι 118.000 τ.μ. και η μεικτή επιφάνεια των κτισμάτων (συμπεριλαμβανομένων των βοηθητικών χώρων) είναι 42.700 τ.μ., με συνολική δυναμικότητα 534 κλειδιών. Το “Sunwing Makrigialos & Ocean Beach Club” είναι ένα ξενοδοχειακό συγκρότημα 4-αστέρων που βρίσκεται στην Ιεράπετρα, Κρήτης. Η επιφάνεια του οικοπέδου είναι 54.000 τ.μ. και η μεικτή επιφάνεια των κτισμάτων (συμπεριλαμβανομένων των βοηθητικών χώρων) είναι 25.200 τ.μ., με συνολική δυναμικότητα 262 κλειδιών.

Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών συμφωνήθηκε στα €112.500.000 με την επιφύλαξη προσαρμογών στο πλαίσιο νομικού, τεχνικού και οικονομικού ελέγχου (due diligence) σύμφωνα με του SPA.

Περαιτέρω συμφωνήθηκε η υπογραφή μακροχρόνιας συμφωνίας μίσθωσης (triple-net) των Ξενοδοχείων, με αρχική διάρκεια 15 ετών και δικαίωμα παράτασης για επιπλέον δέκα (10) ετών (5 + 5) με τον όμιλο NLTG, ο οποίος ήδη λειτουργεί επιτυχημένα τα δύο ξενοδοχεία για μεγάλο χρονικό διάστημα (50 χρόνια το Sunwing Kallithea Beach και 40 χρόνια το Sunwing Makrigialos & Ocean Beach Club) (εφεξής η μεταβίβαση των μετοχών και οι μακροχρόνιες μισθώσεις από κοινού η «**Συναλλαγή**»).

Σε σχέση με το SPA συμφωνήθηκε την 18.11.2024 η καταβολή ποσού €10.374.080 από την Εταιρεία προς την NLTG HH για την αποπληρωμή μέρους του τιμήματος απόκτησης των μετοχών (το «**Χρέος**»).

Η NLTG HH δήλωσε την πρόθεσή της να συμμετάσχει σε αύξηση της Εταιρείας για συνολικό ποσό €10.374.080 και να την καλύψει μέσω συμψηφισμού του Χρέους της Εταιρείας (ήτοι του χρέους ύψους €10.374.080, το οποίο η Εταιρεία οφείλει στην NLTG HH για την απόκτηση των μετοχών βάσει του SPA σύμφωνα με τα ανωτέρω).

Ως μέρος και προς τον σκοπό υλοποίησης της Συναλλαγής, δυνάμει της εξουσίας που του έχει παρασχεθεί με την από 19.05.2021 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατά τη συνεδρίαση της 28.11.2024 προτίθεται να αποφασίσει την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, κατά ποσό 3.814.000 Ευρώ (η «Αύξηση»), με την έκδοση 7.628.000 νέων, κοινών, άυλων, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας 0,50 Ευρώ εκάστης (οι «Νέες Μετοχές») με τιμή διάθεσης €1,36 ανά Νέα Μετοχή (η «Τιμή Διάθεσης»), και τον αποκλεισμό (κατάργηση) του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων υπέρ της "NLTG HH Greece SINGLE MEMBER S.A" (ο «Νέος Μέτοχος»). Η διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών και της τιμής διάθεσης αυτών, ήτοι € 6.560.080 θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας «Διαφορά υπέρ το άρτιο».

2 Συμψηφισμός Εισφοράς σύμφωνα με το άρθρο 20 παρ. 4 του Ν. 4548/2018 - Βεβαίωση Ορκωτού Λογιστή

Η καταβολή της εισφοράς του Νέου Μετόχου συνολικού ύψους € 10.374.080 προς κάλυψη της Αύξησης αναφορικά με τις Νέες Μετοχές θα λάβει χώρα με τον συμψηφισμό του Χρέους της Εταιρείας προς το Νέο Μέτοχο, κατ' εφαρμογή του άρθρου 20 παρ. 4 του Ν. 4548/2018, ήτοι το αντίστοιχο μέρος του ποσού που οφείλει η Εταιρεία ως τίμημα προς τον Νέο Μέτοχο ποσού € 10.374.080 θα συμψηφιστεί με την ισόποση οφειλή του Νέου Μετόχου προς την Εταιρεία συνεπεία της Αύξησης, δεδομένου ότι το Χρέος όπως προκύπτει από τα βιβλία της Εταιρείας είναι υπαρκτό, ληξιπρόθεσμο και δεν εξαρτάται από αίρεση.

Σχετικά έχει ληφθεί σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο αρθ. 20 παρ. 4 του Ν. 4548/2018, η από 25.11.2024 βεβαίωση του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή Κορνήλιου- Κωνσταντίνου Τσιώλη, διά της οποίας διαπιστώνεται και βεβαιώνεται ότι όπως προκύπτει από τα βιβλία της Εταιρείας, το Χρέος προς συμψηφισμό είναι υπαρκτό και ληξιπρόθεσμο και δεν εξαρτάται από αίρεση (η «Βεβαίωση Ορκωτού»). Το περιεχόμενο της Βεβαίωσης Ορκωτού παρατίθεται κατωτέρω:

«Έκθεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 20 του Ν. 4548/2018

Προς

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας με την επωνυμία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ», με αριθμό ΓΕΜΗ: 000861301000, με έδρα επί της Βασιλίσσης Σοφίας 59, Αθήνα, Αττική, 11521.

Ανάθεση εργασίας

Σύμφωνα με την από 19/11/2024 σύμβαση της εταιρείας «ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών», με διακριτικό τίτλο «ΣΟΛ α.ε.» ή «ΣΟΛ Crowe» και της εταιρείας PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ (εφεξής «Αναθέτον Μέρος» ή «Εταιρεία») διενεργήσαμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες σύμφωνα με το αναθεωρημένο Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, το οποίο ισχύει σε «Αναθέσεις Προσυμφωνημένων Διαδικασιών».

Σκοπός της παρούσας έκθεσης προσυμφωνημένων διαδικασιών και περιορισμός στη χρήση ή στη διανομή της έκθεσης

Ο σκοπός της Έκθεσής μας είναι αποκλειστικά να βοηθήσουμε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας (εφεξής «Σκοπούμενος Χρήστης») να διαπιστώσει εάν το χρέος του «Αναθέτοντος Μέρους» προς την εταιρεία με την

επωνυμία «NLTG HH GREECE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» με έδρα την Ρόδο, 5^ο χλμ. Ρόδος- Καλλιθέα, με αριθμ. ΓΕΜΗ 147787120000 και ΑΦΜ 801046850 (εφεξής ο «**καταβάλλον την εισφορά**»), όπως προκύπτει από τα βιβλία του Αναθέτοντος Μέρους, είναι υπαρκτό, ληξιπρόθεσμο και δεν εξαρτάται από αίρεση, στο πλαίσιο αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με κάλυψη του ποσού της αύξησης με συμφητισμό του ληξιπρόθεσμου χρέους του «**Αναθέτοντος Μέρους**» προς τον καταβάλλοντα την εισφορά, το οποίο προτείνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο προς τον «**Σκοπούμενο Χρήστη**», σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 20 του Ν. 4548/2018 και ενδέχεται η Έκθεση αυτή να μην είναι κατάλληλη για άλλο σκοπό.

Αυτή η Έκθεση προορίζεται αποκλειστικά για το «**Αναθέτον Μέρους**» και το «**Σκοπούμενο Χρήστη**» και δεν πρέπει να χρησιμοποιείται ή να διανέμεται σε κανένα άλλο μέρος.

Ευθύνη του Αναθέτοντος Μέρους

Το «**Αναθέτον Μέρους**» αναγνώρισε ότι οι προσυμφωνημένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για τον σκοπό της ανάθεσης.

Το «**Αναθέτον Μέρους**» (επίσης «**Υπεύθυνο Μέρους**») είναι υπεύθυνο για το υποκείμενο θέμα επί του οποίου διενεργούνται οι προσυμφωνημένες διαδικασίες.

Ειδικότερα, το «**Αναθέτον Μέρους**» έχει την αποκλειστική ευθύνη για την ορθή τήρηση των λογιστικών αρχείων και του λογιστικού συστήματος, την ύπαρξη και λειτουργία συστήματος ασφαλιστικών δικλίδων που να αποτρέπουν την ύπαρξη λάθους ή απάτης, βάσει των οποίων προκύπτει η ύπαρξη του ληξιπρόθεσμου χρέους «**Αναθέτοντος Μέρους**» προς τον καταβάλλοντα την εισφορά, όπως και για τη συμμόρφωσή του με τις διατάξεις του άρθρου 20 του Ν. 4548/2018 και για την αξιοπιστία όλων των δεδομένων που τέθηκαν υπόψη μας και επί των οποίων βασίστηκε η διενέργεια της εργασίας μας.

Ευθύνη Ελεγκτή

Διενεργήσαμε την ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών (ΔΠΣΥ) 4400 (Αναθεωρημένο), «**Αναθέσεις Προσυμφωνημένων Διαδικασιών**». Μια ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών περιλαμβάνει την διενέργεια των διαδικασιών που έχουν συμφωνηθεί με το «**Αναθέτον μέρος**» και την αναφορά των ευρημάτων, τα οποία είναι τα πραγματικά αποτελέσματα των προσυμφωνημένων διαδικασιών που διενεργήθηκαν. Δεν παρέχουμε καμία διαβεβαίωση σχετικά με την καταλληλότητα των διαδικασιών.

Αυτή η ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάθεση διασφάλισης. Ως εκ τούτου, δεν εκφράζουμε γνώμη ή συμπέρασμα διασφάλισης. Εάν είχαμε διενεργήσει πρόσθετες διαδικασίες, θα μπορούσαν να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί.

Δεδομένου ότι η διενέργεια των προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε διαβεβαίωση επί των δεδομένων που εξετάσαμε και των στοιχείων που χρησιμοποιήσαμε ή για οποιοδήποτε άλλο θέμα.

Η Έκθεσή μας αφορά στην διενέργεια των παρακάτω προσυμφωνημένων διαδικασιών και δεν επεκτείνεται στις οικονομικές καταστάσεις του «**Υπεύθυνου Μέρους**» στο σύνολό τους.

Επαγγελματική δεοντολογία και δικλίδες ποιότητας ελέγχου

Έχουμε συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Κώδικα Επαγγελματικής Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές (ΦΕΚ Β' 3916/7.11.2017). Για τους σκοπούς αυτής της ανάθεσης, δεν υπάρχουν απαιτήσεις ανεξαρτησίας με τις οποίες απαιτείται να συμμορφωνόμαστε.

Η ελεγκτική εταιρεία μας εφαρμόζει το Διεθνές Πρότυπο για τη Διαχείριση Ποιότητας (ISQM) 1, «**Διαχείριση ποιότητας για ελεγκτικές εταιρείες που διενεργούν ελέγχους ή επισκοπήσεις οικονομικών καταστάσεων καθώς και άλλες αναθέσεις διασφάλισης ή συναφών υπηρεσιών**» και, κατά συνέπεια, διατηρεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα δικλίδων ποιότητας ελέγχου που περιλαμβάνει τεκμηριωμένες πολιτικές και διαδικασίες σχετικά με τη συμμόρφωση με απαιτήσεις δεοντολογίας, επαγγελματικά πρότυπα και ισχύουσες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

Δεδομένα στα οποία βασίστηκε η διενέργεια της εργασίας μας

Η διενέργεια της εργασίας, βασίστηκε στα δεδομένα που τέθηκαν υπόψη μας από τη Διοίκηση του Υπεύθυνου Μέρους και είναι τα εξής:

- ✓ Το Πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου με αριθμό 108/18.11.2024 ότι το χρέος της Εταιρείας προς την εταιρεία με την επωνυμία «NLTG HH GREECE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» με έδρα την Ρόδο, 5^ο χλμ Ρόδος-Καλλιθέα, με αριθμ. ΓΕΜΗ 147787120000 και ΑΦΜ 801046850 είναι υπαρκτό, ληξιπρόθεσμο και δεν εξαρτάται από αίρεση, προκειμένου η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας να καλυφθεί με συμψηφισμό του εν λόγω ληξιπρόθεσμου χρέους.
- ✓ Λογιστικά αρχεία και σχετικές εγγραφές.
- ✓ Επιστολή επιβεβαίωσης του καταβάλλοντα την εισφορά
- ✓ Την από 18.11.2024 Σύμβαση Τροποποίησης του Συμφωνητικού μεταβίβασης μετοχών μεταξύ της εταιρείας με την επωνυμία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και της εταιρείας «NLTG HH GREECE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» με έδρα την Ρόδο, 5^ο χλμ Ρόδος- Καλλιθέα, με αριθμ. ΓΕΜΗ 147787120000 και ΑΦΜ 801046850 διά της οποίας επιβεβαιώνεται ότι η «NLTG HH GREECE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» θα συμμετάσχει στην αύξηση στην Εταιρεία και θα καλύψει την εισφορά μέσω συμψηφισμού ισόποσου ληξιπρόθεσμου χρέους της Εταιρείας προς αυτήν.

Με την ολοκλήρωση της εργασίας μας και προκειμένου να προχωρήσουμε στην ολοκλήρωση της παρούσας λάβαμε «Επιστολή Έγγραφων Διαβεβαιώσεων της Διοίκησης» προς εμάς.

Διαδικασίες που διενεργήθηκαν και ευρήματα

Επί των δεδομένων που παρουσιάζονται από το «Υπεύθυνο Μέρος» σε σχέση με το υφιστάμενο χρέος προς τον καταβάλλοντα την εισφορά, ποσού ευρώ δέκα εκατομμυρίων τριακοσίων εβδομήντα τεσσάρων χιλιάδων και ογδόντα (€10.374.080), προκειμένου να σας αναφέρουμε τα ευρήματα και τις διαπιστώσεις μας, διενεργήσαμε τις εξής προσυμφωνημένες διαδικασίες:

	Διαδικασίες	Ευρήματα
1	Λάβαμε το πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου της 18/11/2024, στο οποίο αναφέρεται στην κάλυψη της εισφοράς για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας του ληξιπρόθεσμου χρέους, ποσού ευρώ δέκα εκατομμυρίων τριακοσίων εβδομήντα τεσσάρων χιλιάδων και ογδόντα (€10.374.080)	Από το πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου καταγράψαμε την οφειλή την οποία αφορά στην κάλυψη της εισφοράς για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας
3	Αποστείλαμε και λάβαμε επιστολή από τον καταβάλλοντα την εισφορά, στην οποία επιβεβαιώνεται από αυτόν: α. Η ύπαρξη και η ορθότητα του ποσού του ληξιπρόθεσμου χρέους του «Υπεύθυνου Μέρους» προς αυτόν κατά την 18/11/2024. β. Ότι το ως άνω χρέος είναι ληξιπρόθεσμο και δεν εξαρτάται από αίρεση. γ. Ότι συναινεί στην κάλυψη της εισφοράς για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας μέσω συμψηφισμού της σχετικής απαίτησής του από το «Υπεύθυνο Μέρος»	Στην από την 19/11/2024 επιβεβαιωτική επιστολή που λάβαμε, απευθείας από τον καταβάλλοντα την εισφορά αυτός μας γνωρίζει ότι: α. Αναγνωρίζει την ύπαρξη και την αξία του ποσού του χρέους του «Υπεύθυνου Μέρους» προς αυτόν, όπως απεικονίζεται στα λογιστικά αρχεία του «Υπεύθυνου Μέρους» κατά την 18/11/2024. β. Επιβεβαιώνει ότι το ως άνω χρέος είναι ληξιπρόθεσμο και δεν εξαρτάται από αίρεση. γ. Αποδέχεται το συμψηφισμό του οφειλόμενου ληξιπρόθεσμου χρέους του «Υπεύθυνου Μέρους» προς αυτόν και συναινεί στην κάλυψη της εισφοράς για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας μέσω του εν λόγω συμψηφισμού

Αθήνα, 25 Νοεμβρίου 2024

ΚΟΡΝΗΛΙΟΣ –ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΤΣΙΩΛΗΣ

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Α.Μ. ΣΟΕΛ 71381

ΣΟΛ Α.Ε.

Μέλος Δικτύου Crowe Global

Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα

Α.Μ. ΣΟΕΛ 125»

3 Έκδοση Νέων Μετοχών

3.1 Απολογισμός της χρήσης των αντληθέντων κεφαλαίων

Α. Έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου (δυνάμει της από 07.01.2022 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας)

Από την έκδοση του Κοινού Ομολογιακού Δανείου (εφεξής «ΚΟΔ») ποσού Εκατό Εκατομμυρίων ευρώ (€100.000.000) με την έκδοση 100.000 κοινών ανώνυμων ομολογιών με τιμή διάθεσης €1.000 εκάστη, που πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με την από 07.01.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και την από 13.01.2022 απόφαση έγκρισης του περιεχομένου του Ενημερωτικού Δελτίου από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, αντλήθηκε συνολικά καθαρό ποσό ευρώ Εκατό Εκατομμυρίων (€100.000.000). Τα έξοδα της έκδοσης, ανερχόμενα σε €3.500.929,18 καλύφθηκαν εξ' ολοκλήρου από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν από την παραπάνω έκδοση της Εταιρείας. Η έκδοση του Κοινού Ομολογιακού Δανείου καλύφθηκε πλήρως και η καταβολή των αντληθέντων κεφαλαίων έγινε στις 25.01.2022. Οι εκδοθείσες 100 χιλιάδες κοινές ανώνυμες ομολογίες εισήχθησαν προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών στις 26.01.2022. Τα καθαρά έσοδα του ΚΟΔ τηρούνται σε ξεχωριστό λογαριασμό. Η χρήση των καθαρών εσόδων αφορά στη χρηματοδότηση επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, στην αναχρηματοδότηση υφιστάμενου δανεισμού και σε κεφάλαιο κίνησης, σε συμφωνία με το Ενημερωτικό Δελτίο για τη Δημόσια Προσφορά Ομολογιών και του πλαισίου που έχει θέσει το άρθρο 22 του Ν. 2778/1999, ως εκάστοτε ισχύει.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια καθώς και η έως την 30.06.2024 διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων ανά κατηγορία χρήσης/επένδυσης, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από την παράγραφο 4.1.2 του Ενημερωτικού Δελτίου, ως ακολούθως:

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΚΟΙΝΟΥ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ							
(Ποσά σε €)							
Σκοπός Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων	Καθαρά αντληθέντα Κεφάλαια προς Διάθεση	Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που καταβλήθηκαν 25.01 – 31.12.2022	Υπόλοιπο προς Χρήση 31.12.2022	Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που διατέθηκαν την 01.01 – 31.12.2023	Υπόλοιπο προς Χρήση 31.12.2023	Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που διατέθηκαν την 01.01 – 30.06.2024	Υπόλοιπο προς Χρήση 30.06.2024
Αποπληρωμή Κοινού Ομολογιακού Δανείου Alpha Bank, ονομ. αξίας. € 41,1 εκατ. (1)	93.499.071	39.382.725	-	-	-	-	-
Επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία		25.332.489	28.783.857	11.992.507	16.791.350	9.616.652	7.174.697
Κεφάλαιο κίνησης	3.000.000	2.976.193	23.807	23.807	-	-	-
Σύνολο	96.499.071	67.691.406	28.807.665	12.016.314	16.791.350	9.616.652	7.174.697

- (1) Ως προς την αποπληρωμή του Ομολογιακού Δανείου της ALPHA BANK που αναγράφεται στον πίνακα σημειώνεται ότι η ολική αποπληρωμή του Ομολογιακού Δανείου πραγματοποιήθηκε την 02.02.2022, εντός των 30 ημερών από την Ημερομηνία Εκδόσεως του ΚΟΔ, βάσει του Ενημερωτικού Δελτίου.

Διευκρινίζεται ότι τα προσωρινώς αδιάθετα κεφάλαια έχουν ήδη κατανεμηθεί από την Εταιρεία, σε επενδύσεις για τις οποίες έχουν υπογραφεί δεσμευτικές συμφωνίες (ακίνητο ευρισκόμενο στη θέση Κύριλλος Ασπροπύργου, συμμετοχή στην εταιρεία «P&E Investments A.E.» "Project Skyline", συμμετοχή στην εταιρεία «PANDORA INVEST A.E.» για απόκτηση χαρτοφυλακίου ακινήτων, καθώς και επενδύσεις που είναι ήδη σε εξέλιξη (επένδυση σε ακίνητο Πειραιώς αρ. 180, και σε ακίνητο ευρισκόμενο στην Ξάνθη) και αναμένεται να ολοκληρωθούν εντός του 2024. Ποσό € 7.000 χιλ.(συμπεριλαμβανομένων τόκων από τις προθεσμιακές καταθέσεις ποσού ύψους € 245 χιλ.) των αδιάθετων κεφαλαίων έχει κατατεθεί σε προθεσμιακό λογαριασμό στην Ελλάδα.

Αναλυτικά η διάθεση των κεφαλαίων αποτυπώνεται στο Παράρτημα Α της παρούσας.

Β. Αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας με διανομή δωρεάν μετοχών (δυνάμει της από 31.05.2024 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας)

Η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου που συντελέστηκε με την από 31.05.2024 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας κατά το ποσό των 205.844 Ευρώ, με την έκδοση 411.688 νέων, κοινών, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας 0,50 Ευρώ εκάστης, μέσω κεφαλαιοποίησης διανεμητού αποθεματικού με τίτλο «αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων» ποσού 205.844 Ευρώ, συνεπεία της οποίας εκδόθηκαν 411.688 νέες, κοινές, ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 0,50 Ευρώ εκάστη, οι οποίες διανεμήθηκαν δωρεάν στα εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, στα διευθυντικά στελέχη, το προσωπικό της Εταιρείας, στους συνεργάτες που παρέχουν υπηρεσίες στην Εταιρεία σε σταθερή βάση καθώς και σε ένα μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, σύμφωνα με το άρθρο 114 του Ν.4548/2018, όπως ισχύει, δεν αποτελεί πραγματική αύξηση κεφαλαίου με μετρητά αντληθέντα από το επενδυτικό κοινό για την υλοποίηση ορισμένου επενδυτικού σχεδίου, εξ ου και δεν εμπίπτει στη ρύθμιση του άρθρου 22 παρ. 1 του Ν. 4706/2020.

3.2 Επενδυτικό σχέδιο της Εταιρείας, χρονοδιάγραμμα πραγματοποίησής του και επιμέρους ανάλυση του προορισμού των κεφαλαίων

Από την Αύξηση αναμένεται να αντληθεί ποσό 10.374.080 Ευρώ, το οποίο θα συμψηφιστεί με το Χρέος της Εταιρείας προς το Νέο Μέτοχο, σύμφωνα με το άρθρο 20 παρ. 4 του Ν. 4548/2018, ήτοι το αντίστοιχο μέρος του ποσού που οφείλει η Εταιρεία ως τίμημα για την ολοκλήρωση της Συναλλαγής.

Συνεπώς το κεφάλαιο αυτό θα χρησιμοποιηθεί για την επέκταση της επενδυτικής δραστηριότητας της Εταιρείας σε επαγγελματικά ακίνητα εισοδήματος και συναφώς θα δημιουργήσει μακροπρόθεσμη αξία για τους μετόχους της, μέσα από την κύρια δραστηριότητά της δηλαδή επενδύσεις.

Η Συναλλαγή καλύπτει τα ποιοτικά κριτήρια που έχει θέσει η Εταιρεία αναφορικά με την επενδυτική της στρατηγική και πολιτική και ειδικότερα το στόχο αυτής για ανάπτυξη μέσω απόκτησης ακινήτων τα οποία προσφέρουν ελκυστικές και μακροχρόνιες αποδόσεις ενώ περαιτέρω ενισχύει τη διασπορά των κατηγοριών ακινήτων στα οποία αυτή επενδύει εξασφαλίζοντας ακόμη μεγαλύτερη σταθερότητα στην είσπραξη εισοδήματος από την εκμετάλλευσή τους.

Κατόπιν των ανωτέρω το κεφάλαιο της αύξησης θα διατεθεί κατά την ολοκλήρωση της Αύξησης δεδομένου ότι η τελευταία θα καλυφθεί διά συμψηφισμού του Χρέους.

Η Εταιρεία, δεσμεύεται ως προς την παροχή των πληροφοριών που απαιτούνται κατά το χρόνο πραγματοποίησης των ανωτέρω επενδύσεων, σύμφωνα με την παράγραφο 4.1.1. του Κανονισμού του Χ.Α., καθώς για την τήρηση όλων των κανονιστικών υποχρεώσεών της που απορρέουν από την κείμενη νομοθεσία.

3.3 Ποσό Αύξησης - Τιμή διάθεσης των Νέων Μετοχών

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα αυξηθεί κατά ποσό 3.814.000 Ευρώ, με την έκδοση 7.628.000 νέων, κοινών, άυλων, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας 0,50 Ευρώ, το σύνολο των οποίων θα διατεθούν στην εταιρεία "NLTG HH Greece SINGLE MEMBER S.A" με αποκλεισμό (κατάργηση) του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας.

Η τιμή διάθεσης των Νέων Μετοχών θα οριστεί σε 1,36 Ευρώ ανά Νέα Μετοχή.

Η διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών και της τιμής διάθεσης αυτών, ήτοι 6.560.080 Ευρώ θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας «Διαφορά υπέρ το άρτιο».

4 Αποκλεισμός (κατάργηση) του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας θεωρεί συμφέρουσα και επιβεβλημένη για την εξυπηρέτηση του εταιρικού συμφέροντος, την κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων, στο πλαίσιο της ως άνω προτεινόμενης Αύξησης, για τους ακόλουθους λόγους:

- Μέσω της Αύξησης η Εταιρεία θα αντλήσει ποσό 10.374.080 Ευρώ το οποίο θα συμψηφιστεί με το αντίστοιχο Χρέος της Εταιρείας μειώνοντας το τίμημα της απόκτησης των μετοχών της Συναλλαγής από την NLTG HH, η οποία θα καταστεί ο Νέος Μέτοχος

- Η ολοκλήρωση της Συναλλαγής είναι ιδιαίτερα επωφελής για την ανάπτυξη της Εταιρείας, καθώς θα ενισχύσει ουσιαστικά τα οικονομικά της μεγέθη, θα συμβάλει στην διαφοροποίηση (diversification) των στρατηγικών επενδύσεων της Εταιρείας και θα συντελέσει στην διασπορά του επιχειρηματικού και επενδυτικού κινδύνου, μέσω της επένδυσης στον ξενοδοχειακό κλάδο.

- Η συμμετοχή του Νέου Μετόχου στην Εταιρεία σηματοδοτεί μια στρατηγική συνεργασία μεταξύ της Εταιρείας και του Ομίλου NLTG. Ο Νέος Μέτοχος δύναται να εισφέρει την τεχνογνωσία και την εξειδίκευσή του στον ξενοδοχειακό τομέα. Επιπλέον η Εταιρεία θα εντάξει στο μετοχολόγιό της έναν μέτοχο που είναι μέρος ενός ομίλου με διεθνείς επενδύσεις στον ξενοδοχειακό κλάδο, ενισχύοντας σε σημαντικό βαθμό τη μετοχική βάση της και την ικανότητά της τόσο να επενδύσει περαιτέρω στον ξενοδοχειακό κλάδο μελλοντικά όσο και να χρηματοδοτήσει εξ' ιδίων πόρων μελλοντικά επιχειρηματικά σχέδια.

- Η τιμή διάθεσης των Νέων Μετοχών (1,36 Ευρώ ανά Νέα Μετοχή):

α) Πραγματοποιείται με αύξηση 15,3% ανά μετοχή σε σχέση με την Μέση Σταθμισμένη Χρηματιστηριακή Τιμή του προηγούμενου εξαμήνου (1,18 Ευρώ/μετοχή),

β) Πραγματοποιείται με έκπτωση 29,5% σε σχέση με το NAV/ανά μετοχή (1,93 Ευρώ κατά την 30.09.2024) δηλαδή με έκπτωση περίπου ίδια με αυτή που δίδεται σε αντίστοιχες περιπτώσεις πρόσφατης αύξησης μετοχικού κεφαλαίου από εταιρείες του κλάδου στην Ελλάδα.

Το Διοικητικό Συμβούλιο προβαίνει στον αποκλεισμό (κατάργηση) του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας δυνάμει του άρθρου 27 παρ. 4 του Ν. 4548/2018 και σύμφωνα με την εξουσία που παρασχέθηκε σε αυτό με την από 19.05.2021 απόφαση της Έκτακτης Γενικής

Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας. Ο δε αποκλεισμός θεωρείται συμφέρων για την Εταιρεία για τους λόγους που προεκτέθηκαν.

Συνεπώς, η λήψη της απόφασης αποκλεισμού του δικαιώματος προτίμησης από το Διοικητικό Συμβούλιο είναι δικαιολογημένη, κατάλληλη και συμφέρουσα για την Εταιρεία για το σκοπό της επιτυχούς ολοκλήρωσης της Αύξησης, ενώ η τιμή διάθεσης των 1,36 Ευρώ ανά μετοχή, είναι απολύτως εύλογη και δικαιολογημένη.

28.11.2024

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Κωνσταντίνος Μαρκάζος

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α: Χρήση αντληθέντων κεφαλαίων από την Έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου (δυνάμει της από 07.01.2022 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας)

I. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Τα διατεθέντα κεφάλαια, έως 30.06.2024, χρησιμοποιήθηκαν ως εξής :

- Στις 10.12.2021 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας « IQ KARELA ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», η οποία έχει στην κυριότητά της ακίνητο εντός της ΒΙΟ.ΠΑ. Παιανίας, στο οποίο σχεδιάζεται να αναπτυχθεί πάρκο βιοτεχνολογίας. Η αξία της προκαταβολής ανερχόταν σε € 7.954 χιλ. Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε στο σύνολό της από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με μετρητά .
- Στις 01.08.2022, η Εταιρεία και ο Όμιλος Dimand τροποποίησαν τη συνεργασία τους αναφορικά με το ακίνητο της εταιρείας IQ Karela M.A.E. στην Παιανία, σε συνέχεια λύσης του προσυμφώνου μίσθωσης πάρκου βιοτεχνολογίας προς ανάπτυξη στο εν λόγω ακίνητο. Ειδικότερα:

Έδωσαν το από 10.12.2021 προσύμφωνο μεταβίβασης των μετοχών της IQ Karela M.A.E. με επιστροφή της προκαταβολής € 7.954 χιλ..

Προχώρησαν σε μεταβίβαση από την Arcela Investments Limited στη Premia Properties του 40% των μετοχών της IQ Karela M.A.E. και ταυτόχρονα προσυμφώνησαν τη μεταβίβαση του υπολοίπου 60% των μετοχών αυτής κατά την ολοκλήρωση της ανάπτυξης του ακινήτου και έναρξης λειτουργίας του, ως συγκροτήματος μικτών χρήσεων. Η αξία της προκαταβολής ανέρχεται σε € 3.047 χιλ. Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε μερικώς από τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια ποσό € 40 χιλ..
- Στις 1.07.2022 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την αγορά αγροτεμαχίου με καταβολή αρραβώνα € 2.500 χιλ. Το ακίνητο βρίσκεται στον Κύριλλο Ασπρόπυργου. Στο διάστημα 01.01.2023- 31.12.2023 έχουν καταβληθεί συνολικά € 171 χιλ..
- Στις 28.07.2022 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας « PRIMALAFI ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», η οποία έχει στην κυριότητά της ακίνητο Πειραιώς 180 Ταύρος . Στο ακίνητο σχεδιάζεται να αναπτυχθούν γραφεία.
- Στις 25.10.2022 έγινε αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της θυγατρικής PRIMALAFI ΑΕ ύψους € 18.032 χιλ. που αφορά στην αγορά του ακινήτου ATHENS HEART Πειραιώς 180 Ταύρος . Το ποσό αντλήθηκε από το ομολογιακό δάνειο. Στο ακίνητο σχεδιάζεται να αναπτυχθούν γραφεία.
- Στις 19.09.2022 υπογράφηκε σύμβαση έργου-κατασκευαστικές εργασίες για το ακίνητο επί της Θεσσαλονίκης 19 Το ακίνητο έχει μισθωθεί στην εταιρεία SGB ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΙΔΙΟΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΑΕ. Η αξία της προκαταβολής στον ανάδοχο του έργου έως 31.12.2022 ανέρχεται σε € 458 χιλ..
- Στις 3.10.2022 υπογράφηκε σύμβαση έργου-κατασκευαστικές εργασίες για το ακίνητο επί της Λ.Λαυρίου 76 Παιανία. Η αξία της προκαταβολής στον ανάδοχο του έργου έως 31.12.2022 ανέρχεται σε € 45 χιλ..
- Στις 27.10.2022 ολοκληρώθηκε η μεταβίβαση των ακινήτων των εταιρειών «Ι.ΜΠΟΥΤΑΡΗΣ & ΥΙΟΣ Α.Ε.» & «Ι.ΜΠΟΥΤΑΡΗΣ & ΥΙΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ & ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε.» («ΜΠΟΥΤΑΡΗΣ») στην Εταιρεία σε υλοποίηση της από 22/8/2022 δικαστικής απόφασης επικύρωσης Συμφωνίας Εξυγίανσης για τις προαναφερθείσες εταιρείες .Αναλυτικότερα, η PREMIA απέκτησε έναντι τιμήματος € 12,3 εκατ., κτίρια συνολικής επιφάνειας 28.800 τετραγωνικών μέτρων (εκ των οποίων 5 οινοποιεία 15.660 τ.μ. καθώς και κτίριο γραφείων στο Πικέρμι Αττικής) και οικοπέδα έκτασης

740 στρεμμάτων εκ των οποίων 5 αμπελώνες 633 στρεμμάτων οι οποίοι βρίσκονται σε εξαιρετικές τοποθεσίες παραγωγής οίνου της χώρας (Νάουσα, Γουμένισσα, Μαντινεία, Νεμέα, Σαντορίνη, Κρήτη). Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε μερικώς από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου και ανέρχεται στο ποσό των € 4.208 χιλ..

- Στις 10.11.2022 η Εταιρεία , υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση αυτοτελούς ακινήτου εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων. Το ακίνητο βρίσκεται στην Ξάνθη και θα λειτουργεί ως φοιτητική εστία . Η συναλλαγή ολοκληρώθηκε την 21.03.2023. Μέχρι την 31.12.2022 η εν λόγω προκαταβολή χρηματοδοτήθηκε μερικώς από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου και ανέρχεται στο ποσό των € 85 χιλ..
- Στις 01.12.2022 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την εξαγορά βιομηχανικού κτιρίου στο Κρουονέρι Αττικής, έναντι €2,1 εκατ. Το ακίνητο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Κρουονερίου 114 και είναι μισθωμένο. Από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου χρησιμοποιήθηκαν για την απόκτηση του εν λόγω ακινήτου ποσό € 2.115 χιλ..
- Στις 21.12.2022 δόθηκε δάνειο ύψους 350 χιλ. στην θυγατρική εταιρεία PREMIA ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΜΟΝ.ΑΕ για την κατασκευή ψυκτικών θαλάμων στο ακίνητο 2 Πεύκα .
- Στις 23.12.2022 έγινε σύσταση εταιρείας με την επωνυμία P & E INVESTMENTS ΑΕ στην οποία η εταιρεία κατέχει το 25% του μετοχικού κεφαλαίου. Σκοπός της εταιρείας είναι η συμμετοχή στην εταιρεία με την επωνυμία SKYLINE ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. κατόπιν ανοιχτού διεθνούς διαγωνισμού που διεξήχθη από την τράπεζα ALPHA BANK και στην οποία θα συμμετέχει σε εταιρείες χαρτοφυλακίου.
- Στις 02.02.2023 έγινε η καταβολή του αρχικού κεφαλαίου της θυγατρικής εταιρείας P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ και η Εταιρεία προχώρησε σε κατάθεση ποσού € 125 χιλ. στην θυγατρική, ποσό που καλύφθηκε από το ομολογιακό δάνειο.
- Στις 04.07.2023 έγινε η καταβολή αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής εταιρείας P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ και η Εταιρεία προχώρησε σε κατάθεση ποσού € 288 χιλ. στην θυγατρική, ποσό που καλύφθηκε από το ομολογιακό δάνειο.
- Στις 02.02.2023 η Εταιρεία προχώρησε σε κατάθεση στην IQ Karela ποσού € 36 χιλ., ως ποσό προοριζόμενο για Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας IQ Karella. Το ποσό καλύφθηκε από το ομολογιακό δάνειο.
- Στις 24.02.2023 υπογράφηκε ιδιωτικό συμφωνητικό οριστικής εκκαθάρισης των υποχρεώσεων της εταιρείας VALOR PROPERTIES LTD και δοθήκαν 122 χιλ. ως εξόφληση του τιμήματος αγοράς του ακινήτου στην Θεσσαλονίκη.
- Στις 15.03.2023 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την εξαγορά βιομηχανικού κτιρίου, έναντι €2.200 χιλ. Το ακίνητο βρίσκεται στην περιοχή Μοσχοχωρίου Φθιώτιδας και είναι μισθωμένο. Από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου χρησιμοποιήθηκαν για την απόκτηση του εν λόγω ακινήτου ποσό € 2.200 χιλ..
- Στις 27.03.2023 ολοκληρώθηκε η μεταβίβαση του ακινήτου στην Ξάνθη σε υλοποίηση του από 10/11/2022 προσυμφώνου αγοράς ακινήτου .Αναλυτικότερα, η PREMIA απέκτησε έναντι τιμήματος € 2.100 χιλ, κτίριο συνολικής επιφάνειας 1.295 τμ . Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε μερικώς από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου και ανέρχεται στο ποσό των € 669 χιλ. Στο ακίνητο σχεδιάζεται να αναπτυχθούν 105 διαμερίσματα φοιτητικές εστίες.

- Στις 08.06. 2023 ολοκληρώθηκε η μεταβίβαση του υπογείου ακινήτου στην Πάτρα .Αναλυτικότερα, η PREMIA απέκτησε έναντι τιμήματος € 94 χιλ., υπόγειο επί του ακινήτου στην Πάτρα συνολικής επιφάνειας 327,56 τμ. Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου και ανέρχεται στο ποσό των € 28 χιλ..
- Στο διάστημα 01.01.2023-31.07.2023 δόθηκε δάνειο ύψους € 966 χιλ.. στην θυγατρική εταιρεία PREMIA ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΜΟΝ.ΑΕ για την κατασκευή ψυκτικών θαλάμων στο ακίνητο Δύο Πεύκα.
- Από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου στο διάστημα 01.01.2023-31.12.2023 χρησιμοποιήθηκαν για το ακίνητο επί της Θερμικού 19 Θεσσαλονίκη προς τον ανάδοχο του έργου € 387 χιλ..
- Στο διάστημα 01.01.2023 έως και 31.12.2023 δόθηκαν δάνεια συνολικού ύψους € 4.170 χιλ. στην θυγατρική εταιρεία PRIMALAFI ΑΕ για την κατασκευή γραφείων στο ακίνητο Πειραιώς 180.
- Στις 09.01.2023 η θυγατρική Εταιρεία Primalaft ολοκλήρωσε την εξαγορά οικοπέδου στην Λεωφόρο Πειραιώς , έναντι € 1.500 χιλ. Το ακίνητο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Πειραιώς 186β Ταύρος . Στο οικόπεδο σχεδιάζεται να αναπτυχθούν γραφεία. Από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου, η Εταιρεία χορήγησε ενδοομιλικό δάνειο στην Primalaft ύψους € 1.600 χιλ., τα οποία χρησιμοποιήθηκαν για την απόκτηση του εν λόγω οικοπέδου έχοντας συμπεριλάβει και τα έξοδα μεταβίβασης.
- Από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου για το διάστημα από 01.01.2023 έως και 31.12.2023 χρησιμοποιήθηκαν για την μεταγραφή των ακινήτων των εταιρειών «Ι.ΜΠΟΥΤΑΡΗΣ & ΥΙΟΣ Α.Ε.» & «Ι.ΜΠΟΥΤΑΡΗΣ & ΥΙΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ & ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε.» («ΜΠΟΥΤΑΡΗΣ») στα οικεία υποθηκοφυλακεία το ποσό των € 366 χιλ..
- Από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου στο διάστημα 01.01.2023-31.12.2023 χρησιμοποιήθηκαν για το ακίνητο επί της Λ.Λαυρίου 76 Παιανία προς τον ανάδοχο του έργου € 861 χιλ..
- Στο διάστημα 01.01.2024 έως και 30.06.2024 δόθηκαν δάνεια συνολικού ύψους € 4.512,5 χιλ. στην θυγατρική εταιρεία PRIMALAFI ΑΕ για την κατασκευή γραφείων στο ακίνητο Πειραιώς 180.
- Από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου στο διάστημα 01.01.2024-30.06.2024 χρησιμοποιήθηκαν για το ακίνητο επί των οδών Χριστοδούλου Μπρωκούμη (πρώην Μεγάλου Ρεύματος), Κουγιουμτζόγλου και Σταθμού στην Ξάνθη προς τον ανάδοχο του έργου € 761 χιλ..
- Από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου στο διάστημα 01.01.2024-30.06.2024 χρησιμοποιήθηκαν για το ακίνητο επί της Θερμικού 19 Θεσσαλονίκη προς τον ανάδοχο του έργου € 80 χιλ..
- Στις 24.01.2024 έγινε καταβολή που αφορά μελλοντική αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής εταιρείας P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ και η Εταιρεία προχώρησε σε κατάθεση ποσού € 185 χιλ. στην θυγατρική, ποσό που καλύφθηκε από το ομολογιακό δάνειο.
- Στις 26.02.2024 υπογράφηκε σύμβαση έργου-κατασκευαστικές εργασίες για το ακίνητο στην περιοχή Μοσχοχωρίου Φθιώτιδας. Η αξία προς τον ανάδοχο του έργου ανέρχεται σε € 52,8 χιλ..
- Στο διάστημα 01.01.2024 έως και 30.06.2024 δόθηκαν δάνεια συνολικού ύψους € 3.018,6 χιλ. στην θυγατρική εταιρεία PANDORA INVEST ΑΕ για την απόκτηση 3 εμπορικών ακινήτων στην Κυψέλη, στην Τρίπολη και στην Δράμα.

- Στις 1.07.2022 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την αγορά αγροτεμαχίου με καταβολή αρραβώνα € 2.500 χιλ. Το ακίνητο βρίσκεται στον Κύριλλο Ασπρόπυργου. Στο διάστημα 01.01.2024- 30.06.2024 έχουν καταβληθεί συνολικά € 589,7 χιλ..
- Στις 17.05.2024 υπογράφηκε σύμβαση έργου-κατασκευαστικές εργασίες για το ακίνητο επί του 2ο χλμ Λ.Μαραθώνος Δήμος Ραφήνας-Πικερμίου. Το ακίνητο έχει μισθωθεί στην εταιρεία Ανώνυμος χημική & φαρμακευτική εταιρεία GENEPHARM ΑΕ. Η αξία της προκαταβολής στον ανάδοχο του έργου έως 30.06.2024 ανέρχεται σε € 327 χιλ..
- Στις 29.05.2024 υπογράφηκε σύμβαση έργου-κατασκευαστικές εργασίες για το ακίνητο επί της Γιαννιτσών 91 Θεσσαλονίκη. Η αξία της προκαταβολής στον ανάδοχο του έργου έως 30.06.2024 ανέρχεται σε € 90 χιλ..

II. Κεφάλαιο κίνησης

Το συνολικό διατεθέν ποσό των € 3.000 χιλ. χρησιμοποιήθηκε για κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας, με ποσό ύψους €24 χιλ. να έχει διατεθεί από 01.01.2023-31.12.2023.

Στο διάστημα 01.01.2023-31.12.2023 έχουν εισπραχθεί τόκοι προθεσμιακής κατάθεσης € 225 χιλ..

Στο διάστημα 01.01.2024-30.06.2024 έχουν εισπραχθεί τόκοι προθεσμιακής κατάθεσης € 245 χιλ τα οποία χρησιμοποιήθηκαν για κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας.