

PREMIA

Properties

ΤΟ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ ΑΦΟΡΑ (i) ΣΤΗΝ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΠΡΟΣ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗ ΣΤΗ ΡΥΘΜΙΖΟΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ ΕΩΣ 52.083.331 ΝΕΩΝ ΚΟΙΝΩΝ, ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΩΝ, ΜΕ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΨΗΦΟΥ ΜΕΤΟΧΩΝ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ €0,50 Η ΚΑΘΕ ΜΙΑ (ΟΙ «ΝΕΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ») ΤΗΣ «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (Η «ΕΤΑΙΡΕΙΑ»), ΕΚ ΤΩΝ ΟΠΟΙΩΝ (Α) 19.086.655 ΝΕΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ ΚΑΛΥΦΘΗΚΑΝ ΜΕ ΕΙΣΦΟΡΕΣ ΣΕ ΕΙΔΟΣ (Η «ΑΥΞΗΣΗ ΜΕ ΕΙΣΦΟΡΕΣ») ΚΑΙ (Β) ΕΩΣ 32.996.676 ΝΕΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ ΘΑ ΔΙΑΤΕΘΟΥΝ ΜΕ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗ ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ, ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ (ii) ΣΤΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΠΟΥ ΘΑ ΔΙΑΤΕΘΟΥΝ ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ, ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ €0,50 Η ΚΑΘΕ ΜΙΑ ΤΗΣ «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ». Η ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ (Η «ΑΥΞΗΣΗ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ») ΜΕ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΩΣ 52.083.331 ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ, ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΕΙΤΑΙ ΜΕ ΚΑΤΑΡΓΗΣΗ (ΑΠΟΚΛΕΙΣΜΟ) ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ, ΕΝ ΜΕΡΕΙ ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΝ ΜΕΡΕΙ ΜΕ ΕΙΣΦΟΡΕΣ ΣΕ ΕΙΔΟΣ, ΜΕ ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ €1,44 ΑΝΑ ΝΕΑ ΜΕΤΟΧΗ (Η «ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ»), ΔΥΝΑΜΕΙ ΤΩΝ ΑΠΟ 03.06.2021 ΚΑΙ 07.07.2021 ΑΠΟΦΑΣΕΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ, ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗΝ ΕΞΟΥΣΙΑ ΠΟΥ ΠΑΡΑΣΧΕΘΗΚΕ ΣΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΜΕ ΤΗΝ ΕΚΤΑΚΤΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΤΗΣ 19.05.2021. ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΕΩΣ 52.083.331 ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΣΤΗΝ ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΕΚ ΤΩΝ ΟΠΟΙΩΝ:

(Α) ΕΩΣ 32.996.676 ΝΕΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ, ΘΑ ΔΙΑΤΕΘΟΥΝ ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ (i) ΜΕΣΩ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ (Η «ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ») ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΣΕ ΕΙΔΙΚΟΥΣ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΕΣ ΕΠΕΝΔΥΤΕΣ ΚΑΙ (ii) ΜΕΣΩ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗΣ (Η «ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗ» ΚΑΙ ΑΠΟ ΚΟΙΝΟΥ ΜΕ ΤΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ, Η «ΣΥΝΔΥΑΣΜΕΝΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ») ΣΕ ΕΙΔΙΚΟΥΣ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΕΣ ΕΠΕΝΔΥΤΕΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ ΣΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ, ΕΦΑΡΜΟΖΟΜΕΝΩΝ ΜΙΑΣ Η ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΩΝ ΕΞΑΙΡΕΣΕΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗΣ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟΥ ΔΕΛΤΙΟΥ, ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟ (ΕΕ) 2017/Η/ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ ΕΞΑΙΡΕΣΕΩΝ ΤΟΥ ΚΑΤΑ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΕΦΑΡΜΟΣΤΕΟΥ ΕΘΝΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ (Η «ΑΥΞΗΣΗ ΜΕ ΜΕΤΡΗΤΑ»), ΚΑΙ

(Β) 19.086.655 ΝΕΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ ΚΑΛΥΦΘΗΚΑΝ ΜΕ ΕΙΣΦΟΡΕΣ ΣΕ ΕΙΔΟΣ (Η «ΑΥΞΗΣΗ ΜΕ ΕΙΣΦΟΡΕΣ»), ΩΣ ΕΞΗΣ:

(i) 1.703.300 ΝΕΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ «ELIAS TSIKLOS HOLDINGS LTD» ΜΕ ΕΙΣΦΟΡΑ ΠΟΣΟΣΤΟΥ 71,04% ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»,

(ii) 14.655.265 ΝΕΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ «STERNER STENHUS GREECE AB» ΜΕ ΕΙΣΦΟΡΑ ΠΟΣΟΣΤΟΥ 100% ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ «STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», «STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», «ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ», «ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», ΚΑΙ «ΑΔΑΜ-ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», ΚΑΙ

(iii) 2.728.090 ΝΕΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ «STERNER STENHUS GREECE AB» ΜΕ ΕΙΣΦΟΡΑ (i) 10 ΟΜΟΛΟΓΙΩΝ ΕΚΔΟΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ, ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ €130.000 ΕΚΑΣΤΗΣ, ΚΑΙ (ii) 10 ΟΜΟΛΟΓΙΩΝ ΕΚΔΟΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ, ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ €260.000 ΕΚΑΣΤΗΣ.

ΤΑ ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕ ΜΕΤΡΗΤΑ ΘΑ ΑΝΕΛΘΟΥΝ ΜΕΧΡΙ ΤΟΥ ΠΟΣΟΥ ΤΩΝ €47.515.213,44, ΕΦΟΣΟΝ Η ΑΥΞΗΣΗ ΜΕ ΜΕΤΡΗΤΑ ΚΑΛΥΦΘΕΙ ΠΛΗΡΩΣ, ΕΝΩ Η ΑΠΟΤΙΜΗΘΕΙΣΑ ΑΞΙΑ ΤΩΝ ΕΙΣΦΕΡΘΕΝΤΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΝΕΡΧΕΤΑΙ ΣΕ €27.484.787. ΤΟ ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΟΣΟ ΤΩΝ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕ ΜΕΤΡΗΤΑ (ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΠΛΗΡΟΥΣ ΚΑΛΥΨΗΣ) ΠΛΕΟΝ ΤΗΣ ΑΠΟΤΙΜΗΘΕΙΣΑΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΕΙΣΦΕΡΘΕΝΤΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΝΕΡΧΕΤΑΙ ΣΕ €75.000.000,44. ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΔΕΝ ΥΠΑΡΧΕΙ ΕΓΓΥΗΣΗ ΚΑΛΥΨΗΣ ΚΑΙ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΜΗ ΠΛΗΡΟΥΣ ΚΑΛΥΨΗΣ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕ ΜΕΤΡΗΤΑ ΤΟ ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΘΑ ΑΥΞΗΘΕΙ ΜΕΧΡΙ ΤΟ ΠΟΣΟ ΤΗΣ ΚΑΛΥΨΗΣ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕ ΜΕΤΡΗΤΑ, ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 28 ΠΑΡ. 1 ΤΟΥ Ν.4548/2018, ΠΛΕΟΝ ΤΟΥ ΠΟΣΟΥ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕ ΕΙΣΦΟΡΕΣ.

ΤΟ ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΘΑ ΑΥΞΗΘΕΙ ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΚΑΤΑ €26.041.665,50, ΕΦΟΣΟΝ Η ΑΥΞΗΣΗ ΜΕ ΜΕΤΡΗΤΑ ΚΑΛΥΦΘΕΙ ΠΛΗΡΩΣ, ΕΝΩ Η ΔΙΑΦΟΡΑ ΜΕΤΑΞΥ (Α) ΤΗΣ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΠΟΥ ΚΑΛΥΠΤΟΝΤΑΙ ΜΕ ΕΙΣΦΟΡΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ΑΥΤΩΝ, ΗΤΟΙ €17.941.459,50, ΚΑΙ (Β) ΤΗΣ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΠΟΥ ΚΑΛΥΠΤΟΝΤΑΙ ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ ΚΑΙ ΤΗΣ ΤΙΜΗΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΥΤΩΝ, ΗΤΟΙ €31.016.875,44 (ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΠΛΗΡΟΥΣ ΚΑΛΥΨΗΣ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕ ΜΕΤΡΗΤΑ), ΔΗΛΑΔΗ ΣΥΝΟΛΙΚΑ €48.958.334,94, ΘΑ ΑΧΘΕΙ ΣΕ ΠΙΣΤΩΣΗ ΤΟΥ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΤΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΔΙΑΦΟΡΑ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ».

ΤΟ ΠΑΡΟΝ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ ΔΕΝ ΣΧΕΤΙΖΕΤΑΙ ΜΕ ΤΗΝ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗ.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ενέκρινε το περιεχόμενο του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, μόνο όσον αφορά στην κάλυψη των αναγκών πληροφόρησης του επενδυτικού κοινού, βάσει του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/979 και 2019/980, των εφαρμοστέων διατάξεων του Ν. 4706/2020 και των εκτελεστικών αποφάσεων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ως ισχύουν. Η επένδυση σε μετοχές ενέχει κινδύνους. Οι δυνητικοί επενδυτές θα πρέπει να διατρέξουν ολόκληρο το Ενημερωτικό Δελτίο και ιδίως να διαβάσουν την ενότητα «Παράγοντες Κινδύνου». Η ισχύς του Ενημερωτικού Δελτίου έχει διάρκεια ενός (1) έτους από την ημερομηνία έγκρισής του από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Σε περίπτωση που ανακύπτουν σημαντικά νέα στοιχεία, ουσιώδη σφάλματα ή ουσιώδεις ανακρίβειες, κατά την περίοδο που μεσολαβεί από την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου έως τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς ή έως την έναρξη της διαπραγμάτευσης σε Ρυθμιζόμενη Αγορά, η Εταιρία υποχρεούται σε δημοσίευση συμπληρώματος του Ενημερωτικού Δελτίου, σύμφωνα με το άρθρο 23 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει. Η έγκριση από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου δεν θα πρέπει να θεωρείται ευνοϊκή γνώμη για την Εταιρία και την ποιότητα των Νέων Μετοχών που αποτελούν το αντικείμενο του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου. Οι επενδυτές θα πρέπει να προβούν σε δική τους εκτίμηση ως προς την καταλληλότητα της επένδυσης στις Νέες Μετοχές της Εταιρίας.

ΚΥΡΙΟΣ ΑΝΑΔΟΧΟΣ

AMBROSIA CAPITAL HELLAS

Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου είναι η 09.07.2021

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

A.	ΓΛΩΣΣΑΡΙΟ - ΟΡΟΛΟΓΙΑ	5
B.	ΕΙΣΑΓΩΓΗ - Υπεύθυνα Πρόσωπα, Πληροφορίες από τρίτους και Έγκριση Αρμόδιας Αρχής	10
1.	ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ	12
	Ενότητα Α — Εισαγωγή	12
	Ενότητα Β — Βασικές πληροφορίες για τον Εκδότη	12
	Ενότητα Γ — Βασικές πληροφορίες για τις Κινητές Αξίες	14
	Ενότητα Δ — Βασικές πληροφορίες για την Εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών	15
2.	ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ	19
2.1	Κίνδυνοι που σχετίζονται με τον Εκδότη	19
2.1.1	Κίνδυνος που σχετίζεται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα	19
2.1.2	Κίνδυνοι που σχετίζονται με τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων των Εισφερόμενων Εταιρειών)	20
2.1.3	Κίνδυνοι που αφορούν τη δραστηριότητα της εταιρείας JPA	24
2.1.4	Κίνδυνοι που αφορούν τη χρηματοδότηση του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων των Εισφερόμενων Εταιρειών)	26
2.2	Κίνδυνοι που σχετίζονται με τις Μετοχές	27
3.	ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	29
3.1	Εκθέσεις Εμπειρογνομόνων	29
3.1.1	Εργασίες της ελεγκτικής εταιρείας ΣΟΛ Α.Ε.	29
3.1.2	Ανεξάρτητος αποτιμητής Εισφερόμενων Μετοχών και Εισφερόμενων Ομολογιών	29
3.1.3	Ανεξάρτητοι Εκτιμητές Ακινήτων	29
3.1.4	Δήλωση Συμφερόντων της Εταιρείας για τους εμπειρογνώμονες	30
3.2	Τακτικοί Ορκωτοί Ελεγκτές – Λογιστές	30
3.3	Πληροφορίες για τη PREMIA Properties και τον Όμιλο	30
3.3.1	Επισκόπηση της επιχειρηματικής δραστηριότητας	31
3.3.2	Οργανωτική Διάρθρωση του Ομίλου	32
3.3.2.1	Πληροφορίες για τις Εισφερόμενες Εταιρείες	34
3.3.3	Συνοπτική περιγραφή των ακινήτων του Ομίλου	36
3.3.4	Εκτίμηση αξίας ακινήτων	45
3.3.5	Εμπράγματα βάρη – Εμπράγματα εξασφαλίσεις	54
3.3.5.1	Εμπράγματα βάρη – Εμπράγματα εξασφαλίσεις επί των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων των Εισφερόμενων Εταιρειών)	54
3.3.5.2	Εμπράγματα βάρη – Εμπράγματα εξασφαλίσεις επί των Εισφερόμενων Μετοχών	56
3.3.6	Περιβαλλοντικές ρυθμίσεις και σχετικά θέματα	57
3.3.7	Ασφαλιστική πολιτική	57
3.3.8	Πληροφορίες για τη δραστηριότητα της JPA	58
3.3.9	Επενδύσεις	59
3.4	Πληροφορίες για τις τάσεις	59

3.5	Προβλέψεις ή Εκτιμήσεις Κερδών	61
3.6	Διοικητικά, Διαχειριστικά και Εποπτικά Όργανα και Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη	61
3.6.1	Διοικητικό Συμβούλιο	62
3.6.2	Επιτροπές της Εταιρίας	63
3.6.3	Εσωτερικός Ελεγκτής	64
3.6.4	Δηλώσεις μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων καθώς και Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών	65
3.7	Κύριοι Μέτοχοι	69
3.8	Συναλλαγές Συνδεδεμένων Μερών	71
3.9	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες για τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις του Ομίλου, τη Χρηματοοικονομική του Θέση και τα Αποτελέσματα του	72
3.9.1	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων Χρήσης 2020 και Συγκριτικά στοιχεία Χρήσης 2019	72
3.9.2	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης Χρήσης 2020 και Συγκριτικά στοιχεία Χρήσης 2019	74
3.9.3	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Ταμειακών Ροών Ομίλου Χρήσης 2020 και Συγκριτικά στοιχεία Χρήσης 2019	75
3.9.4	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων Ομίλου Χρήσης 2020 και Συγκριτικά στοιχεία Χρήσης 2019	77
3.9.5	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες - Διακοπείσες δραστηριότητες (DORECO και SIBO A.E.) για τις χρήσεις 2019 και 2020	78
3.9.6	Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης	80
3.10	Άτυπες (Pro-forma) Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες	81
3.10.1	Έκθεση Διασφάλισης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή επί των καταρτισμένων Άτυπων (Pro-Forma) ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών της PREMIA Properties για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020 που περιλαμβάνονται σε ενημερωτικό δελτίο	102
3.11	Δικαστικές και Διαιτητικές Διαδικασίες	105
3.12	Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Θέση του Ομίλου	105
3.13	Μερισματική Πολιτική	105
3.14	Μετοχικό Κεφάλαιο	107
3.15	Κανονιστικές Γνωστοποιήσεις	108
3.16	Σημαντικές Συμβάσεις	112
3.16.1	Δανειακές Συμβάσεις	112
3.16.1.1	Δανειακές Συμβάσεις PREMIA Properties	112
3.16.1.2	Εισφερόμενες Ομολογίες	114
3.16.1.3	Δανειακές Συμβάσεις Εισφερόμενων Εταιρειών	115
3.16.2	Λοιπές Συμβάσεις	118
3.16.3	Συμβάσεις JPA	123
3.17	Διαθέσιμα έγγραφα	126
3.17.1	Έγγραφα στη διάθεση του Επενδυτικού Κοινού	126
3.17.2	Έγγραφα μέσω παραπομπής	126

4.	ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ	128
4.1	Ουσιώδεις Πληροφορίες	128
4.1.1	Συμφέροντα των φυσικών και νομικών προσώπων που συμμετέχουν στην Αύξηση	128
4.1.2	Δήλωση για την επάρκεια του κεφαλαίου κίνησης	128
4.1.3	Κεφαλαιοποίηση και χρέος	128
4.1.4	Αύξηση με Μετρητά	137
4.1.4.1	Λόγοι της προσφοράς και χρήση των εσόδων	137
4.1.5	Αύξηση με Εισφορές σε Είδος	138
4.1.5.1	Λόγοι της εισαγωγής των Νέων Μετοχών προς διαπραγμάτευση	138
4.1.5.2	Αποτίμηση αξίας Εισφερόμενων Μετοχών	138
4.1.5.3	Αποτίμηση αξίας Εισφερόμενων Ομολογιών	141
4.2	Πληροφορίες σχετικά με τις Μετοχές της Εταιρείας	143
4.2.1	Γενικές Πληροφορίες	143
4.2.2	Δικαιώματα Μετόχων	144
4.2.3	Φορολογία	147
4.3	Περιγραφή και όροι της Αύξησης	151
4.4	Δηλώσεις Κύριων Μετόχων και μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων	155
4.5	Διαδικασία διάθεσης, εγγραφής και κατανομής Νέων Μετοχών μέσω της Δημόσιας Προσφοράς	155
4.5.1	Διαδικασία διάθεσης και εγγραφής μέσω της Δημόσιας Προσφοράς	155
4.5.2	Διαδικασία Κατανομής της Δημόσιας Προσφοράς	157
4.5.3	Δυνατότητα Υπαναχώρησης	157
4.6	Μείωση της Συμμετοχής των Μετόχων	158
4.6.1	Σενάρια Διασποράς	158
4.6.2	Καθαρή αξία ενεργητικού ανά μετοχή προς Τιμή Διάθεσης	160
4.7	Κύριος Ανάδοχος – Πληροφορίες σχετικά με την Αναδοχή	160
4.8	Δαπάνες έκδοσης	161
4.9	Αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα	162

Α. ΓΛΩΣΣΑΡΙΟ - ΟΡΟΛΟΓΙΑ

ΑΔΑΜ ΤΕΝ: Η ανώνυμη εταιρεία με επωνυμία «ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και διακριτικό τίτλο «ΑΔΑΜ- ΤΕΝ Μ.Α.Ε», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ 148645101000.

Απόφαση Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών ή Απόφαση Η.ΒΙ.Π.: Η υπ' αριθμόν 34 απόφαση της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών του Χ.Α. σχετικά με την υπηρεσία κατάρτισης Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

Αύξηση: Η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των €26.041.665,50, με την έκδοση έως 52.083.331 νέων, κοινών, ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας €0,50 η καθεμία, με τιμή διάθεσης €1,44 ανά μετοχή, εκ των οποίων 32.996.676 μετοχές διατίθενται μέσω της Συνδυασμένης Προσφοράς, με καταβολή μετρητών, με αποκλεισμό (κατάργηση) του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών Μετόχων (η «**Αύξηση με Μετρητά**»), και 19.086.655 μετοχές καλύφθηκαν με την εισφορά των Εισφερόμενων Μετοχών και των Εισφερόμενων Ομολογιών (η «**Αύξηση με Εισφορές**»), σύμφωνα με τις από 03.06.2021 και 07.07.2021 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, δυνάμει της εξουσίας που παρασχέθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο με την απόφαση της από 19.05.2021 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, με βάση τη διάταξη του άρθρου 24 παρ. 1(β) του Ν. 4548/2018.

Βασικοί Μέτοχοι: Από κοινού η Sterner Stenhus Greece, η NOE και η Nequiter.

Γ.Ε.ΜΗ.: Το Γενικό Εμπορικό Μητρώο.

Γενική Συνέλευση ή Γ.Σ.: Η γενική συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, είτε είναι τακτική είτε έκτακτη ή, ανάλογα με την περίπτωση και τα συμφραζόμενα, έτερων νομικών προσώπων.

Δημόσια Προσφορά: Η προσφορά των Νέων Μετοχών με Καταβολή Μετρητών στην Τιμή Διάθεσης, με αποκλεισμό (κατάργηση) του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων, στην Ελλάδα σε Ειδικούς Επενδυτές και Ιδιώτες Επενδυτές, σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, τις εφαρμοστέες διατάξεις του Ν. 4706/2020, και τις εκτελεστικές αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν.

Διαμεσολαβητής: Η επιχείρηση επενδύσεων (κατά τα οριζόμενα στις περιπτώσεις α' και β' της παρ. 1 του άρθρου 4 του Ν. 4514/2018) ή πιστωτικό ίδρυμα σύμφωνα με τον Ν. 4514/2018 και την Οδηγία (ΕΕ) 2014/65 που διενεργεί συναλλαγές επ' ονόματί του αλλά για λογαριασμό πελατών του.

Δικαίωμα Προνομιακής Κατανομής: Το δικαίωμα κατά προτεραιότητα κατανομής Νέων Μετοχών που θα διατεθούν μέσω της Δημόσιας Προσφοράς στους μετόχους της Εταιρείας σύμφωνα με το μετοχολόγιό της που τηρείται ηλεκτρονικά μέσω της ΕΛ.Κ.Α.Τ. κατά την 12.07.2021, με αναλογία 1 παλιά μετοχή προς 1,5 Νέες Μετοχές, έτσι ώστε να δύνανται να διατηρήσουν το ποσοστό συμμετοχής τους αμετάβλητο σε σχέση με το ποσοστό που κατέχουν στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας πριν την Αύξηση ή και να αυξήσουν αυτό κατά την προαναφερθείσα αναλογία.

Διοίκηση: Η διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την έννοια των Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών, όπως ορίζονται στο Ενημερωτικό Δελτίο.

Διοικητικό Συμβούλιο ή Δ.Σ.: Το διοικητικό συμβούλιο της Εταιρείας ή, ανάλογα με την περίπτωση και τα συμφραζόμενα, έτερων νομικών προσώπων.

Δ.Λ.Π.: Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα.

Δ.Π.Χ.Α.: Τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Δ.Τ.Κ.: Ο Δείκτης Τιμών Καταναλωτή.

Ε.Ε.: Η Ευρωπαϊκή Ένωση.

Εθνική Τράπεζα ή ΕΤΕ: Το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.».

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1: Η ανώνυμη εταιρεία με επωνυμία «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και διακριτικό τίτλο «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 Α.Ε.», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 156673207000.

Ειδικοί Επενδυτές: Έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό στο άρθρο 2(ε) του Κανονισμού 2017/1129.

Εισφερόμενες Εταιρείες: Από κοινού οι εταιρείες STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ, STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ, ΘΕΣΜΙΑ, ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ, ΑΔΑΜ ΤΕΝ και ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1.

Εισφερόμενες Μετοχές: Από κοινού: (α) 2.750.000 μετοχές ονομαστικής αξίας € 1,00 η καθεμία έκδοσης της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ, οι οποίες αντιστοιχούν στο 100% του μετοχικού κεφαλαίου της, (β) 1.600.000 μετοχές ονομαστικής αξίας € 1,00 η καθεμία έκδοσης της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ, οι οποίες αντιστοιχούν στο 100% του μετοχικού κεφαλαίου της, (γ) 578.000 μετοχές ονομαστικής αξίας € 2,93 η καθεμία, έκδοσης της ΘΕΣΜΙΑ, οι οποίες αντιστοιχούν στο 100% του μετοχικού κεφαλαίου της, (δ) 25.400 μετοχές ονομαστικής αξίας € 10 η καθεμία έκδοσης της ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ, οι οποίες αντιστοιχούν στο 100% του μετοχικού κεφαλαίου της, και (ε) 8.000 μετοχές ονομαστικής αξίας € 100 η καθεμία έκδοσης της ΑΔΑΜ ΤΕΝ, οι οποίες αντιπροσωπεύουν το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της, και (ζ) 1.776 μετοχές της ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1, ονομαστικής αξίας € 100 η καθεμία, οι οποίες αντιστοιχούν στο 71,04% του μετοχικού κεφαλαίου της, οι οποίες εισφέρθηκαν στην Εταιρεία στο πλαίσιο της Αύξησης.

Εισφερόμενες Ομολογίες: Από κοινού: (α) 10 κοινές ομολογίες, ονομαστικής αξίας €260.000 η καθεμία, με ετήσιο επιτόκιο 5% και ημερομηνία λήξεως την 15.07.2021, και (ii) 10 κοινές ομολογίες, ονομαστικής αξίας €130.000 η καθεμία, με ετήσιο επιτόκιο 5% και ημερομηνία λήξεως την 10.07.2021, οι οποίες έχουν εκδοθεί από την Εταιρεία, σύμφωνα με το Ν. 4548/2018.

Εισφερόμενα Περιουσιακά Στοιχεία: Από κοινού οι Εισφερόμενες Μετοχές και οι Εισφερόμενες Ομολογίες.

Εκθέσεις Αποτίμησης Εισφερόμενων Μετοχών: Οι από 02.06.2021 εκθέσεις αποτίμησης και γνωμοδότησης για τους σκοπούς του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και της παραγράφου 4.1.3.13.4 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών των ορκωτών ελεγκτών-λογιστών κ.κ. Αλέξη Χατζηπαύλου (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 42351) και Γεώργιου Χ. Μπουρνή (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 25151) της εταιρίας Deloitte.

Εκθέσεις Αποτίμησης Εισφερόμενων Ομολογιών: Οι από 02.06.2021 εκθέσεις αποτίμησης και γνωμοδότησης για τους σκοπούς του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, σε συνδυασμό με το άρθρο 20 παρ. 4 του Ν. 4548/2018, και της παραγράφου 4.1.3.13.4 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών των ορκωτών ελεγκτών-λογιστών κ.κ. Αλέξη Χατζηπαύλου (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 42351) και Γεώργιου Χ. Μπουρνή (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 25151) της εταιρίας Deloitte.

Εκθέσεις Αποτίμησης Εισφερόμενων Περιουσιακών Στοιχείων: Από κοινού οι Εκθέσεις Αποτίμησης Εισφερόμενων Μετοχών και οι Εκθέσεις Αποτίμησης Εισφερόμενων Ομολογιών.

ΕΛ.Κ.Α.Τ: Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων Ανώνυμη Εταιρεία», 100% θυγατρική της Ε.Χ.Α.Ε., η οποία διαχειρίζεται το Σ.Α.Τ.

ΕΜΕΛ: Η εταιρεία με επωνυμία «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΕΙΩΝ ΛΑΥΡΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», η οποία αποτελεί θυγατρική της Εταιρείας.

Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης (ΕΔΜΑ): Οι εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης (alternative performance measure), κατά την έννοια των από 5.10.2015 κατευθυντηρίων γραμμών (guidelines) της Ευρωπαϊκής Αρχής Κινητών Αξιών (European Securities and Markets Authority), οι οποίες περιλαμβάνονται στο με στοιχία ESMA/2015/1415el έγγραφο της.

Ενημερωτικό Δελτίο ή ΕΔ: Το παρόν έγγραφο που συντάχθηκε από την Εταιρεία, σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129, τους κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμούς (ΕΕ) 2019/979 και (ΕΕ) 2019/980, τις εφαρμοστέες διατάξεις του Ν. 4706/2020 και τις εκτελεστικές αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν, προς το σκοπό της εισαγωγής προς διαπραγμάτευση του συνόλου των Νέων Μετοχών που προκύπτουν από την Αύξηση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. και της Δημόσιας Προσφοράς Νέων Μετοχών με Καταβολή Μετρητών και εγκρίθηκε από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Η διάρκεια ισχύος του Ενημερωτικού Δελτίου είναι 12 μήνες από την ημερομηνία έγκρισης αυτού, ήτοι την 09.07.2021, σύμφωνα με το άρθρο 12 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει.

ΕΤ.ΕΚ.: Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Εταιρεία Εκκαθάρισης Συναλλαγών Χρηματιστηρίου Αθηνών Ανώνυμη Εταιρεία» και τον διακριτικό τίτλο «ATHEXClear» με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 6410501000, που διενεργεί την εκκαθάριση των συναλλαγών στο Χ.Α..

Εταιρεία ή PREMIA Properties ή Εκδότης: Η ελληνική ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», και τον διακριτικό τίτλο «PREMIA PROPERTIES», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 861301000.

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Χρήσης 2020: Οι ετήσιες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη Χρήση 2020, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., ελέγχθηκαν από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή, εγκρίθηκαν από τα αρμόδια εταιρικά όργανα της Εταιρείας και δημοσιεύθηκαν σύμφωνα με τις εφαρμοστέες διατάξεις της ελληνικής νομοθεσίας.

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

Η.Δ.Τ: Το ημερήσιο δελτίο τιμών του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Η.ΒΙ.Π.: Το Ηλεκτρονικό Βιβλίο Προσφορών.

Ημερομηνία Καταγραφής (record date): Η 12.07.2021, κατά την οποία, όλοι οι μέτοχοι της Εταιρείας οι οποίοι εμφανίζονται ως μέτοχοι στο Σ.Α.Τ., θα έχουν το Δικαίωμα Προνομιακής Κατανομής.

Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου: Η 09.07.2021 κατά την οποία εγκρίθηκε το Ενημερωτικό Δελτίο από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

ΘΕΣΜΙΑ: Η ανώνυμη εταιρεία με επωνυμία «ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ» και διακριτικό τίτλο «ΘΕΣΜΙΑ Α.Ε.», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 007324501000.

Ιδιώτες Επενδυτές: Επενδυτές που δεν είναι Ειδικοί Επενδυτές.

Ιδιωτική Τοποθέτηση: Η ιδιωτική τοποθέτηση Νέων Μετοχών με Καταβολή Μετρητών σε Ειδικούς Επενδυτές και Ιδιώτες Επενδυτές στην Ελλάδα και στο εξωτερικό, εφαρμοζομένων μίας ή περισσότερων εξαιρέσεων από την υποχρέωση δημοσίευσης ενημερωτικού δελτίου, σύμφωνα με τον Κανονισμό 2017/1129 ή/και άλλων εξαιρέσεων του κατά περίπτωση εφαρμοστέου εθνικού δικαίου.

Κανονισμός Λειτουργίας της ΕΛ.Κ.Α.Τ.: Ο «Κανονισμός Λειτουργίας Ελληνικού Κεντρικού Αποθετηρίου Τίτλων», που εκδόθηκε σύμφωνα με το άρθρο 3 του ν.4569/2018 (ΦΕΚ Α/179/11.10.2018), την από 22.02.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΛ.Κ.Α.Τ. και την υπ' αριθμ. 6/904/26.2.2021 εγκριτική απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (ΦΕΚ Β1007/16.03.2021), όπως ισχύει

Κανονισμός 2017/1129: Ο Κανονισμός (ΕΕ) αριθμ. 1129/14.6.2017 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής «σχετικά με το ενημερωτικό δελτίο που πρέπει να δημοσιεύεται κατά τη δημόσια προσφορά κινητών αξιών ή κατά την εισαγωγή κινητών αξιών προς διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά και την κατάργηση της οδηγίας 2003/71/ΕΚ», όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

Κανονισμός 2019/979: Ο κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμός (ΕΕ) με αριθμ. 2019/979 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 14ης Μαρτίου 2019 «για τη συμπλήρωση του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου όσον αφορά ρυθμιστικά τεχνικά πρότυπα σχετικά με τις βασικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες στο περιληπτικό σημείωμα ενημερωτικού δελτίου, τη δημοσίευση και την ταξινόμηση των ενημερωτικών δελτίων, τις διαφημίσεις για κινητές αξίες, τα συμπληρώματα του ενημερωτικού δελτίου και την πύλη κοινοποίησης, και για την κατάργηση του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 382/2014 της Επιτροπής και του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 2016/301 της Επιτροπής», όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

Κανονισμός 2019/980: Ο κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμός (ΕΕ) με αριθμ. 2019/980 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 14^{ης} Μαρτίου 2019 «για τη συμπλήρωση του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 όσον αφορά τη μορφή, το περιεχόμενο, τον έλεγχο και την έγκριση του ενημερωτικού δελτίου που πρέπει να δημοσιεύεται κατά τη δημόσια προσφορά κινητών αξιών ή κατά την εισαγωγή κινητών αξιών προς διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά και την κατάργηση του Κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 809/2004 της Επιτροπής», όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

Κανονισμός 596/2014: Ο Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 596/2014 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 16ης Απριλίου 2014 «για την κατάχρηση της αγοράς (κανονισμός για την κατάχρηση της αγοράς) και την κατάργηση της οδηγίας 2003/6/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και των οδηγιών της Επιτροπής 2003/124/ΕΚ, 2003/125/ΕΚ και 2004/72/ΕΚ», όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

Καταστατικό: Το ισχύον καταστατικό της Εταιρείας ή, ανάλογα με την περίπτωση και τα συμφραζόμενα, έτερων νομικών προσώπων.

Κοινή Επενδυτική Μεριδα: Η «Κοινή Επενδυτική Μεριδα», όπως ορίζεται στην Ενότητα Ι, Μέρος Ι, σημείο 48 του Κανονισμού Λειτουργίας της ΕΛ.Κ.Α.Τ..

Κύριος Ανάδοχος ή Ανάδοχος: Η ανώνυμη εταιρεία παροχής επενδυτικών υπηρεσιών με την επωνυμία «AMBROSIA CAPITAL HELLAS ΑΕΠΕΥ» (Διεύθυνση: Λεωφ. Αλίμου 7, Τ.Κ. 17455, Άλιμος).

Λογαριασμός Αξιογράφων (Ιδίου/ Πελάτη/ Πελατείας): Ο «Λογαριασμός Αξιογράφων (Ιδίου/Πελάτη/Πελατείας)», όπως ορίζεται στην Ενότητα Ι, Μέρος Ι, σημεία 50, 51, 52 και 53 του Κανονισμού Λειτουργίας της ΕΛ.Κ.Α.Τ..

Μ.Ε.Ε.: Η Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια, δηλαδή η συνολική επιφάνεια ενός ακινήτου που αποφέρει μίσθωμα. Διαφέρει από την καθαρή/ωφέλιμη μισθώσιμη επιφάνεια κατά την επιφάνεια των κοινόχρηστων χώρων του κτιρίου, καθώς και από τη μικτή συνολική επιφάνεια ενός ακινήτου, λόγω χώρων που συνήθως δεν μισθώνονται όπως είναι οι πρασιές, οι ταράτσες, οι απολήξεις κλιμακοστασίων, χώροι Η/Μ εγκαταστάσεων κ.ά.

Μέλος Η.ΒΙ.Π.: Το μέλος αγοράς της αγοράς αξιών του Χ.Α., που δηλώνει συμμετοχή ως Μέλος Η.ΒΙ.Π. στη Δημόσια Προσφορά σύμφωνα με την Απόφαση Η.ΒΙ.Π..

Μερίδα: Η «Μερίδα», όπως ορίζεται στην Ενότητα Ι, Μέρος Ι, σημείο 59 του Κανονισμού Λειτουργίας της ΕΛ.Κ.Α.Τ..

ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ: Η ανώνυμη εταιρεία με επωνυμία «ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και διακριτικό τίτλο «ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 008403001000.

Μετοχές ή Κοινές Μετοχές: Οι κοινές ονομαστικές μετοχές εκδόσεως της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία.

Μέτοχοι: Οι κάτοχοι Κοινών Μετοχών οι οποίοι είναι εγγεγραμμένοι στα μητρώα του Σ.Α.Τ. κατά την οικεία ημερομηνία αναφοράς.

Ν. 4548/2018: Ο Ν.4548/2018 «Αναμόρφωση του δικαίου των ανώνυμων εταιρειών», όπως ισχύει.

Ν. 4706/2020: Ο Ν. 4706/2020 «Εταιρική διακυβέρνηση ανωνύμων εταιρειών, σύγχρονη αγορά κεφαλαίου, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία της Οδηγίας (ΕΕ) 2017/828 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, μέτρα προς εφαρμογή του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1131 και άλλες διατάξεις».

Νέες Μετοχές: Οι έως 52.083.331 νέες κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας €0,50 εκάστη, και τιμή διάθεσης €1,44 εκάστη, οι οποίες εκδίδονται στο πλαίσιο της Αύξησης.

Νέες Μετοχές με Καταβολή Μετρητών: έως 32.996.676 εκ των Νέων Μετοχών, οι οποίες θα εκδοθούν στο πλαίσιο της Αύξησης και οι οποίες διατίθενται μέσω της Συνδυασμένης Προσφοράς, με καταβολή μετρητών, στην Τιμή Διάθεσης, και με αποκλεισμό (κατάργηση) του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων.

Νέες Μετοχές της Εισφοράς: 19.086.655 εκ των Νέων Μετοχών, οι οποίες θα εκδοθούν στο πλαίσιο της Αύξησης και οι οποίες καλύφθηκαν με την εισφορά των Εισφερόμενων Περιουσιακών Στοιχείων.

Νέο Δάνειο: Νοείται το κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους έως €41.100.000, που εκδόθηκε από την Εταιρεία δυνάμει του από 11.12.2020 Προγράμματος Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου και της από 11.12.2020 Σύμβασης Κάλυψης και Διορισμού Εκπροσώπου των Ομολογιούχων και Πληρεξουσίου Καταβολών, υπογράφηκαν μεταξύ της Εταιρείας, ως εκδότριας, και της Alpha Bank, ως ομολογιούχου, εκπροσώπου των ομολογιούχων και πληρεξουσίου καταβολών.

ΝΟΕ ή ΝΟΕ Μεταλλικές Κατασκευές Α.Ε.: Η μέτοχος της Εταιρείας, ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΝΟΕ ΜΕΤΑΛΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΙ – ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «ΝΟΕ Α.Ε.», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 112574208000 και έδρα στο Δήμο Ασπροπύργου Αττικής, στη θέση «ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ» .

Όμιλος PREMIA Properties ή Όμιλος: Ο όμιλος εταιρειών στις οποίες συμμετέχει άμεσα ή έμμεσα η Εταιρεία και οι οποίες περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της όπως αυτό ορίζεται στο Δ.Π.Χ.Α. 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις», και προς αποφυγή αμφιβολίας, συμπεριλαμβάνει και την ίδια την Εταιρεία.

Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α.: Η οργανωμένη αγορά αξιών του Χ.Α., ως και κάθε ρυθμιζόμενη αγορά του άρθρου 4 παρ. 21 του Ν. 4514/2018, ως εκάστοτε ισχύει, της οποίας διαχειριστής αγοράς είναι το Χ.Α. και για την οποία διενεργεί την εκκαθάριση η ΕΤ.ΕΚ. και με αντικείμενο διαπραγμάτευσης κινητές αξίες, ως αυτές ορίζονται στο Ν. 4514/2018, ως εκάστοτε ισχύει.

Σ.Α.Τ.: Το Σύστημα Άυλων Τίτλων.

ΣΟΛ Α.Ε.: Η ελεγκτική εταιρεία ΣΟΛ Α.Ε. (Διεύθυνση: Φωκίωνος Νέγρη 3, Τ.Κ. 112 57, Αθήνα – Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 125).

Σύμβαση Μεταβίβασης Μετοχών ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1: Η από 29.06.2021 σύμβαση μεταβίβασης μετοχών μεταξύ της Εταιρείας, ως αγοράστριας, και της εταιρείας «Elias Tsiklos Holdings LTD» και του Ηλία Τσίκλου του Κυριάκου, ως πωλητών, δυνάμει της οποίας η Εταιρεία απέκτησε συνολικά 724 μετοχές εκδόσεως της ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1, ονομαστικής αξίας €100 η καθεμία, οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό 28,96% του μετοχικού κεφαλαίου της Επενδυτικής Ασπροπύργου 1.

Σύμβαση ΣΔΙΤ: Η από 09.05.2014 σύμβαση για τη μελέτη, κατασκευή και τεχνική διαχείριση δέκα (10) σχολικών μονάδων στην Αττική, μέσω σύμπραξης δημοσίου – ιδιωτικού τομέα (ΣΔΙΤ), μεταξύ της JPA και της εταιρείας με την επωνυμία «Κτιριακές Υποδομές Α.Ε.» και εκ τρίτου της κατά τον χρόνο εκείνου μετόχου της JPA, εταιρείας με την επωνυμία «J&P-ABAE Α.Ε.».

Συμμετέχοντες ή Συμμετέχοντες Σ.Α.Τ.: Οι «Συμμετέχοντες», όπως ορίζονται στην Ενότητα Ι, Μέρος Ι, σημείο 92 του Κανονισμού Λειτουργίας της ΕΛ.Κ.Α.Τ..

Συμφωνία Εξυγίανσης: Νοείται η από 29.03.2018 συμφωνία μεταξύ της Εταιρείας και των πιστωτών της (Alpha Bank και Εθνική Τράπεζα, ως ειδική διάδοχος του υπό ειδική εκκαθάριση πιστωτικού ιδρύματος με την επωνυμία «ΤΡΑΠΕΖΑ PROBANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 12/1/26.7.2013 απόφαση της Επιτροπής Μέτρων Εξυγίανσης της Τράπεζας της Ελλάδος), καθώς και των κ. Σωτηρίου Θεοδωρίδη, και των θυγατρικών εταιρειών «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΕΙΩΝ ΛΑΥΡΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «ARVEN ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ-ΕΜΠΟΡΙΚΗ-ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και «PASAL CYPRUS LTD», ως εκ τρίτου συμβαλλομένων, βάσει των άρθρων 99 επ. του Ν.3588/2007, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, η οποία επικυρώθηκε με την υπ' αριθμ. 712/29-8-2019 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, σύμφωνα με το άρθρο 106β του Ν.3588/2007, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

Συνδυασμένη Προσφορά: Η Δημόσια Προσφορά και η Ιδιωτική Τοποθέτηση.

Τιμή Διάθεσης: Η τιμή διάθεσης των Νέων Μετοχών ήτοι €1,44 για κάθε μία νέα μετοχή.

Υπηρεσία Η.ΒΙ.Π.: Η υπηρεσία του Η.ΒΙ.Π. που παρέχεται από το Χ.Α.

Χ.Α.: Το Χρηματιστήριο Αθηνών.

Χρήση 2019 / Χρήση 2020: Η περίοδος από 01.01.2019 έως 31.12.2019 ή εναλλακτικά, η 12-μηνιαία χρήση που έληξε την 31.12.2019 / Η περίοδος από 01.01.2020 έως 31.12.2020 ή εναλλακτικά, η 12-μηνιαία χρήση που έληξε την 31.12.2020.

Alpha Bank: Το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «ALPHA BANK», το οποίο εδρεύει στην Αθήνα (Σταδίου 40, Αθήνα, Τ.Κ. 10252) και έχει καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 159029160000.

Deloitte: Η εταιρεία με την επωνυμία «DELOITTE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ» και το διακριτικό τίτλο «Deloitte» (Διεύθυνση: οδό Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 15125, Μαρούσι, Αθήνα, τηλ. 210 6781100 - Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 120).

ESMA: Νοείται η Ευρωπαϊκή Αρχή Κινητών Αξιών και Αγορών (European Securities and Markets Authority).

Eurobank: Νοείται το πιστωτικό ίδρυμα με επωνυμία «ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ERGASIAS Α.Ε.».

JPA: Νοείται η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «JPA ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΧΟΛΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ» και το διακριτικό τίτλο «JPA ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΧΟΛΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ. Α.Ε.Ε.Σ», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 130075901000 και έδρα στο Δήμο Αθηναίων, επί της οδού Δορυλαίου αρ.10-12.

Sterner Stenhuis Greece: Η μέτοχος της Εταιρείας, σουηδική εταιρεία με την επωνυμία «STERNER STENHUIS GREECE AB» το διακριτικό τίτλο «STERNER STENHUIS GREECE AB», με έδρα στην Στοκχόλμη της Σουηδίας, επί της οδού Årstaängsvägen 11, 117 43.

STENHUIS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ: Η ανώνυμη εταιρεία με επωνυμία «STENHUIS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ» και διακριτικό τίτλο «STENHUIS ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 148481101000.

STENHUIS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ: Η ανώνυμη εταιρεία με επωνυμία «STENHUIS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και διακριτικό τίτλο «STENHUIS ΡΙΚΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 150496601000.

Nequiter: Νοείται η σουηδική εταιρεία με την επωνυμία «Nequiter Invest AB» και έδρα στην Στοκχόλμη Σουηδίας.

Γενικά Πληροφοριακά Στοιχεία

Το παρόν Ενημερωτικό Δελτίο αφορά:

- (i) την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. έως 52.083.331 νέων κοινών, ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας €0,50 η καθεμία (οι «Νέες Μετοχές»), εκ των οποίων (α) 19.086.655 Νέες Μετοχές καλύφθηκαν με εισφορές σε είδος (η «Αύξηση με Εισφορές») και (β) έως 32.996.676 Νέες Μετοχές θα διατεθούν με Δημόσια Προσφορά και Ιδιωτική Τοποθέτηση με καταβολή μετρητών, καθώς και
- (ii) τη Δημόσια Προσφορά Νέων Μετοχών.

Η Αύξηση πραγματοποιείται δυνάμει των από 03.06.2021 και 07.07.2021 αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, με βάση την εξουσία που του παρασχέθηκε με την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 19.05.2021. Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, με δυνατότητα μερικής κάλυψης σύμφωνα με το άρθρο 28 του Ν. 4548/2018, και την έκδοση έως 52.083.331 Νέων Μετοχών στην Τιμή Διάθεσης, εκ των οποίων:

(α) έως 32.996.676 Νέες Μετοχές θα διατεθούν μέσω της Συνδυασμένης Προσφοράς, με καταβολή μετρητών και με αποκλεισμό (κατάργηση) του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων (οι «**Νέες Μετοχές με Καταβολή Μετρητών**»), και

(β) 19.086.655 Νέες Μετοχές καλύφθηκαν με εισφορές σε είδος (οι «**Νέες Μετοχές της Εισφοράς**»), ως εξής:

- (i) 1.703.300 Νέες Μετοχές από την εταιρεία «Elias Tsiklos Holdings LTD» με εισφορά ποσοστού 71,04% του μετοχικού κεφαλαίου της ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1,
- (ii) 14.655.265 Νέες Μετοχές από την Sterner Stenhus Greece με εισφορά ποσοστού 100% του μετοχικού κεφαλαίου των STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ, STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ, ΘΕΣΜΙΑ, ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ και ΑΔΑΜ ΤΕΝ, και
- (iii) 2.728.090 Νέες Μετοχές από την Sterner Stenhus Greece με εισφορά των Εισφερόμενων Ομολογιών.

Σημειώνεται ότι η διαφορά μεταξύ (α) της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών που καλύπτονται με εισφορά περιουσιακών στοιχείων και αποτίμησης αυτών, ήτοι €17.941.459,50, και (β) της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών που καλύπτονται με καταβολή μετρητών και της τιμής διάθεσης αυτών, ήτοι €31.016.875,44 (σε περίπτωση πλήρους κάλυψης αυτών), δηλαδή συνολικά €48.958.334,94, θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας «Διαφορά υπέρ το άρτιο». Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας μετά την ολοκλήρωση της αύξησης θα αυξηθεί συνολικά κατά €26.041.665,50, εφόσον η Αύξηση με Μετρητά καλυφθεί πλήρως.

Μετά την ολοκλήρωση της Συνδυασμένης Προσφοράς και της διάθεσης τυχόν αδιάθετων Νέων Μετοχών κατά τη διακριτική ευχέρεια του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, οι Νέες Μετοχές θα εισαχθούν στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α., όπου διαπραγματεύονται ήδη 35.043.831 μετοχές της Εταιρείας.

Η κατάρτιση και η διάθεση του Ενημερωτικού Δελτίου έγινε σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/979 και (ΕΕ) 2019/980, τις εφαρμοστέες διατάξεις του Ν. 4706/2020 και των εκτελεστικών αποφάσεων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν. Τέλος, σημειώνεται ότι το Ενημερωτικό Δελτίο καταρτίστηκε ως απλοποιημένο ενημερωτικό δελτίο για δευτερογενείς εκδόσεις, σύμφωνα με το άρθρο 14 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει.

Οι Μέτοχοι και οι επενδυτές που ενδιαφέρονται για περισσότερες πληροφορίες και διευκρινίσεις αναφορικά με το Ενημερωτικό Δελτίο θα μπορούν να απευθύνονται τις εργάσιμες ημέρες και ώρες, στα γραφεία της Εταιρείας επί της οδού Δορυλαίου 10-12, Τ.Κ. 115 21, Αθήνα, τηλ.: 210 6967600 (αρμόδια η κα. Αναστασίου Μαρία).

Έγκριση Αρμόδιας Αρχής

Το παρόν Ενημερωτικό Δελτίο εγκρίθηκε με την από 09.07.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (Διεύθυνση: Κολοκοτρώνη 1 & Σταδίου, Αθήνα, Τ.Κ. 10562, Τηλ.: 210 3377100, Δικτυακός Τόπος: <http://www.hcmc.gr/>) ως αρμόδια αρχή. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς εγκρίνει το παρόν μόνο διότι πληροί τα πρότυπα της πληρότητας, της δυνατότητας κατανόησης και της συνεκτικότητας που επιβάλλονται βάσει του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, ως έχει τροποποιηθεί και ισχύει και η εν λόγω έγκριση από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς δεν θα πρέπει να θεωρείται ως ευνοϊκή γνώμη για τον Εκδότη και την ποιότητα των Νέων Μετοχών που αποτελούν το αντικείμενο του Ενημερωτικού Δελτίου. Οι επενδυτές θα πρέπει να προβούν σε δική τους εκτίμηση ως προς την καταλληλότητα της επένδυσης στις μετοχές του Εκδότη.

Υπεύθυνα Πρόσωπα

Τα φυσικά πρόσωπα που επιμελήθηκαν της σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου εκ μέρους της Εταιρίας, και είναι υπεύθυνα για το Ενημερωτικό Δελτίο, είναι οι:

- Κωνσταντίνος Μαρκάζος – Διευθύνων Σύμβουλος
- Μαρία Αναστασίου – Διευθύντρια Λογιστηρίου

Η επαγγελματική διεύθυνση των ανωτέρω προσώπων είναι η διεύθυνση της Εταιρίας, οδός Δορυλαίου 10-12, Τ.Κ. 115 21, Αθήνα, τηλ.: 210 6967600.

Ο Κύριος Ανάδοχος δηλώνει ότι πληροί όλες τις προϋποθέσεις της παραγράφου 1(γ) του άρθρου 60 του Ν. 4706/2020, ήτοι έχει άδεια για την παροχή της επενδυτικής υπηρεσίας της αναδοχής χρηματοπιστωτικών μέσων ή της τοποθέτησης χρηματοπιστωτικών μέσων με ή χωρίς δέσμευση ανάληψης σύμφωνα με τους αριθμούς 6 και 7 αντιστοίχως του τμήματος Α' του Παραρτήματος Ι του Ν. 4514/2018, όπως ισχύει.

Η Εταιρεία, τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου¹ και τα φυσικά πρόσωπα από την πλευρά της Εταιρίας που επιμελήθηκαν της σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου, και ο Κύριος Ανάδοχος (Διεύθυνση: Λεωφ. Αλίμου 7, Τ.Κ. 17455, Άλιμος), είναι υπεύθυνοι για το περιεχόμενο του Ενημερωτικού Δελτίου με βάση το άρθρο 60 του Ν. 4706/2020.

Τα ανωτέρω φυσικά και νομικά πρόσωπα δηλώνουν ότι έχουν λάβει γνώση και συμφωνούν με το περιεχόμενο του Ενημερωτικού Δελτίου και βεβαιώνουν υπεύθυνα ότι, αφού έλαβαν κάθε εύλογο μέτρο για το σκοπό αυτό, οι πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο είναι, εξ' όσων γνωρίζουν, αληθείς και δεν υπάρχουν παραλείψεις που να αλλοιώνουν το περιεχόμενό του, καθώς και ότι έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, του Κανονισμού (ΕΕ) 2019/979, του Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980 και του Ν. 4706/2020, όπως ισχύουν.

Η Εταιρεία, τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου και τα φυσικά πρόσωπα από την πλευρά της Εταιρίας που επιμελήθηκαν της σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου είναι επίσης υπεύθυνοι για το σύνολο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας που έχουν περιληφθεί σε αυτό και ενσωματώνονται μέσω παραπομπής (βλ. Ενότητα 3.17.2 «Έγγραφα μέσω παραπομπής»).

Πληροφορίες από τρίτους

Σημειώνεται ότι οι πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο και προέρχονται από πηγές τρίτων επισημαίνονται με σχετική υποσημείωση στην οποία προσδιορίζονται οι πηγές των εν λόγω πληροφοριών και έχουν αναπαραχθεί πιστά και η Εταιρία, εξ' όσων γνωρίζει, είναι σε θέση να βεβαιώσει, με βάση τις πληροφορίες που έχουν δημοσιευθεί από αυτό το τρίτο μέρος, ότι δεν υπάρχουν παραλείψεις που θα καθιστούσαν τις αναπαραγόμενες πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

Διάθεση Ενημερωτικού Δελτίου

Το Ενημερωτικό Δελτίο θα είναι διαθέσιμο στο επενδυτικό κοινό, σύμφωνα με το άρθρο 21 παρ. 2 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, όπως ισχύει, σε ηλεκτρονική μορφή στις ακόλουθες ιστοσελίδες:

- του Χ.Α. (<https://www.athexgroup.gr/el/web/guest/company-prospectus/-/select-company/1171>),
- της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (http://www.hcmc.gr/el_GR/web/portal/elib/deltia),
- της Εταιρίας (<http://www.premia.gr/enimerotika-deltia/>),
- του Κυρίου Αναδόχου (www.ambrosiacapital.gr/premia)

Επίσης, κατά τη διάρκεια της περιόδου της Συνδυασμένης Προσφοράς, το Ενημερωτικό Δελτίο θα είναι διαθέσιμο δωρεάν στο επενδυτικό κοινό και σε έντυπη μορφή, εφόσον ζητηθεί, στα γραφεία της Εταιρίας (οδός Δορυλαίου 10-12, Τ.Κ. 115 21, Αθήνα) και του Κυρίου Αναδόχου (Λεωφ. Αλίμου 7, Τ.Κ. 17455, Άλιμος).

¹ Αναφορικά με τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου του Εκδότη βλ. ενότητα 3.6.1 «Διοικητικό Συμβούλιο».

1. ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Ενότητα Α – Εισαγωγή

Το παρόν Περιληπτικό Σημείωμα πρέπει να εκλαμβάνεται ως εισαγωγή του Ενημερωτικού Δελτίου. Κάθε επενδυτής πρέπει να βασίσει οποιαδήποτε απόφασή του για κινητές αξίες στην εξέταση του Ενημερωτικού Δελτίου στο σύνολό του. Κατά περίπτωση ο επενδυτής θα μπορούσε να χάσει το σύνολο ή μέρος του επενδυμένου κεφαλαίου. Σε περίπτωση που η αξίωση σχετική με τις πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο φέρεται ενώπιον δικαστηρίου, ο ενάγων επενδυτής ενδέχεται, βάσει της εθνικής νομοθεσίας των κρατών μελών, να υποχρεωθεί να αναλάβει τα έξοδα μετάφρασης του Ενημερωτικού Δελτίου πριν από την έναρξη της νομικής διαδικασίας. Αστική ευθύνη αποδίδεται μόνο στα πρόσωπα εκείνα που υπέβαλαν το Περιληπτικό Σημείωμα, συμπεριλαμβανομένης οποιασδήποτε μετάφρασής του, αλλά μόνον εάν το Περιληπτικό Σημείωμα είναι παραπλανητικό, ανακριβές ή ασυνεπές, σε συνδυασμό με τα άλλα μέρη του Ενημερωτικού Δελτίου, ή δεν παρέχει, σε συνδυασμό με τα άλλα μέρη του Ενημερωτικού Δελτίου, βασικές πληροφορίες ως βοήθεια στους επενδυτές που εξετάζουν το ενδεχόμενο να επενδύσουν σε αυτές τις κινητές αξίες.

Εκδότης των μετοχών είναι η εταιρεία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», στην αγγλική γλώσσα η επωνυμία του είναι «PREMIA S.A.». Ο διακριτικός τίτλος της Εταιρείας είναι «PREMIA PROPERTIES» και ο κωδικός LEI (Legal Entity Identifier) 213800MU91F1752AVM79. Τα στοιχεία επικοινωνίας της Εταιρείας είναι: Διεύθυνση – Δορυλαίου 10-12, Τ.Κ. 11 521, Αθήνα, Τηλ. – 210 6967600, Ιστοσελίδα – <http://www.premia.gr>. Το σύμβολο διαπραγμάτευσης των μετοχών του Εκδότη είναι «ΠΡΕΜΙΑ» και το ISIN αυτού GRS497003004.

Το Ενημερωτικό Δελτίο εγκρίθηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς ως αρμόδια αρχή στις 09.07.2021. Τα στοιχεία επικοινωνίας της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς είναι: Διεύθυνση - Κολοκοτρώνη 1 & Σταδίου, Αθήνα, Τ.Κ. 10562, Τηλ. - 210 3377100, Ιστοσελίδα - <http://www.hcmc.gr/>.

Ενότητα Β – Βασικές πληροφορίες για τον Εκδότη

B.1 – «Ποιος είναι ο εκδότης των κινητών αξιών;»

Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «PREMIA Properties» (με προηγούμενη εμπορική επωνυμία «PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.» και με διακριτικό τίτλο «PASAL DEVELOPMENT S.A.») συστάθηκε το έτος 1991 στην Ελλάδα σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο, και εδρεύει στο Δήμο Αθηναίων Αττικής, στην οδό Δορυλαίου 10-12, Τ.Κ. 11521. Η Εταιρεία είναι καταχωρισμένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 861301000, και ο κωδικός LEI (Legal Entity Identifier) της είναι 213800MU91F1752AVM79.

Η κύρια δραστηριότητα του Ομίλου περιλαμβάνει την αγορά και ανάπτυξη μέσω της αξιοποίησης και εκμετάλλευσης ακινήτων στην Ελλάδα. Ο Όμιλος διαθέτει 7 επενδυτικά ακίνητα κατά την 31.12.2020 συνολικής εκτιμηθείσας αξίας €65.920 χιλ.. Επιπλέον, μετά την 31.12.2020, η Εταιρεία απέκτησε επιπλέον (α) επενδυτικό ακίνητο επί της Λ. Λαυρίου (εκτιμηθείσας αξίας €2.668 χιλ.), και (β) επενδυτικό ακίνητο στη θέση Λάκκα στον Ασπρόπυργο (εκτιμηθείσας αξίας €5.400 χιλ.). Η δραστηριότητα της εταιρίας JPA, η οποία ενοποιείται από την 07.12.2020 και έπειτα με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης στον Όμιλο PREMIA Properties, αφορά στη μελέτη, χρηματοδότηση, κατασκευή και διαχείριση 10 σχολικών μονάδων στην Περιφέρεια Αττικής βάσει της Σύμβασης Σύμπραξης. Σημειώνεται ότι το έργο που έχει αναλάβει η JPA βρίσκεται στη φάση λειτουργίας και συντήρησης από το 2017.

Οι βασικοί Μέτοχοι του Εκδότη, ήτοι Μέτοχοι με ποσοστό >5%, είναι: (α) η εταιρία Sterner Stehnius (56,92% των Μετοχών), (β) η εταιρία Nequiter (17,74% των Μετοχών) και (γ) η εταιρία NOE (19,54% των Μετοχών). Σημειώνεται ότι ο κ. Ηλίας Γεωργιάδης ελέγχει την Sterner Stehnius Holding AB, η οποία ελέγχει την Sterner Stehnius Greece.

Το ισχύον ΔΣ της Εταιρείας Εταιρίας εξελέγη από την ΕΓΣ της 19.05.2021 με τριετή θητεία, η οποία λήγει την 19.05.2024, παρατεινόμενη αυτοδικαίως, μέχρι τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση και μέχρι τη λήψη της σχετικής απόφασης, συγκροτήθηκε σε σώμα με την από 19.05.2021 απόφαση του ΔΣ και αποτελείται από τους κάτωθι:

Όνοματεπώνυμο	Θέση στο Διοικητικό Συμβούλιο	Ιδιότητα
Ηλίας Γεωργιάδης του Νικολάου	Πρόεδρος	Εκτελεστικό Μέλος
Frank Roseen του Αναστασίου	Αντιπρόεδρος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Κωνσταντίνος Μαρκάζος του Αλεξίου	Διευθύνων Σύμβουλος	Εκτελεστικό Μέλος
Καλλιόπη Καλογερά του Σταμάτη	Μέλος	Εκτελεστικό Μέλος
Δημήτριος Τσίγκλος του Ηλία	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Βασίλειος Ανδρικόπουλος του Φιλίππου	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος

Παναγιώτης Βρουστούρης του Κωνσταντίνου	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος
Ρεβέκκα Πιτσικά του Γεωργίου Ταξιάρχη	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος

Ο έλεγχος των ετήσιων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη Χρήση 2020 διενεργήθηκε από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Γρηγόριο Παππά (Α.Μ. ΣΟΕΛ 25201) της ελεγκτικής εταιρίας ΣΟΛ Α.Ε. (Διεύθυνση – Φωκίωνος Νέγρη 3, 112 57, Αθήνα – Α.Μ. ΣΟΕΛ 125).

B.2 «Ποιες είναι οι βασικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες σχετικά με τον Εκδότη;»

Κατάσταση αποτελεσμάτων (ποσά σε € χιλ.)*	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2020
A. Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες		
Σύνολο Εσόδων ⁽¹⁾	1.642	1.705
Λειτουργικά κέρδη/(ζημίες)	(6.022)	942
Κέρδη / (ζημίες) μετά φόρων ⁽²⁾	41.710	2.090
Κέρδη / (ζημία) χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες αποδιδόμενα σε ιδιοκτήτες της μητρικής	41.816	2.092
B. Διακοπείσες Δραστηριότητες		
Κέρδη / (ζημία) μετά φόρων από διακοπείσες δραστηριότητες ⁽³⁾	4.403	25.552
Κέρδη / (ζημία) χρήσης από διακοπείσες δραστηριότητες αποδιδόμενα σε ιδιοκτήτες της μητρικής ⁽⁴⁾	4.403	25.552

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Χρήσης 2020

(1) Περιλαμβάνει «Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων» πλέον «Έσοδα από παροχή υπηρεσιών»

(2) Τα «Κέρδη / (ζημία) μετά φόρων» για τη Χρήση 2019 ανωτέρω, περιλαμβάνουν την επίδραση από το κονδύλι «Κέρδος από Διαγραφή υποχρεώσεων απόφασης εξυγίανσης» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων Χρήσης 2019, το οποίο αφορά σε λογιστικά έσοδα που προκύπτουν κατά τη διαγραφή των υποχρεώσεων της Εταιρείας, δυνάμει της Συμφωνίας Εξυγίανσης. Η εν λόγω διαγραφή και το λογιστικό κέρδος που προκύπτει από αυτή θεωρείται έκτακτο, μη επαναλαμβανόμενο γεγονός.

(3) Τα «Κέρδη / (ζημία) μετά φόρων από διακοπείσες δραστηριότητες» αφορούν στα αποτελέσματα από τη δραστηριότητα των εταιρειών DORECO και της θυγατρικής της κατά 100% SIBO Α.Ε. για τις περιόδους 01.01.-31.12.2019 και 01.01.-16.03.2020

(4) Τα «Κέρδη / (ζημία) χρήσης από διακοπείσες δραστηριότητες αποδιδόμενα σε ιδιοκτήτες της μητρικής» αφορούν κέρδη που προέκυψαν από την αποτίμηση κατά την 16.03.2020 των συμμετοχών στις εταιρίες DORECO και της κατά 100% θυγατρικής της SIBO Α.Ε. στην εύλογη αξία τους, η οποία είναι μηδέν, όπως αναλύεται στη σημείωση 6.28 «Κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες» των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων για τη χρήση 2020.

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (ποσά σε € χιλ.)*	31.12.2019	31.12.2020
Σύνολο Ενεργητικού	63.915	111.181
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	(19.276)	38.183
Καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος ⁽¹⁾	22.937	45.837

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

(1) Το εν λόγω ποσό υπολογίζεται ως εξής: Μακροπρόθεσμα δάνεια + Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης + Βραχυπρόθεσμα δάνεια + Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης - Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα - Δεσμευμένες Καταθέσεις

Πηγή: Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Χρήσης 2020

Κατάσταση Ταμειακών Ροών (ποσά σε € χιλ.)*	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2020
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες	451	2.886
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες	(27)	(7.262)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(1.096)	4.339

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Χρήσης 2020

Άτυπες (pro-forma) χρηματοοικονομικές πληροφορίες

Η άτυπη (pro-forma) χρηματοοικονομική πληροφόρηση έχει συνταχθεί για ενδεικτικούς σκοπούς, προκειμένου να απεικονιστεί η επίδραση (α) προσαρμογών ισολογισμού & αποτελεσμάτων, που αφορούν στη μεταβίβαση δύο (2) επενδυτικών ακινήτων και της εταιρείας JPA, η οποία ολοκληρώθηκε στις 29.12.2020 και 07.12.2020, καθώς και την ανάληψη δανεισμού για την αγορά ακινήτων (συμπεριλαμβανομένου μέρους των ακινήτων που μεταβιβάστηκαν στις 29.12.2020) και απόκτηση ακινήτων μετά την 31.12.2020, και (β) της Αύξησης με Εισφορές (Εισφερόμενες Μετοχές και Εισφερόμενες Ομολογίες), ως εάν οι συναλλαγές αυτές είχαν λάβει χώρα από την 01.01.2020:

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (ποσά σε € χιλ.)*	31.12.2020	Προσαρμογές ισολογισμού & αποτελεσμάτων	Εισφερόμενες Μετοχές	Εισφερόμενες Ομολογίες	Pro-forma
Σύνολο Ενεργητικού	111.182	13.737	62.884	-	187.803
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων	38.183	1.871	23.556	4.058	67.668

Καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος ⁽¹⁾	45.837	28.941	28.380	(4.058)	99.100
---	--------	--------	--------	---------	--------

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

⁽¹⁾ Το εν λόγω ποσό υπολογίζεται ως εξής: Μακροπρόθεσμα δάνεια + Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης + Βραχυπρόθεσμα δάνεια + Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης - Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα - Δεσμευμένες Καταθέσεις

Πηγή: Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες που έχουν καταρτισθεί από τη Διοίκηση της Εταιρείας και επί αυτών έχει εκδοθεί Έκθεση Διασφάλισης από Ορκωτό Ελεγκτή

Κατάσταση αποτελεσμάτων (ποσά σε € χιλ.)*	01.01-31.12.2020	Προσαρμογές ισολογισμού & αποτελεσμάτων	Εισφερόμενες Μετοχές	Εισφερόμενες Ομολογίες	Pro-forma 01.01-31.12.2020
Σύνολο Εσόδων ⁽¹⁾	1.705	5.445	3.378	-	10.528
Λειτουργικά κέρδη	943	3.529	7.728	-	12.200
Κέρδη μετά φόρων (από συνεχιζόμενες δραστηριότητες)	2.409	1.870	5.137	130	9.546

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

(1) Περιλαμβάνει «Εσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων» πλέον «Εσοδα από παροχή υπηρεσιών»

Πηγή: Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες που έχουν καταρτισθεί από τη Διοίκηση της Εταιρείας και επί αυτών έχει εκδοθεί Έκθεση Διασφάλισης από Ορκωτό Ελεγκτή

B.3 «Ποιοι είναι οι βασικοί κίνδυνοι που αφορούν ειδικά τον Εκδότη;»

1. Η επιτυχή διαχείριση και αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, όπως αυτό έχει διαμορφωθεί κατόπιν της Αύξησης, εξαρτάται από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στην Ελλάδα, οι οποίες οδηγούν σε διακυμάνσεις στην εγχώρια αγορά ακινήτων. Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των μακροοικονομικών συνθηκών (συμπεριλαμβανομένων όσων προκαλούνται από την πανδημία Covid-19), ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς την εύλογη αξία των ακινήτων καθώς και την επιχειρηματική δραστηριότητα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα του Ομίλου.
2. Ο Όμιλος (συμπεριλαμβανομένων των Εισφερόμενων Εταιρειών) είναι εκτεθειμένος σε κίνδυνο αντισυμβαλλομένου και τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των μισθώσεων από πλευράς των μισθωτών με όρους δυσμενέστερους για τον Όμιλο, ιδίως στην περίπτωση των σημαντικότερων μισθωτών (σε επίπεδο ετησιοποιημένου μισθώματος), ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου.
3. Η περιορισμένη διασπορά του χαρτοφυλακίου του Ομίλου, όσον αφορά την τοποθεσία (κυρίως Αττική) και τη χρήση των ακινήτων (κυρίως αποθηκευτικοί χώροι - logistics), καθώς και ο ανταγωνισμός στις εν λόγω αγορές, ενδέχεται να τον εκθέσει σε μεγαλύτερους κινδύνους σε σχέση με άλλες εταιρείες του κλάδου (συμπεριλαμβανομένων των Ανωνύμων Εταιρειών Εκμετάλλευσης Ακίνητης Περιουσίας) που διαθέτουν μεγαλύτερη διασπορά ως προς τις γεωγραφικές αγορές και τις κατηγορίες ακινήτων που επενδύουν και να επηρεάσουν δυσμενώς τα εισοδήματα του Ομίλου από μισθώματα, και επομένως τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική του κατάσταση.
4. Βάσει της Σύμβασης ΣΔΙΤ, προβλέπεται η τήρηση συγκεκριμένων προδιαγραφών αναφορικά με την ποιότητα των υπηρεσιών κατά τη φάση της Λειτουργίας και Συντήρησης των σχολικών μονάδων. Τυχόν μη τήρηση των σχετικών προδιαγραφών ενδέχεται να οδηγήσει σε καταγγελία, γεγονός που θα είχε αρνητική επίδραση στα αποτελέσματα της εταιρείας JPA, και συνακόλουθα τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.
5. Ενδεχόμενη μη συμμόρφωση του Εκδότη και των εταιρειών του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων των Εισφερόμενων Εταιρειών) με περιοριστικές ρήτρες (covenants) και άλλες υποχρεώσεις του που απορρέουν από υφιστάμενες ή/και μελλοντικές συμβάσεις χρηματοδότησής τους, θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε καταγγελία των εν λόγω χρηματοδοτικών συμβάσεων και, περαιτέρω, σε σταυροειδή αθέτηση των υποχρεώσεων (cross-default) των χρηματοδοτικών συμβάσεων, η οποία θα μπορούσε να θέσει σε κίνδυνο την ικανότητα της Εταιρείας και των εταιρειών του Ομίλου να ανταποκριθούν στις δανειακές υποχρεώσεις τους, καθιστώντας άμεσα πληρωτέες τις σχετικές υποχρεώσεις και να επηρεάσει αρνητικά τις προοπτικές του Ομίλου.

Ενότητα Γ — Βασικές πληροφορίες για τις Κινητές Αξίες

Γ.1 «Ποια είναι τα κύρια χαρακτηριστικά των κινητών αξιών;»

Οι έως 52.083.331 Νέες Μετοχές οι οποίες εκδίδονται βάσει του Ν. 4548/2018 και του Καταστατικού της Εταιρείας και θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. με το παρόν Ενημερωτικό Δελτίο, είναι κοινές, ονομαστικές, με δικαίωμα ψήφου. Η ονομαστική αξία των μετοχών είναι €0,50 και η τιμή διάθεσης €1,44 ανά

Νέα Μετοχή. Η μονάδα διαπραγμάτευσης των μετοχών στο Χ.Α. είναι ο τίτλος μίας (1) άυλης κοινής μετοχής. Το νόμισμα στο οποίο είναι εκφρασμένες οι Μετοχές είναι το Ευρώ (€). Ο Κωδικός ISIN (International Security Identification Number/ Διεθνής Αριθμός Αναγνώρισης Τίτλων) των Μετοχών είναι GRS497003004 και το σύμβολο διαπραγμάτευσης είναι «ΠΡΕΜΙΑ». Αρμόδιος φορέας για την τήρηση του σχετικού αρχείου των άυλων μετοχών είναι η «Ελληνικά Χρηματιστήρια Α.Ε.» (Διεύθυνση: Λεωφ. Αθηνών 110, Τ.Κ. 104 42, Αθήνα).

Κάθε κοινή Μετοχή της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων των Νέων Μετοχών, ενσωματώνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που καθορίζονται από τον Ν. 4548/2018 και το Καταστατικό της Εταιρείας. Σε περίπτωση συγκυριότητας μετοχής, τα δικαιώματα των συγκυρίων ασκούνται από κοινό αντιπρόσωπο. Οι συγκύριοι της μετοχής ευθύνονται εις ολόκληρον για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων που απορρέουν από αυτή.

Με εξαίρεση τις Νέες Μετοχές, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο και οι μετοχές της πλήρως αποπληρωμένες. Δεν υφίστανται περιορισμοί στην ελεύθερη μεταβίβαση ούτε στην ελεύθερη διαπραγμάτευση των Μετοχών της Εταιρείας. Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας που δεν αντιπροσωπεύουν κεφάλαιο.

Ως προς τα ζητήματα της διάθεσης κερδών εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 158-163 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, και το άρθρο 31 του Καταστατικού της Εταιρείας. Για τις χρήσεις 2019 και 2020 η Εταιρεία δεν διένειμε μέρισμα στους Μετόχους της.

Γ.2 «Που πραγματοποιείται η διαπραγμάτευση των κινητών αξιών;»

Η Εταιρεία θα αιτηθεί την εισαγωγή των Νέων Μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α., στον κλάδο «Ακίνητη Περιουσία» στην κατηγορία «Συμμετοχές & Ανάπτυξη Ακίνητης Περιουσίας» και η έναρξη διαπραγμάτευσης αυτών αναμένεται την 02.08.2021.

Γ.3 «Έχει προσαρτηθεί εγγύηση κάλυψης στις κινητές αξίες;»

Για τις Νέες Μετοχές που διατίθενται με καταβολή μετρητών, δεν υπάρχει εγγύηση κάλυψης, επομένως εάν αυτές δεν καλυφθούν πλήρως, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα αυξηθεί μέχρι το ποσό των Νέων Μετοχών της Εισφοράς και το ποσό κάλυψης των Νέων Μετοχών με Καταβολή Μετρητών. Σημειώνεται ότι οι Βασικοί Μέτοχοι, ωστόσο, έχουν δεσμευθεί εγγράφως: (α) η Sterner Stenhus Greece, να καλύψει 3.472.223 Νέες Μετοχές με Καταβολή Μετρητών συνολικού ποσού €5.000.001,12, και περαιτέρω να καλύψει, η ίδια ή/και μέσω συνδεδεμένων με αυτή μερών, Νέες Μετοχές αξίας έως €7.500.000 που τυχόν θα μείνουν αδιάθετες μετά το πέρας της Συνδυασμένης Προσφοράς, (β) η Nequiter να καλύψει 1.388.889 Νέες Μετοχές με Καταβολή Μετρητών συνολικού ποσού €2.000.00,16, και (γ) η NOE, να καλύψει 347.223 Νέες Μετοχές με Καταβολή Μετρητών συνολικού ποσού €500.001,12. Επομένως, οι Βασικοί Μέτοχοι έχουν δεσμευθεί να καλύψουν συνολικά 5.208.335 Νέες Μετοχές, με καταβολή μετρητών, ενώ σε περίπτωση που υπάρξουν αδιάθετες Νέες Μετοχές, η Sterner Stenhus Greece έχει δεσμευθεί να καλύψει περαιτέρω Νέες Μετοχές με την καταβολή έως ποσού €7.500.000 από την ίδια ή/και συνδεδεμένα με αυτή μέρη.

Γ.4 «Ποιοι είναι οι βασικοί κίνδυνοι που αφορούν ειδικά τις κινητές αξίες;»

1. Η χρηματιστηριακή τιμή της μετοχής της Εταιρείας ενδέχεται να παρουσιάσει σημαντικές διακυμάνσεις εξαιτίας των μεταβολών των οικονομικών μεγεθών της, αλλαγών στη μετοχική σύνθεση, των προοπτικών της και άλλων ενδογενών παραγόντων.
2. Τα συμφέροντα της Sterner Stenhus Greece ενδέχεται να συγκρούονται με τα συμφέροντα άλλων μετόχων
3. Πωλήσεις μετοχών της Εταιρείας από τη Sterner Stenhus Greece ενδέχεται να επηρεάσουν τη χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών της Εταιρείας.

Ενότητα Δ — Βασικές πληροφορίες για την Εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών

Δ.1 «Υπό ποιες προϋποθέσεις και με ποιο χρονοδιάγραμμα μπορώ να επενδύω στην εν λόγω κινητή αξία;»

Η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των €26.041.665,50, με την έκδοση έως 52.083.331 νέων, κοινών, ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας €0,50 η καθεμία, με τιμή διάθεσης €1,44 ανά μετοχή, εκ των οποίων (α) 32.996.676 μετοχές διατίθενται με καταβολή μετρητών, με αποκλεισμό (κατάργηση) του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών Μετόχων (η «**Αύξηση με Μετρητά**»), (i) μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης σε Ειδικούς Επενδυτές και Ιδιώτες Επενδυτές στην Ελλάδα και στο εξωτερικό, εφαρμοζόμενων μίας ή περισσότερων εξαιρέσεων από την υποχρέωση δημοσίευσης ενημερωτικού δελτίου, σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129 ή/και άλλων εξαιρέσεων του κατά περίπτωση εφαρμοστέου εθνικού δικαίου (η «**Ιδιωτική Τοποθέτηση**»), και (ii) με δημόσια προσφορά στην Ελλάδα σε Ειδικούς Επενδυτές και Ιδιώτες Επενδυτές, κατά την έννοια του άρθρου 2(δ) του Κανονισμού, των εφαρμοστέων διατάξεων του Ν. 4706/2020 και των εκτελεστικών αποφάσεων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (η «**Δημόσια Προσφορά**»), και από κοινού με την Ιδιωτική Τοποθέτηση, η «**Συνδυασμένη Προσφορά**»), και (β) 19.086.655 μετοχές καλύφθηκαν με την εισφορά των Εισφερόμενων Μετοχών και των Εισφερόμενων Ομολογιών (η «**Αύξηση με Εισφορές**»), σύμφωνα με τις από 03.06.2021 και 07.07.2021 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, δυνάμει της εξουσίας που παρασχέθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο με

την απόφαση της από 19.05.2021 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, με βάση τη διάταξη του άρθρου 24 παρ. 1(β) του Ν. 4548/2018. Ακολούθως παρατίθενται τα συνοπτικά στοιχεία της Αύξησης:

Αριθμός υφιστάμενων Κοινών Μετοχών	35.043.831
Έκδοση νέων κοινών μετοχών έως:	
Με καταβολή μετρητών με αποκλεισμό (κατάργηση) του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών Μετόχων	Έως 32.996.676
Με Εισφορές σε είδος (Εισφερόμενες Μετοχές και Εισφερόμενες Ομολογίες)	19.086.655
Σύνολο μετοχών μετά την Αύξηση με Μετρητά και Εισφορές σε είδος	Έως 87.127.162
Ονομαστική αξία μετοχής (€)	0,50
Τιμή διάθεσης μετοχής (€)	1,44
Συνολικά έσοδα Αύξησης με καταβολή μετρητών (€)	Έως 47.515.213,44
Συνολική αξία αποτίμησης Εισφερόμενων Περιουσιακών Στοιχείων (€)	27.484.787,00

Δεν θα εκδοθούν κλασματικές μετοχές.

Εκ των 32.996.676 Νέων Μετοχών που θα διατεθούν μέσω της Συνδυασμένης Προσφοράς, 60% αυτών, ήτοι έως 19.798.006 Νέες Μετοχές (συμπεριλαμβανομένων σε αυτές των Νέων Μετοχών που οι Βασικοί Μέτοχοι έχουν δεσμευθεί να καλύψουν) θα διατεθούν, κατ' αρχάς, μέσω της Ιδιωτικής Τοποθέτησης (οι «**Νέες Μετοχές της Ιδιωτικής Τοποθέτησης**»), ενώ το υπόλοιπο 40% αυτών, ήτοι έως 13.198.670 Νέες Μετοχές θα διατεθούν, κατ' αρχάς, μέσω της Δημόσιας Προσφοράς (οι «**Νέες Μετοχές της Δημόσιας Προσφοράς**»). Νέες Μετοχές της Δημόσιας Προσφοράς οι οποίες δεν θα καλυφθούν μέσω της Δημόσιας Προσφοράς θα δύνανται να διατεθούν, εν τέλει, μέσω της Ιδιωτικής Τοποθέτησης, σε περίπτωση που η ζήτηση για Νέες Μετοχές στο πλαίσιο της Δημόσιας Προσφοράς είναι μικρότερη του αριθμού των Νέων Μετοχών της Δημόσιας Προσφοράς, και αντιστρόφως, κατά τη διακριτική ευχέρεια του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, χωρίς, ωστόσο, να θίγεται η αποφασισθείσα ικανοποίηση του δικαιώματος προνομιακή κατανομή των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας. Όσον αφορά στη Δημόσια Προσφορά Νέων Μετοχών προς το επενδυτικό κοινό στην Ελλάδα, αυτή θα πραγματοποιηθεί μέσω της Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π. Κάθε επενδυτής θα δύναται να υποβάλει αίτηση εγγραφής για τουλάχιστον μία Νέα Μετοχή ή για πολλαπλάσιο ακέραιο αριθμό Νέων Μετοχών, με ανώτατο όριο το σύνολο των Νέων Μετοχών που διατίθενται με καταβολή μετρητών, ήτοι 32.996.676 Νέες Μετοχές. Η Δημόσια Προσφορά και εγγραφή των ενδιαφερόμενων επενδυτών θα διαρκέσει οκτώ (8) εργάσιμες ημέρες, ήτοι από την 14.07.2021 έως την 23.07.2021.

Το αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα για την έναρξη της διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών της Εταιρείας που θα προκύψουν από την Αύξηση διαμορφώνεται ως εξής:

Γεγονός	Ημερομηνία (1)	Ημερομηνία (2)
Έγκριση Ενημερωτικού Δελτίου από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς	09.07.2021	09.07.2021
Έγκριση εισαγωγής των Νέων Μετοχών από την Επιτροπή Εισαγωγών και Λειτουργίας Αγορών του Χ.Α. υπό την πλήρωση αιρέσεων	09.07.2021	09.07.2021
Δημοσίευση Ενημερωτικού Δελτίου - Ανάρτηση στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, του Χ.Α., και του Κυρίου Αναδόχου	09.07.2021	09.07.2021
Ημερομηνία προσδιορισμού δικαιούχων για την άσκηση του Δικαιώματος Προνομιακής Κατανομής - Record date	12.07.2021	12.07.2021
Έναρξη Δημόσιας Προσφοράς και Ιδιωτικής Τοποθέτησης	14.07.2021	14.07.2021
Λήξη Δημόσιας Προσφοράς και Ιδιωτικής Τοποθέτησης	23.07.2021	23.07.2021
Απόφαση ΔΣ για τη διάθεση τυχόν αδιάθετων Νέων Μετοχών	28.07.2021	Δεν εφαρμόζεται
Πιστοποίηση της καταβολής της αύξησης / εισφοράς περιουσιακών στοιχείων από τον ορκωτό ελεγκτή και από το ΔΣ της Εταιρείας	30.07.2021	27.07.2021
Ημερομηνία έναρξης διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών της Αύξησης	02.08.2021	28.07.2021

* Τελεί υπό την αίρεση της σύγκλησης των Επιτροπών του Χ.Α. κατά τις ανωτέρω ημερομηνίες.

(1) Χρονοδιάγραμμα σε περίπτωση που μετά την ολοκλήρωση της Συνδυασμένης Προσφοράς υφίστανται αδιάθετες μετοχές / (2) Χρονοδιάγραμμα σε περίπτωση που μετά την ολοκλήρωση της Συνδυασμένης Προσφοράς δεν υφίστανται αδιάθετες μετοχές. Σημειώνεται ότι το παραπάνω χρονοδιάγραμμα εξαρτάται από πολλούς αστάθμητους παράγοντες και ενδέχεται να μεταβληθεί. Σε κάθε περίπτωση θα υπάρξει ενημέρωση του επενδυτικού κοινού με σχετική ανακοίνωση στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών.

Μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Προσφοράς θα πραγματοποιηθεί η κατανομή των Νέων Μετοχών που θα διατεθούν μέσω της Δημόσιας Προσφοράς στους επενδυτές ως εξής: Κατά προτεραιότητα θα κατανεμηθούν Νέες Μετοχές στους υφιστάμενους μετόχους που άσκησαν το Δικαίωμα Προνομιακής Κατανομής. Σε περίπτωση

κλασματικών Νέων Μετοχών κατά την άσκηση του Δικαιώματος Προνομακτικής Κατανομής, θα γίνεται στρογγυλοποίηση στον αμέσως προηγούμενο ακέραιο αριθμό. Οι Νέες Μετοχές της Δημόσιας Προσφοράς που απομένουν αδιάθετες μετά την ικανοποίηση του Δικαιώματος Προνομακτικής Κατανομής θα διατεθούν αναλογικά (pro rata) με τη ζήτηση από υφιστάμενους μετόχους κατά την έκταση που η ζήτησή τους υπερβαίνει τις Νέες Μετοχές που διατέθηκαν με βάση το Δικαίωμα Προνομακτικής Κατανομής και τη ζήτηση βάσει αιτήσεων εγγραφών λοιπών εγγραφόμενων επενδυτών. Εάν με εφαρμογή της αναλογικής κατανομής κατά τα προαναφερθέντα, οι Νέες Μετοχές που θα κατανεμηθούν σε επενδυτή προσδιορίζονται σε πλήθος ως αριθμός με δεκαδικά ψηφία, ο αριθμός αυτός στρογγυλοποιείται στον πλησιέστερο χαμηλότερο ακέραιο αριθμό και εφόσον, λόγω στρογγυλοποίησης του πλήθους των προς κατανομή Νέων Μετοχών, προκύψουν αδιάθετες Νέες Μετοχές, οι οποίες πρέπει να κατανεμηθούν σε επενδυτές, θα κατανεμηθεί από μία επιπλέον Νέα Μετοχή σε επενδυτές βάσει του ύψους του αδιάθετου υπολοίπου ανά επενδυτή κατά φθίνουσα σειρά. Σε περίπτωση που δύο ή περισσότεροι επενδυτές έχουν το ίδιο ύψος αδιάθετου υπολοίπου θα δοθεί προτεραιότητα σε αυτόν/αυτούς που υπέβαλλαν νωρίτερα την αίτηση εγγραφής.

Νέες Μετοχές οι οποίες δε θα καλυφθούν μέσω της Ιδιωτικής Τοποθέτησης ή/και της Δημόσιας Προσφοράς, θα διατεθούν στην Τιμή Διάθεσης κατά τη διακριτική ευχέρεια του Διοικητικού Συμβουλίου, εντός 3 εργάσιμων ημερών μετά το πέρας της διάρκειας της Συνδυασμένης Προσφοράς, ήτοι από την 26.07.2021 έως την 28.07.2021, μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης σε ειδικούς και ιδιώτες επενδυτές, οι οποίοι θα εκφράσουν εγγράφως και ανέκκλητα το ενδιαφέρον τους προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, ή/και, στο βασικό μέτοχο της Εταιρείας «Sternier Stenhus Greece AB» ή/και σε συνδεδεμένα με αυτή μέρη, σύμφωνα με τη σχετική δημοσιοποιηθείσα δέσμευσή του για την κάλυψη αδιάθετων Νέων Μετοχών. Ο βασικός μέτοχος ή/και λοιποί επενδυτές στους οποίους θα κατανεμηθούν τυχόν Αδιάθετες Μετοχές θα ενημερωθούν από την Εταιρεία και θα οφείλουν να καταθέσουν την επόμενη εργάσιμη ημέρα από την απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου το ποσό που αντιστοιχεί στις Νέες Μετοχές που θα κατανεμηθούν σε αυτούς.

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας θα διαμορφωθεί μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης, με τις παραδοχές ότι: (α) η Αύξηση με Εισφορές έχει καλυφθεί πλήρως (εκ του συνόλου των 19.086.655 Νέων Μετοχών, 17.383.355 Νέες Μετοχές καλύπτονται από τη Sternier Stenhus Greece και 1.703.300 καλύπτονται από την «Elias Tsiklos Holdings Ltd»), (β) η Αύξηση με Μετρητά θα καλυφθεί πλήρως μέσω της Συνδυασμένης Προσφοράς, (γ) οι Βασικοί μέτοχοι της Εταιρείας θα καλύψουν Νέες Μετοχές με Καταβολή Μετρητών, με βάση τις έγγραφες δεσμεύσεις τους προς την Εταιρεία, και (δ) οι λοιποί Μέτοχοι δεν θα συμμετάσχουν στην Αύξηση με Μετρητά και κανένας νέος μέτοχος δεν θα αποκτήσει ποσοστό μεγαλύτερο του 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας:

Συμμετοχή των υφιστάμενων Μετόχων στην Αύξηση βάσει δεσμεύσεων – Συμμετοχή νέων μετόχων και πλήρης κάλυψη				
Μέτοχος	Πριν την Αύξηση (μετοχολόγιο της 05.07.2021)		Μετά την Αύξηση	
	Αριθμός Κοινών Μετοχών	% Συμμετοχής	Αριθμός Κοινών Μετοχών	% Συμμετοχής
Sternier Stenhus Greece	19.946.874	56,92%	40.802.452	46,83%
Nequiter	6.215.049	17,74%	7.603.938	8,73%
NOE	6.846.505	19,54%	7.193.728	8,26%
Elias Tsiklos Holdings Ltd	-	-	1.703.300	1,95%
Λοιποί Μέτοχοι (<5%) – Πριν την Αύξηση	2.035.403	5,81%	2.035.403	2,34%
Λοιποί μέτοχοι (<5%) που συμμετείχαν στην Αύξηση με Μετρητά ⁽¹⁾	-	-	27.788.341	31,89%
Σύνολο	35.043.831	100,00%	87.127.162	100,00%

(1) Αναφέρεται σε νέους επενδυτές που θα συμμετάσχουν μέσω της Συνδυασμένης Προσφοράς

Οι συνολικές δαπάνες για την Αύξηση εκτιμώνται σε €1.673 χιλ. και θα καλυφθούν από τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια της Αύξησης με Μετρητά. Σημειώνεται ότι οι επενδυτές δεν επιβαρύνονται με έξοδα της Αύξησης.

Δ.2 «Γιατί καταρτίζεται το παρόν ενημερωτικό δελτίο;»

Το παρόν Ενημερωτικό Δελτίο καταρτίζεται για την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. έως 52.083.331 νέων κοινών, ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας €0,50 η καθεμία, από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της, η οποία πραγματοποιείται με κατάργηση (αποκλεισμό) του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων, εν μέρει με καταβολή μετρητών και εν μέρει με εισφορές σε είδος, με τιμή διάθεσης €1,44 ανά νέα μετοχή και για τη Δημόσια Προσφορά Νέων Μετοχών με Καταβολή Μετρητών, σύμφωνα με τις από 03.06.2021 και 07.07.2021 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, δυνάμει της εξουσίας που παρασχέθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο με την απόφαση της από 19.05.2021 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, με βάση τη διάταξη του άρθρου 24 παρ. 1(β) του Ν. 4548/2018. Αναφορικά με την Αύξηση με Εισφορές, σημειώνεται ότι, όπως προκύπτει από τις Εκθέσεις Αποτίμησης Εισφερόμενων Μετοχών, η συνολική αξία των

Εισφερόμενων Μετοχών προσδιορίστηκε σε €23.556.336, ενώ, όπως προκύπτει από τις Εκθέσεις Αποτίμησης Εισφερόμενων Ομολογιών, η συνολική αξία των Εισφερόμενων Ομολογιών προσδιορίστηκε σε €3.928.451. Ως εκ τούτου, η συνολική αξία των Εισφερόμενων Περιουσιακών Στοιχείων ανέρχεται σε €27.484.787.

Όσον αφορά τα κεφάλαια που αναμένεται να αντληθούν μέσω της Αύξησης με Μετρητά, δηλαδή έως ποσό €47.515.213,44 (σε περίπτωση πλήρους κάλυψης), η Εταιρεία σκοπεύει να χρησιμοποιήσει το σύνολο των κεφαλαίων που θα αντληθούν, μείον ποσού €3.000.000 που θα διατεθεί για την ενίσχυση του κεφαλαίου κίνησης και για κάλυψη των σχετικών εξόδων με τις νέες επενδύσεις και μετά την αφαίρεση των δαπανών έκδοσης, για την χρηματοδότηση νέων επενδύσεων απόκτησης ακινήτων, σύμφωνα με την επενδυτική πολιτική και στρατηγική της. Θεμελιώδης επενδυτικός στόχος της Εταιρείας, όσον αφορά την Αύξηση αλλά και γενικότερα, είναι η δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας για τους μετόχους της, μέσα από την κύρια δραστηριότητά της δηλαδή επενδύσεις σε επαγγελματικά ακίνητα εισοδήματος που προσφέρουν ελκυστικές αποδόσεις. Οι τομείς επαγγελματικών ακινήτων που σκοπεύει να επικεντρωθεί η Εταιρεία για την χρήση των αντληθέντων κεφαλαίων είναι οι κάτωθι: (α) ο τομέας της εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics) και οι αποθηκευτικοί χώροι, σε τοποθεσίες που παρουσιάζουν αυξημένη ζήτηση για υπηρεσίες διακίνησης εμπορευμάτων, (β) ο τομέας των εμπορικών αλυσίδων (big boxes), και (γ) τα κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα, ιδιαίτερα στον χώρο της εκπαίδευσης και της υγειονομικής περίθαλψης (όπως σχολεία, νοσοκομεία, διαγνωστικά κέντρα, χώρους περίθαλψης τρίτης ηλικίας. Η Εταιρεία, διερευνά την αγορά των ακινήτων για τον έγκαιρο εντοπισμό των κατάλληλων ακινήτων που θα ικανοποιούν τα ποιοτικά κριτήρια που έχει θέσει η επενδυτική της στρατηγική και πολιτική. Οι συγκεκριμένες επενδύσεις τις οποίες εξετάζει σήμερα η Εταιρεία δεν είναι δυνατόν να παρατεθούν λεπτομερώς. Η Εταιρεία όμως προτίθεται να προβεί σε όλες τις απαιτούμενες ενέργειες ώστε εγκαίρως να ενημερώνει για μέρος των επενδύσεων που πρόκειται να χρηματοδοτηθούν από την Αύξηση, προκειμένου να υπάρχει ορατότητα του επενδυτικού της σχεδίου. Τα κεφάλαια που θα συγκεντρωθούν αναμένεται να διατεθούν εντός 24 μηνών από την ολοκλήρωση της προτεινόμενης Αύξησης.

Κύριος Ανάδοχος της Δημόσιας Προσφοράς είναι η «AMBROSIA CAPITAL HELLAS ΑΕΠΕΥ», η οποία έχει αναλάβει την παροχή υπηρεσιών τοποθέτησης κινητών αξιών χωρίς δέσμευση ανάληψης, για τη διαμεσολάβηση στη διάθεση 28.135.564 εκ των 32.996.676 Νέων Μετοχών με Καταβολή Μετρητών στην Τιμή Διάθεσης. Ο Κύριος Ανάδοχος δεν αναλαμβάνει σε καμία περίπτωση ούτε την υποχρέωση να αγοράσει/καλύψει τυχόν μη διαθεσίμες μετοχές, ούτε εγγυάται την κάλυψη αυτών. Επιπλέον, ο Κύριος Ανάδοχος έχει αναλάβει την παροχή συνδρομής προς την Εταιρεία σε σχέση με την πραγματοποίηση της όλης διαδικασίας της Δημόσιας Προσφοράς και Ιδιωτικής Τοποθέτησης. Ο Κύριος Ανάδοχος, βάσει της Σύμβασης Αναδοχής, έχει επίσης αναλάβει την εμπρόθεσμη και προσηκούσα απόδοση προς την Εταιρεία του αντιτίμου των Νέων Μετοχών, οι οποίες θα κατανεμηθούν τελικώς στους επενδυτές σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο και την απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Η Εταιρεία λαμβάνοντας υπόψιν τις σχετικές δηλώσεις των εμπειρογνώμων (της ελεγκτικής εταιρείας ΣΟΛ Α.Ε., της εταιρίας Deloitte, της Savills ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε, της ΑΞΙΕΣ Α.Ε. και της GEOAXIS), με βάση τα εξής κριτήρια, τα οποία περιλαμβάνονται στις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA: (α) κυριότητα μετοχών ή και ομολόγων της Εταιρείας, (β) σχέσεις εργασίας ή παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εταιρεία, (γ) συμμετοχή σε όργανα/ επιτροπές της Εταιρείας, (δ) σχέσεις με χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που συμμετέχουν στην παρούσα έκδοση, (ε) άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον εξαρτώμενο από την επιτυχία της έκδοσης και (στ) συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εταιρείας, θεωρεί ότι δεν υφίστανται για τους εμπειρογνώμονες (i) ουσιώδη συμφέροντα σε σχέση με την Εταιρεία και (ii) συμφέροντα, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, τα οποία είναι ουσιώδη για την έκδοση/προσφορά.

Η «AMBROSIA CAPITAL HELLAS ΑΕΠΕΥ», ως Κύριος Ανάδοχος δηλώνει ότι, λαμβάνοντας υπόψιν, ως κριτήριο την παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εταιρεία για παροχή υπηρεσιών καθώς και τα εξής κριτήρια με βάση τις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA: (α) εάν κατέχει μετοχικούς τίτλους της Εταιρείας ή θυγατρικών της, (β) εάν έχει άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον το οποίο βασίζεται στην επιτυχία της Αύξησης, ή (γ) εάν έχει κάποια συμφωνία με βασικούς μετόχους της Εταιρείας, δεν έχει συμφέροντα ή συγκρουόμενα συμφέροντα που να επηρεάζουν σημαντικά την Αύξηση και Δημόσια Προσφορά. Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο εκτέλεσης υπηρεσιών επενδυτικής τραπεζικής και χρηματιστηριακών συναλλαγών, αναφέρει ότι: (i) θα λάβει αμοιβές που σχετίζονται με την Αύξηση, (ii) η ίδια και οι συνδεδεμένες με αυτήν εταιρίες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) έχουν συνάψει ή/και ενδέχεται να συνάψουν στο μέλλον συναλλαγές για υπηρεσίες επενδυτικής τραπεζικής και χρηματιστηριακές συναλλαγές κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους είτε με την Εταιρεία είτε με συνδεδεμένες με αυτήν εταιρίες, για τις οποίες λαμβάνουν ή/και ενδέχεται να λάβουν στο μέλλον αμοιβές ή/και προμήθειες. Επίσης, δεν έχουν οποιαδήποτε συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εταιρείας, πλην ενδεχόμενων χρηματιστηριακών συμβάσεων, μέσω των οποίων διενεργούνται χρηματιστηριακές συναλλαγές, χωρίς όμως αυτές οι συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Αύξηση. Η AMBROSIA CAPITAL HELLAS ΑΕΠΕΥ έχει λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα, προκειμένου να διασφαλίσει την ανεξαρτησία της από την Εταιρεία.

2. ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

Η επένδυση στις μετοχές της Εταιρίας ενέχει κινδύνους. Προτού λάβουν οποιαδήποτε επενδυτική απόφαση σχετικά με τις μετοχές της Εταιρίας, οι δυνητικοί επενδυτές θα πρέπει να εξετάσουν προσεκτικά τους παράγοντες κινδύνου που περιγράφονται παρακάτω και τις λοιπές πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο, συμπεριλαμβανομένων των οικονομικών καταστάσεων και των σημειώσεων αυτών. Οι κίνδυνοι που περιγράφονται παρακάτω αποτελούν εκείνους που γνωρίζει η Εταιρία κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου και αφορούν ειδικά στην Εταιρία και στον Όμιλό της, στην επιχειρηματική δραστηριότητα του Ομίλου και στις Μετοχές της.

Η κατωτέρω σειρά παράθεσης των κινδύνων ανά κατηγορία είναι με βάση την πιθανότητα επέλευσής τους και την εκτιμώμενη ένταση του αρνητικού αντικτύπου που δύναται να έχει η επέλευσή τους. Η ισχύς του Ενημερωτικού Δελτίου είναι ένα (1) έτος από την ημερομηνία έγκρισής του από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

2.1 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τον Εκδότη

2.1.1 Κίνδυνος που σχετίζεται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα

1. Η επιτυχής διαχείριση και αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, όπως αυτό έχει διαμορφωθεί κατόπιν της Αύξης, εξαρτάται από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στην Ελλάδα, οι οποίες οδηγούν σε διακυμάνσεις στην εγχώρια αγορά ακινήτων. Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των μακροοικονομικών συνθηκών (συμπεριλαμβανομένων όσων προκαλούνται από την πανδημία Covid-19), ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς την εύλογη αξία των ακινήτων καθώς και την επιχειρηματική δραστηριότητα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα του Ομίλου.

Κατόπιν της ολοκλήρωσης της εισφοράς των Εισφερόμενων Μετοχών στην Εταιρεία, στο πλαίσιο της Αύξης, ο Όμιλος θα διαθέτει (συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων που κατέχει η ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ δυνάμει χρηματοδοτικής μίσθωσης) συνολικά δεκαέξι (16) επενδυτικά ακίνητα, εκ των οποίων δώδεκα (12) είναι πλήρως μισθωμένα. Όσον αφορά στα μισθωμένα επενδυτικά ακίνητα, αυτά είναι: α) αποθήκες (logistics) στην ευρύτερη περιοχή του Ασπρόπυργου/ Ελευσίνας Αττικής, και στην περιοχή της Σίνδου στη Θεσσαλονίκη, τα οποία μισθώνονται σε μεγάλους ομίλους λιανεμπορίου (π.χ. «Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης ΑΕΕ», «ΜΕΤΡΟ Ανώνυμος Εμπορική και Βιομηχανική Εταιρία Ειδών Διατροφής και Οικιακής Χρήσης»), εταιρείες logistics (π.χ. «Seagull S.A.», «Medlog A.E.», «Synergy») και μεγάλες εταιρείες τροφίμων/καταναλωτικών αγαθών (π.χ. «Friesland Campina Hellas A.E.», «HENKEL Hellas ΑΒΕΕ»), β) δύο κτίρια σούπερ μάρκετ, εκ των οποίων το ένα βρίσκεται στην περιοχή της Παιανίας Αττικής (μισθωμένο στην εταιρία «ΑΛΦΑ ΒΗΤΑ ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ Μ.Α.Ε», και το άλλο βρίσκεται στην περιοχή της Κατερίνης και είναι μισθωμένο στην εταιρία «Ι.Σ.Σκλαβενίτης Α.Ε.» και γ) ένα κτίριο εμπορικού καταστήματος (big box) στην περιοχή της Καλαμάτας, μισθωμένο στην εταιρία «Praktiker Hellas Α.Ε.».

Ως προς τα επενδυτικά ακίνητα τα οποία παραμένουν κενά, η Διοίκηση του Ομίλου εκτιμά ότι αυτά δύνανται να χρησιμοποιηθούν ή να διαμορφωθούν (ανακαινίζοντας/διαμορφώνοντας τις υφιστάμενες ή αναγείροντας νέες κτιριακές εγκαταστάσεις) ώστε να χρησιμοποιηθούν ως χώροι γραφείων, χώροι αποθήκευσης (logistics), βιομηχανικοί χώροι ή οικιστικά συγκροτήματα (βλ. 3.3.1 «Επισκόπηση της επιχειρηματικής δραστηριότητας Ομίλου»), επιδιώκοντας, κατόπιν της διαμόρφωσης αυτών, προσδοκώμενα έσοδα μέσω της εκμίσθωσης ή πώλησης αυτών.

Λόγω της φύσης της δραστηριότητάς του, ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε διακυμάνσεις της γενικότερης κατάστασης της ελληνικής οικονομίας και ειδικότερα, της αγοράς ακινήτων. Σημειώνεται ότι η πρόβλεψη της χρονικής στιγμής επέλευσης των μεταβολών είναι αβέβαιη. Η διακύμανση αυτή των μακροοικονομικών συνθηκών και κατ' επέκταση των συνθηκών της εγχώριας αγοράς ακινήτων, επιδρά ενδεικτικά:

1. στο επίπεδο προσφοράς/ζήτησης για τα ακίνητα, επηρεάζοντας τη δυνατότητα του Ομίλου να εκμισθώσει τα κενά επενδυτικά ακίνητα ή να τα εκμισθώσει με ελκυστικούς όρους (ύψος και διάρκεια των βασικών ανταλλαγμάτων των συμβάσεων μίσθωσης) και σε φερέγγυους μισθωτές ή να αυξήσει τις δαπάνες που απαιτούνται για τη σύναψη μισθώσεων (π.χ. κόστη διαμόρφωσης), λόγω μειωμένης ζήτησης ή αυξημένης προσφοράς ακινήτων ή συρρίκνωσης της εγχώριας οικονομικής δραστηριότητας, ή/και να διαθέσει κάποιο ακίνητο του χαρτοφυλακίου του (είτε γιατί δεν αποφέρει την αναμενόμενη απόδοση είτε για να καλύψει τυχόν ανάγκες ρευστότητας) σε ευνοϊκές συνθήκες αγοράς και με αναμενόμενο αντάλλαγμα (καθώς η εμπορευσιμότητα των ακινήτων επηρεάζεται εκτός από την τοποθεσία του ακινήτου, και από την προσφορά και τη ζήτηση για τον τύπο του ακινήτου και το ευρύτερο μακροοικονομικό περιβάλλον της Ελλάδας),
2. στη δυνατότητα καταβολής των μισθωμάτων από τους μισθωτές,

3. στο προεξοφλητικό επιτόκιο ή/και την προσφορά/ζήτηση συγκρίσιμων ακινήτων και κατ' επέκταση, λόγω των ανωτέρω, στην εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων.

Η πανδημία Covid-19, η οποία ξέσπασε το Μάρτιο 2020, οδήγησε σε μέτρα αποστασιοποίησης, συμπεριλαμβανομένου του περιορισμού καθολικής απαγόρευσης κυκλοφορίας και αναστολής λειτουργίας κλάδων επιχειρήσεων (lockdown) για την αντιμετώπιση της εξάπλωσης της πανδημίας και σε υψηλές δαπάνες από το ελληνικό κράτος για την αντιμετώπιση της νόσου, τη στήριξη των επιχειρήσεων και τη διαφύλαξη της απασχόλησης, με αρνητικές επιπτώσεις στο ρυθμό οικονομικής ανάπτυξης και στην εξέλιξη της ελληνικής οικονομίας. Συγκεκριμένα, η ελληνική οικονομία εκτιμάται ότι επιβραδύνθηκε κατά 10% το 2020 και προβλέπεται να ανακάμψει κατά 3,5% το 2021, σύμφωνα με τις πιο πρόσφατες προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Φεβρουάριος 2021) αναφορικά με το ρυθμό μεταβολής του ΑΕΠ. Ακόμα και σήμερα, οποιεσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με τη διάρκεια της πανδημίας Covid-19 υπόκεινται σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας, καθώς το φαινόμενο βρίσκεται ακόμα σε εξέλιξη, με την εμφάνιση αρκετών νέων μεταλλάξεων της νόσου. Η σταδιακή χαλάρωση των μέτρων που εφαρμόστηκε από το Μάιο 2021 και έπειτα, καθώς θα εξελισσεται το εθνικό πρόγραμμα εμβολιασμού, εκτιμάται ότι θα οδηγήσει σε σταδιακή ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας και της εγχώριας ζήτησης. Τυχόν παρατεταμένη διάρκεια της πανδημίας, ή τυχόν επιβολή περαιτέρω περιοριστικών μέτρων για την εξάπλωσή της (παρά την εξέλιξη του προγράμματος εμβολιασμού του πληθυσμού, ενδέχεται να συνεχιστεί η απαγόρευση κυκλοφορίας σε τοπικό επίπεδο εάν αυτό κριθεί απαραίτητο λόγω πιθανών εξάρσεων), ενδεχομένως να έχει ουσιώδεις αρνητικές συνέπειες στη λειτουργία βασικών κλάδων της ελληνικής οικονομίας, συμπεριλαμβανομένων των πωλήσεων του οργανωμένου λιανεμπορίου (κλάδος στον οποίο δραστηριοποιούνται οι κύριοι μισθωτές) και του κλάδου των ακινήτων (συμπεριλαμβανομένου του τομέα εφοδιαστικής αλυσίδας), σε έκταση και σε βαθμό που επί του παρόντος δεν είναι δυνατόν να προβλεφθούν ή να ποσοτικοποιηθούν.

Ειδικότερα ως προς την επίδραση της πανδημίας Covid-19 στον Όμιλο αναφέρεται ότι:

- οι αποτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου (πλην των ακινήτων των Εισφερόμενων Εταιρειών και του ακινήτου επί της Λ. Λαυρίου 76, Παιανία) έχουν πραγματοποιηθεί σε περιβάλλον "έντονης Εκτιμητικής Αβεβαιότητας" όπως ορίζεται από τις οδηγίες του The Royal Institution of Chartered Surveyors (VPS3 & VPGA 10, RICS Valuation Global Standards 2020). Σε αυτό το περιβάλλον έντονης αβεβαιότητας, είναι ιδιαιτέρως πιθανόν οι τιμές και οι αξίες των ακινήτων να βρίσκονται σε μία περίοδο έντονης μεταβλητότητας, ενώ παράλληλα η αγορά αντιδρά ανάλογα και σύμφωνα με τα ερεθίσματα που δέχεται. Όπως σημειώνουν οι εκτιμητές, για τους λόγους αυτούς συνιστάται τακτική ανασκόπηση της κατάστασης της κτηματαγοράς και των εκτιμήσεων.
- Τα έσοδα από μισθώματα δεν έχουν επηρεαστεί μέχρι στιγμής σημαντικά από τις πρόσφατες εξελίξεις με την πανδημία κορωνοϊού και τα μέτρα που έχουν ανακοινωθεί από την ελληνική κυβέρνηση. Σχετικά σημειώνεται ότι ορισμένοι εκ των μισθωτών των Εισφερόμενων Εταιριών κατέβαλαν προς το μίσθωμα μειωμένο κατά 40% για τους μήνες Ιανουάριο-Απρίλιο 2021, βάσει σχετικού μέτρου που έχει ληφθεί στο πλαίσιο των μέτρων στήριξης για την αντιμετώπιση των οικονομικών επιπτώσεων της πανδημίας Covid-19. Η μείωση αυτή αντιπροσωπεύει απώλεια μηνιαίων εσόδων ποσού περίπου €58 χιλ. για τα ακίνητα που κατείχε η Εταιρία την 31.12.2020 και ποσού περίπου €126 χιλ. για τα ακίνητα των Εισφερόμενων Εταιριών, η οποία δεν αξιολογείται ως σημαντική για τον Όμιλο. Σημειώνεται ότι κατά την παρούσα χρονική στιγμή, δεν αναμένεται αντίστοιχη μείωση για τον Μάιο - Ιούνιο 2021, ενώ δεν είναι γνωστό εάν τους επόμενους μήνες θα υπάρξει αντίστοιχο δικαίωμα καταβολής μειωμένου μισθώματος για ορισμένους μισθωτές ή/και περαιτέρω μέτρα στήριξης αυτών ή/και εάν θα διευρυνθούν οι κατηγορίες των πληττόμενων κλάδων που είναι δικαιούχοι του σχετικού μέτρου, συμπεριλαμβανοντας περισσότερους μισθωτές των ακινήτων του Ομίλου.

Στην περίπτωση λοιπόν που λάβει χώρα περαιτέρω επιδείνωση του οικονομικού κλίματος στην Ελλάδα ή επέλθει συρρίκνωση του ΑΕΠ για το 2021, αντίθετα με τις προβλέψεις, λόγω επέλευσης νέου κύματος της πανδημίας, αλλά και αβεβαιότητας ως προς τη διάρκεια και την έκταση της πανδημίας (παρά την εξέλιξη του εθνικού προγράμματος εμβολιασμού), τα επίπεδα της ανεργίας, της καταναλωτικής δαπάνης και ζήτησης αναμένεται να επηρεαστούν ουσιωδώς αρνητικά, επηρεάζοντας συνακόλουθα τους κλάδους στους οποίους δραστηριοποιούνται οι μισθωτές και ο Όμιλος και να οδηγήσουν στην παράταση της διάρκειας των μέτρων καταβολής μειωμένων μισθωμάτων ή/και στη διεύρυνση των δικαιούχων της μείωσης αυτής ή/και στη λήψη από το κράτος περαιτέρω μέτρων στήριξης των μισθωτών, και ως εκ τούτου, να υπάρξει ενδεχομένως σημαντική μείωση των ταμειακών ροών του Ομίλου και της εύλογης αξίας των ακινήτων, με συνέπεια να επηρεαστεί δυσμενώς η επιχειρηματική δραστηριότητα, η χρηματοοικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα του Ομίλου.

2.1.2 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων των Εισφερόμενων Εταιρειών)

- 1. Ο Όμιλος (συμπεριλαμβανομένων των Εισφερόμενων Εταιρειών) είναι εκτεθειμένος σε κίνδυνο αντισυμβαλλομένου και τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των μισθώσεων από πλευράς των μισθωτών με όρους δυσμενέστερους για τον Όμιλο, ιδίως στην περίπτωση των σημαντικότερων μισθωτών (σε επίπεδο ετησιοποιημένου μισθώματος), ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου.**

Κατόπιν της ολοκλήρωσης της Αύξησης, τα συνολικά ετησιοποιημένα μισθώματα από τα μισθωμένα επενδυτικά ακίνητα θα ανέρχονται σε περίπου €9.294 χιλ. (λαμβάνοντας υπόψιν την προσαρμογή που συντελείται στο μίσθωμα για το ακίνητο επί του 1ο Χλμ. Επαρχιακής Οδού Σίνδου-Χαλάστρας, Θεσσαλονίκη για το έτος 2022, δυνάμει της ισχύουσας μισθωτικής σύμβασης) και θα αντιπροσωπεύουν περίπου 80,2% των ετήσιων εισοδημάτων του Ομίλου. Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στο ενδεχόμενο αναπροσαρμογής (μείωσης) των μισθωμάτων είτε κατόπιν διαπραγμάτευσης, είτε μέσω δικαστικών ενεργειών των μισθωτών αυτών, ή μέσω έκτακτων νομοθετικών ρυθμίσεων, που υιοθετούνται στο πλαίσιο των μέτρων στήριξης που λαμβάνονται λόγω της πανδημίας Covid-19, καθώς και στο ενδεχόμενο καταγγελίας των εν λόγω μισθωτικών συμβάσεων από τους εν λόγω μισθωτές ή μη ανανέωσής τους κατά το χρόνο λήξης της διάρκειάς τους, ενώ, στην περίπτωση αυτή, δεν μπορεί να υπάρξει διαβεβαίωση ότι η Εταιρεία θα εξεύρει έγκαιρα και με εύλογους εμπορικούς όρους, κατάλληλους νέους μισθωτές.

Όλες οι απαιτήσεις των εταιριών του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων των Εισφερόμενων Εταιριών, με εξαίρεση τις ΑΔΑΜ ΤΕΝ και ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1) από τις συμβάσεις μίσθωσης ακινήτων, έχουν εκχωρηθεί σε εξασφάλιση χρηματοδοτικών υποχρεώσεων των αντίστοιχων εκμισθωτριών εταιριών του Ομίλου. Ειδικώς, αναφορικά με τις μισθώσεις ακινήτων κυριότητας της Εταιρείας, η λύση, καταγγελία ή τροποποίηση των όρων οποιασδήποτε εκ των εκχωρημένων συμβάσεων μίσθωσης χωρίς την έγκριση της πλειοψηφίας των ομολογιούχων και η μη αντικατάστασή της εντός τριάντα (30) ημερών με νέα σύμβαση μίσθωσης της αποδοχής της πλειοψηφίας των ομολογιούχων, η οποία θα πρέπει να περιλαμβάνει αντίστοιχους όρους με την καταγγελθείσα ή λυθείσα σύμβαση, συνιστά γεγονός καταγγελίας του Νέου Δανείου.

Αντίστοιχα στο πλαίσιο χρηματοδοτήσεων των STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ και STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ (για τις οποίες βλ. ενότητα 3.16.1.3 Δανειακές Συμβάσεις Εισφερόμενων Εταιρειών του Ενημερωτικού Δελτίου), οι εταιρείες δεσμεύονται, μεταξύ άλλων, να τηρούν τις υποχρεώσεις τους ως εκμισθωτές, να γνωστοποιούν στον εκπρόσωπο των ομολογιούχων γεγονότα καταγγελίας των συμβάσεων μίσθωσης ή γεγονότα που θα μπορούσαν να αποτελέσουν γεγονότα καταγγελίας των συμβάσεων μισθώσεων, να μην λάβει χώρα οποιαδήποτε δυσμενής, τροποποίηση των συμβάσεων μίσθωσης, και να μην καταγγελθούν οι συμβάσεις μίσθωσης για λόγους που οφείλονται σε αυτές. Επιπλέον υποχρεούνται να διασφαλίζουν ότι το συνολικό ύψος των εισπρακτέων μισθωμάτων, θα ανέρχεται, σε συγκεκριμένο ύψος σε ετήσια βάση, καθ'όλη τη διάρκεια της δανειακής σύμβασης και οι συμβάσεις μίσθωσης θα αφορούν σε μισθωμένη έκταση που καλύπτει συγκεκριμένο ποσοστό της συνολικά διαθέσιμης προς μίσθωση επιφάνειας των ακινήτων των εταιριών.

Επιπλέον, σημειώνεται ότι σημαντικό τμήμα των εισπραττόμενων από τον Όμιλο μισθωμάτων μετά και από την ολοκλήρωση της Αύξησης καταβάλλεται από την εταιρεία «Ελληνικές υπεραγορές Σκλαβενίτης Α.Ε.Ε.» (ακίνητο επί της οδού 27 Χλμ ΠΕΟ Αθηνών - Κορίνθου, Ελευσίνα (και ακίνητο επί της Α παρόδου Δημοτικού Σταδίου 2 στην Κατερίνη), τη «Friesland Campina Hellas Α.Ε.», και τη «Seagull SA» τα μισθώματα από τους οποίους αντιστοιχούν στο 19,5%, 12,8% και 9,7% αντίστοιχα, επί των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων του Ομίλου μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης. Ως εκ τούτου, κατά τον παρόντα χρόνο, τα εισοδήματα του Ομίλου από τα επενδυτικά ακίνητα εξαρτώνται σημαντικά από την οικονομική κατάσταση των τριών συγκεκριμένων μισθωτών (που συνολικά αντιπροσωπεύουν το 42% των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων) και τη δυνατότητά τους να εκπληρώνουν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις έναντι αυτής.

Επομένως, η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε κίνδυνο αφερεγγυότητας των παραπάνω μισθωτών και, ως εκ τούτου, σε περίπτωση που τα αποτελέσματα και η χρηματοοικονομική κατάσταση των εν λόγω μισθωτών επιδεινωθούν σημαντικά, ενδέχεται να επηρεασθεί η δυνατότητά τους να ανταποκριθούν στις συμβατικές τους υποχρεώσεις έναντι του Ομίλου και να περιέλθουν σε αδυναμία καταβολής του μισθώματος, με αποτέλεσμα να επηρεαστούν αρνητικά τα αποτελέσματα, οι εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων και η χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου. Σχετικά σημειώνεται πως οι εταιρείες «Ελληνικές υπεραγορές Σκλαβενίτης Α.Ε.Ε.», «Seagull Single Member S.A. Group of Companies» και «Friesland Campina Hellas Α.Ε.», έχουν μηδενικό υπόλοιπο οφειλών κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου καθώς εξοφλούν τις υποχρεώσεις τους εγκαίρως, ενώ η διάρκεια μισθώσεων λήγει τον Οκτώβριο 2026 (27 χλμ. Παλαιάς Εθνικής Οδού (Π.Ε.Ο.) Αθηνών – Κορίνθου, Ελευσίνα), το Φεβρουάριο 2026 - με

δικαίωμα της μισθώτριας για μονομερή παράταση για 7 ακόμα έτη (Α' Πάροδος Δημοτικού Σταδίου 2, Κατερίνη), τον Δεκέμβριο 2028 και τον Ιούλιο 2028 αντιστοίχως. Επίσης, ο Όμιλος διευρύνοντας το χαρτοφυλάκιο ακινήτων του και δεδομένης της δραστηριότητας της εταιρείας JPA, μειώνει την εξάρτησή του από τους εν λόγω μισθωτές. Παρόλα αυτά, δεν μπορεί να υπάρξει διαβεβαίωση ότι οι παραπάνω παράγοντες δύνανται να αποτρέψουν την μείωση των εσόδων του Ομίλου από μισθώματα ή/και την καταγγελία των δανείων του από τους δανειστές του.

Για όσο χρόνο τα έσοδα του Ομίλου συνεχίζουν να εξαρτώνται σημαντικά από τους τρεις παραπάνω μισθωτές (ήτοι δεν προστίθενται στο χαρτοφυλάκιο του Ομίλου άλλα περιουσιακά στοιχεία τα οποία να αντιπροσωπεύουν μεγάλο ποσοστό των εσόδων του), και στο βαθμό που υφίστανται οι ανωτέρω εξασφαλίσεις του Ομίλου στο πλαίσιο των χρηματοδοτικών συμβάσεων, τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων ή/και μείωση του καταβαλλόμενου μισθώματος μέσω επαναδιαπραγμάτευσης των όρων των μισθωτικών συμβάσεων ή μέσω δικαστικών ενεργειών ή δύναμι νομοθετικών μέτρων ή/και καταγγελία από τους μισθωτές ή μη ανανέωση των μισθώσεων με αυτούς, ενδέχεται να οδηγήσει σε πιθανή μείωση εσόδων του Ομίλου, καθώς και σε πιθανή μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, και περαιτέρω να προκαλέσει καταγγελία των δανείων της Εταιρείας από τις δανείστριες τράπεζες, και κατ' επέκταση να επηρεάσει ουσιωδώς αρνητικά τα λειτουργικά αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

2. Η περιορισμένη διασπορά του χαρτοφυλακίου του Ομίλου, όσον αφορά την τοποθεσία (κυρίως Αττική) και τη χρήση των ακινήτων (κυρίως αποθηκευτικοί χώροι - logistics), καθώς και ο ανταγωνισμός στις εν λόγω αγορές, ενδέχεται να τον εκθέσει σε μεγαλύτερους κινδύνους σε σχέση με άλλες εταιρείες του κλάδου (συμπεριλαμβανομένων των Ανωνύμων Εταιρειών Εκμετάλλευσης Ακίνητης Περιουσίας) που διαθέτουν μεγαλύτερη διασπορά ως προς τις γεωγραφικές αγορές και τις κατηγορίες ακινήτων που επενδύουν και να επηρεάσουν δυσμενώς τα εισοδήματα του Ομίλου από μισθώματα, και επομένως τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική του κατάσταση.

Κατόπιν της ολοκλήρωσης της Αύξησης, τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου (μισθωμένα και μη), τα οποία βρίσκονται στον νομό Αττικής αναλογούν στο 84,7% της συνολικής αξίας αποτίμησης του χαρτοφυλακίου ακινήτων, ενώ τα μισθωμένα μόνο επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου, τα οποία βρίσκονται στον νομό Αττικής αναλογούν στο 81,3% της συνολικής αξίας αποτίμησης του χαρτοφυλακίου των μισθωμένων ακινήτων (βλέπε Ενότητα 3.3.1 «Επισκόπηση της επιχειρηματικής δραστηριότητας»). Επιπλέον, η πλειονότητα των μισθωμένων επενδυτικών ακινήτων είναι επαγγελματικά ακίνητα – αποθήκες logistics.

Σημειώνεται ότι, πλην τεσσάρων μισθωμένων ακινήτων εκ των δώδεκα μισθωμένων, όλα τα υπόλοιπα επενδυτικά ακίνητα βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή του Ασπρόπυργου Αττικής, η οποία σύμφωνα με μελέτη που δημοσίευσε η εταιρεία «Arbitrage Real Estate Advisors» με τίτλο «Greek Logistics and Industrial Real Estate» (Μάιος 2020)³ αποτελεί τη βιομηχανική περιοχή με την υψηλότερη εμπορική δραστηριότητα στην Αττική.

Σύμφωνα με τον επιχειρηματικό του σχεδιασμό, ο Όμιλος σκοπεύει να συνεχίσει να επενδύει σε ακίνητα στην Ελλάδα, και ειδικότερα στην Αττική, κυρίως σε επαγγελματικά ακίνητα με στόχο συγκεκριμένες μελλοντικές αποδόσεις βάσει εκτιμήσεων που πραγματοποιούνται πριν την εκάστοτε επένδυση, οι οποίες, ωστόσο, ενδέχεται να μην επαληθευτούν, με αποτέλεσμα οι πραγματικές αποδόσεις των ακινήτων να είναι χαμηλότερες από τις προσδοκώμενες στις οποίες βασίστηκε η επενδυτική απόφαση. Επομένως, οι αποδόσεις του Ομίλου εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από τις συνθήκες στην αγορά ακινήτων της Αττικής και της συγκεκριμένης κατηγορίας ακινήτων και το ευρύτερο μακροοικονομικό περιβάλλον της Ελλάδας.

Ως εκ τούτου, ο Όμιλος θα είναι εκτεθειμένος στους κινδύνους που απορρέουν τόσο από τη γεωγραφική συγκέντρωση των επενδύσεών του στην περιοχή της Αττικής, όσο και από την επένδυση στην ως άνω κατηγορία ακινήτων (επαγγελματικά ακίνητα – αποθήκες logistics), σε μεγαλύτερο βαθμό συγκριτικά με μία άλλη εταιρεία η οποία επενδύει σε ακίνητα από περισσότερο διαφοροποιημένες κατηγορίες ακινήτων και με μεγαλύτερη γεωγραφική διασπορά. Τυχόν πτωτική τάση της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων - αποθηκών logistics στο νομό Αττικής δύναται να επηρεάσει δυσμενώς τα εισοδήματα του Ομίλου από μισθώματα, και επομένως τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική του κατάσταση.

3. Ο Όμιλος ενδέχεται να υποστεί ουσιώδεις ζημιές που υπερβαίνουν τυχόν ασφαλιστική αποζημίωση ή από γεγονότα που έλαβαν χώρα και για τα οποία δεν δύναται να ασφαλιστεί, γεγονός που δύναται να έχει αρνητική επίδραση στα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

³ [https://www.arbitrage-](https://www.arbitrage-re.com/images/pdfs/ArbitrageRELogisticsandIndustrialRealEstateMarketSnapshotMay2020EN.pdf)

[re.com/images/pdfs/ArbitrageRELogisticsandIndustrialRealEstateMarketSnapshotMay2020EN.pdf](https://www.arbitrage-re.com/images/pdfs/ArbitrageRELogisticsandIndustrialRealEstateMarketSnapshotMay2020EN.pdf)

Τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου μπορεί να υποστούν υλικοτεχνικές ζημιές εξαιτίας, μεταξύ άλλων:

- φυσικών καταστροφών (σεισμοί, πυρκαγιές, πλημμύρες κ.ά.). Η πιθανότητα καταστροφής ή ζημίας από σεισμούς στην Ελλάδα είναι γενικά υψηλότερη από ό,τι σε άλλες περιοχές της Ευρώπης.
- τρομοκρατικών ενεργειών κι άλλων πράξεων βίας (εμπρησμοί, διαδηλώσεις, τρομοκρατικές επιθέσεις κ.ά.), που οδηγούν σε ζημιές (συμπεριλαμβανομένης της απώλειας μισθωμάτων), οι οποίες ενδέχεται να μην αποζημιώνονται πλήρως από την παρεχόμενη ασφάλιση.

Επιπρόσθετα, για ορισμένα είδη κινδύνου (όπως κίνδυνος πολέμου και σεισμού κατά τη διάρκεια τεχνικών εργασιών) διατίθεται περιορισμένη ασφαλιστική κάλυψη στην ασφαλιστική αγορά. Το κόστος τέτοιου είδους ασφάλισης ενδέχεται να είναι απαγορευτικό σε σύγκριση με το συγκεκριμένο κίνδυνο. Αλλαγές στην πολεοδομική και περιβαλλοντική νομοθεσία, περιβαλλοντικές παράμετροι και άλλοι παράγοντες που δεν είναι δυνατόν να εκτιμηθούν κατά τον παρόντα χρόνο, ενδέχεται επίσης να έχουν ως αποτέλεσμα τη μη επάρκεια ασφαλιστικών αποζημιώσεων για να επισκευαστεί ή αντικατασταθεί η πληγείσα ιδιοκτησία. Περαιτέρω, στην ασφαλιστική αγορά ενδέχεται στο μέλλον να παύσει να είναι διαθέσιμη η κάλυψη, μερική ή ολική, ορισμένων κινδύνων έναντι των οποίων η Εταιρεία είναι προς το παρόν ασφαλισμένη. Επίσης, ο Όμιλος μπορεί να παραμείνει υπεύθυνος για κάθε δανειακή του υποχρέωση ή εν γένει χρηματοοικονομική υποχρέωσή του σε σχέση με τη συγκεκριμένη ιδιοκτησία.

Ο Όμιλος διαθέτει δύο (2) επενδυτικά ακίνητα με συνολική επιφάνεια κτιρίων 40.518 τ.μ., τα οποία παραμένουν κενά κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, και για τα οποία δεν έχει προχωρήσει σε ασφάλιση. Η εύλογη αξία των εν λόγω επενδυτικών ακινήτων ανέρχεται σε €5.580 χιλ. κατά την 31.12.2020.

Τα μισθωμένα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων των Εισφερόμενων Εταιρειών, είναι ασφαλισμένα έναντι εκτεταμένου εύρους ασφαλιστικών κινδύνων. Οι απαιτήσεις της Εταιρείας από τις ασφαλιστικές συμβάσεις που έχουν συναφθεί για όλα τα ακίνητα που ανήκουν στην κυριότητά της (πλην του ακινήτου επί της Λεωφ. Λαυρίου και πλην των ακινήτων κυριότητας των Εισφερόμενων Εταιρειών) έχουν εκχωρηθεί στην Alpha Bank σε εξασφάλιση του Νέου Δανείου (βλ. Ενότητα 3.16.1 «Δανειακές Συμβάσεις»). Σημειώνεται ότι το συνολικό ασφαλιζόμενο κεφάλαιο για τα ακίνητα του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων των Εισφερόμενων Εταιρειών) ανέρχεται στο ποσό των €85,8 εκατ. και στο ποσό των €14,5 εκατ. για απώλεια ενοικίων συνεπεία φωτιάς και καλύπτει το πλήρες κόστος αποκατάστασης της ζημιάς και σε περίπτωση ολικής καταστροφής, το πλήρες κόστος αντικατάστασής του ακινήτου (ανοικοδόμηση εκ νέου της οικοδομής). Σημειώνεται ότι, η συνολική εύλογη αξία των ακινήτων του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων των Εισφερόμενων Εταιρειών) ανέρχεται σε συνολικό ποσό €117,6 εκατ.).

Σε περίπτωση ολικής καταστροφής κάποιου/ων ακινήτων ενδέχεται η εύλογη αξία να υπερβαίνει το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο του/τους, ήτοι το πλήρες κόστος αντικατάστασής του/τους, και, σε αυτή την περίπτωση, η Εταιρεία θα πρέπει να εξεύρει κεφάλαια για την αποκατάσταση του ακινήτου, η δε διαφορά θα εγγραφεί ως ζημία στα αποτελέσματα και θα μειώσει αναλογικά το ενεργητικό της Εταιρείας. Στην περίπτωση που η εν λόγω ζημία είναι σημαντική θα επηρεαστούν ουσιαδώς αρνητικά η επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και η χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Επίσης, για τα περισσότερα ακίνητα του Ομίλου υπάρχει ασφαλιστική κάλυψη (ή, αναφορικά με όσα ακίνητα Εισφερόμενων Εταιρειών δεν υπάρχει κατά τον τρέχοντα χρόνο, η Εταιρεία – κατόπιν της απόκτησης των Εισφερόμενων Μετοχών - πρόκειται άμεσα να προβεί σε σχετική ασφαλιστική κάλυψη) για την απώλεια ενοικίου σε περίπτωση επέλευσης συγκεκριμένων κινδύνων για κεφάλαιο που σε άλλες ασφαλιστικές συμβάσεις προσδιορίζεται χρονικά σε άλλες με μέγιστο ποσό αποζημίωσης. Παρόλα αυτά, η αποκατάσταση του ακινήτου ενδέχεται χρονικά να ξεπεράσει το χρονικό διάστημα στο οποίο αντιστοιχεί η αποζημίωση ή ενδέχεται να υπάρξει απώλεια ενοικίων από άλλο κίνδυνο, πέραν όσων περιλαμβάνονται στην κάλυψη απώλειας ενοικίων, με αποτέλεσμα να υφίσταται κίνδυνος απώλειας εσόδων για το χρονικό διάστημα για το οποίο ενδεχομένως τα ακίνητα να μην είναι δυνατόν να μισθωθούν, σε περίπτωση επέλευσης οποιουδήποτε εκ των ανωτέρω κινδύνων.

Επιπλέον σημειώνεται ότι οι πανδημίες, συμπεριλαμβανομένης της πανδημίας Covid-19, πόλεμοι και άλλα γεγονότα ανωτέρας βίας, αποτελούν κινδύνους που δεν καλύπτονται από τα εν ισχύ ασφαλιστήρια που έχει συνάψει η Εταιρεία. Επιπλέον, δεν υφίσταται ασφαλιστική κάλυψη για έμμεσες, αποθετικές ζημιές, όπως τα διαφυγόντα κέρδη, που ενδέχεται να υποστεί η Εταιρεία σε περίπτωση επέλευσης ασφαλισμένων κινδύνων. Επιπρόσθετα, δεν μπορεί να αποκλειστεί το ενδεχόμενο η Εταιρεία να καταστεί υπεύθυνη για την αποκατάσταση ζημιών έναντι τρίτων, που ενδεχομένως να προκληθούν από ανασφάλιστους κινδύνους. Σημαντικές ζημιές από ανασφάλιστους κινδύνους ή/και μη καλυπτόμενες ζημιές από κινδύνους που έχουν ασφαλιστεί δύναται να έχουν ουσιαδώς αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και τις προοπτικές της Εταιρείας. Επιπλέον, τυχόν επέλευση ανασφάλιστου κινδύνου ή/και πρόκληση υλικών ζημιών σε ακίνητα της Εταιρείας, η οποία απαιτεί εργασίες αποκατάστασης παρατεταμένης διάρκειας, ενδέχεται να προκαλέσει σημαντική απώλεια εσόδων μισθωμάτων, γεγονός που θα μείωνε τη κερδοφορία της Εταιρείας και συνεπώς τη δυνατότητα διανομής μερίσματος.

- 4. Ο ενδελεχής έλεγχος (due diligence) που διεξάγει ο Όμιλος κατά την ενδεχόμενη απόκτηση νέων ακινήτων ή εταιρειών ακινήτων ενδέχεται να μην μπορέσει να εντοπίσει όλους τους κινδύνους και τις υποχρεώσεις σε σχέση με μία επένδυση με δυσμενείς συνέπειες στα μελλοντικά αποτελέσματα και στη μελλοντική χρηματοοικονομική του θέση.**

Πριν από τη σύναψη σύμβασης για την αγορά οποιουδήποτε ακινήτου ή συμμετοχής σε εταιρεία που επενδύει σε ακίνητα, ο Όμιλος πραγματοποιεί ενδελεχή έλεγχο στο ακίνητο ή/και στην εταιρεία η οποία έχει στην κυριότητά της το ακίνητο. Ο έλεγχος αυτός περιλαμβάνει νομικό, τεχνικό, πολεοδομικό και φορολογικό έλεγχο του ακινήτου, και, στην περίπτωση της επένδυσης σε εταιρεία, επιπλέον των ανωτέρω, νομικό, οικονομικό και φορολογικό έλεγχο της εταιρείας. Ο Όμιλος αναθέτει τη διενέργεια των εν λόγω ελέγχων σε αρμόδιους επαγγελματίες παροχής των σχετικών υπηρεσιών.

Ωστόσο, δεν υπάρχει βεβαιότητα ότι οι έλεγχοι που θα διενεργούνται από συνεργαζόμενους επαγγελματίες σε σχέση με οποιαδήποτε ακίνητα και σε σχέση με εταιρεία που θα έχει στην κυριότητά της ακίνητα, στα οποία ενδέχεται να επενδύσει ο Όμιλος, θα αναδεικνύουν όλους τους κινδύνους που σχετίζονται με τη συγκεκριμένη επένδυση. Για παράδειγμα, ο τεχνικός έλεγχος μπορεί να μην αναδείξει αφανή κατασκευαστικά ελαττώματα του ακινήτου ή ελαττώματα σχετικά με αδειοδοτήσεις κλπ. ή ενδέχεται να ευδοκιμήσουν τυχόν διεκδικήσεις κατά των δικαιοπαρόχων των ακινήτων του Ομίλου, παρά την εκτίμηση των νομικών συμβούλων του Ομίλου για την μη ευδοκίμηση τους, ή/και να εγερθούν νέες διεκδικήσεις.

Στον βαθμό που ο Όμιλος ή οι συνεργάτες διενεργούντες τους σχετικούς ελέγχους υποτιμήσουν ή δεν εντοπίσουν κινδύνους και υποχρεώσεις οι οποίοι σχετίζονται με μια επένδυση, ο Όμιλος ενδέχεται να αναλάβει υποχρεώσεις που δεν είχε υπολογίσει όπως αναγκαίες επισκευές που δεν είχε προϋπολογίσει, αδυναμία έκδοσης αδειών για τη χρήση για την οποία προορίζεται η ιδιοκτησία σύμφωνα με τον σχεδιασμό του Ομίλου, ελαττώματα που αφορούν στην ασφάλεια, στην υγεία ή στο περιβάλλον και απαιτούν θεραπεία κλπ.

Οι συνέπειες οποιουδήποτε από τους ανωτέρω κινδύνους λόγω αδυναμίας των ειδικών ελέγχων να τους εντοπίσουν, ενδέχεται να έχει ουσιώδεις δυσμενείς συνέπειες στα μελλοντικά αποτελέσματα και στη μελλοντική χρηματοοικονομική του θέση.

- 5. Μη συμμόρφωση των εταιρειών του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων των Εισφερόμενων Εταιρειών) με υποχρεώσεις που έχουν αναλάβει στο πλαίσιο συμβάσεων μίσθωσης στις οποίες είναι συμβαλλόμενα μέρη (είτε ως εκμισθωτής είτε ως μισθωτής) ενδέχεται να οδηγήσει σε καταγγελία των συμβάσεων από τους αντισυμβαλλομένους τους, ή/και σε υποχρεώσεις αποζημίωσης των αντισυμβαλλομένων μερών και, περαιτέρω, να οδηγήσουν σε γεγονότα καταγγελίας των συμβάσεων χρηματοδότησης των εταιρειών του Ομίλου.**

Οι εταιρείες του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων των Εισφερόμενων Εταιρειών) εκμεταλλεύονται τα ακίνητά τους συνάπτοντας συμβάσεις επαγγελματικής μίσθωσης. Ως εκμισθώτριες, οι εταιρείες του Ομίλου οφείλουν να τηρούν τις συνήθεις υποχρεώσεις με τις οποίες βαρύνεται ο εκμισθωτής στις επαγγελματικές μισθώσεις. Πέραν αυτών, ορισμένες συμβάσεις μίσθωσης περιλαμβάνουν περαιτέρω υποχρεώσεις των εκμισθωτριών εταιρειών του Ομίλου. Για παράδειγμα, σε σύμβαση μίσθωσης, Εισφερόμενη Εταιρεία αναλαμβάνει έναντι του μισθωτή της την ευθύνη και δαπάνες για ανανέωση των υφιστάμενων αδειών λειτουργίας του μισθίου. Επιπλέον, τυχόν λύση μισθώσεων από υπαιτιότητα της εκμισθώτριας εταιρείας, δύναται να οδηγήσει σε υποχρέωση της τελευταίας να αποζημιώσει τη μισθώτρια ή/και να καταβάλει συμφωνηθείσες ποινικές ρήτρες. Για παράδειγμα, σε σύμβαση μίσθωσης ακινήτου Εισφερόμενης Εταιρείας έχει συμφωνηθεί ποινική ρήτρα ίση με μισθώματα 12 μηνών, αν η μίσθωση λυθεί με υπαιτιότητα της εκμισθώτριας. Επιπλέον, τυχόν λύση ή/και τροποποίηση των συμβάσεων μίσθωσης του Ομίλου ενδέχεται να γεννά δικαίωμα καταγγελίας ορισμένων συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης (βλ. σχετικά τον παράγοντα κινδύνου 2.1.2.1 «Ο Όμιλος (συμπεριλαμβανομένων των Εισφερόμενων Εταιρειών) είναι εκτεθειμένος σε κίνδυνο αντισυμβαλλομένου και τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των μισθώσεων από πλευράς των μισθωτών με όρους δυσμενέστερους για τον Όμιλο, ιδίως στην περίπτωση των σημαντικότερων μισθωτών (σε επίπεδο ετησιοποιημένου μισθώματος), ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου.»).

2.1.3 Κίνδυνοι που αφορούν τη δραστηριότητα της εταιρείας JPA

- 1. Βάσει της Σύμβασης ΣΔΙΤ, προβλέπεται η τήρηση συγκεκριμένων προδιαγραφών αναφορικά με την ποιότητα των υπηρεσιών κατά τη φάση της Λειτουργίας και Συντήρησης των σχολικών μονάδων. Τυχόν μη τήρηση των σχετικών προδιαγραφών ενδέχεται να οδηγήσει σε καταγγελία, γεγονός που θα είχε αρνητική επίδραση στα**

αποτελέσματα της εταιρείας JPA, και συνακόλουθα τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

Η εταιρεία JPA συστάθηκε με μοναδικό σκοπό την ανάληψη, μελέτη, χρηματοδότηση, κατασκευή και τεχνική διαχείριση 10 σχολικών μονάδων στην περιφέρεια Αττικής. Δεδομένης της ολοκλήρωσης της φάσης κατασκευής των σχολικών μονάδων κατά το έτος 2017, βρίσκεται σε εξέλιξη η φάση της Λειτουργίας και Συντήρησης των σχολικών μονάδων. Η φάση αυτή απαιτεί συνεχή επίβλεψη, παρακολούθηση και τήρηση των διαδικασιών που προβλέπονται στη Σύμβαση ΣΔΙΤ και τα παραρτήματα αυτής προκειμένου να τηρούνται οι προδιαγραφές των παρεχόμενων υπηρεσιών.

Όσον αφορά στην τήρηση των προδιαγραφών των υπηρεσιών, σημειώνεται ότι εφαρμόζεται πρόγραμμα διαχείρισης στο οποίο οι επιστάτες των σχολείων δηλώνουν τα προβλήματα, τις βλάβες, τις καταστροφές, τις απαιτούμενες επισκευές και εν γένει όλες τις ενέργειες που απαιτούνται προκειμένου τα σχολεία να είναι πλήρως λειτουργικά. Ο διαχειριστής του έργου (υπεργολάβος) και η ΚΤΥΠ ελέγχουν ανά τακτά χρονικά διαστήματα το εν λόγω σύστημα προκειμένου να διαπιστώσουν το εάν υφίστανται σχετικές αναφορές. Εφόσον υφίστανται οποιουδήποτε είδους αναφορές από τους επιστάτες των σχολείων, ο διαχειριστής προβαίνει στις απαιτούμενες ενέργειες προκειμένου να αποκαταστήσει τα περιεχόμενα σε αυτές ζητήματα και ενημερώνει το σύστημα με τις ενέργειες που έχουν πραγματοποιηθεί. Η ΚΤΥΠ ελέγχει την ανταπόκριση του διαχειριστή και τον τρόπο αποκατάστασης των δηλωθέντων ζητημάτων. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει ενημέρωση για την αποκατάσταση ή/και δεν έχει πραγματοποιηθεί αποκατάσταση, η ΚΤΥΠ έχει τη δυνατότητα να θεωρήσει ότι δεν τηρούνται οι σχετικές προδιαγραφές και να καλέσει τον διαχειριστή να προβεί άμεσα σε ενέργειες.

Παρόλο που η εργολάβος εταιρεία που έχει αναλάβει την λειτουργία και συντήρηση διαθέτει μεγάλη εμπειρία στην παροχή της συγκεκριμένης υπηρεσίας, δεν μπορεί να αποκλεισθεί το ενδεχόμενο να προκύψουν στο μέλλον προβλήματα λόγω σφαλμάτων στην παροχή των υπηρεσιών ή/και λόγω άλλων απρόβλεπτων καταστάσεων.

Τυχόν μη τήρηση των σχετικών προδιαγραφών ή έγκαιρη συμμόρφωση με τις συστάσεις της ΚΤΥΠ ενδέχεται να οδηγήσει σε καταγγελία της Σύμβασης ΣΔΙΤ, γεγονός που θα είχε αρνητική επίδραση στα αποτελέσματα της εταιρείας JPA, και συνακόλουθα τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

- 2. Ο βασικός πελάτης της JPA είναι η ΚΤΥΠ, η οποία αποτελεί εταιρεία του ευρύτερου Δημοσίου Τομέα, με αποτέλεσμα ο Όμιλος να είναι εκτεθειμένος σε πιστωτικό κίνδυνο σε περίπτωση αδυναμίας του Ελληνικού Δημοσίου να ανταποκριθεί έγκαιρα στις υποχρεώσεις του, όπως απορρέουν από τη Σύμβαση ΣΔΙΤ. Τυχόν τέτοια αδυναμία από πλευράς ΚΤΥΠ, ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα της JPA και τα αποτελέσματά της, και κατ' επέκταση στα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.**

Εντός των πρώτων ημερών κάθε μήνα αποστέλλεται στην ΚΤΥΠ επιστολή που συμπεριλαμβάνει την ανάλυση των μηνιαίων χρεώσεων ανά σχολική μονάδα καθώς και το σχετικό τιμολόγιο για το τρέχοντα μήνα. Κατόπιν ελέγχου του τιμολογίου, η ΚΤΥΠ εκδίδει προς το τέλος του μήνα την απόφαση έγκρισης της πληρωμής και εν συνεχεία προχωρά στην εξόφληση του τιμολογίου με κατάθεση στον τραπεζικό λογαριασμό της JPA. Σημειώνεται ότι η πορεία των εισπράξεων, η οποία ξεκίνησε στην περίοδο λειτουργίας, συνεχίζεται ομαλά μέχρι σήμερα και εντός του συμφωνημένου χρονοδιαγράμματος.

Σε περίπτωση επιδείνωσης των μακροοικονομικών συνθηκών στην Ελλάδα (για της οποίες βλ. παραπάνω τον κίνδυνο υπό 2.1.1 «Κίνδυνος που σχετίζεται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα»), δυνητικά πιστωτικός κίνδυνος θα μπορούσε να προκύψει αν το Ελληνικό Δημόσιο εκδηλώσει αδυναμία να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις του, ήτοι καθυστερήσει τις πληρωμές στις οποίες προβαίνει κατά την περίοδο της λειτουργίας.

Τυχόν αδυναμία της ΚΤΥΠ να ανταποκριθεί έγκαιρα στις υποχρεώσεις της έναντι της εταιρείας, ενδέχεται μακροπρόθεσμα να επηρεάσει τη ρευστότητά της JPA και τη δυνατότητά της να αποπληρώσει με τη σειρά της τον υπεργολάβο λειτουργίας και συντήρησης. Το γεγονός αυτό ενδέχεται να επηρεάσει τις προοπτικές της εταιρείας JPA, τη χρηματοοικονομική της κατάσταση και συνακόλουθα τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

- 3. Ο Όμιλος ενδέχεται να υποστεί ουσιώδεις ζημιές από τη δραστηριότητα της εταιρείας JPA, που υπερβαίνουν τυχόν ασφαλιστική αποζημίωση ή από γεγονότα που έλαβαν χώρα και για τα οποία δεν δύναται να ασφαλιστεί, γεγονός που θα είχε αρνητική επίδραση στα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.**

Η δραστηριότητα της εταιρείας JPA αντιμετωπίζει κινδύνους που μπορεί να προκύψουν από αρνητικά γεγονότα όπως, μεταξύ άλλων, κρυφά κατασκευαστικά ελαττώματα που μπορεί να έχουν επίπτωση στην λειτουργία των σχολικών κτιρίων, ατυχήματα μαθητών/εργαζομένων/τρίτων που μπορεί να προκύψουν από την πλημμελή συντήρηση των κτιρίων, τραυματισμούς (μαθητών, εργαζομένων ή/ και τρίτων) από τις ως άνω αιτίες, ζημιές σε εξοπλισμό και περιουσίες τρίτων από τις ως άνω αιτίες, ελλιπή συντήρηση των σχολικών κτιρίων. Τυχόν αρνητικές εξελίξεις σχετικά με τα ανωτέρω θέματα, ενδέχεται, να επηρεάσουν την οικονομική θέση και τα αποτελέσματα της εταιρείας και συνακόλουθα του Ομίλου, κατά την έκταση που δεν καλύπτονται σύμφωνα με την ασφαλιστική πολιτική της εταιρείας JPA και την κάλυψη κάποιων κινδύνων. Για την αντιμετώπιση των προαναφερθέντων κινδύνων, η εταιρεία JPA προβαίνει στην ασφάλιση των κινδύνων αυτών με την κάλυψη της συνολικής αξίας των έργων και δραστηριοτήτων της, κατά παντός κινδύνου με ασφαλιστικά συμβόλαια, αστικής ευθύνης έναντι τρίτων, εργοδοτικής αστικής ευθύνης, μηχανημάτων, οχημάτων κ.λ.π. σε αναγνωρισμένους Διεθνείς Ασφαλιστικούς Οίκους, ωστόσο πιθανοί μελλοντικοί μη προβλέψιμοι σήμερα κίνδυνοι θα μπορούσαν να δημιουργήσουν προβλήματα.

2.1.4 Κίνδυνοι που αφορούν τη χρηματοδότηση του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων των Εισφερόμενων Εταιρειών)

- 1. Ενδεχόμενη μη συμμόρφωση του Εκδότη και των εταιρειών του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων των Εισφερόμενων Εταιρειών) με περιοριστικές ρήτρες (covenants) και άλλες υποχρεώσεις του που απορρέουν από υφιστάμενες ή/και μελλοντικές συμβάσεις χρηματοδότησής τους, θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε καταγγελία των εν λόγω χρηματοδοτικών συμβάσεων και, περαιτέρω, σε σταυροειδή αθέτηση των υποχρεώσεων (cross-default) των χρηματοδοτικών συμβάσεων, η οποία θα μπορούσε να θέσει σε κίνδυνο την ικανότητα της Εταιρείας και των εταιρειών του Ομίλου να ανταποκριθούν στις δανειακές υποχρεώσεις τους, καθιστώντας άμεσα πληρωτέες τις σχετικές υποχρεώσεις και να επηρεάσει αρνητικά τις προοπτικές του Ομίλου.**

Ο Όμιλος, στο πλαίσιο, της κάλυψης των τρεχουσών αναγκών του για κεφάλαιο κίνησης, για την υλοποίηση των επενδυτικών σχεδίων που αφορούν τη δραστηριότητά και τη χρηματοδότηση, μεταξύ άλλων, της πρόσφατης αγοράς νέων επενδυτικών ακινήτων, έχει συνάψει χρηματοδοτικές συμβάσεις και ενδέχεται στο μέλλον να προβεί στη σύναψη περαιτέρω χρηματοδοτικών συμβάσεων.

Οι συμβάσεις χρηματοδότησης παρέχουν συνήθως στις δανειστριες τράπεζες, μεταξύ άλλων, και σταυροειδή δικαιώματα καταγγελίας (cross default) σύμφωνα με τα οποία η αθέτηση όρων άλλων χρηματοδοτικών συμβάσεων ενεργοποιεί το δικαίωμα των δανειστών να καταγγείλουν τις συμβάσεις αυτές. Η πλειοψηφία των υφιστάμενων χρηματοδοτικών συμβάσεων περιλαμβάνουν περιοριστικές ρήτρες και ρήτρες σταυροειδούς αθέτησης των υποχρεώσεων (cross-default). Οι κίνδυνοι που περιγράφονται στην παρούσα ενότητα, συμπεριλαμβανομένων των μακροοικονομικών κινδύνων και γεγονότων εκτός ελέγχου του Ομίλου, θα μπορούσαν να επηρεάσουν την ικανότητα των εταιριών του Ομίλου να συμμορφώνονται με περιοριστικές ρήτρες που ενσωματώνονται στους όρους των συμβάσεων χρηματοδότησης. Ενδεικτικά σε υφιστάμενες συμβάσεις χρηματοδότησης περιλαμβάνονται ρήτρες (covenants) όπως: Συνολικός (Εταιρικός) Δανεισμός / Καθαρή Θέση και Συνολικός Καθαρός Δανεισμός / Αξία Επενδυτικού Χαρτοφυλακίου, Συνολικό Ανεξόφλητο Κεφάλαιο Δανείου/ Εμπορική Αξία Ακινήτου.

Ειδικότερα, ο συνολικός δανεισμός του Ομίλου ο οποίος ανέρχεται σε €100.179 χιλ. με βάση τις pro-forma οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2020 (βλ. σχετικά Ενότητα 3.10 «Άτυπες (Pro-forma) Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες»), δηλαδή λαμβάνοντας υπόψιν δανεισμό που αναλήφθηκε μετά την 01.01.2021 για την απόκτηση ακινήτου και προσαρμογές στο πλαίσιο της παρούσας Αύξησης (Εισφερόμενες Ομολογίες, δανεισμός Εισφερόμενων Εταιρειών). Επιπλέον, για την εξασφάλιση των δανειστριών τραπεζών, έχουν παρασχεθεί εξασφαλίσεις επί ακινήτων και λοιπών περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου, όπως ενδεικτικά εκχώρηση μισθωμάτων και ασφαλιστηρίων, ενέχυρα επί λογαριασμών (βλ. σχετικά ενότητα 3.16 «Σημαντικές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου). Σημειώνεται ότι υφίστανται υποθήκες και προσημειώσεις υποθήκης εγγεγραμμένα επί του συνόλου των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων ιδιοκτησίας των Εισφερόμενων Εταιρειών, εκτός των ακινήτων που βρίσκονται στη Λεωφ. Λαυρίου, στη Θέση Στρίφι, Ελευσίνας, στην Επαρχιακή Οδό Σίνδου-Χαλάστρας και του ακινήτου που βρίσκεται στη θέση Παλαιά σφαγεία στο Λαύριο), η συνολική εύλογη αξία των οποίων ανέρχεται σε €100.656 χιλ. βάσει των εκτιμήσεων ανεξάρτητων εκτιμητών.

Περαιτέρω, απαγορεύεται η μεταβολή ελέγχου της Εταιρίας, οι εταιρικοί μετασχηματισμοί, η χορήγηση και λήψη δανείων από την Εταιρεία (πέραν ορισμένων δανείων που χορηγούνται στην Εταιρία από την Sterner Stenhus Greece ή/και δανείων που δεν οδηγούν σε παραβίαση συγκεκριμένου χρηματοοικονομικού δείκτη της Εταιρίας), και η διανομή μερισμάτων (πέραν του ελάχιστου μερίσματος ή περαιτέρω μερίσματος, μόνο εφόσον υφίσταται σχετικό

υπόλοιπο σε λογαριασμό της Εταιρίας ο οποίος δύναται να τροφοδοτείται με ποσά εφόσον και κατά την έκταση που έτερος, ενεχυρασμένος λογαριασμός της Εταιρείας στο πλαίσιο του Νέου Δανείου, έχει υπόλοιπο τουλάχιστον ίσο με συμφωνηθέντα όρια, καθώς επίσης εφόσον τηρούνται συγκεκριμένοι χρηματοοικονομικοί δείκτες, υφίστανται υπόλοιπα σε λογαριασμούς της Εταιρίας ανώτερα ορισμένων συμφωνηθέντων ορίων, η Εταιρεία δύναται να συνεχίσει μετά τη διανομή να καλύπτει κάθε φύσης τρέχουσες δαπάνες της, δεν συντρέχει γεγονός καταγγελίας και συναινέσει ο εκπρόσωπος των ομολογιούχων). Επιπλέον, στους όρους του Νέου Δανείου προβλέπεται υποχρέωση, καθ' όλη τη διάρκεια αυτού, η Sterner Stenhus Greece να κατέχει τουλάχιστον 60% του κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας και να ελέγχει αυτήν, καθώς και λοιπές υποχρεώσεις για τη συμμετοχή του κ. Ηλία Γεωργιάδη στη Sterner Stenhus και στην Εταιρεία. (βλ. σχετικά ενότητα 3.16 «Σημαντικές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Η τυχόν μη συμμόρφωση με οποιαδήποτε από τις περιοριστικές ρήτρες σε υφιστάμενες ή μελλοντικές συμβάσεις, και τυχόν αδυναμία των εταιριών του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων των Εισφερόμενων Εταιρειών) να θεραπεύσουν τους όρους που παραβιάζονται, θα μπορούσε να οδηγήσει σε αθέτηση υποχρεώσεων και, περαιτέρω, σε σταυροειδή αθέτηση των υποχρεώσεων (cross-default) των εταιριών του Ομίλου με συνέπεια την αναστολή χρηματοδότησης από τους δανειστές ή και ακόμα την καταγγελία των συμβάσεων χρηματοδότησης. Σε μία τέτοια περίπτωση δεν μπορεί να υπάρξει διαβεβαίωση ότι οι εταιρίες του Ομίλου θα μπορέσουν να δημιουργήσουν επαρκείς ταμειακές ροές ή να εξασφαλίσουν με άλλους τρόπους, όπως ενδεικτικά ενίσχυση ιδίων κεφαλαίων ή/και διάθεση περιουσιακών στοιχείων, τα αναγκαία κεφάλαια προκειμένου να τηρήσουν τις ανωτέρω αναφερόμενες συμβατικές υποχρεώσεις. Τα παραπάνω θα μπορούσαν ενδεχομένως να οδηγήσουν τους πιστωτές να απαιτήσουν την άμεση επιστροφή του συνόλου του δανεισμού τους, να λάβουν μέτρα για την είσπραξη των απαιτήσεων τους, καθώς και μέτρα για την ικανοποίησή τους από εξασφαλίσεις που έχουν στη διάθεσή τους, όπου συντρέχει κατά περίπτωση, και επομένως, θα μπορούσαν να θέσουν σε κίνδυνο την ικανότητα της Εταιρείας και των εταιριών του Ομίλου να ανταποκριθούν στις δανειακές υποχρεώσεις τους, καθιστώντας άμεσα πληρωτέες τις σχετικές υποχρεώσεις και να επηρεάσουν αρνητικά τις προοπτικές του Ομίλου.

2. Η ικανότητα της Εταιρείας να διανείμει μερίσματα στους μετόχους της περιορίζεται από συγκεκριμένους όρους των δανειακών της συμβάσεων.

Για τις χρήσεις 2019 και 2020 η Εταιρεία δεν διένειμε μερίσμα στους Μετόχους της. Περαιτέρω, σύμφωνα με τους όρους των συμβάσεων χρηματοδότησης της Εταιρείας, (βλ. σχετικά Ενότητα 3.16 «Σημαντικές Συμβάσεις»), η Εταιρεία έχει αναλάβει την υποχρέωση, καθ' όλη τη διάρκεια αυτών, να μην προβαίνει, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συναίνεση του εκπροσώπου των ομολογιούχων, σε διανομή μερισμάτων στους μετόχους της, εκτός από το ελάχιστο μερίσμα του άρθρου 161 του Ν. 4548/2018, όπως εκάστοτε ισχύει. Επιπλέον μερίσμα δύναται κατ' εξαίρεση να διανεμηθεί, κατόπιν προηγούμενης έγγραφης συναίνεσης του εκπροσώπου των ομολογιούχων, μόνο εφόσον υφίσταται σχετικό υπόλοιπο σε λογαριασμό της Εταιρίας ο οποίος δύναται να τροφοδοτείται με ποσά εφόσον και κατά την έκταση που έτερος, ενεχυρασμένος λογαριασμός της Εταιρίας, έχει υπόλοιπο τουλάχιστον ίσο με συμφωνηθέντα όρια, καθώς επίσης εφόσον τηρούνται συγκεκριμένοι χρηματοοικονομικοί δείκτες, υφίστανται υπόλοιπα σε λογαριασμούς της Εταιρίας ανώτερα ορισμένων συμφωνηθέντων ορίων, η Εταιρεία δύναται να συνεχίσει μετά τη διανομή να καλύπτει κάθε φύσης τρέχουσες δαπάνες της, δεν συντρέχει γεγονός καταγγελίας.

2.2 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τις Μετοχές

1. Η χρηματιστηριακή τιμή της μετοχής της Εταιρίας ενδέχεται να παρουσιάσει σημαντικές διακυμάνσεις εξαιτίας των μεταβολών των οικονομικών μεγεθών της, αλλαγών στη μετοχική σύνθεση, των προοπτικών της και άλλων ενδογενών παραγόντων.

Η χρηματιστηριακή τιμή της μετοχής της Εταιρείας έχει παρουσιάσει διακυμάνσεις στο παρελθόν και ενδέχεται να παρουσιάσει σημαντικές διακυμάνσεις μελλοντικά λόγω πολλών ενδογενών παραγόντων. Οι παράγοντες αυτοί περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, μελλοντικές μεταβολές στα αποτελέσματα εκμετάλλευσης, μεταβολές στην αξία των ακινήτων του Ομίλου, επιπρόσθετες εκδόσεις ή μελλοντικές πωλήσεις μετοχών ή λοιπών ανταλλάξιμων ή μετατρέψιμων σε κοινές μετοχές κινητών αξιών, μεταβολή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου δια της εκλογής νέων ή αποχώρησης υφιστάμενων, αντικατάσταση ή αλλαγή στελεχών καθοριστικής σημασίας, σημαντικές αλλαγές στη μετοχική σύνθεση, μεταβολή της προσδοκώμενης απόδοσης μερισμάτων, απόκλιση των χρηματοοικονομικών αποτελεσμάτων από τις προσδοκίες της αγοράς, τροποποιήσεις στις συστάσεις των χρηματιστηριακών αναλυτών αναφορικά με τις αγορές ακινήτων στην Ελλάδα, γενικές οικονομικές συνθήκες, τα υφιστάμενα επιτόκια αγοράς, νομοθετικές μεταβολές στην αγορά στην οποία δραστηριοποιείται ο Όμιλος και λοιπά γεγονότα και παράγοντες εντός ή εκτός του ελέγχου του Ομίλου.

Επιπλέον, οι χρηματιστηριακές αγορές εκ φύσεως παρουσιάζουν μεταβλητότητα τιμών και όγκου πωλήσεων και το γεγονός αυτό, σε συνδυασμό με τις γενικές οικονομικές, πολιτικές και λοιπές συνθήκες, ενδέχεται να έχει ουσιώδη δυσμενή αντίκτυπο στη χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών της Εταιρείας.

Οι ως άνω ενδογενείς και εξωγενείς παράγοντες δύναται να συμβάλουν σε μεγάλη μεταβλητότητα τιμών και όγκου πωλήσεων και το γεγονός αυτό, ενδέχεται να έχει ουσιώδη δυσμενή αντίκτυπο στη χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών της Εταιρείας. Επίσης, δεν μπορεί να διασφαλιστεί ότι θα επιστραφεί στους μετόχους το ποσό της επένδυσής τους στις μετοχές της Εταιρείας. Η Εταιρεία δεν μπορεί να εγγυηθεί στους επενδυτές ότι μετά την έναρξη της διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών, θα έχουν τη δυνατότητα να πωλήσουν τις μετοχές της Εταιρείας σε τιμή ίση ή μεγαλύτερη από την Τιμή Διάθεσης.

2. Τα συμφέροντα της Sterner Stenhus Greece ενδέχεται να συγκρούονται με τα συμφέροντα άλλων μετόχων

Ο κ. Ηλίας Γεωργιάδης, ο οποίος ασκεί τον έλεγχο της Εταιρείας μέσω της Sterner Stenhus Greece, έχει τη δυνατότητα να ασκεί σημαντική επιρροή επί συγκεκριμένων εταιρικών ζητημάτων τα οποία, σύμφωνα με τον Ν. 4548/2018 και το Καταστατικό της Εταιρείας, απαιτούν την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης (είτε με απλή είτε με αυξημένη πλειοψηφία), όπως αποφάσεις για την εκλογή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, τη διανομή μερίσματος, την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, τον περιορισμό ή τον αποκλεισμό των δικαιωμάτων προτίμησης, την τροποποίηση του καταστατικού, την πραγματοποίηση συγχωνεύσεων, εξαγορών και λοιπών συναφών εταιρικών πράξεων. Ο ανωτέρω ασκών τον έλεγχο στην Εταιρεία ενδέχεται να ασκεί τα δικαιώματα ψήφου από τις μετοχές που ελέγχει κατά τρόπο με τον οποίο δε θα συμφωνούν έτεροι μέτοχοι ή κατά τρόπο που δεν είναι προς το συμφέρον άλλων μετόχων.

3. Πωλήσεις μετοχών της Εταιρείας από τη Sterner Stenhus Greece και τη NOE ενδέχεται να επηρεάσουν τη χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών της Εταιρείας.

Η πώληση σημαντικού αριθμού μετοχών της Εταιρείας από τους βασικούς μετόχους στο μέλλον (υπό τους περιοριστικούς όρους που αναφέρονται στην ενότητα 2.1.4 «Κίνδυνοι που αφορούν τη χρηματοδότηση του Ομίλου») ή τυχόν μελλοντικές αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου, ή ακόμη και το ενδεχόμενο πραγματοποίησης τέτοιων ενεργειών, θα μπορούσαν να προκαλέσουν τη μείωση της χρηματιστηριακής τιμής των μετοχών. Η μείωση αυτή θα μπορούσε να υπονομεύσει τη δυνατότητα των λοιπών μετόχων να πωλήσουν τις μετοχές της Εταιρείας από καιρό εις καιρόν ή τουλάχιστον τη δυνατότητά τους να τις πωλήσουν σε τιμή που θεωρούν εύλογη. Επιπρόσθετα, σε ένα τέτοιο ενδεχόμενο, η Εταιρεία δε μπορεί να διασφαλίσει τους μετόχους ότι θα υπάρξει επαρκής ζήτηση στη χρηματιστηριακή αγορά ώστε να μπορέσουν να πωλήσουν τις μετοχές τους τη χρονική στιγμή που επιθυμούν ακόμα και σε μη εύλογη αξία.

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με τις γνωστοποιήσεις πρόθεσης των βασικών μετόχων στην Αύξηση (Sterner Stenhus Greece, Nequiter, NOE), δεν προτίθεται να μειώσουν το ποσοστό συμμετοχής τους στην Εταιρεία, για χρονικό διάστημα έξι (6) μηνών μέχρι την έναρξη διαπραγμάτευσης των εν λόγω μετοχών στο Χ.Α..

4. Η συμμετοχή των υφιστάμενων Μετόχων ενδέχεται να απομειωθεί τόσο από την παρούσα Αύξηση, εάν αυτοί επιλέξουν να μην καλύψουν όσες Νέες Μετοχές δικαιούνται να καλύψουν κάνοντας πλήρη χρήση του δικαιώματος προνομιακής κατανομής που τους παρέχεται στο πλαίσιο της Αύξησης, όσο και από οποιαδήποτε μελλοντική αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Η Αύξηση είναι σχεδιασμένη με τέτοιο τρόπο, ώστε να επιτρέψει στην Εταιρεία να προσθέσει στον Όμιλό της εταιρείες που εκμεταλλεύονται επενδυτικά ακίνητα και ταυτόχρονα να αντλήσει κεφάλαια. Για τη βέλτιστη άντληση κεφαλαίων και την επιτυχή ολοκλήρωση της Αύξησης, λαμβανομένης υπόψη και τη σύνθετη δομή της Αύξησης, η οποία πραγματοποιείται εν μέρει με εισφορά περιουσιακών στοιχείων και εν μέρει με καταβολή μετρητών, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, δυνάμει εξουσίας που του παρασχέθηκε με απόφαση της από 19.05.2021 Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, έκρινε ότι είναι προς το συμφέρον της Εταιρείας ο τρόπος διάθεσης των Νέων Μετοχών που θα καλυφθούν με καταβολή μετρητών να είναι κατάλληλος ώστε να εξουδετερώνει τους κινδύνους της διαδικασίας άντλησης κεφαλαίων, και, για το σκοπό αυτό, να ελαχιστοποιεί τον απαιτούμενο χρόνο για την ολοκλήρωση της διαδικασίας άντλησης κεφαλαίων και να παρέχει στην Εταιρεία την αναγκαία ευελιξία για να προσελκύσει οποιονδήποτε και όλους τους επενδυτές που επιθυμούν να υποστηρίξουν το νέο στρατηγικό σχέδιο της Εταιρείας και να καλύψουν Νέες Μετοχές. Στο πλαίσιο αυτό, το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε να αποκλείσει το δικαίωμα προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας. Παράλληλα, προκειμένου να διασφαλιστούν τα συμφέροντα των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας και να περιοριστεί το ενδεχόμενο αραιώσης (dilution) της συμμετοχής τους στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, για τις Νέες Μετοχές που θα διατεθούν με Δημόσια Προσφορά, το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε να παρασχεθεί δικαίωμα κατά προτεραιότητα κατανομής Νέων

Μετοχών που διατεθούν με Δημόσια Προσφορά στους υφιστάμενους μετόχους της Εταιρείας, ανάλογα με τη συμμετοχή τους στο υφιστάμενο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας (το «Δικαίωμα Προνομιακής Κατανομής»), έτσι ώστε να δύνανται να διατηρήσουν το ποσοστό συμμετοχής τους αμετάβλητο σε σχέση με το ποσοστό που κατέχουν στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας πριν την Αύξηση (που επακριβώς αντιστοιχεί σε 1,4862339394343 Νέα Μετοχή ανά υφιστάμενη) ή και να αυξήσουν αυτό κατά την προαναφερθείσα αναλογία του 1,5. Σε περίπτωση κλασματικών Νέων Μετοχών κατά την άσκηση του Δικαιώματος Προνομιακής Κατανομής, θα γίνεται στρογγυλοποίηση στον αμέσως προηγούμενο ακέραιο αριθμό. Το Δικαίωμα Προνομιακής Κατανομής θα έχουν όλοι οι μέτοχοι της Εταιρείας, οι οποίοι εμφανίζονται ως μέτοχοι στο Σ.Α.Τ., κατά την Ημερομηνία Καταγραφής Δικαιούχων (record date), ήτοι την 12.07.2021

Με το δικαίωμα αυτό σε συνδυασμό με τις δηλώσεις προθέσεων των βασικών μετόχων που παρατίθενται στην ενότητα 4.4 «Δηλώσεις Κύριων Μετόχων και μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων» του Ενημερωτικού Δελτίου, διασφαλίζεται ότι οποιοσδήποτε μέτοχος επιθυμεί να μην αραιωθεί η συμμετοχή του στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, θα το διασφαλίσει. Στο βαθμό που ένας Μέτοχος δικαιούμενος να καλύψει Νέες Μετοχές μέσω προνομιακής κατανομής κατά τα ανωτέρω, δεν ασκήσει ή δεν ασκήσει πλήρως το Δικαίωμα Προνομιακής Κατανομής, θα επέλθει αναλογική μείωση της συμμετοχής του στο μετοχικό κεφάλαιο, καθώς και των δικαιωμάτων ψήφου του.

3. ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

3.1 Εκθέσεις Εμπειρογνομόνων

3.1.1 Εργασίες της ελεγκτικής εταιρείας ΣΟΛ Α.Ε.

Η από 05.07.2021 Έκθεση Διασφάλισης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή-Λογιστή επί των καταρτισμένων Άτυπων (Pro-forma) ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών της Εταιρείας για τη Χρήση 2020, που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο. Η εργασία διενεργήθηκε στην ελεγκτική εταιρεία ΣΟΛ Α.Ε. (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ 125) και συγκεκριμένα στον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Βάϊο Ριζούλη (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 22041 - Α.Μ. ΕΛΤΕ 1721), σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΑΔ) 3420 «Αναθέσεις Διασφάλισης για Έκδοση Έκθεσης επί της Κατάρτισης Pro-Forma Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που Περιλαμβάνονται σε Ενημερωτικό Δελτίο». Η εν λόγω έκθεση παρατίθεται επίσης αυτούσια στην ενότητα 3.10 «Άτυπες (Pro-forma) Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες» του Ενημερωτικού Δελτίου με τη σύμφωνη γνώμη της ΣΟΛ Α.Ε.125). Τα στοιχεία και οι πληροφορίες της προαναφερθείσας έκθεσης της ελεγκτικής εταιρείας ΣΟΛ Α.Ε. αποτελούν έγγραφα στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. Ενότητα 3.17 «Διαθέσιμα Έγγραφα»).

3.1.2 Ανεξάρτητος αποτιμητής Εισφερόμενων Μετοχών και Εισφερόμενων Ομολογιών

Κατόπιν ανάθεσης από την Εταιρεία, οι Ορκωτοί Ελεγκτές-Λογιστές κ.κ. Αλέξης Χατζηπαύλου (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 42351) και Γεώργιος Χ. Μπουρλής (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 25151) της ελεγκτικής εταιρείας Deloitte (Διεύθυνση: οδό Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 15125, Μαρούσι, Αθήνα, τηλ. 210 6781100 - Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 120), ανέλαβαν στο πλαίσιο της Αύξησης με Εισφορές, τη σύνταξη των Εκθέσεων Αποτίμησης Εισφερόμενων Μετοχών και των Εκθέσεων Αποτίμησης Εισφερόμενων Ομολογιών.

Η ανεξάρτητη εταιρία Deloitte δηλώνει ότι (α) συναινεί για την παράθεση αποσπασμάτων από τις προαναφερθείσες μελέτες στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο και (β) παρέχει τη συναίνεσή της προκειμένου το πλήρες κείμενο των εν λόγω εκθέσεων να τεθεί στη διάθεση των ενδιαφερομένων επενδυτών, μέσω ιστοτόπου. Οι Εκθέσεις Αποτίμησης Εισφερόμενων Μετοχών αποτελούν έγγραφο στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. σχετικά Ενότητα 3.17 «Διαθέσιμα Έγγραφα»).

3.1.3 Ανεξάρτητοι Εκτιμητές Ακινήτων

Η εκτίμηση της αξίας των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου και των ακινήτων των Εισφερόμενων Εταιρειών, προκύπτει από τις σχετικές εκθέσεις που συντάχθηκαν από ανεξάρτητους εκτιμητές.

Η εταιρία «ΚΕΝΤΡΙΚΗ – ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ & ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ι.Κ.Ε », της οποίας ο διακριτικός τίτλος είναι «SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.» (στο εξής «Savills ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.»), εδρεύει στην οδό Λουίζης Ριανκούρ 64, «Πύργος Απόλλων», 11523, Αθήνα, τηλ. 210 6996311, φέρει αρ. ΓΕΜΗ 003671301000, Α.Φ.Μ. 095422810 και αρμόδια Δ.Ο.Υ. είναι η Ψυχικού.

Η ανεξάρτητη εκτιμητική εταιρία Savills ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε συναινεί για την παράθεση περιλήψεων ή και του συνόλου των εκτιμήσεων που έχουν πραγματοποιηθεί με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2020 για τα επενδυτικά ακίνητα στο

παρόν Ενημερωτικό Δελτίο, σύμφωνα με το περιεχόμενο και τις εξαιρέσεις που διατυπώνονται στη σχετική επιστολή συναίνεσης.

Η εταιρία «ΑΞΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΟΝΩΝ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ», της οποίας ο διακριτικός τίτλος είναι «ΑΞΙΕΣ Α.Ε.», εδρεύει στην οδό Σέκερη 4, 10674, Αθήνα, τηλ. 2130169550, φέρει αρ. ΓΕΜΗ 005101101000, Α.Φ.Μ 999635558 και αρμόδια Δ.Ο.Υ είναι η ΦΑΕ Αθηνών.

Η ανεξάρτητη εκτιμητική εταιρία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. συναινεί για την παράθεση περιλήψεων ή και του συνόλου των εκτιμήσεων που έχουν πραγματοποιηθεί με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2020 ή 01.03.2021 κατά περίπτωση για τα επενδυτικά ακίνητα στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο, σύμφωνα με το περιεχόμενο και τις εξαιρέσεις που διατυπώνονται στη σχετική επιστολή συναίνεσης.

Η εταιρία «ΓΑΙΟΑΞΙΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ & ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ», της οποίας ο διακριτικός τίτλος είναι «ΓΕΟΑΧΙΣ», εδρεύει στην οδό Κοραή 7, 15343, Αγία Παρασκευή, τηλ. 210 6082709, φέρει αρ. ΓΕΜΗ 124198103000, Α.Φ.Μ 800469572 και αρμόδια Δ.Ο.Υ είναι η Δ.Ο.Υ. Χολαργού. Η ανεξάρτητη εκτιμητική εταιρία ΓΕΟΑΧΙΣ συναινεί για την παράθεση περιλήψεων ή και του συνόλου των εκτιμήσεων που έχουν πραγματοποιηθεί με ημερομηνία εκτίμησης την 15.04.2021 κατά περίπτωση για τα επενδυτικά ακίνητα στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο, σύμφωνα με το περιεχόμενο και τις εξαιρέσεις που διατυπώνονται στη σχετική επιστολή συναίνεσης.

3.1.4 Δήλωση Συμφερόντων της Εταιρείας για τους εμπειρογνώμονες

Η Εταιρεία λαμβάνοντας υπόψιν τις σχετικές δηλώσεις των εμπειρογνώμωνων (της ελεγκτικής εταιρείας ΣΟΛ Α.Ε., της εταιρίας Deloitte, της Savills ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε, της ΑΞΙΕΣ Α.Ε. και της ΓΕΟΑΧΙΣ), με βάση τα εξής κριτήρια, τα οποία περιλαμβάνονται στις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA: (α) κυριότητα μετοχών ή και ομολόγων της Εταιρείας, (β) σχέσεις εργασίας ή παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εταιρεία, (γ) συμμετοχή σε όργανα/ επιτροπές της Εταιρείας, (δ) σχέσεις με χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που συμμετέχουν στην παρούσα έκδοση, (ε) άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον εξαρτώμενο από την επιτυχία της έκδοσης και (στ) συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εταιρείας, θεωρεί ότι δεν υφίστανται για τους εμπειρογνώμονες (i) ουσιώδη συμφέροντα σε σχέση με την Εταιρεία και (ii) συμφέροντα, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, τα οποία είναι ουσιώδη για την έκδοση/προσφορά.

3.2 Τακτικοί Ορκωτοί Ελεγκτές – Λογιστές

Η Εταιρεία ελέγχεται από Ορκωτούς Ελεγκτές-Λογιστές. Οι Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Χρήσης 2020 έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς και ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Γρηγόριο Ε. Παππά (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 25201) της ελεγκτικής εταιρίας ΣΟΛ Α.Ε. (Διεύθυνση: Φωκ. Νέγρη 3, Αθήνα, Τ.Κ. 112 57, Αθήνα – Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 125). Οι Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Χρήσης 2020 έχουν εγκριθεί από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας την 29.06.2021. Η έκθεση ελέγχου της ΣΟΛ Α.Ε. για τη χρήση 2020, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της Χρήσης 2020 και θα πρέπει να διαβάζεται συναρτήσει αυτών, βρίσκεται διαθέσιμη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/03/Ethsia_Oikonomiki_Ekthesh_31_12_2020_09032021-3.pdf).

3.3 Πληροφορίες για τη PREMIA Properties και τον Όμιλο

Η εταιρία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και με διακριτικό τίτλο «PREMIA Properties» (με προηγούμενη εμπορική επωνυμία «PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.» και με διακριτικό τίτλο «PASAL DEVELOPMENT S.A.») συστάθηκε το 1991 στην Ελλάδα, σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο. Η αγγλική επωνυμία της Εταιρίας είναι «PREMIA S.A.». Ο κωδικός LEI (Legal Entity Identifier) της Εταιρίας είναι 213800MU91F1752AVM79. Η Εταιρία είναι καταχωρισμένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 861301000. Η διάρκεια της Εταιρίας, σύμφωνα με το Καταστατικό της έχει οριστεί για 95 έτη (ημερομηνία καταχώρισης της απόφασης για τη σύστασή της στο Γ.Ε.ΜΗ.). Έδρα της Εταιρίας είναι ο Δήμος Αθηναίων, Αττικής και τα γραφεία της βρίσκονται επί της οδού Δορυλαίου 10-12 , Τ.Κ. 11521 (τηλ. 210 6967600).

Στις 04.01.2008 ξεκίνησε η διαπραγμάτευση των κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €0,50 εκάστης, της Εταιρείας στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. στον κλάδο «Ακίνητη Περιουσία / Συμμετοχές & Ανάπτυξη Ακίνητης Περιουσίας». Η Επιτροπή Εισαγωγών & Λειτουργίας Αγορών του Χρηματιστηρίου Αθηνών, κατόπιν σχετικού αιτήματος της Εταιρίας, αποφάσισε την μεταφορά των μετοχών της Εταιρίας από την «Κατηγορία Επιτήρησης» στην «Κύρια Αγορά» του Χ.Α., από την Δευτέρα 19.10.2020, δεδομένου ότι δεν συνέτρεχαν πλέον οι λόγοι για την υπαγωγή της στην «Κατηγορία Επιτήρησης».

Η Εταιρία στις 29.03.2018 σύναψε τη Συμφωνία Εξυγίανσης για τη ρύθμιση των οφειλών προς τους πιστωτές της, η οποία επικυρώθηκε με την υπ' αριθμ. 712/29-8-2019 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, και

υλοποιείται σταδιακά έκτοτε. Επιπλέον, τον Ιούλιο 2020 ολοκληρώθηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με μετρητά, μέσω της οποίας η Εταιρεία άντλησε συνολικά κεφάλαια ποσού €10.028,5 χιλ., τα οποία χρησιμοποίησε για την αποπληρωμή ισόποσου μέρους δανειακών υποχρεώσεων της προς τον Όμιλο της Alpha Bank. Στο πλαίσιο της αύξησης αυτής, από τις συνολικά 14.967.936 νέες Μετοχές της Εταιρίας που εκδόθηκαν, 14.758.360 Μετοχές αποκτήθηκαν από την εταιρία Sterner Stenhus Greece, καθιστώντας την βασικό μέτοχο της Εταιρίας, και η οποία στη συνέχεια υπέβαλε στις 31.07.2020 δημόσια πρόταση.

Κατόπιν της αύξησης αυτής, η Εταιρεία προχώρησε σε επόμενη αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας με εισφορές σε είδος, με την έκδοση και τη διάθεση 18.204.903 νέων κοινών, ονομαστικών, με δικαίωμα ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία και τιμή διάθεσης €1,10, οι οποίες διατέθηκαν ως εξής:

(i) 6.846.505 μετοχές στην εταιρία NOE με εισφορά από την τελευταία στην Εταιρία ποσοστού 22,10102% εξ αδιαρέτου της κυριότητας δύο ακινήτων, και

(ii) 11.358.398 μετοχές στην εταιρία Sterner Stenhus Greece με εισφορά από την τελευταία στην Εταιρία (α) 947.269 μετοχών έκδοσης της εταιρείας JPA (100% του μετοχικού κεφαλαίου της) καθώς και (β) 4.842.558 ομολογιών έκδοσης της ίδιας εταιρείας.

Σημειώνεται ότι η συμβολαιογραφική πράξη εισφοράς των ακινήτων από τη NOE υπεγράφη στις 29.12.2020 και στις 07.12.2020 η σύμβαση μεταβίβασης των μετοχών και των ομολογιών JPA. Κατόπιν των ανωτέρω, στις 07.01.2021 πιστοποιήθηκε η κάλυψη του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας, το οποίο αυξήθηκε κατά €9.102.451,50. Η συνολική διαφορά μεταξύ του καλυφθέντος μετοχικού κεφαλαίου στο πλαίσιο της αύξησης αυτής και της αξίας αποτίμησης των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων, ποσού €10.922.942,50 έχει αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας «Διαφορά υπέρ το άρτιο».

- **Ιστοσελίδα**

Η ιστοσελίδα της Εταιρίας είναι <http://www.premia.gr/>. Επισημαίνεται ότι οι πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην ιστοσελίδα δεν αποτελούν μέρος του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, εκτός εάν οι εν λόγω πληροφορίες είναι ενσωματωμένες στο Ενημερωτικό Δελτίο μέσω παραπομπής (βλ. Ενότητα 3.17 «Διαθέσιμα έγγραφα» του Ενημερωτικού Δελτίου).

- **Θεσμικό πλαίσιο**

Η Εταιρεία είναι ανώνυμη εταιρεία, διεπόμενη από τις διατάξεις του Ν. 4548/2018. Ως εισηγμένη εταιρεία, η λειτουργία της διέπεται επίσης από τους σχετικούς εφαρμοστέους νόμους και τους κανονισμούς της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και των λοιπών εποπτικών αρχών και εν γένει την εμπορική και χρηματιστηριακή νομοθεσία. Αναφορικά με τις θυγατρικές εταιρείες της Εταιρείας οι οποίες βρίσκονται στην Κύπρο, η λειτουργία τους διέπεται από το εκάστοτε ισχύον θεσμικό πλαίσιο και την εμπορική νομοθεσία της Κυπριακής Δημοκρατίας.

3.3.1 Επισκόπηση της επιχειρηματικής δραστηριότητας

Η Εταιρεία είναι η μητρική εταιρεία του Ομίλου PREMIA Properties, ο οποίος επικεντρώνεται στην αγορά και ανάπτυξη μέσω της αξιοποίησης και εκμετάλλευσης ακινήτων στην Ελλάδα, καθώς και στην παροχή υπηρεσιών διαχείρισης έργου, χωρίς την παράλληλη δημιουργία κατασκευαστικού κλάδου ή κλάδου μελετών.

Στο πλαίσιο της δραστηριότητάς τους, η Εταιρεία και ο Όμιλος αγοράζουν, κατασκευάζουν/ανακαινίζουν, ακίνητα τα οποία εν συνεχεία εκμισθώνουν και πωλούν την κατάλληλη χρονική στιγμή. Η ανάπτυξη των ακινήτων γίνεται είτε από την ίδια την Εταιρεία ή τον Όμιλο μέσω κατάλληλων κοινοπρακτικών σχημάτων με εταιρίες παρόμοιου σκοπού με στόχο την εκμετάλλευση οικονομικών κλίμακας συνεπεία συνεργιών. Βασική επιδίωξη του Ομίλου αποτελεί η δημιουργία μακροχρόνιων συνεργασιών με εξειδικευμένους οίκους αναπτύξεως ακινήτων στην Ελλάδα και η σύναψη στρατηγικών συνεργασιών για την απόκτηση εξειδικευμένης τεχνογνωσίας αλλά και η από κοινού συμμετοχή σε άλλες εταιρίες σε μεγάλης κλίμακας αναπτύξεις ακινήτων του ιδιωτικού και δημόσιου τομέα.

Η ανάπτυξη του Ομίλου στηρίζεται στη δημιουργία ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων, το οποίο θα αποφέρει μακροπρόθεσμη αξία και θα ελαχιστοποιήσει τον επενδυτικό κίνδυνο με διαφοροποίηση των επενδύσεων σε διαφορετικά ακίνητα ή περιοχές, με βάση γεωγραφικά κριτήρια, είδος χρήσης, παλαιότητα ακινήτων κ.λπ. και της ενεργητικής διαχείρισής κατά την οποία αξιολογείται η απόδοση των ακινήτων του χαρτοφυλακίου. Επιπλέον, θα εξετάζονται οι δυνατότητες εναλλακτικής αξιοποίησης ή και πώλησης ακινήτων με γνώμονα τα μακροχρόνια οφέλη της Εταιρίας και των μετόχων της.

Στο πλαίσιο αυτό, πριν από τη σύναψη σύμβασης για την αγορά οποιουδήποτε ακινήτου ή συμμετοχής σε εταιρεία που επενδύει σε ακίνητα, ο Όμιλος πραγματοποιεί ενδελεχή έλεγχο στο ακίνητο ή/και στην εταιρεία η οποία έχει στην κυριότητά της το ακίνητο. Ο έλεγχος αυτός περιλαμβάνει νομικό, τεχνικό, πολεοδομικό και φορολογικό έλεγχο

του ακινήτου, και, στην περίπτωση της επένδυσης σε εταιρεία, επιπλέον των ανωτέρω, νομικό, οικονομικό και φορολογικό έλεγχο της εταιρείας. Ο Όμιλος αναθέτει τη διενέργεια των εν λόγω ελέγχων σε αρμόδιους επαγγελματίες παροχής των σχετικών υπηρεσιών.

Ο στόχος της Εταιρείας είναι να ενισχύσει το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων κυρίως σε τρεις τομείς, ήτοι (α) στον τομέα της εφοδιαστικής αλυσίδας (Logistics), (β) στον τομέα των γραφείων και εμπορικών αλυσίδων (big boxes), και (γ) σε κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα, ιδιαίτερα στον χώρο της εκπαίδευσης και της υγειονομικής περίθαλψης (όπως σχολεία, νοσοκομεία, διαγνωστικά κέντρα, χώρους περίθαλψης τρίτης ηλικίας).

Στο πλαίσιο αυτό εντάχθηκε και η απόκτηση δύο (2) επαγγελματικών ακινήτων τη χρήση 2020 (εν μέρει μέσω της προηγούμενης αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με εισφορές σε είδος και εν μέρει μέσω αγοράς), με το χαρτοφυλάκιο των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου να αποτελείται την 31.12.2020 από επτά (7) επενδυτικά ακίνητα συνολικής αξίας €65.920 χιλ., ως εξής:

A/A	Ακίνητο	Χρήση	Αξία 31.12.2020**/** (ποσά σε € χιλ.)	Κατάσταση
1	27 Χλμ ΠΕΟ Αθηνών - Κορίνθου, Ελευσίνα	Αποθήκη Logistics	20.850	Μισθωμένο
2	Θερμαϊκού 19, Θεσσαλονίκη	Εμπορική/Βιομηχανική	1.610	Υπό αξιοποίηση
3	Ορφέως 166, Ελαιώνας	Εμπορική	3.970	Υπό αξιοποίηση
4	Παλαιά Σφαγεία, Λαύριο	Οικιστική (Οικόπεδο)	3.740	Υπό αξιοποίηση
5	Νέα Λάμψακος, Χαλκίδα	Εμπορική (Οικόπεδο)	1.650	Υπό αξιοποίηση
6	Θέση Κύριλλος Ασπρόπυργος	Αποθήκη Logistics	29.450	Μισθωμένο
7	Θέση Ψάρι Ασπρόπυργος	Αποθήκη Logistics	4.650	Μισθωμένο
Σύνολο			65.920	

Πηγή: Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2020, που έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

** Οι εύλογες αξίες των ακινήτων έχουν προσδιορισθεί με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2020 από ανεξάρτητο αποτιμητή (βλ. Σχετικά Ενότητα 3.3.4 «Εκτίμηση αξίας ακινήτων»).

Η Εταιρεία επίσης προχώρησε στις 28.01.2021 σε αγορά ενός επιπλέον ακινήτου (κτίριο σούπερ μάρκετ) επί της Λεωφόρου Λαυρίου στην Παιανία, Αττικής έναντι τιμήματος €2.520 χιλ. (μισθωμένο σε εταιρεία δικτύου λιανικής εμπορίας τροφίμων) και στην ολοκλήρωση της απόκτησης ακινήτου (κτίριο αποθήκης) στις 06.04.2021 στη θέση Ήμερος Τόπος στον Ασπρόπυργο, Αττικής (μισθωμένο). Κατόπιν της υπογραφής των συμφωνητικών μεταβίβασης των Εισφερόμενων Μετοχών και της Σύμβασης Μεταβίβασης Μετοχών ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1, ο Όμιλος προσθέτει στο χαρτοφυλάκιο του επιπλέον επτά (7) επενδυτικά ακίνητα, τα οποία εντάσσονται στους προαναφερθέντες τομείς ενδιαφέροντος.

Περαιτέρω πληροφορίες σχετικά με το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο του Ομίλου, όπως διαμορφώνεται, παρουσιάζονται στην ενότητα 3.3.3 «Συνοπτική περιγραφή των ακινήτων του Ομίλου».

Περαιτέρω, το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου ενισχύθηκε μέσω της ένταξης της εταιρείας JPA στον Όμιλο στις 7.12.2020 (ημερομηνία υπογραφής σύμβασης μεταβίβασης), στο πλαίσιο της προηγούμενης αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με εισφορές σε είδος. Μέσω της κατά 100% θυγατρικής εταιρείας JPA, ο Όμιλος δραστηριοποιείται στον κλάδο της διαχείρισης σχολικών μονάδων δυνάμει της Σύμβασης ΣΔΙΤ (Partnership Agreement) μεταξύ της JPA με την ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ Α.Ε. έχει αναλάβει τη λειτουργία και συντήρηση 10 σχολικών μονάδων στην Περιφέρεια Αττικής για 25 έτη. Για περισσότερες λεπτομέρειες, βλ. Ενότητα 3.3.8 «Πληροφορίες για τη δραστηριότητα της JPA».

3.3.2 Οργανωτική Διάρθρωση του Ομίλου

Στον κατωτέρω πίνακα παρατίθενται οι συμμετοχές της Εταιρείας, άμεσες και έμμεσες, ως αυτές είχαν την 31.12.2020 και την 31.12.2019:

Εταιρεία	Έδρα	Δραστηριότητα	Συμμετοχή	%	%	Μέθοδος ενοποίησης
				Συμμετοχής 31.12.2020	Συμμετοχής 31.12.2019	
Ε.ΜΕ.Λ. Α.Ε	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	Άμεση	90,13%	88,79%	Ολική ενοποίηση

Εταιρία	Έδρα	Δραστηριότητα	Συμμετοχή	%	%	Μέθοδος ενοποίησης
				Συμμετοχής 31.12.2020	Συμμετοχής 31.12.2019	
PASAL CYPRUS LTD	Κύπρος	Εκμετάλλευση ακινήτων	Άμεση	100%	100%	Ολική ενοποίηση
ARVEN A.E. ⁽¹⁾	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	Έμμεση	100%	100%	Ολική ενοποίηση
MFGVR LTD	Κύπρος	Εκμετάλλευση ακινήτων	Έμμεση	100%	100%	Ολική ενοποίηση
JPA	Ελλάδα	Διαχείριση Σχολικών Μονάδων	Άμεση	100%	-	Ολική ενοποίηση
DORECO ⁽²⁾	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	Έμμεση	-	100%	Εύλογη Αξία / Ολική ενοποίηση
SIBO A.E. ⁽²⁾	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	Έμμεση	-	100%	Εύλογη Αξία / Ολική ενοποίηση

Πηγή: Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Χρήσης 2020

⁽¹⁾ Έχει συσταθεί ενέχυρο επί 90.000 μετοχών της θυγατρικής εταιρίας Arven (ποσοστό 100% του μετοχικού κεφαλαίου) υπέρ της Eurobank ως εξασφάλιση μακροπρόθεσμου δανεισμού της Εταιρείας.

⁽²⁾ Δυνάμει της Συμφωνίας Εξυγίανσης, ο Όμιλος PREMIA Properties, και συγκεκριμένα η θυγατρική εταιρεία με την επωνυμία PASAL CYPRUS LTD, υποχρεούται να προβεί στη μεταβίβαση του συνόλου των μετοχών της θυγατρικής της εταιρίας με την επωνυμία DORECO (ήτοι 70.000 μετοχές), οι οποίες έχουν ενεχυριαστεί υπέρ της Εθνικής Τράπεζας, στην τελευταία, ή σε νομικό πρόσωπο που εκείνη θα υποδείξει, με μηδενικό τίμημα. Την 16.03.2020 υπεγράφη ειδικό συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο από την PASAL CYPRUS LTD, με το οποίο παρέχεται στην Εθνική Τράπεζα ή σε νομικό πρόσωπο, το οποίο εκείνη θα υποδείξει, η ρητή και ανέκκλητη εντολή να προχωρήσει σε αυτοσύμβαση για την μεταβίβαση των μετοχών της έμμεσης θυγατρικής DORECO, όποτε το κρίνει εκείνη σκόπιμο, ημερομηνία κατά την οποία απωλέσθηκε ο έλεγχος (control) επί των εταιρειών DORECO και της κατά 100% θυγατρικής της SIBO A.E. Κατά την εν λόγω ημερομηνία οι συμμετοχές αυτές αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους, και οι εταιρείες αυτές δεν συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου από τη 16.03.2020 και έπειτα. Η εν λόγω συμμετοχή στις οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2019 είχε χαρακτηριστεί ως διακοπέισα δραστηριότητα κατ' εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 5 «Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση και διακοπέισες δραστηριότητες» δεδομένου ότι η Συμφωνία Εξυγίανσης από την οποία προβλεπόταν η υποχρεωτική διάθεσή της, υπογράφηκε το 2019.

Σημειώνεται πως το ποσοστό δικαιωμάτων ψήφου που κατέχει η Εταιρεία στις θυγατρικές που αναφέρονται στον ανωτέρω πίνακα, είναι ίσο με το ποσοστό συμμετοχής στο κεφάλαιο των εταιρειών.

3.3.2.1 Πληροφορίες για τις Εισφερόμενες Εταιρείες

Κατόπιν της υπογραφής των συμβάσεων μεταβίβασης των Εισφερόμενων Μετοχών στις 29.06.2021 στο πλαίσιο της Αύξησης και της Σύμβασης Μεταβίβασης Μετοχών ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 στις 29.06.2021, η Εταιρεία συμμετέχει κατά ποσοστό 100% στο μετοχικό κεφάλαιο των Εισφερόμενων Εταιρειών και ως εκ τούτου, τα οικονομικά στοιχεία τους θα ενοποιούνται από την 29.06.2021 (ημερομηνία υπογραφής των παραπάνω συμβάσεων) και έπειτα με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης στον Όμιλο PREMIA Properties.

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΑΔΑΜ ΤΕΝ	STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ	STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ	ΘΕΣΜΙΑ	ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1	
Έδρα	Αθήνα	Αθήνα	Αθήνα	Αθήνα	Αθήνα	Ασπρόπυργος	
Αρ. ΓΕΜΗ	148645101000	148481101000	150496601000	007324501000	008403001000	156673207000	
Μέλη ΔΣ	Γεωργιάδου Ζωή – Σούτσι, Γεωργιάδου Νίνα Πατρίτσια Μπαρκονίκος Παναγιώτης	Μπαρκονίκος Παναγιώτης, Γεωργιάδου Ζωή– Σούτσι, Γεωργιάδου – Βινς Νίνα Πατρίτσια	Μπαρκονίκος Παναγιώτης, Γεωργιάδου Ζωή– Σούτσι, Γεωργιάδου – Βινς Νίνα Πατρίτσια	Μπαρκονίκος Παναγιώτης, Γεωργιάδου Ζωή– Σούτσι, Γεωργιάδου – Βινς Νίνα Πατρίτσια	Γεωργιάδου Ζωή – Σούτσι, Γεωργιάδου- Βινς Νίνα Πατρίτσια, Μπαρκονίκος Παναγιώτης	Τσίκλος Κυριάκος, Τσίκλος Δημήτριος, Σακκέτος Ιωάννης	
Επενδυτικό Ακίνητο	1 χλμ. Επαρχιακής Οδού Σίνδου- Χαλάστρας	Θέση Δύο Πεύκα, Ασπρόπυργος	Θέση Ρίκια, Ασπρόπυργος	Οδός Λούτσας, Θέση ΒΟΡΡΟ ή ΚΑΨΑΛΑ ΒΙΠΑ Μάνδρας ΒΙΠΑ Μάνδρας	7 χλμ. Ε.Ο. Καλαμάτας- Τρίπολης, Δήμος Καλαμάτας & Α Πάροδος Δημοτικού Σταδίου 2, Κατερίνη	Αγροτική Οδός, Θέση Στρίφι, Ελευσίνα	
Στοιχεία μετοχικού κεφαλαίου ^{(1), (3), (4), (5)}							
Μετοχές		8.000	2.750.000	1.600.000	578.000	25.400	2.500
Ονομαστική Αξία μετοχών (€)		100	1,00	1,00	2,93	10	100

Βασικά οικονομικά μεγέθη						
Κατάσταση Οικονομικής Θέσης (€ χιλ.)						
	31.12.2020 ⁽¹⁾	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020
Επενδυτικά Ακίνητα	14.821	15.212	4.276	6.384	7.249 ⁽²⁾	-
Δανειακές Υποχρεώσεις πλέον Χρηματοδοτικών μισθώσεων	8.750	8.006	2.369	3.538	5.374	-
Μετοχικό Κεφάλαιο	4.800	2.750	1.600	1.694	134	250
Καθαρή θέση	9.100	6.553	1.953	1.133	1.555	248
Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης						
	01.01-31.12.2020	01.01-31.12.2020	01.01- 31.12.2020	01.01- 31.12.2020	01.01- 31.12.2020	01.01-31.12.2020
Κύκλος εργασιών	-	1.053	291	388	534	-
Αποτελέσματα μετά από φόρους	16	1.263	321	244	198	(2)

Πηγή: Οικονομικές Καταστάσεις των Εισφερόμενων Εταιρειών, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και ελέγχθηκαν από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή

⁽¹⁾ Στις 05.02.2021 ολοκληρώθηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ADAM TEN κατά €4.000.000, με επιστροφή μετρητών στους μετόχους και την ακύρωση 40.000 μετοχών, ονομαστικής αξίας €100 εκάστη. Μετά τη μείωση αυτή το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε €800.000 διαιρούμενο σε €8.000 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €100 εκάστη.

⁽²⁾ Η αξία των Επενδυτικών Ακινήτων της ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ στις 31.12.2020 διαφοροποιείται με την εύλογη αξία που παρουσιάζεται στην ενότητα 3.3.3 «Συνοπτική περιγραφή των ακινήτων του Ομίλου» καθώς μεταγενέστερα της 31.12.2020, η εταιρία μεταβίβασε την κυριότητα εννέα αγροτεμαχίων, συνεπεία πώλησης έναντι τιμήματος €47.364. Η αποτίμηση των ανωτέρω αγροτεμαχίων στην εύλογη αξία αυτών, κατά την ημερομηνία μετάβασης στα Δ.Π.Χ.Α., διενεργήθηκε προσεγγιστικά με βάση τη μεταγενέστερη τιμή πώλησης αυτών, ήτοι €45 χιλ. συνολικά.

⁽³⁾ Κατόπιν της 31.12.2020, η ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 προέβη στην αγορά αγροτικού ακινήτου με άδεια οικοδομής έναντι ποσού €1.212 χιλ., περιλαμβανομένης της εκχώρησης οικοδομικής άδειας έναντι ποσού €50 χιλ. Περαιτέρω, η εταιρεία υπέγραψε σύμβαση κατασκευής και διαχείρισης έργου με την εταιρεία NOE για την ανέγερση εμπορικής αποθήκης με γραφεία στη θέση Στρίφι του Δήμου Ελευσίνας έναντι κόστους €2.090,9 χιλ. περίπου με ημερομηνία παράδοσης την 15.04.2021. Το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στην εταιρία με την επωνυμία «SYNERGY IN SUPPLY CHAIN AE» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με έναρξη την 14.05.2021.

⁽⁴⁾ Στις 26.03.2021 ολοκληρώθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με μετρητά της εταιρείας ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ κατά €120.000. Μετά την αύξηση το μετοχικό κεφάλαιο ανέρχεται σε €254.000 διαιρούμενο σε 25.400 ονομαστικές μετοχές αξίας €10 εκάστη

⁽⁵⁾ Στις 24.06.2021 ολοκληρώθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με μετρητά της εταιρείας ΘΕΣΜΙΑ κατά €100.000,90. Μετά την αύξηση το μετοχικό κεφάλαιο ανέρχεται σε €1.793.540,90 διαιρούμενο σε 612.130 ονομαστικές μετοχές αξίας €2,93 εκάστη.

Οι οικονομικές καταστάσεις των Εισφερόμενων Εταιρειών, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και ελέγχθηκαν από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή, αποτελούν έγγραφα στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. 3.17 «Διαθέσιμα Έγγραφα»).

Αναφορικά με τα εμπράγματα βάρη επί των μετοχών ορισμένων εκ των Εισφερόμενων Μετοχών, βλ. σχετικά Ενότητα 3.3.5.2 Εμπράγματα βάρη – Εμπράγματες εξασφαλίσεις επί των Εισφερόμενων Μετοχών.

3.3.3 Συνοπτική περιγραφή των ακινήτων του Ομίλου

Το χαρτοφυλάκιο των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου αποτελείται από επτά (7) ακίνητα συνολικής αξίας αποτίμησης €65.920 χιλ. κατά την 31.12.2020 και κατόπιν μεταγενέστερων επενδύσεων σε ακίνητα και της ολοκλήρωσης της μεταβίβασης των μετοχών των Εισφερόμενων Εταιρειών διαμορφώνεται ως εξής:

A/A	Ακίνητο	Η/μ Κτήσης	Χρήση	Οικόπεδο (τ.μ.)	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	Εταιρία	Βασικοί Μισθωτές	Πληρότητα (%)	Ετησιοποιημένο Μίσθωμα*/(1) (ποσά σε € χιλ.)	Εκτιμηθείσα Αξία*/(2) (ποσά σε € χιλ.)	Ετησιοποιημένη Απόδοση(3) (%)
1	27 Χλμ ΠΕΟ Αθηνών - Κορίνθου, Ελευσίνα	22.12.2005	Αποθήκη Logistics	56.202	35.237	PREMIA Properties	Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτη	100%	1.534,3	20.850	7,4%
2	Θέση Κύριλλος, Ασπρόπυργος	29.12.2020	Αποθήκη Logistics	129.600	53.781	PREMIA Properties	Ινστιτούτο Τεχνολογίας Υπολογιστών και Εκδόσεων «Διόφαντος», Γενικές Μεταφορές Αθηναϊκή Α.Ε.	100%	2.362,9	29.450	8%
3	Θέση Ψάρι, Ασπρόπυργος	29.12.2020	Αποθήκη Logistics	11.096	4.795	PREMIA Properties	ΜΕΤΡΟ	100%	348,0	4.650	7,5%
Μισθωμένα ακίνητα - Σύνολο				196.898	93.813			100%	4.245,2	54.950,0	7,6%
4	Λιμάνι Λαυρίου, Λαύριο	17.06.1999	Οικιστική (Οικόπεδο)	33.124	-	ΕΜΕΛ	-	-	-	3.740	-
5	Νέα Λάμψακος, Χαλκίδα	27.11.2008	Εμπορική (Οικόπεδο)	81.362	-	ARVEN	-	-	-	1.650	-
6	Θερμαϊκού 19, Θεσσαλονίκη	28.03.2008	Εμπορική/Βιομηχανική	39.609	29.661	PREMIA Properties	Κενό	-	-	1.610	-
7	Ορφέως 166, Ελαιώνας	25.07.2007	Εμπορική	10.799	10.857	PREMIA Properties	Κενό	-	-	3.970	-
Ακίνητα υπό αξιοποίηση - Σύνολο				164.894	40.518			-	-	10.970	-
Ακίνητα 31.12.2020 – Σύνολο				361.792	134.331			-	-	65.920	7,6%
8	Θέση Ήμερος Τόπος	06.04.2021	Αποθήκη Logistics	22.995	9.443	PREMIA Properties	Διακίνισις Α.Ε.	100%	409,9	5.400	7,6%

	(Λάκκα), Ασπρόπυργος											
9	Λ. Λαυρίου 76, Παιανία	28.01.2021	Σούπερ Μάρκετ	4.558	1.487	PREMIA Properties	AB Βασιλόπουλος	100%	186	2.668	6,97%	
Ακίνητα που αποκτήθηκαν μετά την 31.12.2020				27.553	10.930			100%	595,9	8.068	7,3%	
10	1ο Χλμ. Επαρχιακής Οδού Σίνδου- Χαλάστρας	Θεσσαλο- νίκη	Αποθήκη Logistics	51.396	24.703	ΑΔΑΜ-ΤΕΝ	Seagull S.A.	100%	864,0	14.821	5,8%	
11	7ο Χλμ. Ε.Ο. Καλαμάτας- Τρίπολης ⁽⁴⁾	Καλαμάτα	Εμπορικό κατάστημα (Big Box)	21.006	4.462,	ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ⁽⁵⁾	Praktiker Hellas A.E.	100%	420,0	4.908	8,6%	
12	Α' Πάρδος Δημοτικού Σταδίου 2 ⁽⁴⁾	Κατερίνη	Σούπερ Μάρκετ	3.700	1.485	ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ⁽⁵⁾	Ελληνικές υπεραγορές Σκλαβενίτης Α.Ε.Ε	100%	198,0	2.296	8,6%	
13	Θέση Δύο Πεύκα, Ασπρόπυργος	Αττική	Αποθήκη Logistics	49.134	11.982	STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟ Σ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ	Friesland CampinaHella s A.E.	100%	1.135,3	15.212	7,5%	
14	Οδός Λούτσας, θέση ΒΟΡΡΟ ή ΚΑΨΑΛΑ ΒΙΠΑ Μάνδρας	Αττική	Αποθήκη Logistics	36.604	15.664	ΘΕΣΜΙΑ	Henkel Hellas ABEE	100%	550,0	6.384	8,6%	
15	Θέση Ρίκια, Ασπρόπυργος	Αττική	Αποθήκη Logistics	15.624	7.298	STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟ Σ ΡΙΚΙΑ	Medlog A.E.	100%	336,0	4.276	7,9%	
16	Αγροτική Οδός, Θέση Στρίφι, Ελευσίνα	Αττική	Αποθήκη Logistics	25.760	10.199	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟ Υ 1	Synergy	100%	517,6	6.670	7,8%	
Ακίνητα Εισφερόμενων Εταιρειών				203.224	75.793			100%	4.020,9	54.567	7,4%	
Σύνολο ⁽⁵⁾				592.569	221.054			100%	8.862,0	128.555	6,9%	

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

⁽¹⁾ Το Ετησιοποιημένο μίσθωμα υπολογίζεται ως το μηνιαίο μίσθωμα ανά μισθωτήριο συμβόλαιο πολλαπλασιασμένο επί 12. Το ετήσιο μίσθωμα που αφορά το μισθωτή «Seagull S.A.» στο ακίνητο #10 για το έτος 2021 ανέρχεται στο ποσό €864 χιλ. και διαμορφώνεται σε €1.296 χιλ. από 01.01.22 (στην περίπτωση αυτή, η ετησιοποιημένη απόδοση διαμορφώνεται σε 8,7%)

⁽²⁾ Οι εύλογες αξίες των ακινήτων έχουν προσδιοριστεί με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2020 από ανεξάρτητο εκτιμητή, με εξαίρεση το ακίνητο επί της Λ. Λαυρίου 76, Παιανία με ημερομηνία εκτίμησης 01.03.2021 και του ακινήτου στη Θέση Στρίφι Ελευσίνα με ημερομηνία εκτίμησης 15.04.2021 (βλ. σχετικά Ενότητα 3.3.4 «Εκτίμηση αξίας ακινήτων»).

⁽³⁾ Η Ετησιοποιημένη απόδοση υπολογίζεται ως ο λόγος του ετησιοποιημένου μισθώματος προς την αξία αποτίμησης (εκτιμηθείσα αξία). Ως προς το σύνολο έχουν εξαιρεθεί ακίνητα υπό αξιοποίηση.

⁽⁴⁾ Τα ακίνητα δεν ανήκουν στην κυριότητα της ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ, αλλά μισθώνονται δυνάμει σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης (βλ. σχετικά Ενότητα «3.16.2 Λοιπές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου).

⁽⁵⁾ Η αξία των Επενδυτικών Ακινήτων της ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ στις 31.12.2020 διαφοροποιείται από την εύλογη αξία που παρουσιάζεται στην ενότητα 3.3.3 «Συνοπτική περιγραφή των ακινήτων του Ομίλου» καθώς μεταγενέστερα της 31.12.2020, η εταιρία μεταβίβασε την κυριότητα εννέα αγροτεμαχίων, συνεπεία πώλησης έναντι τιμήματος €47.364. Η αποτίμηση των ανωτέρω αγροτεμαχίων στην εύλογη αξία αυτών, κατά την ημερομηνία μετάβασης στα Δ.Π.Χ.Α., διενεργήθηκε προσεγγιστικά με βάση τη μεταγενέστερη τιμή πώλησης αυτών, ήτοι €45 χιλ. συνολικά.

Ακολούθως παρατίθεται συνοπτική περιγραφή των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου:

1. 27 Χλμ Παλαιάς Εθνικής Οδού (Π.Ε.Ο.) Αθηνών – Κορίνθου, Ελευσίνα (Αποθήκη Logistics)

Πρόκειται για οικόπεδο μετά του επ' αυτού κτιριακό συγκρότημα αποθηκών και κέντρο διανομής με γραφειακούς χώρους. Στεγάζει κυρίως δραστηριότητες που αφορούν συσκευασία-ανασυσκευασία, αποθήκευση και διανομή προϊόντων. Βρίσκεται σε περιοχή εκτός σχεδίου πόλεως, εντός Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Ελευσίνας και εντός Βιομηχανικής Περιοχής (ΒΙ.ΠΕ), όπου οι όροι και περιορισμοί δόμησης είναι σύμφωνοι με τις διατάξεις του ΦΕΚ 627Δ/13-6-05.

Τμήμα κτιριακών εγκαταστάσεων είναι εκμισθωμένο από την Εταιρεία στην εταιρεία με την επωνυμία «Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης ΑΕΕ», δυνάμει του από 04.06.2015 ιδιωτικού συμφωνητικού εκχώρησης μισθωτικού δικαιώματος από την εταιρία «SATO A.E.» στην Εταιρία. Η διάρκεια της εν λόγω μίσθωσης λήγει στις 31.10.2026. Το μίσθωμα αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά το ποσοστό μεταβολής του Δ.Τ.Κ. του εκάστοτε προηγούμενου δωδεκαμήνου.

Επιπλέον υφίσταται μίσθωση με την εταιρεία με την επωνυμία «Cosmote», δυνάμει του από 27.07.2011 ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 26.07.2023 και με την εταιρεία με την επωνυμία «Ηλιενέργεια Αττικής Φωτοβολταϊκά Συστήματα Μ.Ε.Π.Ε.» με ημερομηνία λήξης την 31.12.2038. Το συνολικό μηνιαίο μίσθωμα από τις παραπάνω μισθώσεις ανέρχεται κατά την 31.12.2020 σε €127.858,33

Οι απαιτήσεις της Εταιρίας από τις παραπάνω μισθώσεις έχουν εκχωρηθεί στην Alpha Bank ως εξασφάλιση στο πλαίσιο του Νέου Δανείου (βλ. σχετικά 3.16.1 «Δανειακές Συμβάσεις», του Ενημερωτικού Δελτίου).

2. Ακίνητο στη θέση Κύριλλος, Ασπρόπυργος (Αποθήκη Logistics)

Το ακίνητο αποκτήθηκε από την Εταιρία στις 29.12.2020 κατά ποσοστό 22,10102% εξ αδιαιρέτου μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου με εισφορές σε είδος και κατά το υπόλοιπο ποσοστό εξ αδιαιρέτου με αγορά από την ΝΟΕ Α.Ε.. Το συνολικό αντάλλαγμα για το εν λόγω ακίνητο (μετοχές και μετρητά) ανήλθε σε ποσό €28.775 χιλ. και €29.893 χιλ. συμπεριλαμβανομένων των εξόδων μεταβίβασης.

Πρόκειται για αγροτεμάχιο επιφάνειας 129.599,55 τ.μ. σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης, και 128.806,00 τ.μ. σύμφωνα με τα στοιχεία του Κτηματολογικού Γραφείου Αχαρνών, επί του οποίου έχουν ανεγερθεί τρεις (3) κτιριακοί όγκοι βιομηχανικών κτιρίων, οι οποίοι χωρίζονται με την σειρά τους σε πέντε (5) κτίρια αποθηκών με γραφεία, συνολικής επιφάνειας, συνολικής επιφάνειας 53.781 τ.μ.

Για το ακίνητο αυτό υφίστανται συμβάσεις μίσθωσης με 6 μισθωτές, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται οι εξής: «ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΔΟΣΕΩΝ – ΔΙΟΦΑΝΤΟΣ», «ΓΕΝΙΚΕΣ ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ ΑΘΗΝΑΙΚΗ Α.Ε.», «SCHENKER Α.Ε.Ε.», «ΣΑΚΟΡΑΦΑΣ Α.Ε.», «ENGINEERIA Α.Ε.» και «ΑΛΦΑΩΜΕΓΑ Α.Ε.». Η εταιρεία, κατόπιν λύσης της σύμβασης μίσθωσης που υφίστατο για μέρος του ακινήτου με την εταιρεία ΜΟΤΟΔΥΝΑΜΙΚΗ, σύμφωνα με δήλωσή της, βρίσκεται σε διαδικασία ολοκλήρωσης των διαπραγματεύσεων για την εκ νέου μίσθωση σε έτερο μισθωτή με τους ίδιους όρους μίσθωσης.

Το συνολικό μηνιαίο μίσθωμα από τις παραπάνω μισθώσεις ανέρχεται κατά την 31.12.2020 σε €196.910,54. Σημειώνεται ότι το μίσθωμα αναπροσαρμόζεται ετησίως βάσει σχετικών συμφερόντων όρων κατά περίπτωση, κατά το ποσοστό μεταβολής του Δ.Τ.Κ. του εκάστοτε προηγούμενου δωδεκαμήνου. Η σταθμισμένη μέση διάρκεια των μισθωτικών συμβάσεων («Weighted Average Unexpired Lease Term - WAULT») το ακινήτου κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου είναι περίπου 3,5 έτη.

Οι απαιτήσεις της Εταιρίας από τις παραπάνω μισθώσεις έχουν εκχωρηθεί στην Alpha Bank ως εξασφάλιση στο πλαίσιο του Νέου Δανείου (βλ. σχετικά 3.16.1 «Δανειακές Συμβάσεις», του Ενημερωτικού Δελτίου).

3. Ακίνητο στη θέση Ψάρι, Ασπρόπυργος (Αποθήκη Logistics)

Το ακίνητο αποκτήθηκε από την Εταιρία στις 29.12.2020 κατά ποσοστό 22,10102% εξ αδιαιρέτου μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου με εισφορές σε είδος και κατά το υπόλοιπο ποσοστό εξ αδιαιρέτου με αγορά από την ΝΟΕ Α.Ε.. Το συνολικό αντάλλαγμα για το εν λόγω ακίνητο (μετοχές και μετρητά) ανήλθε σε ποσό €4.244 χιλ. και €4.405 χιλ. συμπεριλαμβανομένων των εξόδων μεταβίβασης.

Πρόκειται για αγροτεμάχιο επιφάνειας 11.096,00 τ.μ. σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης, και 11.143,00 τ.μ., σύμφωνα με τα στοιχεία του Κτηματολογικού Γραφείου Αχαρνών, επί του οποίου έχει ανεγερθεί εμπορική αποθήκη, η οποία

λειτουργεί ως χώρος αποθήκευσης – ψυγείο με ειδικό χώρο κατάψυξης και γραφεία, συνολικής δομημένης επιφάνειας εμβαδού 4.795 τ.μ..

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το σύνολο του ακινήτου (με εξαίρεση την ταράτσα αυτού, στην οποία βρίσκεται εγκατεστημένο σύστημα φωτοβολταϊκών το οποίο ανήκει στην εταιρία «NOE Α.Ε.») είναι μισθωμένο στην εταιρία «ΜΕΤΡΟ Ανώνυμος Εμπορική και Βιομηχανική Εταιρία Ειδών Διατροφής και Οικιακής Χρήσης» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 07.01.2020 και λήξης την 06.01.2029. Το μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται σε €29.000 και θα αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά ποσοστό ίσο με το 100% προσαυξημένο κατά μια ακέραιη μονάδα (ΔΤΚ+1%) της μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή του μήνα της αναπροσαρμογής σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους.

Οι απαιτήσεις της Εταιρίας από την παραπάνω μίσθωση, έχουν εκχωρηθεί στην Alpha Bank ως εξασφάλιση στο πλαίσιο του Νέου Δανείου. (βλ. σχετικά 3.16.1 «Δανειακές Συμβάσεις», του Ενημερωτικού Δελτίου).

4. Λιμάνι Λαυρίου, Λαύριο (Οικιστικό ακίνητο - Οικόπεδο)

Πρόκειται για οικόπεδο ιδιοκτησίας της θυγατρικής ΕΜΕΛ συνολικής επιφάνειας 33.124 τ.μ. επί της νέας περιφερειακής παραλιακής οδού που συνδέει την Λεωφόρο Κερατέας - Λαυρίου με το λιμάνι του Λαυρίου. Τμήμα της ως άνω έκτασης βρίσκεται εντός σχεδίου πόλης (19.191 τ.μ.) και το υπόλοιπο είναι εκτός σχεδίου.

Πρόθεση του Ομίλου είναι η αξιοποίηση του ακινήτου μέσω ανέγερσης συγκροτημάτων κατοικιών για χρήση δεύτερης κατοικίας. Το σχέδιο αξιοποίησης θα οριστικοποιηθεί συνεκτιμώντας τις αλλαγές που δρομολογούνται στην ευρύτερη περιοχή (Προαστιακός, νέο λιμάνι Λαυρίου, τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Λαυρεωτικής) καθώς και τις σχετικές τεχνοοικονομικές μελέτες που θα συνταχθούν. Στο οικόπεδο επί της θέσης Παλαιά Σφαγεία, Λαύριο θα μελετηθεί μικτή οικιστική και εμπορική ανάπτυξη ακινήτων με δεδομένη την υφιστάμενη δυνατότητα ανέγερσης κτισμάτων 25.000 τ.μ..

5. Νέα Λάμψακος, Χαλκίδα (Εμπορικό ακίνητο - Οικόπεδο)

Πρόκειται για οικόπεδο επιφάνειας 81.362 τ.μ. ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρίας ARVEN, το οποίο βρίσκεται στη Νέα Λάμψακο του Δήμου Χαλκιδέων στο Νομό Ευβοίας, εντός σχεδίου πόλεως και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τη νομοθεσία που αφορά την «εκτός σχεδίου» δόμηση (Π.Δ. 24/1985/ΦΕΚ Δ'270/31.5.1985). Στο οικόπεδο επί της θέσης Νέα Λάμψακος, Χαλκίδα, η Εταιρεία σκοπεύει να αναπτύξει εμπορικά ακίνητα με υφιστάμενη δυνατότητα ανέγερσης κτισμάτων 16.500 τ.μ.

6. Θερμαϊκού 19, Θεσσαλονίκη (Εμπορικό/Βιομηχανικό Ακίνητο)

Έκταση συνολικής επιφάνειας 39.609 τ.μ., με πρόσωπο 150 μ. στην παράπλευρη οδό της Εγνατίας οδού. Εντός της εκτάσεως υπάρχει κτιριακό συγκρότημα αποτελούμενο από ένα πολυώροφο κτίριο με δύο υπόγεια συνολικού εμβαδού 29.661 τ.μ. Το ακίνητο είναι κενό από την ημερομηνία απόκτησης του, ήτοι την 28.03.2008. Οι κτιριακές εγκαταστάσεις 29.661 τ.μ. εντός του οικοπέδου επί της Θερμαϊκού 19 στο Ωραιόκαστρο Θεσσαλονίκης θα αξιοποιηθούν ως αποθήκες (logistics) σε συνδυασμό με εμπορικές χρήσεις (big box).

7. Ορφέως 166, Ελαιώνας (Εμπορικό ακίνητο)

Οικόπεδο συνολικού εμβαδού 10.799 τ.μ. με κτιριακές εγκαταστάσεις συνολικής επιφάνειας 10.857 τ.μ., τα οποία είναι εντός σχεδίου πόλεως. Τα σχέδια για την αξιοποίηση του ακινήτου προβλέπουν την κατ' αρχή εκμίσθωσή του ως αποθηκευτικό χώρο, ενώ η χρήση του θα επανεξεταστεί σε συνδυασμό με τις προβλεπόμενες αναπτύξεις του Δήμου Αθηναίων και αθλητικών εγκαταστάσεων στην περιοχή. Το ακίνητο είναι κενό από την ημερομηνία απόκτησης του, ήτοι την 25.07.2007. Το ακίνητο θα αξιοποιηθεί προσωρινά προς ενοικίαση ως αποθηκευτικός χώρος, ενώ η χρήση του θα επανεξεταστεί σε συνδυασμό με τις προβλεπόμενες αναπτύξεις του Δήμου Αθηναίων και αθλητικών εγκαταστάσεων στην περιοχή.

8. Ακίνητο στη θέση Ήμερος Τόπος (Λάκκα), Ασπρόπυργος (Αποθήκη Logistics)

Πρόκειται για αγροτεμάχιο συνολικής επιφάνειας 22.995 τ.μ., επί του οποίου έχει ανεγερθεί κτιριακό συγκρότημα που περιλαμβάνει εμπορική αποθήκη ξηρού φορτίου και γραφεία συνολικής επιφάνειας 9.443 τ.μ. Το ακίνητο αποκτήθηκε από την Εταιρεία με αγορά από την ΝΟΕ, έναντι τιμήματος €4.998,6 χιλ., το οποίο διαμορφώθηκε σε €5.194,3 χιλ. συμπεριλαμβανομένων των εξόδων μεταβίβασης.

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το σύνολο του ακινήτου είναι μισθωμένο στην εταιρεία «ΔΙΑΚΙΝΗΣΙΣ ΑΕ Αποθηκεύσεις- Μεταφοράς- Συσκευασίες» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.12.2004 και λήξης κατόπιν παράτασης της διάρκειας, την 31.05.2029. Το μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται σε €34.157,20 πλέον Φ.Π.Α, προσαρμοζόμενο ετησίως κατά ποσοστό ίσο με το 100% προσαυξημένο κατά μια ακέραη μονάδα της μεταβολής του ΔΤΚ του μήνα της αναπροσαρμογής σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους (ΔΤΚ+1%). Οι απαιτήσεις της Εταιρίας από την παραπάνω μίσθωση, έχουν εκχωρηθεί στην Alpha Bank ως εξασφάλιση στο πλαίσιο του Νέου Δανείου (βλ. σχετικά 3.16.1 «Δανειακές Συμβάσεις», του Ενημερωτικού Δελτίου).

9. Ακίνητο επί της Λεωφ. Λαυρίου 76, Παιανία (Σούπερ Μάρκετ)

Πρόκειται για οικόπεδο επιφάνειας κατά τον τίτλο κτήσης 4.557,55 τ.μ. μετά του επ' αυτού ισόγειου κτιρίου (καταστήματος τροφίμων) συνολικής επιφάνειας 1.486,78 τ.μ., κείμενο στη θέση «Ντομάκου», στη δημοτική ενότητα Παιανίας, του Δήμου Παιανίας, επί της Λεωφόρου Λαυρίου αρ. 76. Το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στην εταιρία με την επωνυμία «ΑΛΦΑ ΒΗΤΑ ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ Α.Ε.» με ημερομηνία έναρξης την 15.02.2019 και λήξης 14.02.2039. Το μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται σε €15.500 πλέον ΦΠΑ, ενώ από την 15.02.2036 θα αναπροσαρμόζεται ετησίως στην αρχή εκάστου μισθωτικού έτους κατά ποσοστό ίσο με το 100% της μεταβολής του ΔΤΚ του μήνα της αναπροσαρμογής σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους, θα παραμένει δε σταθερό σε ενδεχόμενη αρνητική μεταβολή του ΔΤΚ. Το αντάλλαγμα για το εν λόγω ακίνητο ανήλθε σε €2.520 χιλ. και σε €2.639 χιλ. συμπεριλαμβανομένων των εξόδων μεταβίβασης.

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας από την παραπάνω μίσθωση, έχουν εκχωρηθεί στην Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. ως εξασφάλιση στο πλαίσιο του Κοινού Ομολογιακού Δανείου εκδόσεως της Εταιρίας με εμπράγματα εξασφαλίσεις, εκδοθέντος τον Ιούνιο 2021. (βλ. σχετικά 3.16.1 «Δανειακές Συμβάσεις», του Ενημερωτικού Δελτίου).

10. 1ο Χλμ. Επαρχιακής Οδού Σίνδου-Χαλάστρας (Αποθήκη Logistics) (ΑΔΑΜ ΤΕΝ)

Πρόκειται για αγροτεμάχιο επιφάνειας κατά τον τίτλο κτήσης 51.396,46 τ.μ. – και 51.401 τ.μ. σύμφωνα με τα στοιχεία του Εθνικού Κτηματολογίου – μετά των επ' αυτού εγκαταστάσεων αποθηκών (logistics) συνολικής επιφάνειας 24.703 τ.μ, κείμενο στη δημοτική κοινότητα Σίνδου, της δημοτικής ενότητας Εχεδώρου, του Δήμου Δέλτα, στο 1^ο χλμ. της Επαρχιακής Οδού Σίνδου-Χαλάστρας, κυριότητας της ΑΔΑΜ ΤΕΝ.

Το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στην εταιρεία με την επωνυμία «ΣΗΓΚΑΛ ΔΙΑΜΕΤΑΦΟΡΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ» και το δ.τ. «SEAGULL Single Member S.A. Group of Companies» με ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης την 01.01.2021 και λήξης την 31.12.2028. Το μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται σε €72.000 συν Φ.Π.Α. για το έτος 2021 και €108.000 για το έτος 2022, ενώ από 01.01.2023 και εφεξής θα αναπροσαρμόζεται ετησίως, στην αρχή εκάστου μισθωτικού έτους, κατά ποσοστό ίσο με το ποσοστό μεταβολής του Δ.Τ.Κ. του προηγούμενου έτους. Το μίσθωμα θα παραμένει σταθερό σε περίπτωση μηδενικού ή αρνητικού Δ.Τ.Κ.

11. 7ο Χλμ. Ε.Ο. Καλαμάτας-Τρίπολης, Καλαμάτα (ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ)

Πρόκειται για αγροτεμάχιο επιφάνειας 21.006,11 τ.μ. – και 20.953 τ.μ. σύμφωνα με τα στοιχεία του Εθνικού Κτηματολογίου – μετά των επ' αυτού κτισμάτων, δηλαδή ισόγειου κτιρίου επιφάνειας 2.286,39 τ.μ. με προσθήκη ισογείων κτισμάτων επιφάνειας 1.907,23 τ.μ. και υπογείου επιφάνειας 268,81 τ.μ., κείμενο στη δημοτική ενότητα Θουρίας, του Δήμου Καλαμάτας, στο 7^ο χλμ Ε.Ο. Καλαμάτας-Τρίπολης, κυριότητας της «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING (ΛΗΖΙΝΓΚ) ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το οποίο η ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ εκμισθώνει δυνάμει σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης με λήξη την 07.08.2030, για την οποία βλ. την Ενότητα 3.16.2 «Λοιπές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Το ακίνητο είναι υπεκμισθωμένο από τη ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ στην εταιρία με την επωνυμία «PRAKTIKER HELLAS ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.» με ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης την 16.06.2008 και λήξης την 31.12.2024 με δικαίωμα της μισθώτριας για μονομερή παράταση για 8 ακόμα έτη. Το μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται σε €35.000 πλέον χαρτοσήμου, ενώ από 01.01. αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά ποσοστό ίσο με το ποσοστό μεταβολής του Δ.Τ.Κ.

του προηγούμενου έτους προσαυξημένο κατά 1%. Σε περίπτωση ασκήσεως του δικαιώματος παράτασης από τη μισθώτρια, το μίσθωμα θα αναπροσαρμοστεί για το 17^ο έτος κατά 15% επί του μισθώματος του προηγούμενου έτους. Οι απαιτήσεις του υπεκμισθωτή από την παραπάνω υπομίσθωση, έχουν εκχωρηθεί στην «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING (ΛΗΖΙΝΓΚ) ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ως εξασφάλιση στο πλαίσιο της ως άνω χρηματοδοτικής μίσθωσης.

12. Α' Πάροδος Δημοτικού Σταδίου 2, Κατερίνη (ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ)

Πρόκειται για οριζόντια ιδιοκτησία-κατάστημα του υπογείου, ισογείου και πρώτου ορόφου, επιφανείας 1.374,35 τ.μ. (πλέον 110,92 τ.μ. του υπογείου) με ποσοστό εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτησίας στο οικοπέδο 950/1000, που βρίσκεται σε κτίριο επί οικοπέδου επιφανείας 2.130,20 τ.μ. - και 2.130 τ.μ. σύμφωνα με τα στοιχεία του Εθνικού Κτηματολογίου - κείμενου στη δημοτική ενότητα Κατερίνης του Δήμου Κατερίνης, στο 130Β Ο.Τ. της Πολεοδομικής Ενότητας Επέκταση Ευαγγελικών, στη συμβολή των οδών Δημοτικού Σταδίου και Α' Πάροδος Δημοτικού Σταδίου, κυριότητας της «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING (ΛΗΖΙΝΓΚ) ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το οποίο η ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ εκμισθώνει δυνάμει σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης με λήξη την 28.12.2027, για την οποία βλ. την ενότητα 3.16.2 «Λοιπές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Στην αποκλειστική χρήση του ακινήτου ανήκουν ως παραρτήματα και παρακολουθήματα (α) εννέα ανοιχτές θέσεις στάθμευσης επιφανείας εκάστης 11,40 τ.μ. επί του ως άνω οικοπέδου, και (β) τριάντα δύο ανοιχτές θέσεις στάθμευσης επιφανείας εκάστης 11,40 τ.μ. που βρίσκονται επί τριών γειτονικών οικοπέδων (στο 131Γ Ο.Τ.), με επιφάνεια 327,19 τ.μ., 294,34 τ.μ. και 269,88 τ.μ. έκαστο, κυριότητας της ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ.

Το ακίνητο είναι υπεκμισθωμένο από τη ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ στην εταιρία με την επωνυμία «Ελληνικές υπεραγορές Σκλαβενίτης Α.Ε.Ε.» με ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης την 01.03.2017 και λήξης την 28.02.2026 με δικαίωμα της μισθώτριας για μονομερή παράταση για 7 ακόμα έτη. Το μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται σε €16.500 πλέον χαρτοσήμου ή ΦΠΑ (από την 01.09.2020 έως την 31.08.2021), ενώ από την 01.09.2021 θα αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά ποσοστό ίσο με το ποσοστό μεταβολής του Δ.Τ.Κ. του προηγούμενου έτους. Οι απαιτήσεις του υπεκμισθωτή από την παραπάνω υπομίσθωση, έχουν εκχωρηθεί στην «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING (ΛΗΖΙΝΓΚ) ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ως εξασφάλιση στο πλαίσιο της ως άνω χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Πλέον του ανωτέρω ακινήτου, το οποίο η ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ κατέχει δυνάμει σύμβασης leasing, η εταιρία έχει στην κυριότητά της (α) το δικαίωμα υψούν 50/1000 εξ αδιαιρέτου επί του ως άνω οικοπέδου, τα οποία αντιστοιχούν στην οριζόντια ιδιοκτησία που θα αναγερθεί στον ελεύθερο χώρο του Α' ορόφου, δηλαδή της ταράτσας του ισογείου, και θα έχει επιφάνεια 329,81 τ.μ. και (β) πέντε παρακείμενα αγροτεμάχια συνολικής επιφανείας 1.675,49 τ.μ., εκ των οποίων τα δύο είναι τα ως άνω αναφερόμενα που χρησιμοποιούνται ως χώροι θέσεων στάθμευσης του ακινήτου leasing, κατά τα ανωτέρω.

13. Θέση Δύο Πεύκα, Ασπρόπυργος (STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ)

Πρόκειται για αγροτεμάχιο επιφάνειας κατά τον τίτλο κτήσης 49.133,79 τ.μ. - και 48.492 τ.μ. σύμφωνα με τα στοιχεία του Εθνικού Κτηματολογίου μετά του επ' αυτού κτιριακού συγκροτήματος αποτελούμενου από ένα κτίριο γραφείων και τέσσερα κτίρια αποθηκών συνολικής επιφανείας 11.982,05 τ.μ., στο οποίο (αγροτεμάχιο) έχουν δεσμευθεί συνολικά 2.507 τ.μ. για τη δημιουργία 133 θέσεων στάθμευσης, - κείμενο στη θέση «Δύο Πεύκα», στη δημοτική ενότητα Ασπρόπυργου, του Δήμου Ασπρόπυργου, εντός Ζώνης Χονδρεμπορίου και επί αγροτικών οδών, κυριότητας της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ.

Το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στην εταιρεία με την επωνυμία «ΦΡΗΣΛΑΝΤΚΑΜΠΙΝΑ Α.Ε. Ανώνυμη Εμπορική και Βιομηχανική Εταιρεία Γάλακτος, Γαλακτοκομικών Προϊόντων και Παιδικών Τροφών» και το δ.τ. «Frieslandcampina Hellas Α.Ε.» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με έναρξη την 01.08.2018 και λήξη την 31.07.2028. Το μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται σε €94.608,42 χιλ. πλέον Φ.Π.Α., ενώ την 01.08.2028 κάθε έτος αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά ποσοστό ίσο με την ετήσια μεταβολή του Δ.Τ.Κ. και με ελάχιστη αναπροσαρμογή 1% αν ο Δ.Τ.Κ., μηδενικός ή αρνητικός.

Οι απαιτήσεις από τα μισθώματα έχουν εκχωρηθεί στην Τράπεζα Eurobank Α.Ε. ως εξασφάλιση δανείων τα οποία έχουν λάβει η STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ και η STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ (βλ. σχετικά την ενότητα 3.16.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου).

14. Οδός Λούτσας, Θέση ΞΗΡΟΠΗΓΑΔΟ - ΒΟΡΡΟ, ΒΙΠΑ Μάνδρας (ΘΕΣΜΙΑ)

Πρόκειται για (α) ένα αγροτεμάχιο συνολικής επιφάνειας 36.413,63 τ.μ. κατά τους τίτλους κτήσης – και 36.068 τ.μ. σύμφωνα με τα στοιχεία του Εθνικού Κτηματολογίου – μετά των επ’ αυτού υφιστάμενων κτισμάτων συνολικής επιφάνειας 15.664,3 τ.μ., στο οποίο (αγροτεμάχιο) έχουν συσταθεί 100 θέσεις στάθμευσης, κείμενο στη θέση «ΞΗΡΟΠΗΓΑΔΟ - ΒΟΡΡΟ» στην οδό Λούτσας, και (β) ένα αγροτεμάχιο επιφάνειας 270 τ.μ., μετά της υφιστάμενης επ’ αυτού γεώτρησης ύδατος μετά υποσταθμού και κτιρίου μετασχηματισμού, κείμενο στη θέση «ΞΗΡΟΠΗΓΑΔΟ-ΓΙΑΚΟΜΟ», αμφότερα στη δημοτική ενότητα Μάνδρας, του Δήμου Μάνδρας-Ειδυλλίας Αττικής, κυριότητας της ΘΕΣΜΙΑ.

Το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στην εταιρεία με την επωνυμία «Henkel Hellas ΑΒΕΕ» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με έναρξη 01.12.2005 και λήξης την 31.07.2024. Το τρέχον μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται σε €41.667 πλέον ΦΠΑ. Για το χρονικό διάστημα από 01.08.2021 έως 31.07.2022 το μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται σε €45.833,33, για το διάστημα από 01.08.2022 έως 31.07.2023, το μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται σε €47.916,66 πλέον ΦΠΑ και για το διάστημα από 01.08.2023 έως 31.07.2024 σε € 50.000,00 πλέον ΦΠΑ.

Οι απαιτήσεις από τα μισθώματα έχουν εκχωρηθεί στην Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. ως εξασφάλιση δανείου το οποίο έχει λάβει η ΘΕΣΜΙΑ (βλ. σχετικά την ενότητα 3.16.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου).

15. Θέση Ρίκια, Ασπρόπυργος (STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ)

Πρόκειται για αγροτεμάχιο επιφάνειας 15.623 τ.μ. - και 15.237 τ.μ. σύμφωνα με τα στοιχεία του Εθνικού Κτηματολογίου - μετά της επ’ αυτού ισόγειας εμπορικής αποθήκης και διώροφου χώρου γραφείων συνολικής επιφάνειας 7.298,03 τ.μ., κείμενο στη θέση «ΡΙΚΙΑ» της κτηματικής περιφέρειας της δημοτικής ενότητας του Ασπρόπυργου, του Δήμου Ασπρόπυργου, επί αγροτικών οδών, κυριότητας της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ.

Το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στην εταιρεία με την επωνυμία «MEDITERRANEAN LOGISTICS ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΕΩΝ ΔΙΑΝΟΜΩΝ» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης στην οποία η STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ υπεισλήθε ως εκμισθώτρια στις 10.06.2019, η διάρκεια της οποίας λήγει την 09.06.2028. Το τρέχον μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται σε €28.000 πλέον ΦΠΑ, ενώ από 01.09.2021 και εφεξής θα αναπροσαρμόζεται ετησίως, την 01/09 εκάστου μισθωτικού έτους, κατά ποσοστό ίσο με το ποσοστό μεταβολής του Δ.Τ.Κ. του προηγούμενου έτους προσαυξημένο κατά 1%.

Οι απαιτήσεις από τα μισθώματα έχουν εκχωρηθεί στην Τράπεζα Eurobank Α.Ε. ως εξασφάλιση δανείων τα οποία έχουν λάβει η STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ και η STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ (βλ. σχετικά την ενότητα 3.16.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου).

16. Αγροτική Οδός Θέση Στρίφι, Ελευσίνα (ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1)

Πρόκειται για αγροτεμάχιο επιφάνειας 25.760,10 τ.μ. σύμφωνα με τα στοιχεία του Εθνικού Κτηματολογίου – μετά των επ’ αυτού κτισμάτων επιφάνειας 10.148,82 τ.μ.. εκ των οποίων 9.871,09 τ.μ αποθήκη και 277,73 τ.μ. γραφεία σε δύο επίπεδα, επί του οποίου έχουν συστηθεί 178 θέσεις στάθμευσης, κείμενο στη θέση «ΣΤΡΙΦΙ – ΛΕΚΚΑ – ΚΟΥΝΤΟΥΡΑ – ΚΑΨΑΛΑ», της δημοτικής ενότητας Ελευσίνας, του Δήμου Ελευσίνας, κυριότητας ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1. Σημειώνεται ότι το τίμημα για την αγορά του εν λόγω ακινήτου από την ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 έχει εξ ολοκλήρου πιστωθεί (€1.212.000,00) και είναι καταβλητέο, το αργότερο, στις 30.09.2021.

Το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στην εταιρία με την επωνυμία «SYNERGY IN SUPPLY CHAIN ΑΕ» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με έναρξη την 14.05.2021 και λήξη την 31.05.2027 με δικαίωμα της μισθώτριας για μονομερή παράταση για 3 ακόμα έτη. Το τρέχον μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται σε €43.132 πλέον Φ.Π.Α, καταβλητέο από 01.06.2021, ενώ από το δεύτερο μισθωτικό έτος και εφεξής θα αναπροσαρμόζεται ετησίως κατά ποσοστό ίσο με το ποσοστό μεταβολής του Δ.Τ.Κ. του προηγούμενου έτους προσαυξημένο κατά 1% και με ελάχιστη αναπροσαρμογή 1%..

3.3.4 Εκτίμηση αξίας ακινήτων

Ο Όμιλος προσδιορίζει την εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων βασιζόμενος σε εκθέσεις ανεξάρτητων επαγγελματιών εκτιμητών με βάση τις μεθόδους που είναι αποδεκτές από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Σύμφωνα με την πολιτική του Ομίλου τα επενδυτικά ακίνητα που βρίσκονται στην κατοχή του αποτιμώνται ετησίως από ορκωτούς εκτιμητές.

Χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων έως την 31.12.2020

Στον κάτωθι πίνακα παρατίθενται οι εκτιμηθείσες αξίες του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου για την 31.12.2020 όπως αυτές προέκυψαν από τις εκθέσεις του ανεξάρτητου εκτιμητή:

A/A	Ακίνητο	Αξία (ποσά σε € χιλ.)*	Τύπος Ιδιοκτησίας ακινήτων Ομίλου	Εκτιμητής	Ημερομηνία Αυτοψίας	Ημερομηνία Αποτίμησης	Ημερομηνία Έκθεσης Αποτίμησης	Μεθοδολογία Αποτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)**	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)***
1	27 Χλμ ΠΕΟ Αθηνών - Κορίνθου, Ελευσίνα	20.850	Πλήρης Κυριότητα	Savills ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.	20.06.2017	31.12.2020	Φεβρουάριος 2021	100% προεξόφληση ταμειακών ρών	9,75%	8,25%
2	Θερμαϊκού 19, Θεσσαλονίκη	1.610	Πλήρης Κυριότητα	Savills ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.	02.12.2019	31.12.2020	Φεβρουάριος 2021	Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος)	-	-
3	Ορφέως 166, Ελαιώνας	3.970	Πλήρης Κυριότητα	Savills ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.	18.11.2019	31.12.2020	Φεβρουάριος 2021	Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος)	-	-
4	Παλαιά Σφαγεία, Λαύριο	3.740	Πλήρης κυριότητα της θυγατρικής ΕΜΕΛ Α.Ε.	Savills ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.	25.09.2020	31.12.2020	Φεβρουάριος 2021	50% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 50% Υπολειμματική αξία για το τμήμα που είναι εντός σχεδίου & 100% Προσέγγιση Αγοράς για το τμήμα	-	-

								που είναι εκτός σχεδίου		
5	Νέα Λάμψακος, Χαλκίδα	1.650	Πλήρης Κυριότητα της θυγατρικής ARVEN	Savills ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.	18.12.2020	31.12.2020	Φεβρουάριος 2021	Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος)	-	-
6	Θέση Κύριλλος Ασπρόπυργος	29.450	Πλήρης Κυριότητα	Savills ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.	22.10.2020	31.12.2020	Φεβρουάριος 2021	100% προεξόφληση ταμειακών ροών	9,75%	8,25%
7	Θέση Ψάρι Ασπρόπυργος	4.650	Πλήρης Κυριότητα	Savills ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.	23.10.2020	31.12.2020	Φεβρουάριος 2021	100% προεξόφληση ταμειακών ροών	9,50%	8,00%
	Σύνολο	65.920								

Πηγή: Εκθέσεις αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων, οι οποίες έχουν συνταχθεί από ανεξάρτητους εκτιμητές

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

**Το προεξοφλητικό επιτόκιο αποτελεί το επιτόκιο με τον οποίο προεξοφλούνται οι μελλοντικές ταμειακές ροές στην παρούσα αξία τους κατά την εφαρμογή της Προσέγγισης Εισοδήματος μέσω χρήσης της μεθόδου Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF).

***Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης προκύπτει από συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων επενδυτικών ακινήτων και χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό του ενιαίου συντελεστή κεφαλαιοποίησης (απόδοση εξόδου) στη Μέθοδο Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF). Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης εκφράζει τα ετήσια μισθώματα ως ποσοστό επί της αγοραίας αξίας του ακινήτου. Για τον προσδιορισμό του ενιαίου συντελεστή κεφαλαιοποίησης (απόδοση εξόδου) κάθε ακινήτου λήφθηκαν υπόψη τα γενικά επίπεδα αποδόσεων στην ελληνική κτηματαγορά ανά κατηγορία ακινήτου. Αυτά προκύπτουν από στοιχεία πωλήσεων επενδυτικών ακινήτων τα οποία δημοσιοποιούνται, καθώς και από τη βάση δεδομένων του ανεξάρτητου εκτιμητή.

Όπως προκύπτει από τον ανωτέρω πίνακα, η συνολική εκτιμηθείσα αξία των επενδυτικών ακινήτων με πλήρη κυριότητα (freehold) την 31.12.2020 είναι €65.920 χιλ.

Σημειώνεται ότι δεν υφίσταται καμία διαφορά ανάμεσα στις εκτιμηθείσες αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου που παρατίθενται στις προαναφερθείσες εκθέσεις εκτίμησης που έχει εκπονήσει η ανεξάρτητη εκτιμητική εταιρία «Savills ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.» και στην αξία των επενδυτικών ακινήτων που παρατίθενται στις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Χρήσης 2020.

Χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων που αποκτήθηκαν μετά την 31.12.2020

Στον κάτωθι πίνακα παρατίθενται οι εκτιμηθείσες αξίες του χαρτοφυλακίου των νέων επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου που αποκτήθηκαν μετά την 31.12.2020 όπως αυτές προέκυψαν από τις εκθέσεις του ανεξάρτητου εκτιμητή:

A/A	Ακίνητο	Αξία (ποσά σε € χιλ.)*	Τύπος Ιδιοκτησίας ακινήτων Ομίλου	Εκτιμητής	Ημερομηνία Αυτοψίας	Ημερομηνία Αποτίμησης	Ημερομηνία Έκθεσης Αποτίμησης	Μεθοδολογία Αποτίμησης	Προεξοφλη- τικό επιτόκιο (%)**	Συντελεστής Κεφαλαιο- ποίησης (%)***
1	Λ. Λαυρίου 76, Παιανία	2.668	Πλήρης Κυριότητα	ΑΞΙΕΣ Α.Ε.	12.02.2021	01.03.2021	31.03.2021	100% προεξόφληση ταμειακών ρών	8,50%	7,25%
2	Θέση Λάκκα Ασπρόπυρ- γος	5.400	Πλήρης Κυριότητα	Savills ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.	23.10.2020	31.12.2020	Φεβρουάριος 2021	100% προεξόφληση ταμειακών ρών	9,50%	8,25%
	Σύνολο	8.068								

Πηγή: Εκθέσεις αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων, οι οποίες έχουν συνταχθεί από ανεξάρτητους εκτιμητές

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

**Το προεξοφλητικό επιτόκιο αποτελεί το επιτόκιο με τον οποίο προεξοφλούνται οι μελλοντικές ταμειακές ροές στην παρούσα αξία τους κατά την εφαρμογή της Προσέγγισης Εισοδήματος μέσω χρήσης της μεθόδου Προεξοφλημένων Ταμειακών Ρών (DCF).

***Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης προκύπτει από συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων επενδυτικών ακινήτων και χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό του ενιαίου συντελεστή κεφαλαιοποίησης (απόδοση εξόδου) στη Μέθοδο Προεξοφλημένων Ταμειακών Ρών (DCF). Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης εκφράζει τα ετήσια μισθώματα ως ποσοστό επί της αγοραίας αξίας του ακινήτου. Για τον προσδιορισμό του ενιαίου συντελεστή κεφαλαιοποίησης (απόδοση εξόδου) κάθε ακινήτου λήφθηκαν υπόψη τα γενικά επίπεδα αποδόσεων στην ελληνική κτηματαγορά ανά κατηγορία ακινήτου. Αυτά προκύπτουν από στοιχεία πωλήσεων επενδυτικών ακινήτων τα οποία δημοσιοποιούνται, καθώς και από τη βάση δεδομένων του ανεξάρτητου εκτιμητή.

Όπως προκύπτει από τον ανωτέρω πίνακα, η συνολική εκτιμηθείσα αξία των επενδυτικών ακινήτων που αποκτήθηκαν μετά την 31.12.2020 είναι €8.068 χιλ.

Χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων των Εισφερόμενων Εταιριών

A/A	Ακίνητο	Αξία (ποσά σε € χιλ.)*	Χρήση	Τύπος Ιδιοκτησίας ακινήτων Ομίλου	Εκτιμητής	Ημερομηνία Αυτοψίας	Ημερομηνία Αποτίμησης	Ημερομηνία Έκθεσης Αποτίμησης	Μεθοδολογία Αποτίμησης	Προεξοφ- λητικό επιτόκιο (%)**	Συντελεστής Κεφαλαιο- ποίησης (%)***
1	1 Χλμ. Επαρχιακής Οδού Σίνδου- Χαλάστρας	14.821	Αποθήκη Logistics	Πλήρης κυριότητα της ΑΔΑΜ - TEN	ΑΞΙΕΣ Α.Ε	12.02.2021	31.12.2020	01.04.2021	100% Προεξοφλούμενες Χρηματοοικονομικές ροές	9,50%	8,0%
2	7 Χλμ. Ε.Ο. Καλαμάτας- Τρίπολης, Δήμος Καλαμάτας	4.908	Εμπορική	Πλήρης κυριότητα της Πειραιώς Leasing - χρηματοδοτική μίσθωση σε ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	ΑΞΙΕΣ Α.Ε	12.02.2021	31.12.2020	31.03.2021	100% Προεξοφλούμενες Χρηματοοικονομικές ροές	10,75%	9,00%
3	Α Πάρδος Δημοτικού Σταδίου 2, Κατερίνη	2.296	Εμπορική και οικόπεδα	Πλήρης κυριότητα της Πειραιώς Leasing - χρηματοδοτική μίσθωση σε ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	ΑΞΙΕΣ Α.Ε	17.02.2021	31.12.2020	21.04.2021	100% Προεξοφλούμενες Χρηματοοικονομικές ροές	10,25%	8,75%
4	Θέση Δύο Πεύκα,	15.212	Κέντρο Διανομής	Πλήρης κυριότητα της STENHUS		01.02.2019	31.12.2020	08.03.2021	Προεξοφλούμενες χρηματοοικονομικές	8,40%	8,00%

	Ασπρόπυργος			Ασπρόπυργος Δύο Πεύκα	ΑΞΙΕΣ Α.Ε				ροές, Μέθοδος αξιοποίησης		
5	Οδός Λούτσας, ΒΙΠΑ Μάνδρας	6.384	Συγκρότημα Βιομηχανικών αποθηκών	Πλήρης κυριότητα της ΘΕΣΜΙΑ	ΑΞΙΕΣ Α.Ε	13.02.2020	31.12.2020	08.03.2021	Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος	-	9,00%
6	Θέση Ρίκια, Ασπρόπυργος	4.276	2 Εμπορικές Αποθήκες	Πλήρης κυριότητα της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ	ΑΞΙΕΣ Α.Ε	01.02.2019	31.12.2020	08.03.2021	100% Προεξοφλούμενες Χρηματοοικονομικές ροές	8,70%	8,50%
7	Θέση Στρίφι, Ελευσίνα	6.670	Κέντρο Αποθήκευσης Διανομής	Πλήρης κυριότητα της ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1	GEOAXIS	05.02.2021	15.04.2021	15.04.2021	Μέθοδος Εισοδήματος με Προεξόφληση Χρηματορροών (βαρύτητα 60%) & Συγκριτική Μέθοδος (βαρύτητα 40%)	9,30%	7,75%
	Σύνολο	54.567									

Πηγή: Εκθέσεις αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων, οι οποίες έχουν συνταχθεί από ανεξάρτητους εκτιμητές

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

**Το προεξοφλητικό επιτόκιο αποτελεί το επιτόκιο με τον οποίο προεξοφλούνται οι μελλοντικές ταμειακές ροές στην παρούσα αξία τους κατά την εφαρμογή της Προσέγγισης Εισοδήματος μέσω χρήσης της μεθόδου Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF).

***Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης προκύπτει από συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων επενδυτικών ακινήτων και χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό του ενιαίου συντελεστή κεφαλαιοποίησης (απόδοση εξόδου) στη Μέθοδο Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF). Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης εκφράζει τα ετήσια μισθώματα ως ποσοστό επί της αγοραίας αξίας του ακινήτου. Για τον προσδιορισμό του ενιαίου συντελεστή κεφαλαιοποίησης (απόδοση εξόδου) κάθε ακινήτου λήφθηκαν υπόψη τα γενικά επίπεδα αποδόσεων στην ελληνική κτηματαγορά ανά κατηγορία ακινήτου. Αυτά προκύπτουν από στοιχεία πωλήσεων επενδυτικών ακινήτων τα οποία δημοσιοποιούνται, καθώς και από τη βάση δεδομένων του ανεξάρτητου εκτιμητή.

Όπως προκύπτει από τον ανωτέρω πίνακα, η συνολική εκτιμηθείσα αξία των επενδυτικών ακινήτων που αποκτήθηκαν στο πλαίσιο της Αύξησης με Εισφορά σε Είδος είναι €47.897 χιλ.

Ανεξάρτητοι εκτιμητές

- Η εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου κατά την 31.12.2020 προκύπτει από τις αξίες των ακινήτων που προσδιορίστηκαν κατά την 31.12.2020 στις σχετικές εκθέσεις που διενεργήθηκαν από τον ανεξάρτητο εκτιμητή «Savills ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.».
- Η εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου που αποκτήθηκαν μετά την 31.12.2020 προκύπτει από τις αξίες των ακινήτων που προσδιορίστηκαν κατά την 31.12.2020 (ακίνητο στη Θέση Λάκκα) και κατά την 01.03.2021 (ακίνητο στη Λεωφόρο Λαυρίου) από τους ανεξάρτητους εκτιμητές «Savills ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.» και «ΑΞΙΕΣ Α.Ε.» αντίστοιχα.
- Η εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων που ανήκουν στις Εισφερόμενες Εταιρείες προκύπτει από τις αξίες των ακινήτων που προσδιορίστηκαν κατά τις σχετικές εκθέσεις που διενεργήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές «ΑΞΙΕΣ Α.Ε.» για: (α) το ακίνητο στο 1^ο χλμ Επαρχιακής Οδού Σίνδου – Χαλάστρας, (β) το ακίνητο στο 7^ο χλμ Ε.Ο. Καλαμάτας – Τρίπολης, (γ) το ακίνητο στην Α' πάροδο Δημοτικού Σταδίου 2, Κατερίνη, (δ) το ακίνητο στη θέση Δύο Πεύκα, στον Ασπρόπυργο, (ε) το ακίνητο στην οδό Λούτσας, ΒΙΠΑ Μάνδρας και (στ) το ακίνητο στη θέση Ρίκια, Ασπρόπυργο και από τον ανεξάρτητο εκτιμητή «GEOAXIS» για το ακίνητο στη Θέση Στριφι, Ελευσίνα στον πίνακα ανωτέρω.

Η εκτίμηση της αξίας από τους ανεξάρτητους εκτιμητές πραγματοποιήθηκε βάσει των κανόνων και των μεθόδων που προβλέπονται από τα Εκτιμητικά – Επαγγελματικά Πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS) (RICS Valuation - Global Standards 2019 – Red Book) τα οποία ενσωματώνουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – IVS).

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει, ότι όλες οι ανωτέρω εκθέσεις εκτίμησης που έχουν εκπονήσει οι ανεξάρτητες εκτιμητικές εταιρίες «Savills ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.», «ΑΞΙΕΣ Α.Ε.» και «GEOAXIS» πληρούν τις προϋποθέσεις που τίθενται στις παρ. 128 – 130 του κειμένου της ESMA (2013/319) (ESMA: European Securities and Markets Authority), όπως ισχύουν.

Μεθοδολογίες εκτίμησης αξίας ακινήτων

Στις εκθέσεις των ανεξάρτητων εκτιμητών για το σκοπό της εκτίμησης της αξίας του συνόλου των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του Ομίλου, εφαρμόστηκαν κατά περίπτωση, η (α) η Προσέγγιση Αγοράς ή Συγκριτική Μέθοδος, (β) η Προσέγγιση Εισοδήματος μέσω της μεθόδου Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF), (γ) η Υπολειμματική Μέθοδος, (δ) η Μέθοδος Αξιοποίησης, (ε) Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος. Παρακάτω περιγράφονται αναλυτικά οι συγκεκριμένοι Μέθοδοι.

Αναλυτικότερα, στις εκθέσεις εκτίμησης αναφέρονται σχετικά με τις μεθοδολογίες εκτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν για τα ακίνητα της Εταιρίας μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:

- **Μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)**
Η αγοραία αξία ενός ακινήτου προκύπτει από το εισόδημα που αυτό παράγει ή εκτιμάται ότι θα παράξει στο μέλλον, κάτω από ορισμένες παραδοχές. Στη συνέχεια οι ετήσιες ροές εισοδήματος του ακινήτου προεξοφλούνται με κατάλληλο προεξοφλητικό επιτόκιο, το οποίο αντικατοπτρίζει έναν αριθμό παραγόντων κινδύνου όπως η οικονομία της χώρας και τα επίπεδα των επιτοκίων, ο τύπος και η τοποθεσία του ακινήτου, οι εκτιμήσεις για μελλοντική αύξηση των ενοικίων, η ασφάλεια του εισοδήματος, το μέγεθος της επένδυσης και η ζωή και απαξίωση του ακινήτου.
- **Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική Μέθοδος)**
Ο προσδιορισμός της αξίας ενός ακινήτου προκύπτει συγκρίνοντας το υπό εκτίμηση ακίνητο με παρεμφερή ακίνητα τα οποία πωλήθηκαν πρόσφατα ή διατίθενται προς πώληση σε γειτονικές περιοχές με το υπό εκτίμηση ακίνητο ή άλλες συγκρίσιμες τοποθεσίες.
Τα φυσικά και ποιοτικά χαρακτηριστικά, πλεονεκτήματα ή μειονεκτήματα αυτών των ακινήτων καταγράφονται και με την εφαρμογή κατάλληλων συντελεστών αναγωγής προκύπτει η αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου.
- **Υπολειμματική Μέθοδος**

Η εν λόγω μέθοδος εφαρμόζεται κατά κύριο λόγο κατά την αποτίμηση μιας κενής γηπεδικής έκτασης, όταν παρατηρείται έλλειψη συγκριτικών στοιχείων πώλησης παρόμοιων ιδιοκτησιών ή στην περίπτωση κατά την οποία τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της, όπως επί παραδείγματι το ειδικό πολεοδομικό της καθεστώς ή/και η νομική της κατάσταση, την θέτουν εκτός πεδίου άμεσης σύγκρισης με άλλα ακίνητα της περιοχής. Κατά την εφαρμογή της Υπολειμματικής Μεθόδου, διαμορφώνεται το βέλτιστο πλάνο ανάπτυξης και ο προσδοκώμενος χρόνος ολοκλήρωσης της προτεινόμενης αξιοποίησης του ακινήτου. Ακολουθεί προεκτίμηση του κόστους υλοποίησης, με βάση τα στοιχεία της αγοράς και προσδιορίζεται το κατασκευαστικό κόστος ανά μονάδα μέτρησης και χρήση (κύριοι ή βοηθητικοί χώροι, κλπ.). Επιπλέον, καθορίζεται το εργολαβικό και επιχειρηματικό όφελος που απαιτείται για την κατασκευή και προώθηση της ανάπτυξης στην αγορά, όπως και τα λοιπά έξοδα που βαρύνουν την κατασκευή (αμοιβές μελετητών, επίβλεψη μηχανικών, σύμβουλοι προώθησης του ακινήτου στην αγορά, το δυνητικό κόστος χρηματοδότησης της κατασκευής κλπ.). Τέλος με την εφαρμογή κατάλληλου συντελεστή προεξόφλησης, υπολογίζεται η παρούσα αξία του εκτιμώμενου ακινήτου.

- **Μέθοδος αξιοποίησης**

Η εν λόγω μέθοδος εφαρμόζεται μεταξύ άλλων σε περιπτώσεις όπου ένα εκτιμώμενο ακίνητο παρουσιάζει προοπτικές αξιοποίησης. Στην περίπτωση αυτή υιοθετείται το σενάριο ανάπτυξης που θεωρείται ότι ανταποκρίνεται στην ύψιστη και βέλτιστη χρήση του ακινήτου. Η λογική της μεθόδου αυτής έχει ως βάση το ανώτατο τίμημα που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας επενδυτής για ένα ακίνητο στην τρέχουσα κατάστασή του προκειμένου να το αξιοποιήσει πλήρως και στη συνέχεια να το εκμεταλλευτεί. Το ανώτατο τίμημα προκύπτει αφού αφαιρεθούν από τη συνολική αναμενόμενη τρέχουσα αξία της εν δυνάμει νεόδμητης ανάπτυξης τα συναφή με το κόστος του συγκεκριμένου έργου έξοδα. Δηλαδή, η αναλυτική προσέγγιση όλου του φάσματος της διαδικασίας αξιοποίησης αναμένεται ότι θα δώσει σαφείς ενδείξεις ως προς το εύλογο τίμημα που είναι δυνατόν να καταβάλει ένας εν δυνάμει αγοραστής για ένα ακίνητο στην υφιστάμενη κατάστασή του.

- **Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος**

Η μέθοδος αυτή στηρίζεται στη λογική ότι η αξία ενός ακινήτου προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του μισθώματος που εκτιμάται ότι αυτό μπορεί να αξιώσει. Θεωρείται η πλέον ενδεδειγμένη μέθοδος για την αποτίμηση εμπορικών ακινήτων ή ακινήτων εισοδήματος. Οι συνήθεις παράγοντες που συνυπολογίζονται κατά την εφαρμογή της μεθόδου αυτής και προκειμένου να προσδιοριστεί κατ'αρχάς η μισθωτική αξία είναι η χρήση του ακινήτου, η ακριβής θέση του, καθώς και το επίπεδο της αγοράς για ακίνητα με αυτά τα χαρακτηριστικά. Επιπρόσθετοι παράγοντες που επηρεάζουν τη μισθωτική αξία αφορούν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως η ηλικία του, η διάταξη του κτιρίου ή των κτιρίων στο οικοπέδο, η διαμόρφωση των εσωτερικών χώρων, η ποιότητα κατασκευής και ο βαθμός συντήρησης των εγκαταστάσεων, το πολεοδομικό καθεστώς που το διέπει κ.α. Η ρευστότητα της αγοράς κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης αποτελεί σαφώς παράγοντα που λαμβάνεται υπόψη στην εκτίμηση της κεφαλαιακής αξίας του, ιδιαίτερα στις περιπτώσεις μεγάλου μεγέθους ακινήτων.

Οι μέθοδοι και οι προσεγγίσεις που ακολουθούνται για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας εκάστου ακινήτου και η βαρύτητα που δίνεται σε κάθε μέθοδο και προσέγγιση για την εκτίμηση ή επανεκτίμηση εκάστου ακινήτου εφαρμόζονται με σκοπό το βέλτιστο προσδιορισμό της εύλογης αξίας υπό τις περιστάσεις που περιγράφονται στο ΔΠΧΑ 13, παρ. 65, κατά τον κρίσιμο χρόνο της εκτίμησης.

Επιπλέον, σημειώνεται ότι λόγω της πανδημίας Covid-19, η οποία έχει σημαντικό αντίκτυπο σε πολλούς τομείς της αγοράς, οι εκτιμήσεις των ακινήτων που συμπεριλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου για τη χρήση 2020, καθώς και η αποτίμηση του ακινήτου στη θέση Λάκκα, το οποίο αποκτήθηκε μεταγενέστερα, δίνονται σύμφωνα με την υπ' αριθμό 3 Παγκόσμια Πρακτική Οδηγία / Πρότυπο Εκτίμησης (VPS 3: Valuation Reports) και την υπ' αριθμό 10 Παγκόσμια Οδηγία – Εφαρμογή πρακτικών εκτίμησης των προτύπων του Βρετανικού Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνομόνων (RICS) (VPGA 10: Valuation in markets susceptible to change: certainty & uncertainty). Συνεπώς, οι εκτιμήσεις των εκτιμητών δίνονται με χαμηλότερη βεβαιότητα από ότι κάτω από κανονικές συνθήκες και κατ'επέκταση θα πρέπει να δοθεί μεγαλύτερος βαθμός προσοχής σε αυτές, ενώ συστήνεται τακτικός επανέλεγχος αυτών. Σημειώνεται ότι οι αποτιμήσεις των ακινήτων των Εισφερόμενων Εταιρειών και του ακινήτου επί της Λ. Λαυρίου 76, Παιανία δεν πραγματοποιούνται στη βάση "σημαντικής εκτιμητικής αβεβαιότητας" σύμφωνα με την υπ' αριθμό 3 Παγκόσμια Πρακτική Οδηγία / Πρότυπο Εκτίμησης (VPS 3: Valuation Reports) και την υπ' αριθμό 10 Παγκόσμια Οδηγία – Εφαρμογή πρακτικών εκτίμησης των προτύπων του Βρετανικού Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνομόνων (RICS) (VPGA 10: Valuation in markets susceptible to change: certainty & uncertainty).

Η Διοίκηση της Εταιρίας δηλώνει ότι:

- (i) Οι εκθέσεις εκτίμησης έχουν συνταχθεί από ανεξάρτητες εκτιμητικές εταιρίες,
- (ii) Όλες οι πληροφορίες των ακινήτων που είναι απαραίτητες για το σκοπό της εκτίμησης του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου παρατίθενται στις προαναφερθείσες εκθέσεις εκτίμησης των ανεξάρτητων εκτιμητικών εταιριών,
- (iii) Η σχετική πληροφόρηση περιλαμβάνεται ως προς τις λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν σχετικά με τα ακίνητα του Ομίλου στις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Χρήσης 2020 (για τα ακίνητα έως 31.12.2020) που έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

3.3.5 Εμπράγματα βάρη – Εμπράγματες εξασφαλίσεις

Επί των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, τόσο η Εταιρεία, όσο και οι εταιρείες του Ομίλου παρέχουν εμπράγματες εξασφαλίσεις (προσημειώσεις υποθηκών επί ακινήτων τους) υπέρ του υφιστάμενου δανεισμού. Τα εμπράγματα βάρη επί των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου είναι τα ακόλουθα:

3.3.5.1 Εμπράγματα βάρη – Εμπράγματες εξασφαλίσεις επί των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων των Εισφερόμενων Εταιρειών)

- **27 Χλμ ΠΕΟ Αθηνών – Κορίνθου, Ελευσίνα (Αποθήκη Logistics)**

Επί του ακινήτου υπάρχουν εγγεγραμμένα τα ακόλουθα βάρη:

(α) Υποθήκη ποσού € 53.430.000, πλέον τόκων και εξόδων, υπέρ της Alpha Bank, εγγραφείσα δυνάμει του υπ' αριθμ. 21.235/2021 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Τσαγγάρη σε εξασφάλιση του Νέου Δανείου.

(β) Υποθήκη ποσού € 1.000.000, πλέον τόκων και εξόδων, υπέρ της Alpha Bank, εγγραφείσα δυνάμει του υπ' αριθμ. 21.235/2021 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Τσαγγάρη σε εξασφάλιση σχετικών με το Νέο Δάνειο απαιτήσεων αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου.

- **Ακίνητο στη θέση Κύριλλος, Ασπρόπυργος Αττικής**

Επί του ακινήτου, υπάρχουν εγγεγραμμένες οι ακόλουθες προσημειώσεις υποθήκης, υπέρ της Εθνικής Τράπεζας:

(α) Πρώτης (α') τάξης προσημείωση υποθήκης ποσού €7.600.000, συμπεριλαμβανομένων τόκων και εξόδων, εγγραφείσα δυνάμει της υπ' αριθμ.29474Σ/2009 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, νομίμως μεταγεγραμμένη στο Υποθηκοφυλακείο Αχαρνών στις 28-7-2009 στον τόμο 271 με αριθ. 80.

(β) Δεύτερης (β') τάξης προσημείωση υποθήκης ποσού €3.220.000 συμπεριλαμβανομένων τόκων και εξόδων, εγγραφείσα δυνάμει της υπ' αριθμ.11867Σ/2011 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, νομίμως μεταγεγραμμένη στο Υποθηκοφυλακείο Αχαρνών στις 11-4-2011 στον τόμο 285 με αριθ. 13.

(γ) Τρίτης (γ') τάξης προσημείωση υποθήκης ποσού €3.000.000 συμπεριλαμβανομένων τόκων και εξόδων, εγγραφείσα δυνάμει της υπ' αριθμ. 11793Σ/2013 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, νομίμως μεταγεγραμμένης στο Υποθηκοφυλακείο Αχαρνών την 01-04-2014 στον τόμο 302 με αριθ. 181.

Οι παραπάνω προσημειώσεις υποθήκης έχουν εγγραφεί προς εξασφάλιση δανειακών υποχρεώσεων της NOE Α.Ε.. Με την από 7.12.2020 επιστολή της, η Εθνική Τράπεζα δεσμεύθηκε να συναινέσει στην άρση των παραπάνω προσημειώσεων υποθήκης, εφόσον καταβληθεί σε αυτήν ποσό ίσο με το υπόλοιπο δανειακών υποχρεώσεων της NOE Α.Ε.. Σχετικά με την εξόφληση του παραπάνω ποσού από το τίμημα της αγοράς ποσοστού εξ αδιαιρέτου του ακινήτου από την Εταιρεία, δυνάμει του υπ' αριθμ. 21.220/29.12.2020 συμβολαίου της συμβολαιογράφου Αθηνών, Μαρίας Τσαγγάρη

Περαιτέρω, δυνάμει της υπ' αριθμ. 21.235/08.01.2021 πράξης της συμβολαιογράφου Αθηνών, Μαρίας Τσαγγάρη, έχουν εγγραφεί υπέρ της Alpha Bank τα ακόλουθα βάρη:

(α) υποθήκη ποσού €53.430.000, πλέον τόκων και εξόδων, σε εξασφάλιση του Νέου Δανείου,

(β) υποθήκη ποσού € 1.000.000, πλέον τόκων και εξόδων, υπέρ της Alpha Bank, σε εξασφάλιση σχετικών με το Νέο Δάνειο απαιτήσεων αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου.

- **Ακίνητο στη θέση Ψάρι, Ασπρόπυργος Αττικής**

Επί του ακινήτου, υπάρχουν εγγεγραμμένες οι ακόλουθες προσημειώσεις υποθήκης, υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε.:

(α) Πρώτης (α') τάξης προσημείωση υποθήκης ποσού €6.100.000, πλέον τόκων και εξόδων, εγγραφείσα δυνάμει της υπ' αριθμ. 37019Σ/2011 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, νομίμως μεταγεγραμμένης στο Υποθηκοφυλακείο Αχαρνών την 02-12-2011 στον τόμο 289 με αριθ. 114, και

(β) Δεύτερης (β') τάξης προσημείωση υποθήκης ποσού €1.100.000 πλέον τόκων και εξόδων, εγγραφείσα δυνάμει της υπ' αριθμ.37018Σ/2011 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, νομίμως μεταγεγραμμένης στο Υποθηκοφυλακείο Αχαρνών την 02-12-2011 στον τόμο 289 με αριθ. 114.

Οι παραπάνω προσημειώσεις υποθήκης έχουν εγγραφεί προς εξασφάλιση δανειακών υποχρεώσεων της ΝΟΕ Α.Ε.. Με την από 28.12.2020 επιστολή της, η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. δεσμεύθηκε να συναινέσει στην άρση των παραπάνω προσημειώσεων υποθήκης, εφόσον καταβληθεί σε αυτήν ποσό ίσο με το υπόλοιπο δανειακών υποχρεώσεων της ΝΟΕ Α.Ε.. Σχετικά με την εξόφληση του παραπάνω ποσού από το τίμημα της αγοράς ποσοστού εξ αδιαιρέτου του ακινήτου από την Εταιρία, δυνάμει του υπ' αριθμ. 21.220/29.12.2020 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών, Μαρίας Τσαγγάρη.

Περαιτέρω, δυνάμει της υπ' αριθμ. 21.235/08.01.2021 πράξης της Συμβολαιογράφου Αθηνών, Μαρίας Τσαγγάρη, έχουν εγγραφεί υπέρ της Alpha Bank τα ακόλουθα βάρη:

(α) υποθήκη ποσού €53.430.000, πλέον τόκων και εξόδων, σε εξασφάλιση του Νέου Δανείου,

(β) υποθήκη ποσού € 1.000.000, πλέον τόκων και εξόδων, υπέρ της Alpha Bank, σε εξασφάλιση σχετικών με το Νέο Δάνειο απαιτήσεων αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου.

- **Ακίνητο στη θέση Ήμερος Τόπος, Ασπρόπυργος Αττικής**

Επί του ακινήτου, δυνάμει της υπ' αριθμ. 21.325/21.04.2021 πράξης της συμβολαιογράφου Αθηνών, Μαρίας Τσαγγάρη, έχουν εγγραφεί υπέρ της Alpha Bank τα ακόλουθα βάρη:

(α) υποθήκη ποσού €53.430.000, πλέον τόκων και εξόδων, σε εξασφάλιση του Νέου Δανείου,

(β) υποθήκη ποσού € 1.000.000, πλέον τόκων και εξόδων, υπέρ της Alpha Bank, σε εξασφάλιση σχετικών με το Νέο Δάνειο απαιτήσεων αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου.

- **Θερμαϊκού 19, Θεσσαλονίκη (Βιομηχανικό Ακίνητο)**

Δεν υφίστανται εγγεγραμμένα εμπράγματα βάρη επί του ακινήτου.

- **Ορφέως 166, Ελαιώνας (Αποθηκευτικοί χώροι)**

Δεν υφίστανται εγγεγραμμένα εμπράγματα βάρη επί του ακινήτου.

- **Παλαιά σφαγεία Λαύριο (Οικιστικό ακίνητο - Οικόπεδο)**

Δεν υφίστανται εγγεγραμμένα εμπράγματα βάρη επί του ακινήτου.

- **Νέα Λάμψακος, Χαλκίδα (Οικόπεδο)**

Επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρίας ARVEN, υπάρχει εγγεγραμμένη προσημείωση υποθήκης ποσού €9.490.000 πλέον τόκων και εξόδων, εγγραφείσα δυνάμει της υπ' αριθ. 4075Σ/2013 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, και (β) προσημείωση υποθήκης ποσού €6.240.000, πλέον τόκων και εξόδων, δυνάμει του υπ' αριθ. 19.255/2008 δανειστικού συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ιορδάνας Μορφονιού, αμφοτέρως υπέρ της Τράπεζα Eurobank Α.Ε. για την εξασφάλιση απαιτήσεων από κοινό ομολογιακό δάνειο και βραχυπρόθεσμο δανεισμό συνολικού υπολοίπου €361.480 κατά την 30.06.2020. Στις 29.08.2020 η Εταιρία προχώρησε σε εξόφληση των δύο πρώτων δόσεων πλέον τόκων, συνολικού ποσού €553.574. Υπολείπονται 3 ετήσιες δόσεις βάσει της Συμφωνίας Εξυγίανσης, η τελευταία εκ των οποίων είναι καταβλητέα στις 29.08.2024.

- **Ακίνητο στη Λεωφόρο Λαυρίου**

Έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού €2.040.000 πλέον τόκων και εξόδων για την εξασφάλιση απαιτήσεων από το εκδοθέν στις 29.06.2021 κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού κεφαλαίου έως €1.700.000 (βλ. σχετικά ενότητα 3.16.1.1. «Δανειακές Συμβάσεις Premia Properties» - «Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της Εταιρίας με εμπράγματα εξασφαλίσεις, εκδοθέν τον Ιούνιο 2021» του Ενημερωτικού Δελτίου).

- **Θέση Δύο Πεύκα, Ασπρόπυργος**

Επί του ακινήτου, υφίστανται εγγεγραμμένες τέσσερις υποθήκες σε βάρος της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ υπέρ της Τράπεζα EUROBANK Α.Ε. ως εκπροσώπου ομολογιούχων δανειστών, και συγκεκριμένα (α) υποθήκη ποσού €10.985.000 και (β) υποθήκη ποσού €50.000 ευρώ, εγγραφείσες δυνάμει της υπ'αρ. 8063/06.03.2020 συμβολαιογραφικής πράξης της Συμβολαιογράφου Αθηνών Χριστίνας Κέζιου και (γ) υποθήκη ποσού €3.250.000 και (δ) υποθήκη ποσού €40.000, δυνάμει της υπ'αρ. 8064/06.03.2020 συμβολαιογραφικής πράξης της ίδιας ως άνω

Συμβολαιογράφου, σε εξασφάλιση απαιτήσεων από Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ με εμπράγματα εξασφαλίσεις, εκδοθέν τον Μάρτιο 2020 και το Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ με εμπράγματα εξασφαλίσεις, εκδοθέν τον Μάρτιο 2020, για τα οποία βλ. την ενότητα 3.16.1.2 του Ενημερωτικού Δελτίου.

- **Οδός Λούτσας, Θέση ΒΟΡΡΟ ή ΚΑΨΑΛΑ, ΒΙΠΑ Μάνδρας**

Επί του ακινήτου, υφίστανται εγγεγραμμένες δύο προσημειώσεις υποθηκών και συγκεκριμένα (α) εις βάρος του αγροτεμαχίου επιφανείας 36.413,63 τ.μ., προσημείωση υποθήκης υπέρ της ΚΙΟΝ CLO FINANCE NO ENA PLC και κατά της ΘΕΣΜΙΑ, ποσού €8.400.000, εγγραφείσα δυνάμει της υπ' αριθμ. 94.386Σ/21.12.2007 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, σε εξασφάλιση απαιτήσεων από Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της ΘΕΣΜΙΑ με εμπράγματα εξασφαλίσεις, εκδοθέν τον Δεκέμβριο 2007, για το οποίο βλ. την ενότητα 3.16.1.2 του Ενημερωτικού Δελτίου, και (β) εις βάρος του αγροτεμαχίου επιφανείας 270 τ.μ., προσημείωση υποθήκης υπέρ της ALPHA BANK Α.Ε. και κατά της εταιρίας «ΚΟΜΒΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ», ποσού €50.542,67 ευρώ, πλέον τόκων κι εξόδων, εγγραφείσα δυνάμει της υπ' αρ. 10.020/2005 διαταγής πληρωμής του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, σε εξασφάλιση απαιτήσεων από την υπ' αρ. 318/11.08.1998 σύμβαση πίστωσης με ανοιχτό (αλληλόχροο) λογαριασμό, μεταξύ της ως άνω τράπεζας και της ως άνω αναφερόμενης εταιρείας, την εκπλήρωση των υποχρεώσεων της οποίας είχε εγγυηθεί η ΘΕΣΜΙΑ.

- **Θέση Ρίκια, Ασπρόπυργος**

Επί του ακινήτου, υφίστανται εγγεγραμμένες τέσσερις υποθήκες σε βάρος της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ υπέρ της EUROBANK ERGASIAS Α.Ε., ως εκπροσώπου ομολογιούχων δανειστών, και συγκεκριμένα (α) υποθήκη ποσού €10.985.000 και (β) υποθήκη ποσού €50.000 ευρώ, εγγραφείσες δυνάμει της υπ' αρ. 8063/06.03.2020 συμβολαιογραφικής πράξης της Συμβολαιογράφου Αθηνών Χριστίνας Κέζιου και (γ) υποθήκη ποσού €3.250.000 και (δ) υποθήκη ποσού €40.000, δυνάμει της υπ' αρ. 8064/06.03.2020 συμβολαιογραφικής πράξης της ίδιας ως άνω Συμβολαιογράφου, σε εξασφάλιση απαιτήσεων από Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ με εμπράγματα εξασφαλίσεις, εκδοθέν τον Μάρτιο 2020 και το Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ με εμπράγματα εξασφαλίσεις, εκδοθέν τον Μάρτιο 2020, για τα οποία βλ. την ενότητα 3.16.2 του Ενημερωτικού Δελτίου.

- **Αγροτική Οδός Θέση Στρίφι, Ελευσίνα**

Επί του ακινήτου, υφίστανται δύο δουλείες για τη διέλευση αγωγών του εθνικού συστήματος φυσικού αερίου, συστηθείσες εκ του νόμου, και συγκεκριμένα (α) δουλεία για την εγκατάσταση και διαδρομή του αγωγού φυσικού αερίου στο Νομό Αττικής - κλάδος Λαυρίου, δυνάμει της από 30.01.1997 υπ' αρ. Δ3/1369 Υπουργικής Απόφασης, που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 89Β/12.02.1997 και (β) δουλεία για την εγκατάσταση και διαδρομή του αγωγού φυσικού αερίου στο Νομό Αττικής - κλάδος Κερατσινίου, δυνάμει της από 20.06.1995 υπ' αρ. Δ3/12215 Υπουργικής Απόφασης, που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 582Β/04.07.1995.

3.3.5.2 Εμπράγματα βάρη – Εμπράγματα εξασφαλίσεις επί των Εισφερόμενων Μετοχών

- **Μετοχές της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ**

Επί του συνόλου των μετοχών της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ, ήτοι επί 1.600.000 μετοχών, υφίστανται:

(α) Ενέχυρο α' τάξης, εγγραφέν δυνάμει της από 6.03.2020 Σύμβασης Ενεχυράσεως Μετοχών, προς εξασφάλιση απαιτήσεων που απορρέουν από το από 06.03.2020 Κοινό Ομολογιακό Δάνειο, ποσού κεφαλαίου €2.500.000, με εκδότρια την STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ και εγγυήτρια την STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ το οποίο καλύφθηκε από την Τράπεζα EUROBANK Α.Ε. και τη σχετική σύμβαση αντιστάθμισης (για το οποίο βλ. την ενότητα 3.16.1.2 του Ενημερωτικού Δελτίου), και

(β) ενέχυρο β' τάξης, εγγραφέν δυνάμει της από 6.03.2020 Σύμβασης Ενεχυράσεως Μετοχών, προς εξασφάλιση απαιτήσεων που απορρέουν από το από 06.03.2020 Κοινό Ομολογιακό Δάνειο, ποσού κεφαλαίου €8.450.000, με εγγυήτρια την STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ και εκδότρια την STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ το οποίο καλύφθηκε από την τράπεζα EUROBANK Α.Ε. και τη σχετική σύμβαση αντιστάθμισης (για το οποίο βλ. την ενότητα «3.16.1.3 Δανειακές Συμβάσεις Εισφερόμενων Εταιρειών» του Ενημερωτικού Δελτίου).

- **Μετοχές της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ**

Επί του συνόλου των μετοχών της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ, ήτοι επί 2.750.000 μετοχών, υφίστανται:

(α) Ενέχυρο α' τάξης, εγγραφέν δυνάμει της από 6.03.2020 Σύμβασης Ενεχυράσεως Μετοχών, προς εξασφάλιση απαιτήσεων που απορρέουν από το από 06.03.2020 Κοινό Ομολογιακό Δάνειο, ποσού κεφαλαίου €8.450.000, με εκδότη την STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ και εγγυήτρια την STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ το οποίο καλύφθηκε από την τράπεζα EUROBANK Α.Ε. και τη σχετική σύμβαση αντιστάθμισης (για το οποίο βλ. την ενότητα 3.16.1.2 του Ενημερωτικού Δελτίου), και

(β) ενέχυρο β' τάξης, εγγραφέν δυνάμει της από 6.03.2020 Σύμβασης Ενεχυράσεως Μετοχών, προς εξασφάλιση απαιτήσεων που απορρέουν από το από 06.03.2020 Κοινό Ομολογιακό Δάνειο, ποσού κεφαλαίου €2.500.000, με εγγυήτρια την STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ και εκδότη την STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ το οποίο καλύφθηκε από την τράπεζα EUROBANK Α.Ε. και τη σχετική σύμβαση αντιστάθμισης (για το οποίο βλ. την ενότητα 3.16.1.3 «Δανειακές Συμβάσεις Εισφερόμενων Εταιρειών» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Δεν υφίστανται βάρη επί των λοιπών Εισφερόμενων Μετοχών.

- **Μετοχές της ΑΔΑΜ ΤΕΝ**

Το σύνολο των μετοχών της ΑΔΑΜ ΤΕΝ βρίσκονται υπό θεματοφυλακή για το χρονικό διάστημα μέχρι την 15.07.2021 ή τυχόν μεταγενέστερο διάστημα που θα συμφωνηθεί με τις παρακάτω ομολογιούχους δανείστριες, για την εξασφάλιση της αποπληρωμής του ονομαστικού κεφαλαίου, πλέον συμβατικών τόκων, ομολογιών εκδόσεως στις 16.02.2021 από την ΑΔΑΜ ΤΕΝ, ονομαστικής αξίας €8.760.000,00 οι οποίες έχουν καλυφθεί από τις εταιρείες ΤΕΝ ΒRINKE HELLAS Α.Ε., ΤΕΝ ΒRINKE DEVELOPMENTS & HOLDINGS ΜΑΕ, και ΤΕΝ ΒRINKE HOLDING ΒV ΤΕΝ ΒRINKE GREECE HOLDING Β.Β.

3.3.6 Περιβαλλοντικές ρυθμίσεις και σχετικά θέματα

Οι δραστηριότητες και τα ακίνητα του Ομίλου, καθώς και τυχόν ακίνητα που μπορεί να αποκτήσει στο μέλλον, υπόκεινται σε διάφορους τοπικούς, εθνικούς και διεθνείς περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς, συμπεριλαμβανομένων τυχόν σχετικών κανόνων και κανονισμών της Ευρωπαϊκής Ένωσης που σχετίζονται με την περιβαλλοντική προστασία και την ανθρώπινη υγεία και ασφάλεια.

Αυτοί οι νόμοι και κανονισμοί εν γένει διέπουν την ποιότητα του αέρα και του ύδατος, τα επίπεδα ηχορύπανσης, τις έμμεσες περιβαλλοντικές επιπτώσεις όπως τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, την προστασία των αρχαιολογικών χώρων και ευρημάτων, την αυξημένη δραστηριότητα των μηχανοκίνητων οχημάτων, τη διάθεση υγρών αποβλήτων, τις εκπομπές αερίων, την απόρριψη αποβλήτων (συμπεριλαμβανομένων στερεών και επικίνδυνων αποβλήτων) και τη λήψη τυχόν διορθωτικών μέτρων που απαιτούνται.

Οι ιδιοκτήτες ακινήτων συνήθως ευθύνονται για την παράβαση των νόμων και κανονισμών αυτών, αν και η ευθύνη που προκύπτει από ορισμένες δραστηριότητες (π.χ. εκείνων που πραγματοποιούνται στο πλαίσιο εμπορικής επιχείρησης) δύναται να βαρύνει τους χρήστες (μισθωτές) των ακινήτων.

Η Διοίκηση της Εταιρίας δηλώνει ότι οι δραστηριότητες και τα ακίνητά του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων των Εισφερόμενων Εταιρειών) συμμορφώνονται από κάθε ουσιώδη άποψη προς τους εφαρμοστέους τοπικούς, εθνικούς και διεθνείς περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς και ότι δεν υφίστανται περιβαλλοντικοί περιορισμοί, οι οποίοι δύναται να επηρεάσουν σημαντικά τη χρήση των ακινήτων αυτών από αυτόν. Δεν έχουν κοινοποιηθεί στις εταιρείες του Ομίλου από δημόσια αρχή και η Εταιρεία δεν γνωρίζει, τυχόν περιπτώσεις ουσιώδους μη συμμόρφωσης, ευθύνης ή αξίωσης σχετικής με τυχόν περιβαλλοντικούς νόμους ή κανονισμούς σε σχέση με οποιαδήποτε ακίνητα τα οποία αποτελούν μέρος του χαρτοφυλακίου του Ομίλου.

Ωστόσο, είναι πιθανό οι περιβαλλοντικές μελέτες που διαθέτει να μην αποκαλύπτουν όλες τις πιθανές περιβαλλοντικές ευθύνες. Είναι επίσης πιθανόν μεταγενέστερες έρευνες να εντοπίσουν δυσμενείς περιβαλλοντικές συνθήκες που έχουν προκύψει μετά την εκπόνηση των περιβαλλοντικών μελετών της ή ότι υφίστανται ουσιώδεις περιβαλλοντικές ευθύνες που σήμερα η Εταιρεία δε γνωρίζει. Η Εταιρεία δεν έχει καταγράψει στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις ουσιώδη υποχρέωση σε σχέση με περιβαλλοντικά ζητήματα.

Κατά τη διαδικασία απόκτησης ακινήτων, η Εταιρεία πραγματοποιεί ενδελεχή νομικό και τεχνικό έλεγχο αυτών, στους οποίους περιλαμβάνονται και στοιχεία που άπτονται χωροταξικών & περιβαλλοντικών θεμάτων (πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης ακινήτου, βεβαιώσεις μη ύπαρξης αυθαιρεσιών κ.ά.).

3.3.7 Ασφαλιστική πολιτική

Η Εταιρεία ασφαλίζει τα ακίνητα της, κατά μίας πληθώρας κατονομαζόμενων κινδύνων, για ποσό ίσο με τουλάχιστον το πλήρες κόστος αποκατάστασης της, ζημιάς ή σε περίπτωση ολικής καταστροφής του ακινήτου, για ποσό ίσο με το πλήρες κόστος ανοικοδόμησης των κτιριακών εγκαταστάσεων του ακινήτου σε αξία καινούριου. Επιπρόσθετα, διαθέτει ασφάλιση αστικής ευθύνης έναντι τρίτων, που καλύπτει υλικές ζημιές και σωματικές βλάβες σε τρίτους, καθώς και ασφάλιση για απώλεια ενοικίων συνεπεία καλυπτόμενων κινδύνων για το χρονικό διάστημα που απαιτείται για την επισκευή, μέχρι το ασφαλιστικό ποσό που προβλέπεται στην αντίστοιχη ασφαλιστική σύμβαση το οποίο αντιστοιχεί σε μισθώματα περίοδο δώδεκα (12) τουλάχιστον μηνών.

Σημειώνεται ότι το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο όλων των ασφαλιστηρίων συμβολαίων της Εταιρείας καλύπτει το πλήρες κόστος αποκατάστασης πιθανής ζημιάς συνεπεία ενός ιδιαίτερα εκτεταμένου εύρους ασφαλιστικών κινδύνων ή, σε περίπτωση ολικής καταστροφής, το πλήρες κόστος αντικατάστασης του ακινήτου (ανοικοδόμηση της οικοδομής). Επιπλέον, ορισμένες ασφαλιστικές συμβάσεις της Εταιρείας καλύπτουν την απώλεια μισθωμάτων συνεπεία φωτιάς για περίοδο τουλάχιστον δώδεκα (12) μηνών.

Τέλος, τα ασφαλιστήρια συμβόλαια της Εταιρείας, καλύπτουν την αστική ευθύνη ως ιδιοκτήτη των ακινήτων λόγω πρόκλησης υλικών ζημιών και σωματικών βλαβών σε τρίτους όπου τρίτοι θεωρούνται οι μισθωτές και οι υπάλληλοι τους. Τόσο για τις υλικές ζημιές όσο και για τις σωματικές βλάβες, η κάλυψη η οποία παρέχεται περιλαμβάνει μια σειρά ευρύτατων επεκτάσεων. Επιπρόσθετα, η Εταιρεία διατηρεί ασφάλιση που καλύπτει την αστική ευθύνη των στελεχών της διοίκησής της, καθώς και ομαδικό ασφαλιστήριο υγείας των εργαζομένων της.

Αναφορικά με τα εν ισχύ ασφαλιστήρια συμβόλαια των μισθωμένων ακινήτων (συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων των Εισφερόμενων Εταιρειών), βλ. σχετικά Ενότητα 3.16.2 «Λοιπές Συμβάσεις». Σημειώνεται ότι ο Όμιλος εξετάζει να προχωρήσει σε ευθυγράμμιση της ασφάλισης των ακινήτων των Εισφερόμενων Εταιρειών με την ανωτέρω πολιτική.

3.3.8 Πληροφορίες για τη δραστηριότητα της JPA

Η JPA συστάθηκε στις 28.04.2014 στην Ελλάδα ως ανώνυμη εταιρία ειδικού σκοπού, σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο, και αποκλειστικό σκοπό τη σύναψη σύμβασης σύμπραξης με την Κτιριακές Υποδομές Α.Ε. («ΚτΥπ» ή «Αναθέτουσα Αρχή») για την ανάληψη και εκτέλεση του έργου «Μελέτη, Χρηματοδότηση, Κατασκευή και Τεχνική Διαχείριση 10 Σχολικών Μονάδων στην Περιφέρεια Αττικής με ΣΔΙΤ» (Σύμβαση ΣΔΙΤ) σύμφωνα με το ν. 3389/2005 για τις Συμπράξεις Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα και την εκτέλεση του εν λόγω έργου δυνάμει της Σύμβασης Σύμπραξης.

Η κατασκευή του έργου καθώς και το κόστος δανεισμού αυτού χρηματοδοτήθηκαν αποκλειστικά από ίδια κεφάλαια και δάνεια από την Ελλάδα και το εξωτερικό. Σύμφωνα με τη Σύμβαση ΣΔΙΤ, το έργο που έχει ανατεθεί στην ανάδοχο εταιρία JPA, θα έχει συνολικό ορίζοντα 27 έτη, με προβλεπόμενες περιόδους κατασκευής και λειτουργίας 2 και 25 ετών, αντίστοιχα.

Στη διάρκεια της χρήσης 2017 ολοκληρώθηκε η κατασκευή των 10 σχολικών μονάδων και ξεκίνησε η φάση της λειτουργίας και συντήρησης. Το συνολικό κόστος κατασκευής για τις 10 σχολικές μονάδες σε 4 διαφορετικούς δήμους της Περιφέρειας Αττικής (Αθηναίων, Ωρωπού, Ν. Ηρακλείου και Μεγάρων), ανήλθε σε €35,2 εκατ., ενώ η αμοιβή της JPA λαμβάνει χώρα ετησίως μέσω πληρωμών διαθεσιμότητας. Σημειώνεται ότι η περίοδος της λειτουργίας και συντήρησης άρχισε αμέσως με την παράδοση της κάθε ολοκληρωμένης σχολικής μονάδας και λήγει την αντίστοιχη ημερομηνία μετά από 25 χρόνια.

Οι σχολικές μονάδες υπό διαχείριση της JPA είναι:

Σχολείο	Δήμος	τ.μ.
51 ^ο Γυμνάσιο	Αθηνών	4.500
50 ^ο Λύκειο	Αθηνών	3.700
61 ^ο Νηπιαγωγείο	Αθηνών	700
42 ^ο Λύκειο	Αθηνών	3.500
Μουσικό Γυμνάσιο/Λύκειο	Αθηνών	9.000
Νηπιαγωγείο	Ωρωπού	680
Δημοτικό	Ωρωπού	2.750

Γυμνάσιο	Ωρωπού	2.900
ΤΕΕ-ΣΕΚ	Μεγάρων	5.000
Ε.Ε.Ε.Ε.Κ.	Νέου Ηρακλείου	4.500

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία

Τον Οκτώβριο του 2019, η Sterner Stenhus Greece απέκτησε το σύνολο των μετοχών της JPA, καθώς και 4.842.558 ομολογίες εκδόσεως της JPA, από την «J&P-ΑΒΑΞ Α.Ε.», και ως εκ τούτου κατέστη μοναδική μέτοχος της JPA, και μεταβίβασε τα περιουσιακά στοιχεία αυτά στην PREMIA Properties, στο πλαίσιο αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της τελευταίας με εισφορές σε είδος στις 07.12.2020.

Αναφορικά με τις συμβάσεις που αφορούν στη λειτουργία της JPA, βλ. σχετικά Ενότητα 3.16.3 «Συμβάσεις JPA».

3.3.9 Επενδύσεις

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρίας, κατά την περίοδο 01.01.2021 έως και την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου έχουν υλοποιηθεί οι κάτωθι επενδύσεις:

Κατηγορία επενδύσεων	Ποσό (σε € χιλ.)	Σημειώσεις
A. Ακίνητα		
Λεωφ. Λαυρίου 76, Παιανία (Σούπερ Μάρκετ)	2.639,0	3.3.3 «Συνοπτική περιγραφή ακινήτων»
Θέση Ήμερος Τόπος (Λάκκα), Ασπρόπυργος (Αποθήκη Logistics)	5.194,3	3.3.3 «Συνοπτική περιγραφή ακινήτων»
28,96% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1	999,9	3.3.3 «Συνοπτική περιγραφή ακινήτων»
B. Λοιπά	20,0	Αφορά αγορά εξοπλισμού
Σύνολο	8.833,2	

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή-λογιστή

Σημειώνεται ότι οι εν λόγω επενδύσεις έχουν χρηματοδοτηθεί με ίδια κεφάλαια καθώς και με δανεισμό.

Κατόπιν της υπογραφής των συμφωνητικών μεταβίβασης των Εισφερόμενων Μετοχών και της Σύμβασης Μεταβίβασης Μετοχών ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1, ο Όμιλος έχει προσθέσει στο χαρτοφυλάκιο του επιπλέον επτά (7) επενδυτικά ακίνητα (βλ. 3.3.3 «Συνοπτική περιγραφή ακινήτων»). Σημειώνεται ότι η συνολική αξία των Εισφερόμενων Μετοχών προσδιορίστηκε σε €23.556.336, με βάση τις Εκθέσεις Αποτίμησης Εισφερόμενων Μετοχών.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι η Εταιρεία και οι θυγατρικές της (συμπεριλαμβανομένων των Εισφερόμενων Εταιρειών) δεν έχουν συνάψει ουδεμία νομικά δεσμευτική συμφωνία και δεν έχουν αναλάβει καμία ισχυρή δέσμευση για την υλοποίηση τρεχουσών και μελλοντικών επενδύσεων, ήτοι ενσώματες ακινητοποιήσεις, εξαγορές εταιρειών ή ακινήτων.

3.4 Πληροφορίες για τις τάσεις

Κατόπιν της υλοποίησης της Συμφωνίας Εξυγίανσης, της ενίσχυσης της Εταιρίας με την παρουσία της Sterner Stenhus Greece στο μετοχικό κεφάλαιο αυτής και της διεύρυνσης του χαρτοφυλακίου του Ομίλου, έχουν δημιουργηθεί οι προϋποθέσεις για την υγιή ανάπτυξη του τελευταίου. Συγκεκριμένα, σε συνέχεια της προηγούμενης αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, της ολοκλήρωσης της μεταβίβασης των μετοχών των Εισφερόμενων Εταιρειών (δυνάμει των σχετικών συμβάσεων μεταβίβασης) σε συνδυασμό με πράξεις αγοράς, το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου έχει ενισχυθεί από την 07.12.2020 έως και την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου συνολικά με:

- 8 πλήρως μισθωμένα επαγγελματικά ακίνητα στον τομέα της εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics) συνολικής Μ.Ε.Ε. 139.951 τ.μ. και συνολικής εκτιμηθείσας αξίας €86.863 χιλ., εκ των οποίων 7 βρίσκονται στην Αττική (στις περιοχές Ασπρόπυργος, Ελευσίνα, Μάνδρα) και 1 στην ευρύτερη περιοχή της Θεσσαλονίκης,
- 3 πλήρως μισθωμένα ακίνητα εμπορικής χρήσης συνολικής Μ.Ε.Ε. 7.474 τ.μ. και συνολικής εκτιμηθείσας αξίας €9.872 χιλ. κατά την 31.12.2020, και συγκεκριμένα 1 σούπερ μάρκετ στη Λ. Λαυρίου, Αθήνα, 1 εμπορικό κατάστημα (Big Box) στην Καλαμάτα και 1 σούπερ μάρκετ (υπεραγορά) στην Κατερίνη, και

- Διαχείριση (συντήρηση και λειτουργία) 10 σχολικών μονάδων (κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα) βάσει Σύμβασης ΣΔΙΤ με την απόκτηση της εταιρείας JPA.

Λαμβάνοντας υπόψιν τα ανωτέρω, η Διοίκηση της Εταιρείας αναφέρει τα ακόλουθα:

- Το βασικό έσοδο του Ομίλου για τις χρήσεις 2019 και 2020 προέρχεται από μίσθωση αποθηκών (logistics) στην εταιρία «Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης ΑΕΕ» και δεν αναμένεται να επέλθει μείωση εσόδων για τη χρήση 2021 (01.01-31.12.2021).
- Τα έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων αναμένεται να παρουσιάσουν αύξηση εντός της χρήσης 2021, λόγω της διεύρυνσης του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου από την 07.12.2020 έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου με την ένταξη 11 πλήρως μισθωμένων ακινήτων με συνολικά ετησιοποιημένα μισθώματα ποσού €7.277,3 χιλ. Σημειώνεται ότι τα αποτελέσματα του Ομίλου θα ενσωματώνουν από την ημερομηνία απόκτησης του εκάστοτε ακινήτου ή της εταιρείας στην οποία ανήκει το ακίνητο και έπειτα τα μισθώματα και τα έξοδα που σχετίζονται με το εκάστοτε ακίνητο. Συγκεκριμένα, 2 ακίνητα (Θέση Κύριλλος, Ασπρόπυργος και Θέση Ψάρι, Ασπρόπυργος) αποκτήθηκαν στις 29.12.2020 και έχουν μερικώς ενσωματωθεί στα αποτελέσματα της χρήσης 2020, 1 ακίνητο (Λ. Λαυρίου 76, Παιανία) αποκτήθηκε την 28.1.2021, 1 ακίνητο logistics στις 06.04.2021 (Θέση Ήμερος Τόπος (Λάκκα), Ασπρόπυργος) και 7 ακίνητα που ανήκουν στις Εισφερόμενες Εταιρείες θα ενσωματώνονται μέσω της ολικής ενοποίησης των Εισφερόμενων Εταιρειών από την 29.06.2021 (ημερομηνία υπογραφής συμβάσεων μεταβίβασης μετοχών) και έπειτα.
- Η JPA, το σύνολο των μετοχών της οποίας αποκτήθηκε στις 07.12.2020, έχει συνεισφέρει ποσό €37 χιλ. στα καθαρά κέρδη του Ομίλου για τη Χρήση 2020, δηλαδή την αναλογία για την περίοδο 07.12-31.12.2020. Τα αποτελέσματα του Ομίλου για τη χρήση 2021 θα ενσωματώνουν πλήρως το αποτέλεσμα της δραστηριότητας της JPA.
- Η Εταιρεία θα συνεχίσει να υλοποιεί τα επιχειρηματικά της σχέδια με την αξιοποίηση επενδυτικών ευκαιριών στο χώρο των ακινήτων. Ειδικότερα οι κατηγορίες ακινήτων στις οποίες στοχεύει είναι κυρίως (α) στον τομέα της εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics), (β) στον τομέα των εμπορικών αλυσίδων (big boxes), και (γ) σε κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα, ιδιαίτερα στον χώρο της εκπαίδευσης και της υγειονομικής περίθαλψης (όπως σχολεία, νοσοκομεία, διαγνωστικά κέντρα, χώρους περίθαλψης τρίτης ηλικίας). Από την παρούσα Αύξηση, κατά το σκέλος που καλύπτεται με μετρητά (Αύξηση με Μετρητά), η Εταιρεία αναμένεται να αντλήσει έως €47,5 εκατ. (προ δαπανών έκδοσης) τα οποία θα διαθέσει κυρίως σε νέες επενδύσεις (βλ. σχετικά Ενότητα 4.2 «Λόγοι της Προσφοράς και Χρήση των Εσόδων» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου) οι οποίες αναμένεται να ενισχύσουν περαιτέρω τα έσοδα από μισθώματα αλλά και το χαρτοφυλάκιο ακινήτων.
- Η Εταιρεία στοχεύει στη μετατροπή της σε Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΑΑΠ) του Ν. 2778/1999 εντός του πρώτου εξαμήνου του 2022, που, εφόσον ολοκληρωθεί, θα αλλάξει τον τρόπο φορολόγησής της καθώς και την ελάχιστη μερισματική της πολιτική. Η μετατροπή είναι μία σύνθετη διαδικασία που απαιτεί ενδελεχή ανάλυση σε διάφορα επίπεδα (ιδίως επενδυτικά, φορολογικά και εταιρικής διακυβέρνησης) και αδειοδότηση από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

Επιπλέον, αναφέρεται ότι ο κλάδος των ακινήτων επηρεάζεται σημαντικά από τις τρέχουσες μακροοικονομικές εξελίξεις, συμπεριλαμβανομένης της πανδημίας κορωνοϊού (Covid-19) που ξέσπασε το Μάρτιο 2020 και των ακόλουθων μέτρων περιορισμού της εξάπλωσης αυτής που επιβλήθηκαν και στην ελληνική επικράτεια, αρχικά την άνοιξη του 2020 και στη συνέχεια το φθινόπωρο του 2020. Η σταδιακή χαλάρωση των μέτρων που εφαρμόστηκε από το Μάιο 2021 και έπειτα, καθώς θα εξελίσσεται το εθνικό πρόγραμμα εμβολιασμού, εκτιμάται ότι θα οδηγήσει σε σταδιακή ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας και της εγχώριας ζήτησης. Συγκεκριμένα, η ελληνική οικονομία εκτιμάται ότι επιβραδύνθηκε κατά 10% το 2020 και προβλέπεται να ανακάμψει κατά 3,5% το 2021, σύμφωνα με τις πιο πρόσφατες προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Φεβρουάριος 2021) αναφορικά με το ρυθμό μεταβολής του ΑΕΠ.

Οι επικρατούσες μακροοικονομικές συνθήκες επιδρούν ενδεικτικά στο επίπεδο προσφοράς/ζήτησης για τα ακίνητα, στην δυνατότητα καταβολής των μισθωμάτων από τους μισθωτές, καθώς και στο προεξοφλητικό επιτόκιο και κατ'επέκταση, στην εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων. Συγκεκριμένα, ως προς την επιδείνωση των μακροοικονομικών συνθηκών που σχετίζεται με την πανδημία Covid-19 στα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, αναφέρεται:

- ως προς τις εκτιμηθείσες αξίες των επενδυτικών ακινήτων, ότι καθώς η πανδημία Covid-19 είναι υπό εξέλιξη, με βάση τις εκτιμήσεις που έχουν διεξαχθεί από ανεξάρτητους εκτιμητές, δεν μπορεί να διεξαχθεί ακόμα ασφαλές συμπέρασμα για τις βραχυπρόθεσμες αλλά και μακροπρόθεσμες εξελίξεις, και οι

αποτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου (πλην των ακινήτων των Εισφερόμενων Εταιρειών και του ακινήτου επί της Λ. Λαυρίου 76, Παιανία) διεξάγονται σε περιβάλλον «έντονης εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται από τις οδηγίες του Βρετανικού Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS) (VPGA 10: Valuation in markets susceptible to change: certainty & uncertainty). Κατά συνέπεια, καθίσταται πρόωρη οποιαδήποτε ποσοτική εκτίμηση της επίδρασης αυτής στην αγορά ακινήτων και ειδικότερα στις αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου.

- ως προς τα μισθώματα των επενδυτικών ακινήτων (συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων των Εισφερόμενων Εταιρειών), ότι ορισμένοι εκ των μισθωτών των Εισφερόμενων Εταιρειών, κατέβαλαν μίσθωμα μειωμένο κατά 40% για τους μήνες Ιανουάριο-Απρίλιο 2021, βάσει σχετικού μέτρου που έχει ληφθεί στο πλαίσιο των μέτρων στήριξης για την αντιμετώπιση των οικονομικών επιπτώσεων της πανδημίας Covid-19. Η μείωση αυτή αντιπροσωπεύει απώλεια μηνιαίων εσόδων ποσού περίπου €58 χιλ. για τα ακίνητα που κατείχε η Εταιρία την 31.12.2020 και η οποία δεν αξιολογείται ως σημαντική για τον Όμιλο, και ποσού περίπου €126 χιλ., για τα ακίνητα των Εισφερόμενων Εταιρειών. Σημειώνεται ότι κατά την παρούσα χρονική στιγμή, δεν αναμένεται αντίστοιχη μείωση για τον Μάιο-Ιούνιο 2021, ενώ δεν είναι γνωστό εάν τους επόμενους μήνες θα υπάρξει αντίστοιχο δικαίωμα καταβολής μειωμένου μισθώματος για ορισμένους μισθωτές ή/και περαιτέρω μέτρα στήριξης αυτών ή/και εάν θα διευρυνθούν οι κατηγορίες των πληττόμενων κλάδων που είναι δικαιούχοι του σχετικού μέτρου, συμπεριλαμβάνοντας περισσότερους μισθωτές των ακινήτων του Ομίλου. Σημειώνεται ότι έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν έχει εισπραχθεί σχετική αποζημίωση μισθωμάτων για τα ακίνητα που κατείχε η Εταιρία την 31.12.2020.

Ωστόσο, σημειώνεται ότι το επίπεδο έντασης αυτής της επίδρασης διαφοροποιείται ανά τομέα του κλάδου ακινήτων, δηλαδή είναι διαφορετικής έντασης για τον τομέα της εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics) και των σχολικών κτιρίων, στον οποίο δραστηριοποιείται ο Όμιλος, σε σχέση με τον κλάδο του τουρισμού και του λιανικού εμπορίου/πολυκαταστημάτων. Δεδομένου ότι δεν μπορεί να εκτιμηθεί ο αντίκτυπος της πανδημίας Covid-19 στη ζήτηση για ακίνητα logistics, επισημαίνονται στο σημείο αυτό σημαντικές πιθανές επιπτώσεις όπως:

- το αντίκτυπο στο ηλεκτρονικό εμπόριο, το οποίο σημείωσε επιταχυνόμενη ανάπτυξη κατά τη διάρκεια της πανδημίας, και
- το αντίκτυπο στα επίπεδα αποθέματος στις αλυσίδες εφοδιασμού, τα οποία συχνά θεωρείται πιθανό να αυξηθούν για να βελτιώσουν την ανθεκτικότητα των αλυσίδων εφοδιασμού και να μετριαστούν από μελλοντικές πιθανές απότομες διακυμάνσεις.

Σύμφωνα με την Διοίκηση της Εταιρίας, πέραν των ανωτέρω αναφερομένων:

- δεν υπήρξε σημαντική μεταβολή στις οικονομικές επιδόσεις του Ομίλου από την 01.01.2021 έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, και
- δεν υφίσταται γνωστή τάση, αβεβαιότητα, αίτημα, δέσμευση ή γεγονός που ευλόγως αναμένεται να επηρεάσει σημαντικά τις προοπτικές της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την τρέχουσα χρήση.

3.5 Προβλέψεις ή Εκτιμήσεις Κερδών

Η Διοίκηση της Εταιρίας δηλώνει ότι δεν έχει προβεί σε οποιαδήποτε ανακοίνωση πρόβλεψης ή εκτίμησης της κερδοφορίας για την τρέχουσα ή για τις επόμενες χρήσεις.

3.6 Διοικητικά, Διαχειριστικά και Εποπτικά Όργανα και Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη

Σύμφωνα με το άρθρο 9 του Καταστατικού της Εταιρείας και το άρθρο 116 του Ν.4548/2018, ανώτατο όργανο της Εταιρείας είναι η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της, η οποία εκλέγει τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου. Σύμφωνα με τα άρθρα 19 και 20 του Καταστατικού της Εταιρείας και το άρθρο 77 του Ν.4548/2018, όργανο Διοίκησης της Εταιρείας είναι το Διοικητικό Συμβούλιο.

Η Εταιρεία δηλώνει ότι κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου έχει συμμορφωθεί πλήρως με τις διατάξεις των άρθρων 1-24 του Ν. 4706/2020.

Σε συμμόρφωση με το άρθρο 17 του Ν. 4706/2020, η Εταιρεία εφαρμόζει με την από 07.07.2021 απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης του ΕΣΕΔ (έκδοση 2021), ο οποίος λαμβάνει υπόψη τις σχετικές τροποποιήσεις των νομοθετικού πλαισίου, τους κανονισμούς, τις βέλτιστες διεθνείς

πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης, όπως εκάστοτε ισχύουν και βρίσκεται αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρίας².

Η Εταιρεία διαθέτει επικαιροποιημένο Κανονισμό Λειτουργίας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 14 του Ν. 4706/2020, ο οποίος εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της στην από 07.07.2021 συνεδρίασή του και η περίληψή του είναι δημοσιοποιημένη στον ιστότοπο της Εταιρίας (www.premia.gr).

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι, τα διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά της όργανα και τα ανώτερα διοικητικά στελέχη είναι (α) τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου, (β) τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου και της Επιτροπής Αποδοχών – Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, και (γ) ο Εσωτερικός Ελεγκτής της Εταιρίας.

3.6.1 Διοικητικό Συμβούλιο

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας εξελέγη από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 19.05.2021 με τριετή θητεία, η οποία λήγει την 19.05.2024, παρατεινόμενη αυτοδικαίως, μέχρι τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση και μέχρι τη λήψη της σχετικής απόφασης, και συγκροτήθηκε σε σώμα με την από 19.05.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας αποτελείται συνολικά από οκτώ μέλη, τρία εκτελεστικά και πέντε μη εκτελεστικά, τρία εκ των οποίων είναι ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη.

Επομένως, το ισχύον Διοικητικό Συμβούλιο αποτελείται από τα ακόλουθα μέλη:

Όνοματεπώνυμο	Θέση στο Διοικητικό Συμβούλιο	Ιδιότητα	Επαγγελματική Διεύθυνση
Ηλίας Γεωργιάδης του Νικολάου	Πρόεδρος	Εκτελεστικό Μέλος	Arstaangsvagen 11, Στοκχόλμη Σουηδία
Frank Roseen του Αναστασίου	Αντιπρόεδρος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	Gustav III 5Boulevard 43, Στοκχόλμη Σουηδία
Κωνσταντίνος Μαρκάζος του Αλεξίου	Διευθύνων Σύμβουλος	Εκτελεστικό Μέλος	Δορυλαίου 10-12, Αθήνα
Καλλιόπη Καλογερά του Σταμάτη	Μέλος	Εκτελεστικό Μέλος	Ιπποκράτους 48, Δiónυσος
Δημήτριος Τσίκλος του Ηλία	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	Θέση Κύριλλος, Ασπρόπυργος
Βασίλειος Ανδρικόπουλος του Φιλίππου	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος	Θέση Τζήμα, Κορωπί Αττικής
Παναγιώτης Βρουστούρης του Κωνσταντίνου	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος	Εθνικής Αντιστάσεως 9-11, Χαλάνδρι
Ρεβέκκα Πιτσικά του Γεωργίου Ταξιάρχη	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος	Παραδείσου 17, Μαρούσι

Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου πληρούν τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας του άρθρου 4 του ν. 3016/2002, όπως ισχύει και του άρθρου 9 του ν. 4706/2020 από την ημερομηνία εκλογής τους και μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

Επιπλέον, σημειώνεται ότι η ως άνω σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου είναι σύμφωνη με τα οριζόμενα στην Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία καταρτίστηκε σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 3 του ν. 4706/2020, εγκρίθηκε με την από 27.04.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, σύμφωνα με παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 4706/2020 καθώς και με την από 19.05.2021 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας, σύμφωνα με παρ. 3 του άρθρου 3 του ν. 4706/2020 και είναι διαθέσιμη στην ιστοσελίδα της Εταιρίας (<http://www.premia.gr/dioikitiko-symvouliao-2/>).

Κατά τη Χρήση 2020, πραγματοποιήθηκαν συνολικά 27 συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας. Σε όλες τις συνεδριάσεις συμμετείχε το σύνολο των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

² <http://www.premia.gr/kodikas-etairikis-diakyvernisis/>

3.6.2 Επιτροπές της Εταιρίας

(Α) Επιτροπή Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου διαθέτει και εφαρμόζει δικό της κανονισμό λειτουργίας, ο οποίος αρχικά εγκρίθηκε και τέθηκε σε ισχύ με την από 13.01.2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, ενώ στη συνέχεια, τροποποιήθηκε και επικαιροποιήθηκε με την από 25.02.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου και περαιτέρω με την από 07.07.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου. Ο ισχύων Κανονισμός Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου έχει αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρίας (www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/03/kanonismos_leitourgias_epitropis_eleghou.pdf)

Η Γενική Συνέλευση στην από 19.05.2021 συνεδρίασή της, αποφάσισε την εκλογή τριμελούς Επιτροπής Ελέγχου με τριετή θητεία, η οποία είναι επιτροπή του Δ.Σ. αποτελούμενη από δύο ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη και ένα μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στην από 19.05.2021 συνεδρίασή του, σε συνέχεια της ανωτέρω απόφασης της Γενικής Συνέλευσης, όρισε τα πρόσωπα που καταλαμβάνουν τις θέσεις των μελών της Επιτροπής Ελέγχου.

Κατόπιν αυτού, η Επιτροπή Ελέγχου κατά τη συνεδρίαση της στις 19.05.2021 συγκροτήθηκε σε σώμα και αποφάσισε τον ορισμό του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους, κ. Παναγιώτη Βρουστούρη, ως Προέδρου αυτής.

Επομένως, η Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας απαρτίζεται από τα κατωτέρω πρόσωπα:

Όνοματεπώνυμο	Θέση	Ιδιότητα	Επαγγελματική Διεύθυνση
Παναγιώτης Βρουστούρης του Κωνσταντίνου	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.	Πρόεδρος	Εθνικής Αντιστάσεως 9-11, Χαλάνδρι
Βασίλειος Ανδρικόπουλος του Φιλίππου	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.	Μέλος	Θέση Τζήμα, Κορωπί Αττικής
Frank Roseen του Αναστασίου	Μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.	Μέλος	Gustav Ills Boulevard 43, Στοκχόλμη Σουηδία

Η ως άνω σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου είναι σύμφωνη με τις διατάξεις του άρθρου 44 του Ν.4449/2017, όπως ισχύει, καθώς η πλειονότητα των μελών της Επιτροπής Ελέγχου πληροί τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας του άρθρου 4 του ν. 3016/2002, όπως ισχύει και του άρθρου 9 του ν. 4706/2020, τόσο κατά την ημερομηνία εκλογής τους όσο και κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, και όλα τα μέλη διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα ακίνητης περιουσίας που δραστηριοποιείται η Εταιρεία. Επιπλέον ένα τουλάχιστον μέλος της Επιτροπής Ελέγχου διαθέτει επαρκή γνώση στην ελεγκτική ή λογιστική και το οποίο παρίσταται υποχρεωτικώς στις συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου που αφορούν την έγκριση των οικονομικών καταστάσεων. Συγκεκριμένα ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου, κ. Βρουστούρης διαθέτει επαρκή γνώση στην ελεγκτική και λογιστική, καθώς είναι Ορκωτός - Λογιστής Ελεγκτής, μέλος του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών - Λογιστών (Α.Μ. ΣΟΕΛ 12921) και από το 1984 έως σήμερα αποτελεί Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της ελεγκτικής εταιρίας MPI HELLAS SA. Επιπλέον, έχει διατελέσει επί σειρά ετών ελεγκτής καθώς και σύμβουλος σε θέματα Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς σε διάφορες εταιρείες.

Κατά τη Χρήση 2020, πραγματοποιήθηκαν συνολικά 11 συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας. Σε όλες τις συνεδριάσεις συμμετείχε το σύνολο των μελών της Επιτροπής Ελέγχου. Η έκθεση της Επιτροπής Ελέγχου για τη χρήση 2020 είναι διαθέσιμη στην ιστοσελίδα της Εταιρίας (<http://www.premia.gr/dioikitiko-symvouliao-2/>).

(Β) Επιτροπή Αποδοχών - Υποψηφιοτήτων

Η Επιτροπή Αποδοχών - Υποψηφιοτήτων, αποτελείται αποκλειστικά από μη εκτελεστικά και ανεξάρτητα στην πλειονότητά τους μέλη του Δ.Σ. Συγκεκριμένα, αποτελείται από τρία μέλη, δύο εκ των οποίων ανεξάρτητα μη εκτελεστικά και ένα μη εκτελεστικό, και προεδρεύεται από ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. Η Επιτροπή Αποδοχών Υποψηφιοτήτων, συνέρχεται τουλάχιστον μία φορά ετησίως και οποτεδήποτε άλλοτε το απαιτήσουν οι περιστάσεις.

Ο ρόλος, η διαδικασία σύγκλησης καθώς και τα καθήκοντα και αρμοδιότητες της Επιτροπής Αποδοχών και - Υποψηφιοτήτων περιγράφονται στον Κανονισμό Λειτουργίας της, ο οποίος εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 07.07.2021. Ειδικότερα, τα κύρια καθήκοντα και οι αρμοδιότητες της Επιτροπής περιγράφονται ως εξής:

Σε σχέση με την ανάδειξη υποψηφιοτήτων:

- Ο προσδιορισμός των απαιτήσεων της Εταιρείας ως προς το μέγεθος και τη σύνθεση του Δ.Σ. και η υποβολή προτάσεων αλλαγών – βελτιώσεων όταν αυτό κρίνεται απαραίτητο.
- Ο καθορισμός των κριτηρίων ανάδειξης των υποψηφιοτήτων και η διατύπωση των αρμοδιοτήτων και των ικανοτήτων κάθε θέσης στο Δ.Σ.
- Η διεκπεραίωση της διαδικασίας ανάδειξης υποψηφίων μελών και πρότασης προς τη Γενική Συνέλευση για την εκλογή τους.

Σε σχέση με τις αποδοχές:

- Η διατύπωση προτάσεων προς το Δ.Σ. ως προς την πολιτική αποδοχών που υποβάλλεται προς έγκριση στη Γενική Συνέλευση καθώς και σχετικά με τις αποδοχές προσώπων που εμπíπτουν στο πεδίο εφαρμογής της πολιτικής αποδοχών.
- Η εξέταση των παρεχόμενων πληροφοριών δια της ετήσιας έκθεσης αποδοχών, παρέχοντας τη γνώμη της προς το Δ.Σ. πριν την υποβολή της έκθεσης στη Γενική Συνέλευση.

Η Επιτροπή Αποδοχών - Υποψηφιοτήτων αποτελείται από τα εξής μέλη:

- Ρεβέκκα Πιτσιόκα του Γεωργίου Ταξιάρχη, Πρόεδρο, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος
- Frank Roseen του Αναστασίου, Μη Εκτελεστικό Μέλος,
- Βασίλειο Ανδρικόπουλο του Φιλίππου, Μέλος, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος

Τα μέλη της Επιτροπής Αποδοχών - Υποψηφιοτήτων ορίστηκαν με την από 19.05.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Κατόπιν αυτού, η Επιτροπή Αποδοχών - Υποψηφιοτήτων κατά τη συνεδρίαση της στις 19.05.2021 αποφάσισε τον ορισμό του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους, κας Ρεβέκκας Πιτσιόκα, ως Προέδρου αυτής και συγκροτήθηκε σε σώμα.

Σημειώνεται ότι η ως άνω σύνθεση της Επιτροπής Αποδοχών - Υποψηφιοτήτων πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 10 παρ. 3 του ν. 4706/2020.

Επίσης, η Πολιτική Αποδοχών που ακολουθεί η Εταιρεία έχει εγκριθεί από την από 20.11.2020 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας.

Κατά τη Χρήση 2020, πραγματοποιήθηκαν συνολικά 5 συνεδριάσεις της Επιτροπής Αποδοχών – Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας. Σε όλες τις συνεδριάσεις συμμετείχε το σύνολο των μελών της Επιτροπής Αποδοχών – Υποψηφιοτήτων.

3.6.3 Εσωτερικός Ελεγκτής

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στη συνεδρίασή του 23.10.2020, όρισε την κα. Αικατερίνη Λοΐζου του Ευαγγέλου ως Εσωτερικό Ελεγκτή, κατόπιν της από 23.10.2020 παραίτησης της κας Μαρίας Παπασίκα. Η κα Λοΐζου ανέλαβε καθήκοντα από την 24.10.2020. Είναι πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης υπάλληλος της Εταιρείας, προσωπικά και λειτουργικά ανεξάρτητη και αντικειμενική κατά την άσκηση των καθηκόντων της και διαθέτει τις κατάλληλες γνώσεις και τη σχετική επαγγελματική εμπειρία. Η επαγγελματική διεύθυνση του Εσωτερικού Ελεγκτή της Εταιρείας είναι η Δορυλαίου 10-12, 11521, Αθήνα.

Ο Κανονισμός Λειτουργίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, ο οποίος περιλαμβάνει τους απαραίτητους κανόνες και ρυθμίζει τις απαιτούμενες διαδικασίες ώστε να διασφαλίζεται η εύρυθμη λειτουργία του εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας, εγκρίθηκε και τέθηκε σε ισχύ με την από 07.07.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, κατόπιν σχετικής εισήγησης της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας.

Κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 16 παρ. 1(γ) του Ν. 4706/2020, και σύμφωνα με τον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου και τον Κανονισμό Λειτουργίας της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, το Διοικητικό Συμβούλιο, μέσω της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας, ενημερώνεται κατ' ελάχιστο σε τριμηνιαία βάση για τον διενεργούμενο εσωτερικό έλεγχο.

3.6.4 Δηλώσεις μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων καθώς και Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών

Τα μέλη των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων καθώς και τα Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη της Εταιρίας δηλώνουν τα ακόλουθα:

1. Εκτός από τις δραστηριότητές τους που συνδέονται με την ιδιότητά τους ή/και τη θέση τους στην Εταιρία και όσων συνδέονται με την ιδιότητα του εταίρου και με συμμετοχές σε διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα και αναφέρονται παρακάτω στο σημείο 3 της παρούσας ενότητας, δεν ασκούν άλλες επαγγελματικές δραστηριότητες, εκτός της Εταιρίας και του Ομίλου, που να είναι σημαντικές για την Εταιρία.
2. Δεν διατηρούν οικογενειακούς δεσμούς με μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών ή εποπτικών οργάνων της Εταιρίας ή ιδρυτών της ή ανώτερων διοικητικών στελεχών της Εταιρίας.
3. Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν διατελούν μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων, ούτε είναι μέτοχοι ή εταίροι σε άλλη εταιρία ή νομικό πρόσωπο, εξαιρουμένης της Εταιρίας και των θυγατρικών εταιριών της Εταιρίας, με τις ακόλουθες εξαιρέσεις:
 - Ο κ. Ηλίας Γεωργιάδης του Νικολάου - Πρόεδρος της Εταιρίας είναι μέλος Δ.Σ. ή/και διευθυντής ή/και μέτοχος στις κάτωθι εταιρίες:

A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Θέση στο διοικητικό συμβούλιο	Μέτοχος	Είδος συμμετοχής
1	Sterner Stenhus Holding AB	Μέλος Δ.Σ.	70%	Άμεση
2	Sterner Stenhus Greece AB	Μέλος Δ.Σ.	70%	Έμμεση
3	Sterner Stenhus Greece Management AB	-	70%	Έμμεση
4	Quesnel Holdings LTD	-	70%	Έμμεση
5	Sterner Global Invest AB	Μέλος Δ.Σ.	70%	Έμμεση
6	Marbel Songs AB	Μέλος Δ.Σ.	35%	Έμμεση
7	AP Records AB	Μέλος Δ.Σ.	35%	Έμμεση
8	Storsåtra Intressenter AB	-	7%	Έμμεση
9	Pallas Athena Group AB	Μέλος Δ.Σ.	70%	Έμμεση
10	Rotnivå AB	Μέλος Δ.Σ.	42%	Έμμεση
11	Sterner Stenhus Entreprenad AB	Μέλος Δ.Σ.	70%	Έμμεση
12	Sterner Stenhus Fasad AB	Μέλος Δ.Σ.	3,36%	Έμμεση
13	Strukturen AB	Μέλος Δ.Σ.	70%	Έμμεση
14	Stenhus Fastigheter i Norden AB	Μέλος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος	37,45%	Έμμεση
15	Stenhus Fastigheter 1 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
16	Stenhus Södertälje Företagaren 1 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
17	Stenhus Botkyrka Kumlakneken 2 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
18	Stenhus Botkyrka Kyrkbyn 2 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
19	Stenhus Tumba Samariten 1 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
20	Stenhus Norsborg Alby Kvarn	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
21	Stenhus Köping Våghagen 1 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση

22	Stenhus Köping Montören 1 AB	Αναπληρωματικό Μέλος Δ.Σ.	37,45%	Έμμεση
23	Stenhus Vimmerby 3:314 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
24	Stenhus Kumla Radion 1 & 3 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
25	Stenhus Linköping Glaskulan 17 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
26	Stenhus Norrtälje Vattumannen 3 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
27	Stenhus Fastigheter 2 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
28	Stenhus Sigtuna Märsta 21:73 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
29	Stenhus Älvsjö Fabrikören 7 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
30	Stenhus Sigtuna Steninge 1:66 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
31	Stenhus Huddinge Rektangeln 2 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
32	Stenhus Uppsala Boländerna 32:7 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
33	Stenhus Huddinge Slipskivan 1&2 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
34	Stenhus Miljöhuset AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
35	Stenhus Hässleholm kuggen 18 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
36	Stenhus Hörby Borrestad 1 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
37	Stenhus Nybro Ängen 2 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
38	Stenhus Växjö Osterled 3 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
39	Stenhus Burlöv Tågarp Holding AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
40	Lagerbolaget C 25519 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
41	G17 Projektutveckling 2 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
42	Stenhus Burlov Tågarp 16:38 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
43	Sterner Stenhus Förvaltning AB	Μέλος Δ.Σ.	70%	Άμεση
44	Sterner Stenhus Fastigheter AB	Μέλος Δ.Σ.	70%	Έμμεση
45	Stenhus Köping Förvaltning AB	Μέλος Δ.Σ.	70%	Έμμεση
46	Stenhus Förvaltning Stockholm AB	Μέλος Δ.Σ.	70%	Έμμεση
47	Botkyrka Kornet 6 & 15 AB	Μέλος Δ.Σ.	70%	Έμμεση
48	Sterner Trygg Bostad AB	Μέλος Δ.Σ.	70%	Έμμεση
49	Stenhus Tumba Läkarhuset AB	Μέλος Δ.Σ.	70%	Έμμεση
50	Sterner Stenhus Services AB	Μέλος Δ.Σ.	70%	Άμεση
51	Stenhus FSH Sågen 14 AB	Μέλος Δ.Σ.	70%	Έμμεση
52	Via Futura Managment Μονοπρόσωπη ΑΕ	-	70%	Έμμεση

53	Samstern Bromma Beckomberga 1:1 AB	Μέλος Δ.Σ.	35%	Έμμεση
54	Via Futura Holding AB	Μέλος Δ.Σ.	70%	Άμεση
55	Via Futura AB	Μέλος Δ.Σ.	70%	Έμμεση
56	Via Marina Μονοπρόσωπη ΑΕ	-	70%	Έμμεση
57	Via Futura Helios AB	Μέλος Δ.Σ.	70%	Έμμεση
58	Via Futura Greece Μονοπρόσωπη ΙΚΕ	-	70%	Έμμεση
59	UÅ HSTR Hus av trä AB	Μέλος Δ.Σ.	42%	Έμμεση
60	UÅ Apollo Invest	Μέλος Δ.Σ.	70%	-
61	Stenhus Orebro Kardanen 13 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	70%	Έμμεση
62	Stenhus Fastigheter 3 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση
63	Stenhus Projekt I Norden AB	Μέλος Δ.Σ.	37,45%	Έμμεση
64	JV-Holding ab	Μέλος Δ.Σ.	37,45%	-
65	Spinnfast AB (UA Stenhus Koping Spinnaren 4 och 6 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	37,45%	Έμμεση

Κατόπιν της υπογραφής των συμβάσεων μεταβίβασης των Εισφερόμενων Μετοχών των εταιρειών STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ , STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ, ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ, ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ , ΑΔΑΜ ΤΕΝ και ΘΕΣΜΙΑ στις 29.06.2021 στο πλαίσιο της Αύξησης, η Εταιρεία πλέον συμμετέχει κατά ποσοστό 100% στο μετοχικό κεφάλαιο των Εισφερόμενων αυτών Εταιρειών και ως εκ τούτου, τα οικονομικά στοιχεία τους θα ενοποιούνται από την 29.06.2021 (ημερομηνία υπογραφής των παραπάνω συμβάσεων) και έπειτα με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης στον Όμιλο PREMIA Properties.

- Ο κ. Frank Roseen - Αντιπρόεδρος και Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. της Εταιρίας είναι μέλος Δ.Σ. στις κάτωθι εταιρίες:

A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Θέση στο διοικητικό συμβούλιο
1	AROUNDTOWN SA	Εκτελεστικό μέλος ΔΣ
2	TLG IMMOBILIEN GMBH	Μη Εκτελεστικό μέλος ΔΣ
3	STENHUS FASTIGHETER I NORDEN AB	Μη Εκτελεστικό μέλος ΔΣ
4	BONAVA AB	Εκτελεστικό μέλος ΔΣ

- Ο κ. Κωνσταντίνος Μαρκάζος - Διευθύνων Σύμβουλος και Εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. της Εταιρίας είναι εταίρος στην κάτωθι εταιρία:

A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Εταίρος
1	BEST BIKES ΙΚΕ	Εταίρος (1600 εταιρικά. Μερίδια/38,9%)

- Ο κ. Δημήτριος Τσίγκλος- Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. είναι μέλος Δ.Σ. ή/και Πρόεδρος ή Νόμιμος εκπρόσωπος ή διαχειριστής ή εταίρος στις κάτωθι εταιρίες:

A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Ιδιότητα	Μέτοχος/ Εταίρος
1	ENGINEERIA A.E.	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος	50% Άμεση συμμετοχή
2	DIEL ΙΚΕ	Νόμιμος Εκπρόσωπος- Διαχειριστής	38% Άμεση συμμετοχή
3	ΜΥΚΟΝΟΣ 18 ΙΚΕ	Διαχειριστής	66% Άμεση συμμετοχή
4	ZAMIDI E.E	Ετερόρρυθμος Εταίρος	33% Άμεση συμμετοχή

5	EDGE FLOORINGS E.E.	-	25% Έμμεση συμμετοχή
6	NOE ΜΕΤΑΛΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΛΕΥΑΙ Α.Ε.	Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	
7	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 Α.Ε.	Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	
8	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 2 Α.Ε.	Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	
9	ΜΑΡΓΑΡΙΤΗΣ ΤΣΙΡΙΒΗΣ Α.Ε.	Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	
10	NOE ΕΡΓΟΛΑΒΙΕΣ Α.Ε.	Αντιπρόεδρος	

- Ο κ. Βασίλειος Ανδρικόπουλος – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ. της Εταιρίας είναι μέλος Δ.Σ. στην κάτωθι εταιρία:

A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Θέση στο διοικητικό συμβούλιο
1	ΚΑΡΑΜΟΛΕΓΚΟΣ Α.Ε.	Εκτελεστικό μέλος ΔΣ

- Ο κ. Παναγιώτης Βρουστούρης – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. της Εταιρίας είναι μέλος Δ.Σ. ή/και διευθυντής ή/και μέτοχος στις κάτωθι εταιρίες:

A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Θέση στο διοικητικό συμβούλιο	Μέτοχος
1	MPI HELLAS SA	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος	50%

- Η κ. Ρεβέκκα Πιτσικά- Ανεξάρτητο Μη εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. και είναι μέλος Δ.Σ ή Νόμιμη Εκπρόσωπος στις κάτωθι εταιρίες:

A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Ιδιότητα	Μέτοχος
1	Οργανισμός Ασφάλισης Εξαγωγικών Πιστώσεων (ΟΑΕΠ)	Μη Εκτελεστικό μέλος ΔΣ	-
2	People for Business	Νόμιμη Εκπρόσωπος	90%

- Η κα. Αικατερίνη Λοϊζου - Εσωτερικό Ελεγκτής της Εταιρίας είναι εταίρος στην κάτωθι εταιρία:

A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Μέτοχος/Εταίρος
1	ΓΙΟΥΝΙΚΟΝ ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ	Εταίρος (20 εταιρικά Μερίδια/ 11,11%)

- Εκτός των όσων αναφέρονται στο σημείο 3 δεν διετέλεσαν μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων ή μέτοχοι ή εταίροι άλλων εταιρειών ή νομικών προσώπων εξαιρουμένων των θυγατρικών της Εταιρίας, σε οποιαδήποτε στιγμή των πέντε (5) τελευταίων ετών.
- Δεν έχει υπάρξει οποιαδήποτε καταδικαστική απόφαση για τέλεση δόλιας πράξης κατά τα πέντε (5) τελευταία έτη.
- Δεν συμμετείχαν σε οποιαδήποτε διαδικασία πτώχευσης, εκκαθάρισης, ρευστοποίησης ή θέσης εταιρειών σε αναγκαστική διαχείριση κατά τη διάρκεια των πέντε (5) τελευταίων ετών, ενεργώντας υπό την ιδιότητα του μέλους διοικητικού, διαχειριστικού ή εποπτικού οργάνου ή μετόχου ή εταίρου ή ιδρυτή ή ανώτερου διοικητικού στελέχους.
- Δεν έχουν γίνει αποδέκτες οποιασδήποτε απαγγελθείσας δημόσιας κατηγορίας ή/και επιβληθείσας κύρωσης εκ μέρους των καταστατικών ή ρυθμιστικών αρχών (συμπεριλαμβανομένων τυχόν επαγγελματικών οργανώσεων στις οποίες μετέχουν).
- Δεν έχουν παρεμποδιστεί από δικαστήριο να ενεργούν με την ιδιότητα του μέλους διοικητικού, διαχειριστικού ή εποπτικού οργάνου ενός εκδότη ή να παρέμβουν στη διαχείριση ή στο χειρισμό των υποθέσεων ενός εκδότη

κατά τη διάρκεια των πέντε (5) τελευταίων ετών.

9. Οι υποχρεώσεις που απορρέουν από τη θέση τους δεν δημιουργούν στο πρόσωπό τους οποιαδήποτε υφιστάμενη ή δυνητική σύγκρουση με ιδιωτικά τους συμφέροντα ή άλλες υποχρεώσεις τους.
10. Η τοποθέτηση στη θέση τους δεν είναι αποτέλεσμα οποιασδήποτε ρύθμισης ή συμφωνίας μετόχων της Εταιρίας ή συμφωνίας μεταξύ της Εταιρίας και πελατών της, προμηθευτών της ή άλλων προσώπων.
11. Πλην των περιορισμών που υφίστανται από την κείμενη νομοθεσία, δεν υφίσταται στο πρόσωπό τους οποιοσδήποτε συμβατικός περιορισμός ο οποίος αφορά τη διάθεση, εντός ορισμένης χρονικής περιόδου, των κινητών αξιών της Εταιρίας που κατέχουν.

Τέλος, σημειώνεται δεν κατέχουν μετοχές ή δικαιώματα προαίρεσης ή παράγωγα του Χρηματιστηρίου Αθηνών επί μετοχών της Εταιρίας κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, κατά δήλωσή τους, εκτός των

- κ. Ηλία Γεωργιάδη που κατέχει έμμεσα 19.946.874 μετοχές και δικαιώματα ψήφου του Εκδότη, ήτοι ποσοστό 56,92% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου του Εκδότη, μέσω των ελεγχόμενων από εκείνον εταιριών, ήτοι Sterner Stenhus Holding AB και Sterner Stenhus Greece AB, και ελέγχει έμμεσα ποσοστό 74,65% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου του Εκδότη, μέσω των ανωτέρω εταιριών και δυνάμει της από 20.07.2020 προκαταρκτικής συμφωνίας (και της από 27.07.2020 οριστικής συμφωνίας) που υπεγράφη μεταξύ της Sterner Stenhus Greece και της Nequiter, η οποία κατέχει άμεσα 6.215.049 μετοχές που αντιστοιχούν σε ποσοστό 17,735% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου του Εκδότη.
- κ. Κωνσταντίνο Μαρκάζο που κατέχει άμεσα 47.759 μετοχές και δικαιώματα ψήφου που αντιστοιχούν σε ποσοστό 0,136% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου του Εκδότη

3.7 Κύριοι Μέτοχοι

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρίας την 05.07.2021:

Μέτοχος	Αριθμός Κοινών Μετοχών	% Συμμετοχής στο Μετοχικό Κεφάλαιο
Sterner Stenhus Greece	19.946.874	56,92%
Nequiter	6.215.049	17,74%
NOE	6.846.505	19,54%
Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	2.035.403	5,81%
Σύνολο	35.043.831	100,00%

Πηγή: Μετοχολόγιο της 05.07.2021

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές. Σημειώνεται ότι οι θυγατρικές της δεν κατέχουν μετοχές της Εταιρείας.

Η τελευταία γνωστοποίηση, στην οποία έχουν προβεί οι υπόχρεοι μέτοχοι στο πλαίσιο του Ν. 3556/2007 και η οποία δημοσιοποιήθηκε την 11.03.2021 από την Εταιρία στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. στο πλαίσιο εφαρμογής του Ν. 3556/2007 σε σχέση με τα δικαιώματα ψήφου σε αυτήν, έχει ως εξής:

«Η εταιρεία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η «Εταιρεία»), ανακοινώνει, σύμφωνα με τον ν. 3556/2007, κατόπιν σχετικών ενημερώσεων που έλαβε αφενός από την Sterner Stenhus Holding AB, τον κ. Ηλία Γεωργιάδη, την Nequiter Invest AB, τον κ. Jan Gösta Lennart Lindeberg την 10.03.2021 και αφετέρου από την NOE ΜΕΤΑΛΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΙ – ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και τον κ. Ηλία Τσίκλο την 11.03.2021, ότι επήλθαν οι ακόλουθες μεταβολές ποσοστών δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία:

Α) Την 08.03.2021, που αποτελεί και τη σχετική ημερομηνία μεταβολής, εισήχθησαν προς διαπραγμάτευση στη ρυθμιζόμενη αγορά του Χ.Α. 18.204.903 νέες κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές που προέκυψαν από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά €9.102.451,50 με εισφορές σε είδος (η «Αύξηση»), η οποία πραγματοποιήθηκε δυνάμει της από 20.11.2020 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας. Από τις 18.204.903 νέες μετοχές της Αύξησης, 11.358.398 μετοχές διατέθηκαν στην εταιρεία Sterner Stenhus Greece AB και 6.846.505 μετοχές διατέθηκαν στην εταιρεία NOE ΜΕΤΑΛΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΙ – ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, που αντιστοιχούν σε ποσοστό 19,54% επί του συνόλου των μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Ο κ. Ηλίας Τσίγκλος ελέγχει την εταιρεία NOE ΜΕΤΑΛΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΙ – ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και έτσι σήμερα ο αριθμός των μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου που ελέγχει έμμεσα ο κ. Ηλίας Τσίγκλος μέσω της ελεγχόμενης από εκείνον εταιρείας, ήτοι της εταιρείας NOE ΜΕΤΑΛΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΙ – ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ στην Εταιρεία, ανέρχεται σε 6.846.505 μετοχές ή ποσοστό 19,54% επί του συνόλου των μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Β) Κατόπιν της ολοκλήρωσης της Αύξησης και πριν την εισαγωγή των νέων μετοχών στο Χ.Α., ο συνολικός ο αριθμός των μετοχών που κατείχε άμεσα η Sterner Stenhus Greece AB στην Εταιρεία (εισηγμένες και μη εισηγμένες μετοχές) διαμορφώθηκε σε 21.734.415 μετοχές, που αντιστοιχούσαν σε ποσοστό 62,02% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας και ο αριθμός των μετοχών που κατείχε άμεσα η Nequiter Invest AB ανέρχεται σε 4.427.508 μετοχές, που αντιστοιχούσαν σε ποσοστό 12,63% επί του συνόλου των μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Στη συνέχεια, την 22.01.2021, η Sterner Stenhus Greece AB μεταβίβασε εκτός χρηματιστηρίου (αφού επρόκειτο για μη εισηγμένες μετοχές) στη Nequiter Invest AB, συνολικά 1.787.541 μετοχές της Αύξησης που αντιστοιχούν σε ποσοστό 5,10% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας. Κατόπιν της ως άνω μεταβίβασης, η Sterner Stenhus Greece AB πλέον κατέχει άμεσα 19.946.874 μετοχές που αντιστοιχούν σε ποσοστό 56,919% επί του συνόλου των μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, ενώ ο αριθμός των μετοχών που κατέχει πλέον άμεσα η Nequiter Invest AB στην Εταιρεία ανέρχεται σε 6.215.049 μετοχές που αντιστοιχούν σε ποσοστό 17,735% επί του συνόλου των μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Γ) Περαιτέρω, σημειώνεται ότι δυνάμει της από 20.07.2020 προκαταρκτικής συμφωνίας (και της από 27.07.2020 οριστικής συμφωνίας) που υπεγράφη μεταξύ της Sterner Stenhus Greece AB και της Nequiter Invest AB, συμφωνήθηκε, μεταξύ άλλων, ότι η τελευταία θα ασκεί τα δικαιώματα ψήφου που κατέχει στην Εταιρεία υπέρ της εκλογής των προσώπων που ορίζονται από την Sterner Stenhus Greece AB στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας καθώς και ότι εν γένει θα ασκεί τα δικαιώματά ψήφου που κατέχει στην Εταιρεία κατά τρόπο συνεπή προς τις προτάσεις της Sterner Stenhus Greece AB. Επομένως, συνεπεία της υπογραφής των παραπάνω συμφωνιών, το ποσοστό δικαιωμάτων ψήφου που κατέχει ή ελέγχει η Sterner Stenhus Greece AB σε συνδυασμό με τη Nequiter Invest AB (η οποία ελέγχεται από τον κ. Jan Gösta Lennart Lindeberg και ο οποίος κατ' επέκταση ελέγχει τα δικαιώματα ψήφου της τελευταίας) σύμφωνα με το αρ. 10 στοιχείο α) του ν. 3556/2007, ανέρχεται στο 74,65% επί του συνόλου των μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Ο κ. Ηλίας Γεωργιάδης ελέγχει την Sterner Stenhus Holding AB, η οποία ελέγχει την Sterner Stenhus Greece AB. Ο αριθμός των δικαιωμάτων ψήφου που ελέγχει έμμεσα ο κ. Ηλίας Γεωργιάδης μέσω των ελεγχόμενων από εκείνον εταιριών, ήτοι Sterner Stenhus Holding AB και Sterner Stenhus Greece AB στην Εταιρεία, ανέρχεται πλέον σε ποσοστό 74,65% επί του συνόλου των μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Σύμφωνα με την τελευταία γνωστοποίηση, η Sterner Stenhus Greece AB και η Nequiter Invest AB κατείχαν ή ήλεγχαν 14.758.360 μετοχές και δικαιώματα ψήφου της Εταιρείας που αντιστοιχούν στο 87,64%, επί του συνόλου των μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.»

Σύμφωνα με δήλωση της Διοίκησης της Εταιρείας και βάσει σχετικής ενημέρωσης που έχει λάβει δυνάμει του Ν. 3556/2007, μέχρι και την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν υπάρχει άλλος Μέτοχος, πέραν αυτών που παρατίθενται στον ανωτέρω πίνακα, ο οποίος να κατέχει άνω του 5% των Κοινών Μετοχών και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Κάθε Κοινή Μετοχή της Εταιρείας παρέχει το δικαίωμα μίας ψήφου στη Γενική Συνέλευση.

Η Διοίκηση της Εταιρείας σημειώνει ότι υφίσταται ειδική συμφωνία ως προς την άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου που απορρέουν από τις Μετοχές μεταξύ των μετόχων Sterner Stenhus Greece και Nequiter. Σύμφωνα με την συμφωνία αυτή, η οποία έχει υπογραφεί την 27.07.2020, μεταξύ άλλων, ορίζεται ότι:

- Η Nequiter υποχρεούται να ασκεί τα δικαιώματα ψήφου που κατέχει στην Εταιρεία υπέρ της εκλογής των προσώπων που προτείνονται από τη Sterner Stenhus Greece το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, καθώς και εν γένει να ασκεί τα δικαιώματα ψήφου που κατέχει στην Εταιρεία κατά τρόπο συνεπή προς τις προτάσεις και οδηγίες της Sterner Stenhus Greece.
- Εάν, οποιοσδήποτε εκ της Sterner Stenhus Greece ή της Nequiter, μετά την πάροδο της περιόδου αποδοχής της Δημόσιας Πρότασης, επιθυμεί να μεταβιβάσει Μετοχές του σε τρίτο, παρέχεται δικαίωμα προτίμησης (right of first refusal) για την απόκτηση των προς μεταβίβαση Μετοχών από τον έτερο συμβαλλόμενο στην εν λόγω συμφωνία, με όρους όμοιους με αυτούς που θα αποκτούσε ο τρίτος.

- Εάν, οποιοσδήποτε εκ της Sterner Stenhus Greece ή της Nequiter μετά την πάροδο της περιόδου αποδοχής της Δημόσιας Πρότασης επιθυμεί να μεταβιβάσει Μετοχές του σε τρίτο, και ο έτερος συμβαλλόμενος στην εν λόγω συμφωνία δεν ασκήσει το δικαίωμα προτίμησης (right of first refusal) κατά τα ανωτέρω, έχει δικαίωμα συμμεταβίβασης των Μετοχών του στον τρίτο (tag along) με όρους ίδιους με αυτούς που έχουν συμφωνηθεί μεταξύ του προσφέροντα μετόχου και του τρίτου.
- Η ισχύς της εν λόγω συμφωνίας θα παύσει σε περίπτωση που λάβει χώρα λύση και εκκαθάριση της Εταιρίας ή σε περίπτωση που η συμμετοχή της Nequiter στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας μειωθεί σε ποσοστό μικρότερο του 5%.

Πέραν αυτού, οι κύριοι μέτοχοι της Εταιρίας δεν κατέχουν διαφορετικά δικαιώματα ψήφου.

Ο βασικός μέτοχος Sterner Stenhus Greece έχει τον έλεγχο της Εταιρίας με οποιαδήποτε από τις έννοιες ελέγχου που καθορίζονται στις διατάξεις των άρθρων 3 και 10 του Ν.3556/2007, καθώς διαθέτει: (i) την πλειοψηφία των δικαιωμάτων ψήφου και (ii) τον αναγκαίο αριθμό δικαιωμάτων ψήφου προς επίτευξη της προβλεπόμενης στα άρθρα 130 επ. του ν. 4548/2018 απαρτίας και πλειοψηφίας για τον διορισμό ή ανάκληση της πλειοψηφίας των μελών του διοικητικού συμβουλίου και είναι συγχρόνως μέτοχος της Εταιρίας. Πέραν της Sterner Stenhus Greece, κανείς εκ των λοιπών μετόχων της Εταιρίας δεν μπορεί να θεωρηθεί, βάσει της συμμετοχής του στο μετοχικό της κεφάλαιο, ως ασκών τον άμεσο ή έμμεσο έλεγχο της Εταιρίας. Στο βαθμό που η Εταιρεία δύναται να γνωρίζει, ο έλεγχος που ασκείται από τη Sterner Stenhus Greece, δεν ασκείται κατά τρόπο καταχρηστικό, προς διασφάλιση δε αυτού, η Εταιρεία φροντίζει να τηρεί όλους τους μηχανισμούς που προβλέπονται από την κείμενη νομοθεσία περί εισηγμένων εταιριών και περί εταιρικής διακυβέρνησης. Σημειώνεται ότι ο κ. Ηλίας Γεωργιάδης ελέγχει την Sterner Stenhus Holding AB, η οποία ελέγχει την Sterner Stenhus Greece.

Επιπρόσθετα, μεταξύ της Sterner Stenhus Greece και της NOE έχει συναφθεί συμφωνία μετόχων, με βάση την οποία η NOE έχει το δικαίωμα να ορίζει ένα μέλος στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας, αποδοχής της Sterner Stenhus Greece, για όσο χρόνο διατηρεί ποσοστό ανώτερο του 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας.

Η Εταιρεία δηλώνει ότι δεν έχει λάβει γνώση οποιασδήποτε συμφωνίας της οποίας η εφαρμογή θα μπορούσε, σε μεταγενέστερη ημερομηνία, να επιφέρει αλλαγές όσον αφορά στον έλεγχο της Εταιρίας.

3.8 Συναλλαγές Συνδεδεμένων Μερών

Σύμφωνα με δήλωσή της Διοίκησης της Εταιρίας, ο Όμιλος για το διάστημα από 01.01.2021 έως και 31.05.2021, δεν είχε άλλες συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως αυτά που ορίζονται από τον Κανονισμό (ΕΚ) 1606/2002 και ορίζονται εννοιολογικά στις διατάξεις του σχετικού Προτύπου (Δ.Λ.Π. 24) εκτός αυτών που παρατίθενται παρακάτω:

Έσοδα (ποσά σε € χιλ.)*	01.01 – 31.05.2021
VIA FUTURA A.E	45,0
Σύνολο	45,0

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις
Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό ελεγκτή-λογιστή

Έξοδα (ποσά σε € χιλ.)*	01.01 – 31.05.2021
Sterner Stenhus Greece	110,2
VIA FUTURA A.E	29,8
Σύνολο	140,0

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις
Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό ελεγκτή-λογιστή

Απαιτήσεις (ποσά σε € χιλ.)*	01.01 – 30.04/31.05.2021
VIA FUTURA A.E	0,00
Σύνολο	0,00

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις
Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό ελεγκτή-λογιστή

Υποχρεώσεις (ποσά σε € χιλ.)*	01.01 – 31.05.2021
Sterner Stenhus Greece	5.742,1
VIA FUTURA A.E	37,0

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις
Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή

Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρία VIA FUTURA A.E αφορούν έσοδα και απαιτήσεις από μισθώματα από υπεκμίσθωση χώρου γραφείων, καθώς και έξοδα και υποχρεώσεις από υπογεγραμμένη σύμβαση που αφορά διαχείριση ακινήτων.

Οι υποχρεώσεις προς τη μέτοχο Sterner Stenhus Greece αφορούν τις Εισφερόμενες Ομολογίες, δηλαδή τα ομολογιακά δάνεια, τα οποία εξέδωσε η Εταιρία και κάλυψε η Sterner Stenhus Greece για τη χρηματοδότηση προκαταβολής αγοράς ακινήτων από την Εταιρία, με τους αναλογούντες τόκους έως 31.05.2021 (για περισσότερες πληροφορίες βλ. Ενότητα 3.16.1.2 «Εισφερόμενες Ομολογίες» του Ενημερωτικού Δελτίου). Επιπρόσθετα στις 29.06.2021 έγινε εκταμίευση ομολογιακού δανείου ύψους €1.000.000 από την μέτοχο Sterner Stenhus Greece για την εξόφληση απόκτησης 28,96% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας της εταιρείας ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 με μετρητά.

Η Διοίκηση της Εταιρίας δηλώνει ότι δεν υπάρχουν δάνεια από/προς συνδεδεμένα μέρη, πλην εκείνων που αναγράφονται ανωτέρω.

Περαιτέρω, η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι δεν υφίστανται συναλλαγές της Εταιρείας με τις Εισφερόμενες Εταιρείες για το διάστημα από 01.01.2021 έως και την ημερομηνία της μεταβίβασης των μετοχών των Εισφερόμενων Εταιρειών (29.06.2021).

Σημειώνεται ότι οι ανωτέρω συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι σύμφωνες με τη συνήθη συναλλακτική πρακτική και την υιοθετημένη τιμολογιακή πολιτική που ισχύει για μη συνδεδεμένα μέρη. Η Διοίκηση της Εταιρίας δηλώνει ότι από την 01.06.2021 και μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν υπάρχουν σημαντικές συναλλαγές με τα συνδεδεμένα, κατά την έννοια του Δ.Λ.Π. 24, προς αυτή μέρη, εκτός του ομολογιακού δανείου ύψους €1.000.000 που εκταμιεύθηκε στις 29.06.2021, όπως αναφέρεται ανωτέρω.

3.9 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες για τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις του Ομίλου, τη Χρηματοοικονομική του Θέση και τα Αποτελέσματα του

Στην παρούσα ενότητα παρουσιάζονται πληροφορίες για τα οικονομικά μεγέθη του Ομίλου, όπως αυτά προκύπτουν από Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Χρήσης 2020, οι οποίες έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Γρηγόριο Παππά (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 25201) της ελεγκτικής εταιρίας ΣΟΛ Α.Ε. (Διεύθυνση – Φωκίωνος Νέγρη 3, 112 57, Αθήνα – Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 125). Οι εν λόγω χρηματοοικονομικές καταστάσεις συντάχθηκαν βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α) και εγκρίθηκαν από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας την 29.06.2021. Σημειώνεται ότι οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τη Χρήση 2019 που παρατίθενται στην παρούσα ενότητα είναι αυτές που δημοσιεύονται ως συγκριτικά στοιχεία στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2020.

Οι ετήσιες δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Χρήσης 2020, μαζί με την αντίστοιχη Έκθεση Ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή-Λογιστή, ενσωματώνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο με τη μέθοδο της παραπομπής, σύμφωνα με τον Κανονισμό ΕΕ) 2017/1129 (βλ. ενότητα 3.17.2 «Έγγραφα μέσω παραπομπής»). Σημειώνεται ότι, η ανωτέρω Έκθεση Ελέγχου, μεταξύ των άλλων, αναφέρει: «Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «PREMIA ANΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ » και της θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ενοποιημένες ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.». Η ανωτέρω έκθεση ελέγχου της ελεγκτικής εταιρίας ΣΟΛ Α.Ε. για τη χρήση 2020, αποτελεί αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της Χρήσης 2020 και θα πρέπει να διαβάζεται συναρτήσει αυτών.

3.9.1 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων Χρήσης 2020 και Συγκριτικά στοιχεία Χρήσης 2019

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθενται τα στοιχεία της κατάστασης αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων του Ομίλου για τη Χρήση 2020 και τα συγκριτικά στοιχεία για τη Χρήση 2019:

Κατάσταση Αποτελεσμάτων & Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

(ποσά σε € χιλ.)*	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2020
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες		
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	1.568	1.545
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	74	160
Αποτέλεσμα από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(5.605)	566
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(947)	(340)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων	(7)	(92)
Λοιπά έξοδα	(1.319)	(927)
Λοιπά έσοδα	214	31
Λειτουργικό κέρδος/ (ζημία)	(6.022)	943
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	177
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.420)	(651)
Κέρδος / (ζημία) από συνήθεις δραστηριότητες	(7.442)	469
Κέρδος από διαγραφή υποχρεώσεων απόφασης εξυγίανσης ⁽¹⁾	46.945	–
Κέρδη από πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	6	18
Κέρδη από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων	31	150
Κέρδη από απόκτηση θυγατρικής	–	745
Απομείωση αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(44)	–
Κέρδος / (ζημία) προ φόρων	39.495	1.382
Φόρος εισοδήματος	2.215	1.026
Κέρδος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	41.710	2.408
Αποτελέσματα περιόδου από διακοπείσες δραστηριότητες ⁽²⁾	–	(319)
Κέρδη χρήσης	41.710	2.090
Κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες ⁽²⁾	4.403	25.552
Καθαρό κέρδος χρήσης	46.113	27.642
Λοιπά συνολικά Εισοδήματα	–	–
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα	46.113	27.642

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Χρήσης 2020

Επεξηγηματικές Σημειώσεις

1. Το «Κέρδος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες» για τη Χρήση 2019, περιλαμβάνει την επίδραση από το κονδύλι «Κέρδος από Διαγραφή υποχρεώσεων απόφασης εξυγίανσης», το οποίο αφορά σε λογιστικά έσοδα που προκύπτουν κατά τη διαγραφή των υποχρεώσεων της Εταιρίας, δυνάμει της Συμφωνίας Εξυγίανσης. Η εν λόγω διαγραφή και το λογιστικό κέρδος που προκύπτει από αυτή θεωρείται έκτακτο, μη επαναλαμβανόμενο γεγονός.

2. Δυνάμει της Συμφωνίας Εξυγίανσης, ο Όμιλος PREMIA Properties, και συγκεκριμένα η θυγατρική εταιρία με την επωνυμία PASAL CYPRUS LTD, υποχρεούται να προβεί στη μεταβίβαση του συνόλου των μετοχών της θυγατρικής της εταιρίας με την επωνυμία DORECO (ήτοι 70.000 μετοχές), οι οποίες έχουν ενεχυριαστεί υπέρ της Εθνικής Τράπεζας, στην τελευταία, ή σε νομικό πρόσωπο που εκείνη θα υποδείξει, με μηδενικό τίμημα. Την 16.03.2020 υπεγράφη ειδικό συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο από την PASAL CYPRUS LTD, με το οποίο παρέχεται στην Εθνική Τράπεζα ή σε νομικό πρόσωπο, το οποίο εκείνη θα υποδείξει, η ρητή και ανέκκλητη εντολή να προχωρήσει σε αυτοσύμβαση για την μεταβίβαση των μετοχών της έμμεσης θυγατρικής DORECO, όποτε το κρίνει εκείνη σκόπιμο, ημερομηνία κατά την οποία απωλέσθηκε ο έλεγχος (control) επί των εταιρειών DORECO και της κατά 100% θυγατρικής της SIBO AE. Κατά την εν λόγω ημερομηνία οι συμμετοχές αυτές αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους, και οι εταιρείες αυτές δεν συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου από τη 16.03.2020 και έπειτα. Η εν λόγω συμμετοχή στις οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2019 είχε χαρακτηριστεί ως διακοπείσα δραστηριότητα κατ' εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 5 «Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες» δεδομένου ότι η Συμφωνία Εξυγίανσης από την οποία προβλεπόταν η υποχρεωτική διάθεσή της, υπογράφηκε το 2019. Τα «Αποτελέσματα περιόδου από διακοπείσες

δραστηριότητες» και τα «Κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες» αφορούν στα αποτελέσματα από τη δραστηριότητα των εταιρειών DORECO και της θυγατρικής της κατά 100% SIBO A.E., όπως αναλύονται στη σημείωση 6.28 των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της Χρήσης 2020.

Για περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τα στοιχεία των διακοπεισών δραστηριοτήτων, βλ. Ενότητα 3.9.5 «Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες - Διακοπείσες δραστηριότητες (DORECO και SIBO A.E.) για τις χρήσεις 2019 και 2020».

3.9.2 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης Χρήσης 2020 και Συγκριτικά στοιχεία Χρήσης 2019

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται η κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης του Ομίλου για τη Χρήση 2020 και τα συγκριτικά στοιχεία για τη Χρήση 2019:

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης		
(ποσά σε € χιλ.)*	31.12.2019	31.12.2020
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		
Μη κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία		
Επενδύσεις σε ακίνητα	31.055	65.920
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	–	34.305
Ενσώματα πάγια	3	66
Δικαιώματα χρήσης παγίων	–	86
Άυλα πάγια	0	16
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	334	–
Λοιπές απαιτήσεις	2	8
	31.394	100.401
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία		
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	–	291
Λοιπές απαιτήσεις	359	146
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	–	6.079
Δεσμευμένες καταθέσεις	1.685	2.401
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	417	1.864
	2.461	10.781
Στοιχεία του ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση	30.060	–
Σύνολο Περιουσιακών Στοιχείων	63.915	111.181
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ		
Αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής		
Μετοχικό Κεφάλαιο	935	17.522
Ίδιες Μετοχές	–	(1)
Διαφορά από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	19.455	32.687
Λοιπά αποθεματικά	46.087	52.842
Αποτελέσματα εις νέο	(86.027)	(65.198)
Σύνολο	(19.550)	37.852
Δικαιώματα που δεν ασκούν έλεγχο	274	331
Σύνολο Καθαρής Θέσης	(19.276)	38.183
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμα δάνεια	1.084	41.397
Υποχρεώσεις μισθώσεων	–	50
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	–	192
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους	695	–
Προβλέψεις	949	949
Λοιπές υποχρεώσεις	248	1.106

	2.975	43.694
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές	116	20.117
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	23.956	8.611
Υποχρεώσεις μισθώσεων	–	42
Λοιπές υποχρεώσεις	417	534
	24.489	29.305
Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με στοιχεία προοριζόμενα προς πώληση	55.726	–
Σύνολο Υποχρεώσεων	83.191	72.998
Σύνολο Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων	63.915	111.181

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Χρήσης 2020

3.9.3 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Ταμειακών Ροών Ομίλου Χρήσης 2020 και Συγκριτικά στοιχεία Χρήσης 2019

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η κατάσταση ταμειακών ροών του Ομίλου για τη Χρήση 2020 και τα συγκριτικά στοιχεία για τη Χρήση 2019:

Κατάσταση Ταμειακών Ροών		
<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	01.01 - 31.12.201 9	01.01 - 31.12.202 0
<u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u>		
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων	39.495	1.383
<i>Πλέον/μείον προσαρμογές για:</i>		
Αποσβέσεις	7	92
Προβλέψεις	1.392	(695)
Αποτελέσματα επενδυτικής δραστηριότητας	5.613	(1.657)
Κέρδος από Διαγραφή υποχρεώσεων απόφασης εξυγίανσης	(46.945)	–
Χρεωστικοί τόκοι	1.420	651
<i>Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης</i>		
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων	259	104
(Μείωση)/αύξηση υποχρεώσεων εκτός δανείων	(241)	1.416
Μείωση/ αύξηση Χρηματοοικονομικών στοιχείων στο αποσβέσιμο κόστος	–	2.093
<i>Μείον:</i>		
Χρεωστικοί τόκοι καταβεβλημένοι	(1)	(631)
Καταβεβλημένοι φόροι	(0)	–
Λειτουργικές ροές από διακοπείσες δραστηριότητες	(549)	129
Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	451	2.886
<u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u>		
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων	–	(5)
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(3)	(7.253)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων και λοιπών επενδύσεων	53	–
Τόκοι εισπραχθέντες	0	0
Επενδυτικές ροές από διακοπείσες δραστηριότητες	(76)	(3)
Σύνολο Εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(27)	(7.262)
<u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>		
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	–	10.029
Αναληφθέντα / πληρωθέντα δάνεια	–	(6.521)
Εξόφληση από υποχρεώσεις μίσθωσης	(1)	(31)
Μεταβολή δεσμευμένων καταθέσεων	(1.685)	920
Χρηματοδοτικές ροές από διακοπείσες δραστηριότητες	590	(58)

Σύνολο εισροών/(εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	(1.096)	4.339
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α)+(β)+(γ)	(672)	(37)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην έναρξη της χρήσης	1.129	457
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην έναρξη της χρήσης νέας θυγατρικής	-	1.551
Ταμειακά διαθέσιμα διακοπεισών δραστηριοτήτων	(40)	(107)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	417	1.864

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Χρήσης 2020

3.9.4 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων Ομίλου Χρήσης 2020 και Συγκριτικά στοιχεία Χρήσης 2019

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθεται η κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου για τη Χρήση 2020 και τα συγκριτικά στοιχεία για τη Χρήση 2019:

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων							
(ποσά σε € χιλ.)*	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο Ιδιοκτητών μητρικής	Δικαιώματα που δεν ασκούν έλεγχο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπα 01.01.2019	7.484	19.633	5.897	(98.606)	(65.591)	381	(65.210)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	–	–	–	46.219	46.219	(107)	46.113
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	–	(178)	–	–	(178)	–	(178)
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	(6.548)	–	–	6.548	–	–	–
Ωφέλεια από διαγραφή υποχρεώσεων (άρθρο 62 Ν.4389/2016)	–	–	40.189	(40.189)	–	–	–
Υπόλοιπα 31.12.2019	935	19.455	46.087	(86.027)	(19.550)	274	(19.276)
Υπόλοιπα 01.01.2020	935	19.455	46.087	(86.027)	(19.550)	274	(19.276)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	–	–	–	27.644	27.644	(2)	27.642
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	–	(236)	–	–	(236)	–	(236)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	16.586	13.468	–	(59)	29.995	59	30.054
Ίδιες μετοχές	(1)	–	–	–	(1)	–	(1)
Ωφέλεια από διαγραφή υποχρεώσεων (άρθρο 62 Ν.4389/2016)	–	–	6.756	(6.756)	–	–	–
Υπόλοιπα 31.12.2020	17.521	32.687	52.842	(65.198)	37.852	331	38.183

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Χρήσης 2020

3.9.5 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες - Διακοπείσες δραστηριότητες (DORECO και SIBO A.E.) για τις χρήσεις 2019 και 2020

Δυνάμει του όρου 4.2.1.iii της Συμφωνίας Εξυγίανσης, ο Όμιλος PREMIA Properties, και συγκεκριμένα η θυγατρική εταιρεία PASAL CYPRUS LTD, αναμένεται να προβεί στη μεταβίβαση 70.000 μετοχών, κατά ποσοστό 100% θυγατρικής της εταιρείας με την επωνυμία DORECO, οι οποίες έχουν ενεχυριαστεί υπέρ της Εθνικής Τράπεζας, στην τελευταία, ή σε νομικό πρόσωπο που εκείνη θα υποδείξει. Σημειώνεται επίσης, ότι στις 16.03.2020 υπεγράφη ειδικό συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο, με το οποίο παρέχεται στην Εθνική Τράπεζα ή σε νομικό πρόσωπο, το οποίο εκείνη θα υποδείξει, η ρητή και ανέκκλητη εντολή να προχωρήσει σε αυτοσύμβαση για την ως άνω μεταβίβαση, όποτε το κρίνει εκείνη σκόπιμο. Από την 31.12.2019, οι δραστηριότητες των εταιρειών DORECO και της θυγατρικής της κατά 100% SIBO κατατάχθηκαν ως διακοπείσες δραστηριότητες κατ' εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 5 «Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες».

Η εταιρία DORECO δραστηριοποιείται στην εκμετάλλευση εμπορικών ακινήτων και έχει στην ιδιοκτησία της το εμπορικό κέντρο AthensHeart επί της οδού Πειραιώς 180, Ταύρος. Η εταιρία SIBO A.E. αποτελεί κατά 100% θυγατρική της εταιρείας DORECO και δραστηριοποιείται στην εκμετάλλευση εμπορικών ακινήτων. Οι λογιστικές αξίες των στοιχείων του ενεργητικού και του συνόλου των υποχρεώσεων των εταιρειών αυτών κατά την 16.03.2020, παρατίθενται παρακάτω:

A. Στοιχεία ενεργητικού & παθητικού διακοπεισών δραστηριοτήτων 16.03.2020

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης			
	DORECO	SIBO A.E.	Σύνολο
(ποσά σε € χιλ.)*	16.03.2020	16.03.2020	16.03.2020
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	28.262	0	28.262
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	1.263	0	1.264
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	107	0	107
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	29.633	1	29.633
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	52.056	1	52.056
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.306	140	3.447
Σύνολο υποχρεώσεων	55.362	141	55.503
Ίδια κεφάλαια ιδιοκτητών μητρικής	(25.729)	(140)	(25.870)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	(25.729)	(140)	(25.870)

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Χρήσης 2020

B. Αποτελέσματα Χρήσης από διακοπείσες δραστηριότητες για την περίοδο 01.01.-16.03.2020 και τη χρήση 2019

Κατάσταση Αποτελεσμάτων & Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων				
	DORECO	SIBO A.E.	Σύνολο	Σύνολο
(ποσά σε € χιλ.)*	01.01-16.03.202	01.01-16.03.202	01.01-16.03.2020	01.01-31.12.2019
	0	0		9
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	85	–	85	610
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	150	–	150	984
Αποτελέσματα επιμέτρησης στην εύλογη αξία επενδυτικών ακινήτων	–	–	–	(4.404)
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	–	–	–	(1.268)
Πωλήσεις εμπορευμάτων	–	–	–	62
Μεταβολές αποθεμάτων	–	–	–	(258)
Αγορές αποθεμάτων	–	–	–	198
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	(95)	–	(95)	(468)
Αποσβέσεις ενσωμάτων και άυλων παγίων	(7)	–	(7)	(52)
Λοιπά έξοδα	(275)	(0)	(275)	(758)
Λοιπά έσοδα	81	–	81	645
Λειτουργική ζημία	(61)	(0)	(61)	(4.708)

Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	-	0	0
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(215)	(0)	(215)	(552)
Ζημία από συνήθεις δραστηριότητες	(276)	(0)	(276)	(5.260)
Κέρδη από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων	0	-	0	1
Απομείωση αξίας επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες	-	-	-	(110)
Κέρδος από αποτίμηση λόγω αναδιάρθρωσης δανειακών χρηματοοικονομικών υποχρέσεων	-	-	-	10.299
Κέρδος / (ζημία) προ φόρων	(276)	(0)	(276)	4.930
Φόρος εισοδήματος	(42)	-	(42)	(527)
Κέρδος / (ζημία) μετά φόρων	(318)	(0)	(318)	4.403
Ζημίες από διάθεση διακοπεισών δραστηριοτήτων			(25.552)	
Ζημίες μετά από φόρους από διακοπείσες δραστηριότητες			(25.870)	4.403

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Χρήσης 2020

Γ. Καθαρές Ταμειακές Ροές από διακοπείσες δραστηριότητες για την περίοδο 01.01-16.03.2020 και τη χρήση 2019

Κατάσταση Ταμειακών Ροών				
	DORECO	SIBO A.E.	Σύνολο	Σύνολο
(ποσά σε € χιλ.)*	01.01-16.03.2020	01.01-16.03.2020	01.01-16.03.2020	01.01-31.12.2019
Λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη/ζημίες προ φόρων	(276)	(0)	(276)	4.930
<i>Πλέον/μείον προσαρμογές για:</i>				
Αποσβέσεις	7	-	7	52
Προβλέψεις	-	-	-	(1)
Αποτελέσματα επενδυτικής δραστηριότητας	(0)	-	(0)	(5.787)
Χρεωστικοί τόκοι	215	0	215	552
<i>Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:</i>				
Μείωση/αύξηση αποθεμάτων	-	-	-	258
Μείωση/αύξηση απαιτήσεων	(10)	-	(10)	39
Μείωση/αύξηση υποχρεώσεων εκτός δανείων	193	0	194	(586)
<i>Μείον:</i>				
Χρεωστικοί τόκοι καταβληθέντες	(1)	0	(1)	(6)
Σύνολο ροών από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	129	0	129	(549)
Επενδυτικές δραστηριότητες				
Αγορά ενσωμάτων και άυλων παγίων	(4)	-	(4)	(78)
Πωλήσεις ενσωμάτων και άυλων παγίων	0	-	0	1
Τόκοι εισπραχθέντες	0	-	0	0
Σύνολο ροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(3)	-	(3)	(76)
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Αναληφθέντα/πληρωθέντα δάνεια	(58)	-	(58)	600
Εξοφλήσεις δανείων	-	-	-	(10)
Σύνολο ροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	(58)	-	(58)	590
Αύξηση/μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α+β+γ)	67	0	68	(35)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην έναρξη της χρήσης	40	0	40	75

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην λήξη της χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	107	0	107	40
---	------------	----------	------------	-----------

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Χρήσης 2020

3.9.6 Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης

Στην παρούσα ενότητα, ο Όμιλος παρουσιάζει τον Εναλλακτικό Δείκτη Μέτρησης της Απόδοσης (“Alternative Performance Measures”, βάσει των ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures της 5/10/2015) εκτός Δ.Π.Χ.Α. που απορρέει από τις οικονομικές του καταστάσεις. Ο Εναλλακτικός Δείκτης Μέτρησης της Απόδοσης που παρουσιάζεται δεν θα πρέπει να θεωρηθεί ότι υποκαθιστά άλλα μεγέθη που έχουν υπολογισθεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στα Δ.Π.Χ.Α., καθώς και τους άλλους ιστορικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες.

Συγκεκριμένα, παρουσιάζεται κατωτέρω ο δείκτης «**Συντελεστής Μόχλευσης (Loan to Value – L.T.V.)**», ο οποίος χρησιμοποιείται προκειμένου να παρουσιάσει τη λειτουργική απόδοση και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου:

Συντελεστής Μόχλευσης (Loan to Value – L.T.V.)

Στον ακόλουθο πίνακα περιλαμβάνονται πληροφορίες για το δείκτη μόχλευσης (Loan to Value – L.T.V.) του Ομίλου για την 31.12.2019 και την 31.12.2020 – σημειώνεται ότι ο υπολογισμός δεν λαμβάνει υπόψη τα στοιχεία ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση, καθώς και τις υποχρεώσεις σχετιζόμενες με στοιχεία ενεργητικού προς πώληση:

Δάνεια προς Συνολικές Επενδύσεις (L.T.V.)		
<i>(ποσά σε χιλ.€)*</i>	31.12.2020	31.12.2019
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	41.397	1.084
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	8.611	23.956
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	50	-
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	42	-
Συνολικός Δανεισμός (α)	50.101	25.040
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (β)	1.864	417
Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις (γ)	2.401	1.686
Καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος (α-β-γ = δ)	45.837	22.937
Επενδύσεις σε ακίνητα	65.920	31.055
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	40.384	0
Ενσώματα πάγια στοιχεία	66	3
Δικαιώματα χρήσης παγίων	86	0
Άυλα πάγια	16	0
Σύνολο επενδύσεων (ε)	106.472	31.058
Συντελεστής μόχλευσης (Loan to Value) (δ/ε)	43%	74%

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

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία από τις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Χρήσης 2020, μη ελεγμένα από Ορκωτό ελεγκτή-λογιστή

Εναλλακτικός Δείκτης Μέτρησης Απόδοσης – Τρόπος Υπολογισμού	
Δάνεια προς Συνολικές Επενδύσεις (L.T.V.)	Υπολογίζεται ως το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος διαιρούμενο με το ύψος των συνολικών επενδύσεων της Εταιρίας. Το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος είναι ο συνολικός δανεισμός (βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα δάνεια, πλέον βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων μισθώσεων) όπως εμφανίζονται στον ενοποιημένο ισολογισμό) μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις δεσμευμένες καταθέσεις. Οι συνολικές επενδύσεις υπολογίζονται ως το σύνολο των επενδυτικών ακινήτων, των χρηματοοικονομικών στοιχείων στο αποσβέσιμο κόστος, των δικαιωμάτων χρήσης παγίων, των ενσώματων & άυλων παγίων.

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή

3.10 Άτυπες (Pro-forma) Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες

ΑΤΥΠΕΣ (PRO-FORMA) ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Α. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η Διοίκηση της εταιρείας “PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ” (εφεξής η Εταιρεία) συνέταξε Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες για την χρήση που έληξε την 31.12.2020, σύμφωνα με το Παράρτημα 20 του Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019, όπως ισχύει, προκειμένου να συμπεριληφθούν στο Ενημερωτικό Δελτίο, το οποίο συντάσσεται στο πλαίσιο της της αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των €26.041.665,50, με την έκδοση έως 52.083.331 νέων, κοινών, ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας €0,50 η καθεμία, με τιμή διάθεσης €1,44 ανά μετοχή, εκ των οποίων 32.996.676 μετοχές διατίθενται μέσω δημόσιας προσφοράς ή/ και με ιδιωτική τοποθέτηση δυνάμει των εξαιρέσεων του άρθρου 1 παρ. 4 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, με καταβολή μετρητών, με αποκλεισμό (κατάργηση) του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών Μετόχων (η «**Αύξηση με Μετρητά**»), και 19.086.655 μετοχές καλύφθηκαν με την εισφορά των Εισφερόμενων Μετοχών και των Εισφερόμενων Ομολογιών (η «**Αύξηση με Εισφορές**»), σύμφωνα με την από 03.06.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, δυνάμει της εξουσίας που παρασχέθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο με την απόφαση της από 19.05.2021 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, με βάση τη διάταξη του άρθρου 24 παρ. 1(β) του Ν. 4548/2018 (εφεξής η «**Αύξηση**»). .

Οι Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές και μεθόδους, που περιγράφονται κατωτέρω στην παράγραφο «Βάση ενοποίησης - Λογιστικές αρχές και μέθοδοι» και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Επί των Άτυπων Pro-forma Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών έχει εκδοθεί έκθεση διασφάλισης, που διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΑΔ) 3420, «Αναθέσεις Διασφάλισης για Έκδοση Έκθεσης επί της Κατάρτισης Pro-Forma Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που περιλαμβάνονται σε Ενημερωτικό Δελτίο», από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Βάιο Α. Ριζούλη (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 22041) της εταιρείας «ΣΟΛ ΑΕ» (Διεύθυνση - Φωκίωνος Νέγρη 3, Τ.Κ. 112 57, Αθήνα – Α.Μ. ΣΟΕΛ 125) (εφεξής, η «**Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή**»).

Οι Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες έχουν συνταχθεί για σκοπούς διασαφήνισης, προκειμένου να απεικονιστεί η επίδραση (α) της μεταβίβασης δύο (2) επενδυτικών ακινήτων και της εταιρείας «JPA ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΧΟΛΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ» («JPA»), οι οποίες ολοκληρώθηκαν στις 29.12.2020 και 07.12.2020, αντίστοιχα, (β) μεταγενέστερων γεγονότων της 31.12.2020 που αφορούν σε ανάληψη δανεισμού και απόκτηση ακινήτων, και (γ) της Αύξησης με Εισφορές, στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2020, ως εάν οι συναλλαγές αυτές είχαν λάβει χώρα από την 01.01.2020.

Οι πληροφορίες σχετικά με τη χρηματοοικονομική θέση και τα αποτελέσματα του Ομίλου έχουν αντληθεί από τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου, καθώς και από άλλα αξιόπιστα στοιχεία στις περιπτώσεις εκείνες που δεν υπάρχουν χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Λόγω της φύσης τους, οι Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες αφορούν μία υποθετική κατάσταση και συνεπώς δεν αντικατοπτρίζουν την πραγματική χρηματοοικονομική κατάσταση και τα πραγματικά αποτελέσματα του Ομίλου.

Οι Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες δεν πρέπει να θεωρούνται ως ένδειξη των ενοποιημένων λειτουργικών αποτελεσμάτων που θα επιτύχανε ο Όμιλος εάν οι εν λόγω συναλλαγές είχαν διενεργηθεί την 01.01.2020, ούτε πρέπει να λαμβάνονται ως ένδειξη των αποτελεσμάτων που θα επιτύχει ο Όμιλος στο μέλλον.

Συναλλαγές που περιλαμβάνονται στις Άτυπες (Pro-forma) Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες

Οι Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες συντάχθηκαν λαμβάνοντας υπόψη την επίδραση από τις κάτωθι συναλλαγές, οι οποίες συμπεριλήφθηκαν σε αυτές λόγω της σημαντικότητας τους:

- **Προσαρμογές ισολογισμού & αποτελεσμάτων (Συναλλαγή 1):**

- **Μεταβίβαση δύο (2) επενδυτικών ακινήτων και της εταιρείας JPA, η οποία ολοκληρώθηκε στις 29.12.2020 και 07.12.2020, αντίστοιχα (Συναλλαγή 1.1):**

Προσαρμογή των αποτελεσμάτων του Ομίλου με την προσθήκη (α) των ετήσιων αποτελεσμάτων της θυγατρικής JPA που αποκτήθηκε την 07.12.2020, για την περίοδο 01.01-06.12.2020 και (β) των εσόδων από μισθώματα για τη χρήση 01.01-31.12.2020 των δύο επενδυτικών ακινήτων που αποκτήθηκαν στις 29.12.2020, στο πλαίσιο της προηγούμενης αύξησης με εισφορές σε είδος σε συνδυασμό με πράξεις αγοράς.

- **Ανάληψη δανεισμού για την αγορά ακινήτων (συμπεριλαμβανομένου μέρους των ακινήτων που μεταβιβάστηκαν στις 29.12.2020) και απόκτηση ακινήτων μετά την 31.12.2020 (Συναλλαγή 1.2):**

Εντός του 2021 έλαβαν χώρα τα παρακάτω: (α) ολοκληρώθηκε η αγορά δύο (2) επιπλέον επενδυτικών ακινήτων (β) η εκταμίευση εγκεκριμένου ομολογιακού δανείου ύψους €41,1 εκατ. (για τη μερική χρηματοδότηση του τιμήματος για την αγορά ποσοστού 77,89898% εξ αδιαιρέτου της κυριότητας των ακινήτων που μεταβιβάστηκαν στις 29.12.2020 και των εξόδων της συναλλαγής αυτής, τη μερική χρηματοδότηση του τιμήματος για την αγορά του ακινήτου στη θέση Ήμερος Τόπος και των εξόδων της συναλλαγής αυτής, και την αποπληρωμή και ολοσχερή προεξόφληση κοινού ομολογιακού δανείου ποσού €13,8 εκατ.) και (γ) εκταμιεύθηκε νέο ομολογιακό δάνειο €2,6 εκατ. για αγορά ακινήτου.

- **Αύξηση με Εισφορές (Συναλλαγή 2):**

(α) Εισφερόμενες Μετοχές (Συναλλαγή 2.1)

Δυνάμει της από 03.06.2021 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, με βάση την εξουσία που του παρασχέθηκε με την ΕΓΣ των μετόχων της Εταιρίας της 19.05.2021, 16.358.565 Νέες Μετοχές καλύφθηκαν με εισφορές σε είδος των εξής Εισφερόμενων Εταιρειών, η αξία των μετοχών των οποίων αποτιμήθηκε βάσει εκθέσεων αποτίμησης και γνωμοδότησης για τους σκοπούς του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και της παραγράφου 4.1.3.13.4 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών των ορκωτών ελεγκτών-λογιστών κ.κ. Αλέξη Χατζηπαύλου (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 42351) και Γεώργιου Χ. Μπουρνή (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 25151) της εταιρίας Deloitte ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.

Επωνυμία Εισφερόμενης Εταιρείας	Αύξηση με Εισφορές (α)	Αγορά με μετρητά (β)
i. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (71,04% του μετοχικού κεφαλαίου με εισφορά και αγορά του 28,96% του μετοχικού κεφαλαίου με μετρητά)	2.453	1.000
ii. ΑΔΑΜ-ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (100% του μετοχικού κεφαλαίου)	6.754	
iii. STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (100% του μετοχικού κεφαλαίου)	7.506	
iv. ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ (100% του μετοχικού κεφαλαίου)	2.932	
v. ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (100% του μετοχικού κεφαλαίου)	2.002	
vi. STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (100% του μετοχικού κεφαλαίου)	1.909	
	23.556	1.000
Συνολική αξία απόκτησης Εισφερόμενων Εταιρειών (α) + (β)		24.556

Οι εταιρίες STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ, STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ, ΘΕΣΜΙΑ, ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ, ΑΔΑΜ ΤΕΝ και ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1, θα αναφέρονται οι Εισφερόμενες Εταιρείες.

Οι προσαρμογές ισολογισμού και αποτελεσμάτων του Ομίλου αφορούν την ενοποίηση του ισολογισμού και των αποτελεσμάτων χρήσης 2020 (περίοδος 01.01-31.12.2020) των ανωτέρω Εισφερόμενων Εταιρειών. Η προσαρμογή έγινε με τη χρήση της μεθόδου της ολικής ενοποίησης. Σημειώνεται ότι οι ισολογισμοί και τα αποτελέσματα που περιλήφθηκαν είχαν ήδη προσαρμοσθεί στις λογιστικές αρχές και μεθόδους των ΔΠΧΑ που εφαρμόζει ο Όμιλος. Σημειώνεται επίσης, ότι όσον αφορά στην ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1, λαμβάνεται υπόψη η απόκτηση του 100% των μετοχών της Εταιρείας σε συνδυασμό με πράξη αγοράς που θα πραγματοποιηθεί με καταβολή μετρητών.

(β) Εισφερόμενες Ομολογίες (Συναλλαγή 2.2)

Δυνάμει της από 03.06.2021 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, με βάση την εξουσία που του παρασχέθηκε με την ΕΓΣ των μετόχων της Εταιρείας της 19.05.2021, 2.728.090 Νέες Μετοχές καλύφθηκαν με εισφορές σε είδος των εξής Εισφερόμενων Ομολογιών, η αξία των οποίων αποτιμήθηκε βάσει εκθέσεων αποτίμησης και γνωμοδότησης για τους σκοπούς του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και της παραγράφου 4.1.3.13.4 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών των ορκωτών ελεγκτών-λογιστών κ.κ. Αλέξη Χατζηπαύλου (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 42351) και Γεώργιου Χ. Μπουρνή (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 25151) της εταιρείας Deloitte ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.	
Δάνειο €1.300.000	1.333
Δάνειο €2.600.000	2.596
Σύνολο	3.929

Η προσαρμογή αφορά την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με την εισφορά δύο ομολογιακών δανείων, συνολικού ποσού €3,929 εκ., που είχαν χορηγηθεί από την Sterner Stenhus Greece μέτοχο της Εταιρείας και την απαλοιφή του σχετικού χρέους.

Βάση σύνταξης

Οι Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες συντάχθηκαν με βάση:

- τις δημοσιευμένες ετήσιες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2020 της εταιρείας “PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”.
- Οι σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές, οι αρχές και οι μέθοδοι υπολογισμών που τηρήθηκαν στην σύνταξη των Άτυπων Pro-forma Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών, είναι οι ίδιες με εκείνες οι οποίες είχαν υιοθετηθεί στις παραγράφους “2. Οι σημαντικές λογιστικές αρχές που χρησιμοποιεί ο Όμιλος” και “4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης” (σελίδες 28-40) των δημοσιευμένων ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων για την χρήση που έληξε την 31.12.2020.

Περαιτέρω, για την κατάρτιση των Άτυπων Pro-forma Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών, η Εταιρεία στηρίχθηκε:

- Για τις εταιρείες “STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”, “ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ”, “ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ” και “STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”:
- Στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2020, οι οποίες είναι εγκεκριμένες από τα Διοικητικά Συμβούλια των εταιρειών, ελεγμένες από ορκωτό ελεγκτή-λογιστή και έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και εναρμονισθεί με τις λογιστικές αρχές και μεθόδους, τις εκτιμήσεις και παραδοχές του Ομίλου PREMIA Properties όπως έχουν περιληφθεί στις παραγράφους “2. Οι σημαντικές λογιστικές αρχές που χρησιμοποιεί ο Όμιλος” και “4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης” (σελίδες 28-40) των δημοσιευμένων ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου για την χρήση που έληξε την 31.12.2020.

- Για τις εταιρείες “ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ” και “ΑΔΑΜ-ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”:
- Στις άτυπες (pro-forma) χρηματοοικονομικές καταστάσεις για την χρήση 2020, οι οποίες είναι εγκεκριμένες από τα Διοικητικά Συμβούλια των εταιρειών, που έχουν καταρτισθεί από τις ανωτέρω εταιρείες, σύμφωνα με το Παράρτημα 20 του Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019, όπως ισχύει, προκειμένου να συμπεριληφθούν στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο για τις οποίες έχει εκδοθεί έκθεση διασφάλισης, που διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΑΔ) 3420, “Αναθέσεις Διασφάλισης για Έκδοση Έκθεσης επί της Κατάρτισης Pro Forma Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που περιλαμβάνονται σε Ενημερωτικό Δελτίο”, από ορκωτό ελεγκτή-λογιστή, οι οποίες παρατίθενται κατωτέρω στο **παράρτημα 1 και 2** των Άτυπων (pro-forma) Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών (βλ. 3.17 «Έγγραφα στη διάθεση του Επενδυτικού Κοινού»). Οι άτυπες (pro-forma) χρηματοοικονομικές καταστάσεις των ανωτέρω εταιρειών για την χρήση 2020 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και εναρμονισθεί με τις λογιστικές αρχές και μεθόδους, τις εκτιμήσεις και παραδοχές και του Ομίλου PREMIA Properties όπως έχουν περιληφθεί στις παραγράφους “2. Οι σημαντικές λογιστικές αρχές που χρησιμοποιεί ο Όμιλος” και “4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης” (σελίδες 28-40) των δημοσιευμένων ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων για την χρήση που έληξε την 31.12.2020.
- Στις από 02.06.2021 εκθέσεις αποτίμησης και γνωμοδότησης για τους σκοπούς του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, σε συνδυασμό με το άρθρο 20 παρ. 4 του Ν. 4548/2018, και της παραγράφου 4.1.3.13.4 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών των ορκωτών ελεγκτών-λογιστών κ.κ. Αλέξη Χατζηπαύλου (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 42351) και Γεώργιου Χ. Μπουρνή (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 25151) της εταιρίας Deloitte των Εισφερόμενων Μετοχών και των Εισφερόμενων Ομολογιών.
- Για τις επενδύσεις στα μεμονωμένα ακίνητα σε:
 - Συμβόλαια ενοικίασης με μισθωτές, κατά την ημερομηνία απόκτησης τους από την Εταιρεία
 - Συμβόλαια αγοράς ακινήτων
 - Συμβάσεις δανείων για τη χρηματοδότηση της επένδυσης
 - ΕΝΦΙΑ, έξοδα και φόρος εισοδήματος επί της επένδυσης, ως εάν είχε αποκτηθεί στην αρχή της χρήσης.
- Για τις εκταμιεύσεις δανείων:
 - Στις συμβάσεις δανείων και εξοφλητικές πράξεις αγοράς ακινήτων
- Για τις αναπροσαρμογές των αποτελεσμάτων αναφορικά με την εταιρεία JPA, η οποία αποκτήθηκε στις 07.12.2020 και τα ακίνητα που αποκτήθηκαν στις 29.12.2020:
 - Στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2020 της θυγατρικής εταιρείας JPA, και σε συμβόλαια ενοικίασης με μισθωτές, κατά την ημερομηνία απόκτησης τους από την Εταιρεία

Για τη σύνταξη των Άτυπων Pro-forma Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών της χρήσης 2020, θεωρήθηκε ότι τα επιμέρους στοιχεία που αποκτήθηκαν ή αποκτώνται στο πλαίσιο των ανωτέρω Συναλλαγών (και όπως αναλυτικά περιγράφονται στις Σημειώσεις 1, 2, 3 και 4, κατωτέρω) αποτελούν ξεχωριστή συναλλαγή το κάθε ένα. Συνεπώς, στη βάση αυτή, οι Συναλλαγές αυτές (ήτοι 1. Προσαρμογές ισολογισμού & αποτελεσμάτων και 2. Αύξηση με Εισφορές) επιφέρουν κάθε μία ξεχωριστά σημαντική μεταβολή στη συνολική κατάσταση της Εταιρείας.

Βάση ενοποίησης / Λογιστικές πολιτικές

Οι Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες αφορούν στη χρήση 01.01 - 31.12.2020 και έχουν συνταχθεί: (α) σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α, όπως αυτά υιοθετούνται από την Ευρωπαϊκή Ένωση, βάσει του Κανονισμού αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης της 19^{ης} Ιουλίου 2002 και (β) σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας και του Ομίλου, με

βάση την αρχή του ιστορικού κόστους με εξαίρεση τις Επενδύσεις σε ακίνητα οι οποίες αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους με μεταβολές αναγνωριζόμενες στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης.

Οι σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές, οι αρχές και οι μέθοδοι υπολογισμών που τηρήθηκαν στην σύνταξη των Άτυπων Pro-forma Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών, είναι οι ίδιες με εκείνες οι οποίες είχαν υιοθετηθεί στις παραγράφους “2. Οι σημαντικές λογιστικές αρχές που χρησιμοποιεί ο Όμιλος” και “4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης” (σελίδες 28-40) των δημοσιευμένων ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων για την χρήση που έληξε την 31.12.2020.

Οι εταιρείες που αποκτήθηκαν στην χρήση 2021 βάσει της ανωτέρω Συναλλαγής 2.1, με εισφορά των μετοχών τους στην “PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”, ενσωματώθηκαν στις Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες σύμφωνα με τα κατωτέρω:

- Η “ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ” που αποκτήθηκε κατά ποσοστό 71,04% του μετοχικού κεφαλαίου με εισφορά από τρίτους και κατά ποσοστό 28,96% του μετοχικού κεφαλαίου με αγορά με μετρητά (€1.000) περιλήφθηκε σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 3 με τη “μέθοδο της απόκτησης” (Acquisition method).
- Οι εταιρείες “STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”, “ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ”, “ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ”, “STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ” και “ΑΔΑΜ-ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ” που αποκτήθηκαν από την “PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ” κατά ποσοστό 100% του μετοχικού κεφαλαίου με εισφορά από την μητρική “STERNER STENHUS GREECE AB” αποτελούν τόσο πριν όσο και μετά την εισφορά εταιρείες υπό κοινό έλεγχο, δηλαδή υπό τον έλεγχο της “STERNER STENHUS GREECE AB”. Το Δ.Π.Χ.Α. 3 (παράγραφος 3) εξαιρεί από το εύρος εφαρμογής του τις συνενώσεις επιχειρήσεων υπό κοινό έλεγχο. Απουσία ειδικής πρόβλεψης στο σχετικό πρότυπο (Δ.Π.Χ.Α. 3) εφαρμόστηκαν όσα αναφέρονται στο Δ.Λ.Π. 8 (παρ. 10-12) και η διοίκηση έκρινε πως η “μέθοδος της απόκτησης” (Acquisition method) είναι η καταλληλότερη λογιστική μέθοδος για να παρουσιασθεί στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου PREMIA Properties η ανωτέρω συνένωση επιχειρήσεων υπό κοινό έλεγχο.

Β. ΑΤΥΠΗ (PRO-FORMA) ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ
1. Άτυπη (Pro-forma) Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31.12.2020

Ποσά σε € χιλ.*	31.12.2020	Προσαρμογές ισολογισμού & αποτελεσμάτων (Συναλλαγή 1)	Εισφερόμενες Μετοχές (Συναλλαγή 2.1)	Εισφερόμενες Ομολογίες (Συναλλαγή 2.2)	Pro-forma 31.12.2020
		Σημείωση 1	Σημείωση 2	Σημείωση 3	
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Επενδύσεις σε ακίνητα	65.920	8.068	54.613	-	128.601
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	34.305	-	-	-	34.305
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	66	-	5	-	71
Δικαιώματα χρήσης παγίων	86	-	13	-	99
Υπεραξία (Goodwill)	-	-	4.919	-	4.919
Άυλα πάγια	16	-	-	-	16
Δάνεια και απαιτήσεις	-	-	648	-	648
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	8	-	4	-	12
	100.401	8.068	60.202	-	168.671
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Εμπορικές απαιτήσεις	291	3.307	1.355	-	4.953
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	6.079	-	-	-	6.079
Λοιπές απαιτήσεις	146	-	1.432	-	1.578
Δεσμευμένες καταθέσεις	2.401	-	-	-	2.401
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.864	2.362	(105)	-	4.121
	10.781	5.669	2.682	-	19.132
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	111.182	13.737	62.884	-	187.803
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής					
Μετοχικό Κεφάλαιο	17.522	-	8.179	1.364	27.065
Ίδιες μετοχές	(1)	-	-	-	(1)

Υπέρ το άρτιο	32.687	-	15.377	2.565		50.629
Λοιπά αποθεματικά	52.842	-	-	-		52.842
Αποτελέσματα εις νέο	(65.198)	1.871	-	129		(63.198)
Ίδια κεφάλαια μετόχων της μητρικής	37.852	1.871	23.556	4.058		67.337
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	331	-	-	-		331
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	38.183	1.871	23.556	4.058		67.668
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ						
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις						
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	41.397	27.382	22.045	-		90.824
Μακροπρόθεσμη Υποχρέωση μίσθωσης	50	-	4.553	-		4.603
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	192	-	5.100	-		5.292
Προβλέψεις	949	-	-	-		949
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.106	-	994	-		2.100
	43.694	27.382	32.692	-		103.768
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις						
Προμηθευτές	20.117	(19.602)	4.099	-		4.614
Τρέχων φόρος εισοδήματος	-	-	266	-		266
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	3.406	4.003	224	(4.058)		3.575
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στη επόμενη χρήση	5.206	(82)	658	-		5.782
Βραχυπρόθεσμη Υποχρέωση μίσθωσης	42	-	795	-		837
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	534	165	594	-		1.293
	29.305	(15.516)	6.636	(4.058)		16.367
Σύνολο υποχρεώσεων	72.999	11.866	39.328	(4.058)		120.135
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	111.182	13.737	62.884	-		187.803

2. Άτυπη (Pro-forma) Ενοποιημένη Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος για τη Χρήση 2020

Ποσά σε € χιλ.*	01.01- 31.12.2020	Προσαρμογές ισολογισμού & αποτελεσμάτων (Συναλλαγή 1)	Εισφερόμενες Μετοχές (Συναλλαγή 2.1)	Εισφερόμενες Ομολογίες (Συναλλαγή 2.2)	Pro-forma 01.01- 31.12.2020
		Σημείωση 1	Σημείωση 2	Σημείωση 3	
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	1.545	3.307	3.378	-	8.230
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	160	2.138	-	-	2.298
Αποτελέσματα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	566	234	4.929	-	5.729
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	(361)	-	(361)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(340)	-	-	-	(340)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων	(92)	-	(6)	-	(98)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(927)	(2.150)	(471)	-	(3.548)
Άλλα έσοδα / έξοδα	31	-	259	-	290
Λειτουργικά κέρδη	943	3.529	7.728	-	12.200
Έσοδα από τόκους	177	2.498	33	130	2.838
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(651)	(3.350)	(939)	-	(4.940)
Κέρδη συνήθων εργασιών	469	2.677	6.822	130	10.098
Κέρδη & ζημίες από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων	150	-	-	-	150
Κέρδη/(Ζημίες) από Πώληση τίτλων διαθέσιμων προς πώληση	18	-	-	-	18
Κέρδος από απόκτηση θυγατρικής	746	(531)	-	-	215
Κέρδη προ φόρων	1.383	2.146	6.822	130	10.481
Φόρος εισοδήματος	1.026	(276)	(1.685)	-	(935)
Κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	2.409	1.870	5.137	130	9.546

Αποτέλεσμα περιόδου από διακοπείσες δραστηριότητες	(318)	-	-	-	(318)
Συνολικά Κέρδη περιόδου	2.091	1.870	5.137	130	9.228

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Οι ακόλουθες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Άτυπων Pro-forma Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών για τη Χρήση 2020 καθώς αποτελούν επεξηγήσεις επί αυτών και των προσαρμογών τους.

Ιστορικά ενοποιημένα στοιχεία Ομίλου

Οι ετήσιες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση 2020, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α.

Επεξηγηματικές σημειώσεις χρήσης 2020

- Σημείωση 1 – Προσαρμογές ισολογισμού & αποτελεσμάτων:

(α) Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης Προσαρμογών ισολογισμού & αποτελεσμάτων

	Έσοδα από μισθώματα ακινήτων που μεταβιβάστηκαν την 29.12.2020	Ανάληψη δανεισμού	Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων μετά την 31.12.2020	Σύνολο
<i>Ποσά σε € χιλ. *</i>				
	(1.1)	(1.2)	(1.3)	
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ				
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Επενδύσεις σε ακίνητα			8.068 (α)	8.068
			8.068	8.068
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	2.711		596 (η)	3.307
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		5.093 (α)	(2.732) (β)	2.361
	2.711	5.093	(2.136)	5.668
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	2.711	5.093	5.932	13.736
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής				
Αποτελέσματα εις νέο	2.547 (β)	(1.310) (στ)	634(ζ)	1.871
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	2.547	(1.310)	634	1.871
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμα Δάνεια		22.474 (β)	4.908 (γ)	27.382
		22.474	4.908	27.382
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές	28 (δ)	(19.632) (δ)	2 (στ)	(19.602)
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		3.561 (γ)	359 (ε)	3.920
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	136 (δ)		29 (στ)	165
	164	(16.071)	390	(15.517)
Σύνολο υποχρεώσεων	164	6.403	5.298	11.865

**Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και
Υποχρεώσεων**

2.711

5.093

5.932

13.736

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

β) Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος Θέσης Προσαρμογών ισολογισμού & αποτελεσμάτων

Ποσά σε € χιλ. *	Αποτελέσματα χρήσης της εταιρείας JPA	Έσοδα από μισθώματα ακινήτων που μεταβιβάστηκα ν την 29.12.2020	Ανάληψη δανεισμού	Απόκτηση επενδυτικ ών ακινήτων μετά την 31.12.2020	Προσαρμογέ ς ενοποίησης	Σύνολο
	(1.1) (α)	(1.1) (β)	(1.2)	(1.3)		
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων		2.711		596 (η)		3.307
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	2.138					2.138
Αποτελέσματα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων				234 (δ)		234
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(1.955)	(164)		(31) (στ)		(2.150)
Λειτουργικά κέρδη	183	2.547		799		3.529
Έσοδα από τόκους	2.498					2.498
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.874)		(1.310) (ε)	(166) (ε)		(3.350)
Κέρδη συνήθων εργασιών	807	2.547	(1.310)	633		2.677
Κέρδος από απόκτηση θυγατρικής					(531) (γ)	(531)
Κέρδη προ φόρων	807	2.547	(1.310)	633	(531)	2.146
Φόρος εισοδήματος	(276)					(276)
Κέρδη χρήσης	531	2.547	(1.310)	633	(531)	1.870

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Επεξηγηματικές σημειώσεις

(1.1) Στις προσαρμογές ισολογισμού & αποτελεσμάτων περιλαμβάνονται:

- τα έσοδα (α) του ακινήτου στη θέση Κύριλλος που αγοράσθηκε την 29.12.2020 και (β) του ακινήτου στη θέση Ψάρι που αγοράσθηκε την 29.12.2020 και βασίζονται σε υπογεγραμμένα μισθωτήρια καθώς και τα αναλογούντα έξοδα τους (ΕΝΦΙΑ και ασφάλιστρα)
- τα αποτελέσματα για την περίοδο 01.01 – 06.12.2020 της εταιρείας JPA, της οποίας οι μετοχές μεταβιβάστηκαν την 07.12.2020. Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες προέρχονται από τις δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας JPA για τη Χρήση 2020, οι οποίες είναι ελεγμένες από ορκωτό ελεγκτή-λογιστή. Συγκεκριμένα:

1.1. (α) Η προσαρμογή αφορά τα αποτελέσματα της εταιρείας JPA για την περίοδο 01.01.2020 – 06.12.2020. και αναλύεται ως ακολούθως:

		Αποτελέσματα JPA (07.12-31.12.2020)	Αποτελέσματα JPA (01.01-06.12.2020)
	Δημοσιευμένα αποτελέσματα JPA 31.12.2020	που ενσωματώθηκαν στα δημοσιευθέντα ενοποιημένα αποτελέσματα της PREMIA με 31.12.2020	που ενσωματώθηκαν στα Pro forma ενοποιημένα αποτελέσματα με 31.12.2020
<i>Ποσά σε € χιλ.*</i>			
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	2.289	151	2.138
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(2.093)	(138)	(1.955)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	2.674	176	2.498
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.006)	(132)	(1.874)
Κέρδη προ φόρων	864	57	807
Φόρος εισοδήματος	(296)	(20)	(276)
Κέρδη μετά φόρων	568	37	531

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

1.1 (β) Η προσαρμογή αφορά έσοδα μίσθωσης των δύο επενδυτικών ακινήτων με τα αντίστοιχα έξοδα τους (ΕΝΦΙΑ και ασφάλιστρα).

1.1 (γ) Η προσαρμογή αφορά τη διαφορά στο αποτέλεσμα, που προκύπτει από την ενοποίηση της εταιρείας JPA καθώς ο Όμιλος κατά την 31.12.2020 στις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις συμπεριέλαβε στα έσοδα του τα αποτελέσματα της εταιρείας από την ημερομηνία απόκτησης (07.12.2020).

1.1 (δ) Η προσαρμογή αφορά αναλογούντα έξοδα των δύο ακινήτων (ΕΝΦΙΑ και ασφάλιστρα).

(1.2) Η ανάληψη δανεισμού περιλαμβάνει α) την εκταμίευση ποσού €35.998 την 15.01.2021 από εγκεκριμένο ομολογιακό δάνειο ποσού €41.100 χιλ., για την εξόφληση της αγοράς των ακινήτων στη θέση Κύριλλος και Ψάρι που ολοκληρώθηκε την 29.12.2020 και για την αναχρηματοδότηση υφιστάμενου δανεισμού ποσού €13.800 χιλ. και β) την εκταμίευση ποσού €2.600 χιλ. από ισόποση υπογεγραμμένη σύμβαση ομολογιακού δανείου με την εταιρεία Sterner Stenhus Greece. Η ανάλυση έχει ως ακολούθως:

Ποσά σε € χιλ.

	ΠΟΣΟ	ΓΡΑΜΜΗ
Εκταμίευση νέου ομολογιακού (€41.100 χιλ.)	35.998	(β)
Αναχρηματοδότηση υφιστάμενου ομολογιακού (€13.800 χιλ.)	(13.524)	(β)
	22.474	
Αναχρηματοδότηση υφιστάμενου ομολογιακού	(276)	(γ)
Εξόφληση υποχρέωσης αγοράς ακινήτων (θέση Κύριλλος και Ψάρι)	(19.632)	(δ)

Υπόλοιπο στο ταμείο	2.566	(α)
Δάνειο ομολογιακό STERNER STENHUS	2.600	(α), (γ)
Αναλογούντες τόκοι ομολογιακού δανείου Sterner Stenhus Greece	132	(ε), (γ), (στ)
Υπολογισμός τόκων υφιστάμενου δανείου €13.800 χιλ. τρέχουσας χρήσης	10	(ε), (γ), (στ)
Υπολογισμός τόκων νέου ομολογιακού (€41.100 χιλ.)	1.168	(ε), (γ), (στ)
Εξόφληση τόκων ομολογιακού (€13.800 χιλ.)	(73)	(γ), (α)

(1.3) Αφορά την αγορά α) ενός μισθωμένου ακινήτου επί της Λ. Λαυρίου έναντι τιμήματος €2.520 χιλ., εύλογης αξίας €2.668 χιλ. και β) ενός ακινήτου στη θέση Λάκκα έναντι συνολικού τιμήματος €5.182 χιλ. με τραπεζικό δανεισμό, εύλογης αξίας €5.400 χιλ. Η ανάλυση έχει ως εξής:

Ακίνητο Λάκκα	Ποσό (σε € χιλ.)	Γραμμή
Κόστος αγοράς	5.194,00	(α)
Εξόφληση τιμήματος	-92,00	(β)
Εξόφληση τιμήματος	-5.102,00	(γ)
Μεταβολή εύλογης αξίας	206,00	(α) (δ) (ζ)
Αναλογούντες τόκοι δανείου	-166,00	(ε) (ζ)
Έξοδα ακινήτου	-14,00	(στ) (ζ)
Έσοδα βάσει μισθωτηρίων	410,00	(η) (ζ)
Ακίνητο Λ. Λαυρίου		
Κόστος αγοράς	2.639,00	(α)
Εξόφληση τιμήματος	-2.639,00	(β)
Μεταβολή εύλογης αξίας	29,00	(α) (δ) (ζ)
Έξοδα ακινήτου	-17,00	(στ) (ζ)
Έσοδα βάσει μισθωτηρίων	186,00	(η) (ζ)

- Σημείωση 2 - Εισφερόμενες Μετοχές:

α) Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31.12.2020 των Εισφερόμενων Εταιρειών

Ποσά σε € χιλ.*	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓ ΟΥ 1	ΘΕΣΜΙ Α	STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓ ΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ	STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓ ΟΣ ΡΙΚΙΑ	ΜΕΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	ΑΔΑΜ ΤΕΝ.	ΣΥΝΟΛ Ο	Προσαρμογ ές ενοποίησης	ΣΥΝΟΛ Ο
	(2.1)	(2.1)	(2.1)	(2.1)	(2.1)	(2.1)		(2.2)	
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ									
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία									
Επενδύσεις σε ακίνητα	6.670	6.384	15.212	4.276	7.249	14.821	54.612	-	54.612
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	-	-	-	5	-	-	5	-	5
Δικαιώματα χρήσης παγίων	-	-	8	6	-	-	14	-	14
Υπεραξία (Goodwill)	-	-	-	-	-	-	-	4.919	4.919
Δάνεια και απαιτήσεις	-	-	464	184	-	-	648	-	648
Λοιπές απαιτήσεις	2	1	1	-	-	-	4	-	4
	6.672	6.385	15.685	4.471	7.249	14.821	55.283	4.919	60.202
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία									
Εμπορικές απαιτήσεις	518	146	70	-	27	594	1.355	-	1.355
Λοιπές απαιτήσεις	776	74	40	14	78	449	1.431	-	1.431
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	127	92	407	72	96	102	896	(1.000)	(104)
	1.421	312	517	86	201	1.145	3.682	-	2.682
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	8.093	6.697	16.202	4.557	7.450	15.966	58.965	3.919	62.884
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ									

Αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής

Μετοχικό Κεφάλαιο	250	1.694	2.750	1.600	134	800	7.228	951	8.179
Υπέρ το άρτιο	-	-	-	-	-	-	-	15.377	15.377
Λοιπά αποθεματικά	-	61	9	1	4.864	-	4.935	(4.935)	-
Αποτελέσματα εις νέο	2.837	(622)	3.794	352	(3.443)	4.556	7.474	(7.474)	-
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	3.087	1.133	6.553	1.953	1.555	5.356	19.637	3.919	23.556

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ**Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις**

Μακροπρόθεσμα Δάνεια	-	3.373	7.626	2.256	39	8.750	22.044	-	22.044
Μακροπρόθεσμη Υποχρέωση μίσθωσης	-	-	4	3	4.546	-	4.553	-	4.553
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	800	1.424	1.127	123	185	1.440	5.099	-	5.099
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	43	460	227	56	71	137	994	-	994
	843	5.257	8.984	2.438	4.841	10.327	32.690	-	32.690

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Προμηθευτές	4.037	10	-	6	45	1	4.099	-	4.099
Τρέχων φόρος εισοδήματος	96	114	44	13	-	-	267	-	267
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	-	-	-	-	-	224	224	-	224
Βραχυπρόθεσμη υποχρέωση μίσθωσης	-	-	3	3	789	-	795	-	795
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στη επόμενη χρήση	-	165	380	113	-	-	658	-	658
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	30	18	238	31	220	58	595	-	595
	4.163	307	665	166	1.054	283	6.638	-	6.638
Σύνολο υποχρεώσεων	5.006	5.564	9.649	2.604	5.895	10.610	39.328	-	39.328

**Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και
Υποχρεώσεων**

8.093 6.697 16.202 4.557 7.450 15.966 58.965 3.919 62.884

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

β) Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος Εισφερόμενων Εταιρειών

<i>Ποσά σε € χιλ.*</i>	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟ Υ 1	ΘΕΣΜΙ Α	STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟ Σ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ	STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟ Σ ΡΙΚΙΑ	ΜΕΣΗΝΙΑΚ Α ΑΚΙΝΗΤΑ	ΑΔΑ Μ ΤΕΝ.	ΣΥΝΟΛ Ο	Προσαρμογές ενοποίησης	ΣΥΝΟΛ Ο
	(2.1)	(2.1)	(2.1)	(2.1)	(2.1)	(2.1)	(2.1)	(2.2)	
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	518	388	1.053	291	534	594	3.378	-	3.378
Αποτελέσματα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	3.247	181	1.127	342	32	-	4.929	-	4.929
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	-	(50)	(183)	(66)	(14)	(48)	(361)	-	(361)
Αποσβέσεις ενσώματων και αυλων παγίων	-	-	(3)	(2)	(1)	-	(6)	-	(6)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(31)	(71)	(133)	(67)	(21)	(149)	(472)	-	(472)
Άλλα έσοδα	-	(37)	57	17	(1)	222	258	-	258
Λειτουργικά κέρδη	3.734	411	1.918	515	529	619	7.726	-	7.726
Έσοδα από τόκους	-	-	23	9	-	-	32	-	32
Χρηματοοικονομικά έξοδα	-	(61)	(274)	(84)	(258)	(263)	(940)	-	(940)
Κέρδη συνήθων εργασιών	3.734	350	1.667	440	271	356	6.818	-	6.818
Κέρδη προ φόρων	3.734	350	1.667	440	271	356	6.818	-	6.818
Φόρος εισοδήματος	(896)	(106)	(404)	(119)	(73)	(86)	(1.684)	-	(1.684)
Κέρδη χρήσης	2.838	244	1.263	321	198	270	5.134	-	5.134

Επεξηγηματικές σημειώσεις

2.1 Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες προέρχονται:

α) Για τις εταιρείες STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ, ΘΕΣΜΙΑ, ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ και STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ από τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις των εταιρειών για τη Χρήση 2020, οι οποίες είναι εγκεκριμένες από τα Διοικητικά Συμβούλια των εταιρειών, ελεγμένες από ορκωτό ελεγκτή λογιστή, έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και έχουν εναρμονισθεί τους με τις λογιστικές αρχές, μεθόδους και εκτιμήσεις της Εταιρείας και του Ομίλου.

(β) Για τις εταιρείες ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 και ΑΔΑΜ-ΤΕΝ από τις άτυπες (pro-forma) χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση 2020, που καταρτίστηκαν σύμφωνα με το Παράρτημα 20 του Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019, όπως ισχύει, προκειμένου να συμπεριληφθούν στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο, οι οποίες είναι εγκεκριμένες από τα Διοικητικά Συμβούλια των εταιρειών και επί των οποίων έχει εκδοθεί έκθεση διασφάλισης, που διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΑΔ) 3420, “Αναθέσεις Διασφάλισης για Έκδοση Έκθεσης επί της Κατάρτισης Pro Forma Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που περιλαμβάνονται σε Ενημερωτικό Δελτίο”, από ορκωτό ελεγκτή λογιστή, οι οποίες αυτούσιες παρατίθενται κατωτέρω στο παράρτημα 1 και 2.

2.2 Οι λοιπές προσαρμογές σχετίζονται με την εισφορά μετοχών των εταιρειών ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1, ΑΔΑΜ-ΤΕΝ, STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ, ΘΕΣΜΙΑ, ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ και STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ που επηρεάζουν τη μητρική εταιρεία (PREMIA) καθώς και εγγραφές ενοποίησης, για την κατάρτιση των Άτυπων Pro-forma Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών.

Περιλαμβάνουν κυρίως:

(α) Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με έκδοση 1.703.300 νέων μετοχών με ονομαστική τιμή €0,50 ευρώ, ήτοι κατά €852 χιλ. και Υπέρ το άρτιο €1.601 χιλ. έναντι της εισφοράς ποσοστού 71,04% των Μετοχών της ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, μείον απαλοιφή της καθαρής θέσης αυτής για σκοπούς ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων,

(β) Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με έκδοση 4.690.288 νέων μετοχών με ονομαστική τιμή €0,50 ευρώ, ήτοι κατά €2.345 χιλ. και Υπέρ το άρτιο €4.409 χιλ. έναντι της εισφοράς του συνόλου των Μετοχών της ΑΔΑΜ-ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, μείον απαλοιφή της καθαρής θέσης αυτής για σκοπούς ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων,

(γ) Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με έκδοση 5.212.168 νέων μετοχών με ονομαστική τιμή €0,50 ευρώ, ήτοι κατά €2.606 χιλ. και Υπέρ το άρτιο €4.900 χιλ. έναντι της εισφοράς του συνόλου των Μετοχών της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, μείον απαλοιφή της καθαρής θέσης αυτής για σκοπούς ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων,

(δ) Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με έκδοση 2.036.382 νέων μετοχών με ονομαστική τιμή €0,50 ευρώ, ήτοι κατά €1.018 χιλ. και Υπέρ το άρτιο €1.914 χιλ. έναντι της εισφοράς του συνόλου των Μετοχών της ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ, μείον απαλοιφή της καθαρής θέσης αυτής για σκοπούς ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων,

(ε) Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με έκδοση 1.390.444 νέων μετοχών με ονομαστική τιμή €0,50 ευρώ, ήτοι κατά €695 χιλ. και Υπέρ το άρτιο €1.307 χιλ. έναντι της εισφοράς του συνόλου των Μετοχών της ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, μείον απαλοιφή της καθαρής θέσης αυτής για σκοπούς ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Η αξία του κονδυλίου «Επενδύσεις σε Ακίνητα» της ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ στις 31.12.2020 διαφοροποιείται από την εύλογη αξία που παρουσιάζεται στην ενότητα 3.3.3. «Συνοπτική περιγραφή των ακινήτων του Ομίλου», καθώς μεταγενέστερα της 31.12.2020, η εταιρεία μεταβίβασε την κυριότητα εννέα αγροτεμαχίων, συνεπεία πώλησης έναντι τιμήματος €47.364. Η αποτίμηση των ανωτέρω αγροτεμαχίων στην εύλογη αξία αυτών, κατά την ημερομηνία μετάβασης στα Δ.Π.Χ.Α., διενεργήθηκε προσεγγιστικά με βάση τη μεταγενέστερη τιμή πώλησης αυτών, ήτοι €45 χιλ. συνολικά.

(στ) Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με έκδοση 1.325.983 νέων μετοχών με ονομαστική τιμή €0,50 ευρώ, ήτοι κατά €663 χιλ. και Υπέρ το άρτιο €1.246 χιλ. έναντι της εισφοράς του συνόλου των Μετοχών της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ, μείον απαλοιφή της καθαρής θέσης αυτής για σκοπούς ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, και

(ζ) Αγορά από την Εταιρεία έναντι ποσού €1.000 χιλ. του ποσοστού 28,96% των μετοχών της ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 με μετρητά, μείον απαλοιφή της καθαρής θέσης αυτής για σκοπούς ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Το “Μετοχικό κεφάλαιο” και το “Υπέρ το άρτιο” της 31.12.2020 όπως αναλυτικά θα αυξηθούν από τις ανωτέρω εισφορές, έχει ως εξής:

Αύξηση κεφαλαίου από εισφορές συμμετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Ποσά σε € χιλ.*			
i. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	852	1.601	2.453
ii. ΑΔΑΜ-ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	2.345	4.409	6.754
iii. ΣΤΕΝΗΥΣ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	2.606	4.900	7.506
iv. ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ	1.018	1.914	2.932
v. ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	695	1.307	2.002
vi. ΣΤΕΝΗΥΣ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	663	1.246	1.909
Σύνολο	8.179	15.377	23.556

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Η Υπεραξία (Goodwill) της 31.12.2020 όπως θα διαμορφώνονταν από την ενοποίηση με την μέθοδο της ολικής ενσωμάτωσης των ανωτέρω αποκτηθέντων θυγατρικών εταιρειών, παρουσιάζεται στις Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες και έχει ως εξής:

Επωνυμία αποκτώμενης θυγατρικής εταιρείας	Αξία εισφοράς σε είδος (α)	Pro-forma Καθαρή Θέση Εισφερόμενων Εταιρειών (β)
Ποσά σε € χιλ.*		
i. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	3.453	3.088
ii. ΑΔΑΜ-ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	6.754	5.356
iii. ΣΤΕΝΗΥΣ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	7.506	6.553
iv. ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ	2.932	1.132
v. ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	2.002	1.555
vi. ΣΤΕΝΗΥΣ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	1.909	1.953
	24.556	19.637
Συνολική Υπεραξία (Goodwill) ενοποίησης θυγατρικών (α) - (β)		4.919

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

• **Σημείωση 3 - Εισφερόμενες Ομολογίες :**

Αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με την εισφορά ομολογιών, συνολικού ποσού €3.929 χιλ., που είχαν χορηγηθεί από την Sterner Stenhus Greece μέτοχο της Εταιρείας, σύμφωνα με την από 03.06.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, δυνάμει της εξουσίας που παρασχέθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο με την απόφαση της από 19.05.2021 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας.

	Αριθμός νέων μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Ποσά σε € χιλ.*				
Ομολογιακό Δάνειο (€ 1,3 εκατ.)	925.344	463	870	1.333
Ομολογιακό Δάνειο (€ 2,6 εκατ.)	1.802.746	901	1.695	2.596
Σύνολο	2.728.090	1.364	2.565	3.929

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Μέρος του συνολικού ποσού €4.058 χιλ. του δανεισμού από την μέτοχο της Εταιρείας Sterner Stenhus Greece που διαγράφεται, ποσού €129 χιλ. αφορά σε δεδουλευμένους τόκους που δεν κεφαλαιοποιούνται και θα διαγραφούν εις όφελος των αποτελεσμάτων της Εταιρείας.

Βάσει των Σημειώσεων 1 έως 3 η κίνηση των Επενδύσεων σε ακίνητα της 31.12.2020 όπως θα διαμορφώνονταν από την ενοποίηση με την μέθοδο της ολικής ενσωμάτωσης όλων των ανωτέρω αποκτηθέντων ακινήτων, παρουσιάζεται στις Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες και έχει ως εξής:

Άτυπες (Pro forma) Επενδύσεις σε ακίνητα 31.12.2020		
Ποσά σε € χιλ.*		31.12.2020
ΣΥΝΟΛΑ 31.12.2020 - Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις		65.920
Άτυπες (Pro-forma) προσαρμογές:		
<u>α) Απόκτηση ακινήτων από PREMIA</u>		
Αγορά ακινήτου ΠΑΙΑΝΙΑΣ		2.520
Κεφαλαιουχικά έξοδα για αγορά ακινήτου ΠΑΙΑΝΙΑΣ		119
Μεταβολές εύλογης αξίας για ακίνητο ΠΑΙΑΝΙΑΣ		29
		<u>2.668</u>
Αγορά ακινήτου ΛΑΚΚΑΣ		4.998
Κεφαλαιουχικά έξοδα για αγορά ακινήτου ΛΑΚΚΑΣ		196
Μεταβολές εύλογης αξίας για ακίνητο ΛΑΚΚΑΣ		206
		<u>5.400,00</u>
<u>β) Απόκτηση ακινήτων Εισφερόμενων Εταιρειών</u>		
i. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ		6.670
ii. ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ		14.822
iii. ΣΤΕΝΗΥΣ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ		15.212
iv. ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ		6.384
v. ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ		7.249
vi. ΣΤΕΝΗΥΣ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ		4.276
		<u>54.613</u>

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Βάσει των Σημειώσεων 1 έως 3 η κίνηση του “Μετοχικού κεφαλαίου” και του “Υπέρ το άρτιο” της 31.12.2020 όπως θα διαμορφώνονταν από την ενοποίηση με την μέθοδο της ολικής ενσωμάτωσης όλων των ανωτέρω γεγονότων, παρουσιάζεται στις Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες και έχει ως εξής:

	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Ποσά σε € χιλ.*		31.12.2020	
ΣΥΝΟΛΑ 31.12.2020 - Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις	17.522	32.687	50.209
<u>α) Αύξηση κεφαλαίου από εισφορές μετοχών</u>			
i. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	852	1.601	2.453
ii. ΑΔΑΜ-ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	2.345	4.409	6.754
iii. ΣΤΕΝΗΥΣ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	2.606	4.900	7.506
iv. ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ	1.018	1.914	2.932
v. ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	695	1.307	2.002
vi. ΣΤΕΝΗΥΣ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	663	1.246	1.909
Σύνολο	8.179	15.377	23.556
<u>β) Αύξηση κεφαλαίου από εισφορές ομολογιών</u>			
Ομολογιακό Δάνειο (€ 1,3 εκατ.)	463	870	1.333
Ομολογιακό Δάνειο (€ 2,6 εκατ.)	901	1.695	2.596
Σύνολο	1.364	2.565	3.929
Συνολική αύξηση κεφαλαίου (α)+(β)	9.543	17.942	27.485
ΣΥΝΟΛΑ 31.12.2020 (Pro-forma)	27.065	50.629	77.694

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Αθήνα, 05.07.2021

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ
Α. Δ. Τ. ΑΗ- 093898

ΜΑΡΙΑ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ
Α .Δ. Τ. ΑΚ 546999
Α.Μ. Αδείας Ο .Ε.Ε. Α / 16009

3.10.1 Έκθεση Διασφάλισης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή επί των καταρτισμένων Άτυπων (Pro-Forma) ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών της PREMIA Properties για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020 που περιλαμβάνονται σε ενημερωτικό δελτίο

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της “PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

Έκθεση Διασφάλισης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή επί των καταρτισμένων Άτυπων (Pro-forma) Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο, του άρθρου 14 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, της εταιρείας “PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”, που διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΑΔ) 3420, “Αναθέσεις Διασφάλισης για Έκδοση Έκθεσης επί της Κατάρτισης Pro-forma Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που Περιλαμβάνονται σε Ενημερωτικό Δελτίο”.

Εξετάσαμε τις Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες της εταιρείας “PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ” (εφεξής η “Εταιρεία” ή “PREMIA PROPERTIES”) και των θυγατρικών της (εφεξής ο “Όμιλος”).

Οι Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες αποτελούνται από την Άτυπη Pro-forma Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2020, την Άτυπη Pro-forma Ενοποιημένη Κατάσταση Συνολικών Αποτελεσμάτων για την χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2020, και τις σχετικές σημειώσεις όπως παρατίθενται στην ενότητα “Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες” του Ενημερωτικού Δελτίου του άρθρου 14 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 (το “Ενημερωτικό Δελτίο”) που εκδόθηκε από την Εταιρεία, στο πλαίσιο της αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου.

Τα εφαρμοζόμενα κριτήρια βάσει των οποίων η Εταιρεία έχει καταρτίσει τις Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες περιγράφονται στην ενότητα “Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες” του Ενημερωτικού Δελτίου σύμφωνα με το Παράρτημα 20 του κατ’ εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, όπως ισχύει.

Οι Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες έχουν καταρτισθεί από τη Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου για να επεξηγήσουν την επίπτωση της αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου της Εταιρείας εν μέρει με εισφορές σε είδος και εν μέρει με κεφαλαιοποίηση υποχρεώσεων της Εταιρείας και την έκδοση και διάθεση νέων κοινών, ονομαστικών, με δικαίωμα ψήφου, άυλων μετοχών της, στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών, εντός της χρήσης 2020 και έως την 31.5.2021, όπως αυτές αναφέρονται στην ενότητα “Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες” του Ενημερωτικού Δελτίου επί της χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2020 και της χρηματοοικονομικής επίδοσης της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2020, ως εάν το οι συναλλαγές να είχαν λάβει χώρα από την έναρξη της συγκεκριμένης περιόδου. Τα αναφερόμενα γεγονότα που θα επηρέαζαν τις ιστορικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες του Ομίλου περιγράφονται αναλυτικά στην ενότητα “Γενικά” των Άτυπων Pro-forma Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών.

Ως μέρος αυτής της διαδικασίας, οι πληροφορίες σχετικά με τη χρηματοοικονομική θέση και τη χρηματοοικονομική επίδοση του Ομίλου έχουν αντληθεί από τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της ή άλλα αξιόπιστα στοιχεία στις περιπτώσεις που δεν υπάρχουν χρηματοοικονομικές καταστάσεις για πληροφορίες που έχουν χρησιμοποιηθεί για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2020.

Ευθύνη της Διοίκησης της Εταιρείας για τις Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες

Η Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση των Άτυπων Pro-forma Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών βάσει των εφαρμοζόμενων κριτηρίων του Παραρτήματος 20 του κατ’ εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, όπως ισχύει και όπως περιγράφονται αναλυτικά στην ενότητα “Άτυπων Pro-forma Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών”.

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη σχετικά με το εάν οι Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες έχουν καταρτισθεί από κάθε ουσιώδη άποψη από τη Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου, βάσει των προβλεπόμενων του Παραρτήματος 20 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, όπως ισχύει και όπως περιγράφονται αναλυτικά στην ενότητα "Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες" και εάν η βάση αυτή είναι συνεπής με τις λογιστικές πολιτικές του Ομίλου.

Διενεργήσαμε την εργασία ανάθεσης σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΑΔ) 3420, "Αναθέσεις Διασφάλισης για Έκδοση Έκθεσης επί της Κατάρτισης Pro-forma Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που Περιλαμβάνονται σε Ενημερωτικό Δελτίο", το οποίο έχει εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Προτύπων Ελέγχου και Διασφάλισης. Το πρότυπο απαιτεί από τον ελεγκτή να συμμορφώνεται με απαιτήσεις δεοντολογίας και να σχεδιάζει και διενεργεί διαδικασίες για την απόκτηση εύλογης διασφάλισης σχετικά με το εάν η Διοίκηση της Εταιρείας έχει καταρτίσει, από κάθε ουσιώδη άποψη, τις Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες βάσει του Παραρτήματος 20 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, όπως ισχύει και όπως περιγράφονται αναλυτικά στην ενότητα "Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες".

Για σκοπούς αυτής της εργασίας ανάθεσης, δεν φέρουμε ευθύνη για επικαιροποίηση ή επανέκδοση οποιωνδήποτε εκθέσεων ή γνωμών επί οποιωνδήποτε ιστορικών χρηματοοικονομικών πληροφοριών ή μέρος αυτών που χρησιμοποιήθηκαν για την κατάρτιση των Άτυπων Pro-forma Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών, ούτε έχουμε διενεργήσει στα πλαίσια αυτής της ανάθεσης, έλεγχο ή επισκόπηση των χρηματοοικονομικών πληροφοριών που χρησιμοποιήθηκαν για την κατάρτιση των Άτυπων Pro-forma Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών.

Ο σκοπός των Άτυπων Pro-forma Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο είναι μόνο για να επεξηγήσει την επίπτωση ενός σημαντικού γεγονότος ή συναλλαγής επί των μη προσαρμοσμένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών της Εταιρείας και του Ομίλου, ως εάν το γεγονός να είχε συμβεί ή η συναλλαγή να είχε αναληφθεί σε προγενέστερη ημερομηνία που επιλέχτηκε για σκοπούς της επεξήγησης.

Συνεπώς, δεν παρέχουμε οποιαδήποτε διασφάλιση ότι το πραγματικό αποτέλεσμα των συναλλαγών κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2020 θα ήταν όπως παρουσιάζεται.

Μια ανάθεση εύλογης διασφάλισης για έκδοση έκθεσης ως προς το εάν οι Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες έχουν καταρτισθεί κατάλληλα, από κάθε ουσιώδη άποψη, βάσει των εφαρμοζόμενων κριτηρίων συνεπάγεται την εκτέλεση διαδικασιών όπως:

- Συζητήσεις με τη Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου σχετικά με τη διαδικασία που ακολουθήθηκε για την κατάρτιση των Άτυπων Pro-forma Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών.
- Εκτίμηση κατά πόσο η Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου χρησιμοποίησε κατάλληλη πρωτογενή πληροφόρηση για την κατάρτιση των Άτυπων Pro-forma Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών.
- Επιβεβαίωση ότι η πρωτογενής πληροφόρηση, για την κατάρτιση των Άτυπων Pro-forma Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών, έχει εξαχθεί σωστά.
- Εκτίμηση κατά πόσο, για την κατάρτιση των Άτυπων Pro-forma Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών, η Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου χρησιμοποίησε τις λογιστικές πολιτικές,, όπως αυτές αναφέρονται στην Ενότητα Α. Εισαγωγή / "Βάση ενοποίησης / Λογιστικές πολιτικές".
- Επιβεβαίωση της αριθμητικής ακρίβειας των υπολογισμών που περιλαμβάνονται στους πίνακες με τις Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες.
- Εκτίμηση κατά πόσο οι σχετικές προσαρμογές, στις Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες, απορρέουν από τα εφαρμοστέα κριτήρια που αναφέρθηκαν και προκύπτουν από αξιόπιστες πηγές.
- Εκτίμηση κατά πόσο οι Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες αντανακλούν την ορθή εφαρμογή των εν λόγω προσαρμογών στις μη προσαρμοσμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες.

Οι διαδικασίες επιλέγηκαν με βάση την κρίση του ελεγκτή, λαμβάνοντας υπόψη την κατανόησή του για τη φύση της Εταιρείας και του Ομίλου, το γεγονός ή τη συναλλαγή αναφορικά με το οποίο οι Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες έχουν καταρτισθεί, καθώς και άλλες σχετικές περιστάσεις της ανάθεσης.

Η εργασία μας επίσης περιλαμβάνει αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης των Άτυπων Pro-forma Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών.

Πιστεύουμε ότι τα τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες έχουν καταρτισθεί κατάλληλα, από κάθε ουσιώδη άποψη, βάσει των εφαρμοστέων κριτηρίων που δηλώθηκαν στην ενότητα “Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες” του Ενημερωτικού Δελτίου και η βάση αυτή είναι σύμφωνη τόσο με τις λογιστικές πολιτικές που εφαρμόζει η Εταιρεία και ο Όμιλος, όσο και με τις απαιτήσεις του Παραρτήματος 20 του κατ’ εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, όπως ισχύει.

Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

Στο πλαίσιο αυτής της ανάθεσης έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τον Όμιλο σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (εφεξής “ΣΔΠΔΕ”) που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας των Ν. 4449/2017 και του Κανονισμού ΕΕ 537/2014 που σχετίζονται με τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με Ν.4449/2017, τον Κανονισμό ΕΕ 537/2014 και τις απαιτήσεις του κώδικα ΣΔΠΕ.



Αθήνα, 5 Ιουλίου 2021

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές Α.Ε.

Μέλος Δικτύου Crowe Global

Φωκ. Νέγρη 3, 11257 Αθήνα

Αρ.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 125- Α.Μ. ΕΛΤΕ 20

Βάιος Α. Ριζούλης

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 22041- Α.Μ. ΕΛΤΕ 1721

3.11 Δικαστικές και Διαιτητικές Διαδικασίες

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι κατά τους 12 μήνες που προηγούνται της Ημερομηνίας του Ενημερωτικού Δελτίου ούτε η Εταιρεία ούτε οποιαδήποτε άλλη εταιρία του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων των Εισφερόμενων Εταιρειών) εμπλέκεται σε οποιαδήποτε διοικητική, δικαστική ή διαιτητική διαδικασία (συμπεριλαμβανομένων οποιωνδήποτε διαδικασιών που εκκρεμούν ή επαπειλούνται σε γνώση της Εταιρείας ή/και του Ομίλου), που θα μπορούσε να έχει ή είχε προσφάτως σημαντική αρνητική επίπτωση στην χρηματοοικονομική κατάσταση ή την κερδοφορία της Εταιρείας ή/και του Ομίλου.

3.12 Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Θέση του Ομίλου

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρείας, δεν έχει λάβει χώρα σημαντική μεταβολή στη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου από την 01.01.2021 έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, με εξαίρεση τα κατωτέρω αναφερόμενα:

- **Αγορά νέων ακινήτων**

Η Εταιρία προχώρησε σε αγορά (α) ενός επιπλέον ακινήτου (κτίριο σούπερ μάρκετ) επί της Λεωφ. Λαυρίου (28.01.2021), και (β) ακινήτου κείμενου στη θέση Ήμερος Τόπος στον Ασπρόπυργο Αττικής (06.04.2021) (βλ. Ενότητα 3.3.3 «Συνοπτική περιγραφή των ακινήτων του Ομίλου»)

- **Συμβάσεις Δανείων / Εγγραφή υποθηκών**

- Στις 07.01.2021 εγγράφηκαν υποθήκες επί των ακινήτων της Εταιρείας ποσού €54.430 χιλ. για εξασφάλιση του νέου ομολογιακού δανείου ποσού €41.100 χιλ. Η εκταμίευση του δανείου πραγματοποιήθηκε σταδιακά, στις 18.01.2021 (ποσό €36,0 εκατ.) για την αγορά ποσοστού των ακινήτων στη θέση Κύριλλος και Ψάρι και στις 27.04.2021 (ποσό €5,1 εκατ.) για την αγορά του ακινήτου στη θέση Ήμερος Τόπος. (βλ. Ενότητα 3.16.1.1 «Δανειακές Συμβάσεις Premia Properties»)

- Στις 15.01.2021 υπογράφηκε σύμβαση δανείου με την εταιρεία Sterner Stenhus Greece ποσού €2,6 εκατ. (βλ. Ενότητα 3.16.1.2 «Εισφερόμενες Ομολογίες»)

- Στις 05.05.2021 υπογράφηκε σύμβαση δανείου με την εταιρεία Sterner Stenhus Greece ποσού €1,0 εκατ. για την εξόφληση απόκτησης 28,96% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας της εταιρείας ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 με μετρητά.

- Στις 29.06.2021, κατόπιν μεταβίβασης των Εισφερόμενων Ομολογιών στην Εταιρεία, η Εταιρεία ακύρωσε τις Εισφερόμενες Ομολογίες λόγω σύγχυσης (βλ. Ενότητα 3.16.1.2 «Εισφερόμενες Ομολογίες»).

- Την 24.06.2021 έγινε αναχρηματοδότηση των υφιστάμενων δανείων της εταιρείας JPA με την έκδοση από την Εταιρεία και κάλυψη από την ALPHA BANK ομολογιακού συνολικού ύψους € 35.800.000 με σκοπό την εξόφληση τρεχουσών δανειακών υποχρεώσεων ύψους €31.300.000 και αποπληρωμή μέρους ομολογιών προς την PREMIA ύψους €3.500.000.

- Στις 29.06.2021 υπεγράφη η έκδοση από την Εταιρεία και κάλυψη από την από την Τράπεζα Πειραιώς ομολογιακού δανείου ύψους €1.700.000 για την αναχρηματοδότηση της αγοράς του υφιστάμενου ακινήτου επί της Λεωφ. Λαυρίου.

- Στις 08.07.2021 η Εταιρεία προχώρησε στην εξόφληση βραχυπρόθεσμου κοινού ομολογιακού δάνειου εκδόσεως της Εταιρείας με εμπράγματα εξασφαλίσεις, εκδοθέν τον Νοέμβριο 2020.

- **Αύξηση**

- Στις 29.06.2021 ολοκληρώθηκε η μεταβίβαση Εισφερόμενων Μετοχών και των Εισφερόμενων Ομολογιών, στο πλαίσιο της Αύξησης, και η αγορά 724 μετοχών της ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 δυνάμει της Σύμβασης Μεταβίβασης Μετοχών ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1.

3.13 Μερισματική Πολιτική

Τα καθαρά κέρδη της Εταιρείας διανέμονται με απόφαση της γενικής συνέλευσης που ενέκρινε τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και αποφάσισε τη διανομή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4548/2018, όπως ισχύει και του καταστατικού της Εταιρείας. Ειδικότερα:

- Σύμφωνα με το άρθρο 160 παρ. 1 του Ν. 4548/2018, τα καθαρά κέρδη της Εταιρείας απεικονίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και είναι τα προκύπτοντα κατ' εφαρμογή της ισχύουσας νομοθεσίας.

- Επιπλέον, σύμφωνα με την παρ. 2 του ίδιου άρθρου και το άρθρο 31 του Καταστατικού της Εταιρείας, τα καθαρά κέρδη, εφόσον και στο μέτρο που μπορούν να διατεθούν, σύμφωνα με το άρθρο 159 του Ν.4548/2018, διατίθενται με απόφαση της γενικής συνέλευσης κατά την εξής σειρά:
 - (α) Αφαιρούνται τα ποσά των πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων, που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη.
 - (β) Αφαιρείται η κράτηση για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού, δηλ. για το σκοπό αυτό αφαιρείται κάθε έτος τουλάχιστον το ένα εικοστό (1/20) των καθαρών κερδών. Σύμφωνα με το άρθρο 158 του Ν. 4548/2018, η αφαίρεση αυτή παύει να είναι υποχρεωτική, όταν αυτό φτάσει σε ποσό ίσο τουλάχιστον με το ένα τρίτο (1/3) του μετοχικού κεφαλαίου.
 - (γ) Κρατείται το απαιτούμενο ποσό για την καταβολή του ελάχιστου μερίσματος, όπως τούτο ορίζεται στο άρθρο 161 του Ν. 4548/2018.
 - (δ) Το υπόλοιπο των καθαρών κερδών, όπως και τα τυχόν λοιπά κέρδη, που μπορεί να προκύψουν και να διατεθούν, σύμφωνα με το άρθρο 159 του Ν. 4548/2018 και το άρθρο 31 του καταστατικού της Εταιρείας διατίθεται ελεύθερα από τη Γενική Συνέλευση.
- Το προς διανομή ποσό καταβάλλεται στους μετόχους μέσα σε δύο (2) μήνες από την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης που ενέκρινε τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και αποφάσισε τη διανομή. Σύμφωνα με το άρθρο 1 του Ν.Δ. 1195/1942, η αξίωση του μετόχου για το μερίσμα παραγράφεται υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, μετά την παρέλευση πενταετίας από το τέλος του έτους εντός του οποίου εγκρίθηκε η διανομή μερίσματος από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων.
- Το ελάχιστο μερίσμα υπολογίζεται επί των καθαρών κερδών, ύστερα από αφαίρεση της κράτησης για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού και των λοιπών πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων, που δεν προέρχονται από πραγματοποιημένα κέρδη, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 161 του Ν. 4548/2018. Το ελάχιστο μερίσμα ορίζεται σε ποσοστό τριάντα πέντε τοις εκατό (35%) των καθαρών κερδών μετά τις μειώσεις του προηγούμενου εδαφίου και καταβάλλεται σε μετρητά. Με απόφαση της γενικής συνέλευσης που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία μπορεί να μειωθεί το ως άνω ποσοστό, όχι όμως κάτω του δέκα τοις εκατό (10%). Μη διανομή του ελάχιστου μερίσματος επιτρέπεται μόνο με απόφαση της γενικής συνέλευσης, που λαμβάνεται με την αυξημένη απαρτία των παραγράφων 3 και 4 του άρθρου 130 του Ν. 4548/2018 και πλειοψηφία ογδόντα τοις εκατό (80%) του εκπροσωπούμενου στη συνέλευση κεφαλαίου.
- Με απόφαση της γενικής συνέλευσης που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία είναι δυνατόν τα κέρδη που είναι διανεμητέα ως ελάχιστο μερίσμα να κεφαλαιοποιηθούν και να διανεμηθούν σε όλους τους μετόχους με μορφή μετοχών, υπολογιζόμενων στην ονομαστική τους αξία. Η παράγραφος αυτή εφαρμόζεται αναλόγως και στη διανομή των περαιτέρω κερδών. Στην περίπτωση αυτή η γενική συνέλευση αποφασίζει επί όλων των σχετικών θεμάτων με απλή απαρτία και πλειοψηφία.
- Με απόφαση της γενικής συνέλευσης που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία, είναι δυνατόν τα κέρδη, που είναι διανεμητέα ως ελάχιστο μερίσμα να χορηγηθούν με μορφή τίτλων, ημεδαπών ή αλλοδαπών εταιρειών, εισηγμένων στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών, ή ιδίων τίτλων τους οποίους έχει στην κυριότητά της η Εταιρεία, εφόσον είναι και αυτοί εισηγμένοι με την επιφύλαξη της τήρησης της αρχής της ίσης μεταχείρισης των μετόχων και με την προϋπόθεση ότι οι ως άνω τίτλοι θα αποτελέσουν αντικείμενο αποτίμησης, σύμφωνα με τα άρθρα 17 και 18 του Ν.4548/2018. Διανομή άλλων περιουσιακών στοιχείων αντί μετρητών είναι επιτρεπτή με τις παραπάνω προϋποθέσεις μόνο ύστερα από ομόφωνη απόφαση όλων των μετόχων. Η παράγραφος αυτή εφαρμόζεται αναλόγως και στη διανομή των περαιτέρω κερδών. Στην περίπτωση αυτή η γενική συνέλευση αποφασίζει επί όλων των σχετικών θεμάτων με απλή απαρτία και πλειοψηφία.
- Επίσης, σύμφωνα με το άρθρο 162 του Ν. 4548/2018, με απόφαση του διοικητικού συμβουλίου, η οποία λαμβάνεται εντός της χρήσης, είναι δυνατή η διανομή προσωρινών μερισμάτων με τις εξής προϋποθέσεις: α) καταρτίζονται οικονομικές καταστάσεις από τις οποίες προκύπτει ότι υφίστανται τα προς τούτο αναγκαία ποσά, β) οι παραπάνω οικονομικές καταστάσεις υποβάλλονται στις διατυπώσεις δημοσιότητας του Ν. 4548/2018, δύο (2) μήνες πριν από τη διανομή. Ωστόσο, το ποσό που θα διανεμηθεί δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό των κερδών που προκύπτει με βάση την παράγραφο 2 του άρθρου 159 του Ν. 4548/2018. Τέλος, διανομή κερδών και προαιρετικών αποθεματικών μέσα στην τρέχουσα εταιρική χρήση είναι δυνατή και με απόφαση γενικής συνέλευσης ή του διοικητικού συμβουλίου, υποκείμενη σε δημοσιότητα.

Για τις χρήσεις 2019 και 2020 η Εταιρεία δεν διένειμε μερίσμα στους Μετόχους της. Σύμφωνα με όρο του Νέου Δανείου (για το δάνειο αυτό βλ. Ενότητα 3.16.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου), η Εταιρεία έχει αναλάβει την υποχρέωση καθ' όλη τη διάρκεια του εν λόγω δανείου να μην προβαίνει σε διανομή μερισμάτων,

εκτός από το ελάχιστο μέρισμα του άρθρου 161 του Ν. 4548/2018, όπως εκάστοτε ισχύει. Επιπλέον μέρισμα δύναται κατ' εξαίρεση να διανεμηθεί, κατόπιν προηγούμενης έγγραφης συναίνεσης του εκπροσώπου των ομολογιούχων, μόνο εφόσον υφίσταται σχετικό υπόλοιπο σε λογαριασμό της Εταιρείας ο οποίος δύναται να τροφοδοτείται με ποσά εφόσον και κατά την έκταση που έτερος, ενεχυρασμένος λογαριασμός της Εταιρείας, έχει υπόλοιπο τουλάχιστον ίσο με συμφωνηθέντα όρια, καθώς επίσης εφόσον τηρούνται συγκεκριμένοι χρηματοοικονομικοί δείκτες, υφίστανται υπόλοιπα σε λογαριασμούς της Εταιρείας ανώτερα ορισμένων συμφωνηθέντων ορίων, η Εταιρεία δύναται να συνεχίσει μετά τη διανομή να καλύπτει κάθε φύσης τρέχουσες δαπάνες της, δεν συντρέχει γεγονός καταγγελίας και συναίνεσει ο εκπρόσωπος των ομολογιούχων

Πέραν των ανωτέρω, δεν υφίστανται περιορισμοί στη διανομή μερισμάτων της Εταιρείας.

3.14 Μετοχικό Κεφάλαιο

Με την από 02.12.2019 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας:

α) αυξήθηκε η ονομαστική αξία κάθε μετοχής της Εταιρείας από €0,50 σε €4,00 με ταυτόχρονη συνένωση και μείωση του συνολικού αριθμού των υφιστάμενων μετοχών από 14.967.940 σε 1.870.992 κοινές ονομαστικές μετοχές (Reverse Split), σε αναλογία 1 νέα μετοχή προς αντικατάσταση 8 υφιστάμενων μετοχών,

β) μειώθηκε το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά ποσό €6.548.472, μέσω μείωσης της ονομαστικής αξίας έκαστης ονομαστικής κοινής μετοχής από €4,00 σε €0,50, με σκοπό την ισόποση μείωση του λογαριασμού ζημιών εις νέον, και κατά ποσό €2,00 λόγω στρωγγυλοποίησης του αριθμού των μετοχών, κατόπιν της υπό (α) αύξησης της ονομαστικής αξίας των μετοχών, και

γ) αυξήθηκε το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά ποσό €7.483.968, με καταβολή μετρητών, και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων της Εταιρείας, με την έκδοση και διάθεση μέσω δημόσιας προσφοράς 14.967.936 νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας €0,50 εκάστη και τιμή διάθεσης €0,67 ανά μετοχή, η οποία προσδιορίστηκε με την από 25.05.2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Η διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών και της τιμής διάθεσης έχει αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας «Διαφορά υπέρ το άρτιο».

Μέσω της εν λόγω αύξησης, αντλήθηκαν κεφάλαια ποσού €10.028.517, όπως πιστοποιήθηκε κατά τη συνεδρίαση της 09.07.2020 του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Σημειώνεται ότι η εν λόγω αύξηση ολοκληρώθηκε τον Ιούλιο 2020.

Περαιτέρω, με την από 20.11.2020 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό €9.102.451,50 με εισφορές σε είδος, με την έκδοση 18.204.903 νέων κοινών ονομαστικών, μετά δικαιώματος ψήφου, μετοχών ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία και με τιμή διάθεσης €1,10 έκαστη. Σημειώνεται ότι η κάλυψη της εν λόγω αύξησης πιστοποιήθηκε με την από 07.01.2021 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, και η διαφορά μεταξύ του καλυφθέντος μετοχικού κεφαλαίου και της αξίας αποτίμησης των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων, ύψους €10.922.942,50, έχει αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας «Διαφορά υπέρ το άρτιο».

Κατόπιν των ανωτέρω, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε €17.521.915,50, διαιρούμενο σε 35.043.831 κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία.

Κατόπιν εξουσίας που του παρασχέθηκε με την από 19.05.2021 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, με την από 03.06.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των €26.041.665,50, με την έκδοση έως 52.083.331 νέων, κοινών, άυλων, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας €0,50 έκαστης, εν μέρει με την εισφορά περιουσιακών στοιχείων (Εισφερόμενες Μετοχές και Εισφερόμενες Ομολογίες) και εν μέρει με καταβολή μετρητών, με τιμή διάθεσης €1,44 ανά νέα μετοχή, με αποκλεισμό (κατάργηση) του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας. Η διαφορά μεταξύ (α) της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών που καλύπτονται με εισφορά περιουσιακών στοιχείων και αποτίμησης αυτών, ήτοι €17.941.459,50, και (β) της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών που καλύπτονται με καταβολή μετρητών και της τιμής διάθεσης αυτών, ήτοι €31.016.875,44 (σε περίπτωση πλήρους κάλυψης), δηλαδή συνολικά €48.958.334,94, θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας «Διαφορά υπέρ το άρτιο».

Απόσπασμα του πρακτικού αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου της από 03.06.2021 συνεδρίασης, κατά την οποία αποφασίστηκε, μεταξύ άλλων, η Αύξηση και οι όροι αυτής, ο αποκλεισμός (κατάργηση) του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων και η τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού της Εταιρείας, σύμφωνα

με το άρθρο 24 παρ. 1 (β) του Ν. 4548/2018, δυνάμει εξουσίας που παρασχέθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας με την από 19.05.2021 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας, καταχωρίστηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. την 15.06.2021 με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης (ΚΑΧ) 2564075.

Ως εκ τούτου, το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας, μετά την ολοκλήρωση της παρούσας Αύξησης και με την παραδοχή της πλήρους κάλυψης των Νέων Μετοχών με Καταβολή Μετρητών, θα ανέρχεται σε €43.563.581, διαιρούμενο σε 87.127.162 κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία.

Με εξαίρεση την παρούσα Αύξηση, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας είναι πλήρως καταβεβλημένο. Συνεπώς, δεν υπάρχουν δικαιώματα ή/και υποχρέωση τρίτων έναντι της Εταιρίας για την απόκτηση σε σχέση με εγκεκριμένο μετοχικό κεφάλαιο ή δεσμεύσεις της Εταιρίας ή αποφάσεις των οργάνων της για αύξηση του κεφαλαίου της Εταιρίας.

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές. Σημειώνεται ότι οι θυγατρικές της δεν κατέχουν μετοχές της Εταιρίας.

Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρίας, δεν υφίστανται περιπτώσεις μετατρέψιμων κινητών αξιών, ανταλλάξιμων κινητών αξιών ή κινητών αξιών με τίτλους επιλογής («warrants»).

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρίας που δεν αντιπροσωπεύουν κεφάλαιο.

Δεν υφίσταται συμφωνία υπό ή άνευ όρων που να προβλέπει ότι το κεφάλαιο αυτό θα αποτελέσει το αντικείμενο δικαιώματος προαίρεσης.

3.15 Κανονιστικές Γνωστοποιήσεις

Στην παρούσα ενότητα παρατίθεται συνοπτική παρουσίαση των πληροφοριών που γνωστοποιήθηκαν βάσει του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 596/2014 κατά τους τελευταίους 12 μήνες, οι οποίες είναι σημαντικές, ως έχουν κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου. Η συνοπτική παρουσίαση διατυπώνεται κατά τρόπο που να διευκολύνει την ανάλυση, τη συνοχή και την κατανόηση και δεν αποτελεί αντιγραφή των πληροφοριών που έχουν ήδη δημοσιευθεί βάσει του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 596/2014. Η συνοπτική παρουσίαση υποβάλλεται σε περιορισμένο αριθμό κατηγοριών, ανάλογα με το θέμα τους.

Γενικές Συνελεύσεις – Διοικητικό Συμβούλιο - Επιτροπή Ελέγχου – Στελέχη

- Η Εταιρεία στις 30.10.2020 ανακοίνωσε την ανασυγκρότηση του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επιτροπής Ελέγχου σε σώμα. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: https://www.athexgroup.gr/documents/10180/6018174/1171_9216_2020_Greek_1.pdf/a45509fe-0cf2-46b5-863c-1e95fc861896)
- Η Εταιρεία στις 03.11.2020 ανακοίνωσε τον ορισμό της κας Αικατερίνης Λοίζου του Ευαγγέλου ως νέας Υπευθύνου Εσωτερικού Ελέγχου, σε αντικατάσταση της κας Μαρίας Παπασίκα. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: https://www.athexgroup.gr/documents/10180/6048150/1171_9434_2020_Greek_1.pdf/b476da56-6d35-4f4d-9779-4cb1562dcfa1)
- Η Εταιρεία στις 11.01.2021 ανακοίνωσε τον ορισμό του κ. Νικόλαου Μπαζιώτη ως Chief Financial Officer / Chief Investment Officer (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/01/Anakoinosi-Neou-Cfo_Cio.pdf)
- Στις 14.01.2021 το Διοικητικό Συμβούλιο δημοσίευσε την πρόσκληση για ΕΓΣ αναφορικά με την αλλαγή επωνυμίας της Εταιρίας και τροποποίηση του σχετικού άρθρου του καταστατικού. Η έγκριση από την ΕΓΣ ανακοινώθηκε στις 05.02.2021, και η Εταιρεία προχώρησε κατόπιν αυτής σε σχετική ανακοίνωση. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/01/PROSKLISI_EGS_THS_05_02_2021_15012020.pdf, http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/02/ANAKOINOSH_APOFASEON_EGS_THS_05_02_2021.pdf και http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/02/Anakoinosi_Allagis_Eponymias_25_02_2021.pdf)
- Στις 16.04.2021 η Εταιρεία ανακοίνωσε τη ανασυγκρότηση Διοικητικού Συμβουλίου, της Επιτροπής Ελέγχου και της Επιτροπής Αποδοχών – Ανάδειξης υποψηφιοτήτων σε σώμα (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/04/Anakoinosi_Anasygrotisis_DS_kai_Epitropon_se_soma_16_04_2021.pdf)

- Στις 19.05.2021, η ΕΓΣ αποφάσισε μεταξύ άλλων, την παροχή εξουσίας στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για λήψη απόφασης αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και περιορισμού ή αποκλεισμού του δικαιώματος προτίμησης των μετόχων της Εταιρείας, δυνάμει των άρθρων 24 παρ. 1(β) και 27 παρ. 4 του Ν. 4548/2018 (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/05/Anakoinosi_Apofaseon_EGS_19052021.pdf)
- Στις 19.05.2021 η Εταιρεία ανακοίνωσε τη συγκρότηση διοικητικού συμβουλίου σε σώμα, τον ορισμό μελών επιτροπής ελέγχου και επιτροπής αποδοχών – ανάδειξης υποψηφιοτήτων – συγκρότηση επιτροπής ελέγχου και επιτροπής αποδοχών – ανάδειξης υποψηφίων σε σώμα (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/05/Anakoin_Sygotisis_DS_kai_Epitropon_se_soma_19052021.pdf)
- Στις 03.06.2021 η Εταιρεία ανακοινώνει στο επενδυτικό κοινό την πρόσληψη δύο (2) διευθυντικών στελεχών στους τομείς των επενδύσεων και της διαχείρισης του χαρτοφυλακίου των ακινήτων τη (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/06/Anakoinosi_Analipsi_kathikonton_neon_Diefthintikon_stelexon_03062021.pdf)
- Στις 29.06.2021 η Εταιρεία ανακοινώνει στο επενδυτικό κοινό τις αποφάσεις της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της 29.06.2021 (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/07/Anakoinosi_Apofaseon_TGS_29062021.pdf)

Οικονομικά Αποτελέσματα

- Η Εταιρεία στις 18.09.2020 προχώρησε σε ανακοίνωση αναφορικά με τη δημοσίευση αποτελεσμάτων για το Α' εξάμηνο 2020. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/09/DELTIΟ_ΤΥΡΟΥ_ΟΙΚ_-ΑΡΟΤΕΛΕΣΜΑΤΟΝ_-Α_-6ΜΗΝΟΥ_2020_18_09_2020.pdf)
- Η Εταιρεία ενημέρωσε το επενδυτικό κοινό αναφορικά με την εξέλιξη του φορολογικού ελέγχου της Χρήσης 2019 και την έκδοση του σχετικού πιστοποιητικού. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/10/EKDOSH_FOROLOGIKOU_PISTOPOIHHTIKOU_XRHSHS_2019.pdf)
- Η Εταιρεία προχώρησε σε διορθωτική σημείωση αναφορικά με την επίδραση του Covid-19. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/11/DIORTHOTIKH_SHMEIOSH_GIA_COVID19_PAR.ED_H_ARHROU_23_TOY_3556_2007.pdf)
- Η Εταιρεία στις 7.12.2020 προχώρησε σε ανακοίνωση αναφορικά με συνοπτικά οικονομικά μεγέθη για το Γ' τρίμηνο του 2020 (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: https://www.athexgroup.gr/documents/10180/6078384/1171_10220_2020_Greek_1.pdf/4f3f7bfb-22b5-4692-a9e0-70ac5ef62ef9)
- Η Εταιρεία στις 9.03.2021 προέβη σε ανακοίνωση για τα οικονομικά αποτελέσματα για τη χρήση 2020 (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/03/Anakoikosi_etision_Oikonom.katastaseon_2020_09032021.pdf)

Ρυθμιζόμενες πληροφορίες

- Η Εταιρεία προχώρησε σε ανακοίνωση στις 15.07.2020 αναφορικά με την απόκτηση μέσω άσκησης δικαιωμάτων προτίμησης στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας 29.400 κοινών, ονομαστικών, μετοχών εκδόσεως της Εταιρείας από τον κ. Κωνσταντίνο Μαρκάζο (Αντιπρόεδρος ΔΣ), σύμφωνα με το Ν.3556/2007 και το άρθρο 19 του Κανονισμού 596/2014. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: https://www.athexgroup.gr/documents/10180/5922707/1171_5955_2020_Greek_1.pdf/baf8c4b9-6640-4236-9f4b-f4edaea47a89)
- Η Εταιρεία προχώρησε σε ανακοίνωση αναφορικά με την απόκτηση 13.000 μετοχών από τον κ. Κωνσταντίνο Μαρκάζο στις 12.11.2020 (Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό μέλος ΔΣ) σύμφωνα με το Ν.3556/2007 και το άρθρο 19 του Κανονισμού 596/2014. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: https://www.athexgroup.gr/documents/10180/6048150/1171_9646_2020_Greek_1.pdf/f497a832-9086-4706-81fc-125be482f5a1)
- Ανακοινώσεις γνωστοποίησης μεταβολής ποσοστού σε επίπεδο δικαιωμάτων ψήφου (Σύνδεσμοι πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: https://www.athexgroup.gr/documents/10180/5922707/1171_5954_2020_Greek_1.pdf/fa0c5b99-6aef-4648-8457-3028fc79e0ec)

https://www.athexgroup.gr/documents/10180/5922707/1171_5995_2020_Greek_1.pdf/c027dc80-08da-4ced-a253-f1290a051ce4

https://www.athexgroup.gr/documents/10180/5922707/1171_6240_2020_Greek_1.pdf/3deec3fd-3e5e-48b6-b4c3-5a5df1372c9b

https://www.athexgroup.gr/documents/10180/5984399/1171_7763_2020_Greek_1.pdf/dea96802-b16a-4856-8151-4811294bd501

https://www.athexgroup.gr/documents/10180/5984399/1171_7989_2020_Greek_1.pdf/0b2ec737-1cfd-4d86-b77a-3960d0f7144d)

- Η Εταιρεία στις 25.01.2021 προχώρησε σε διευκρινιστική ανακοίνωση αναφορικά με τη μεταβίβαση εκτός χρηματιστηρίου (αφού επρόκειτο για μη ακόμη εισηγμένες μετοχές) 1.787.541 μετοχών της Εταιρίας από τη Sterner Stenhus Greece στη Nequiter την 22.01.2021. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/01/2.-Anakoinosi_25012021_updated.pdf)
- Η Εταιρεία στις 25.01.2021 προχώρησε σε ανακοίνωση, σύμφωνα με το Ν.3556/2007 και το άρθρο 19 του Κανονισμού 596/2014, αναφορικά με τη μεταβίβαση εκτός χρηματιστηρίου (αφού επρόκειτο για μη ακόμη εισηγμένες μετοχές) 1.787.541 μετοχών της Εταιρίας από τη Sterner Stenhus Greece, πρόσωπο που έχει στενό δεσμό με τον κ. Ηλία Γεωργιάδη, Πρόεδρο του ΔΣ της Εταιρίας, στη Nequiter, την 22.01.2021. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: https://www.athexgroup.gr/documents/10180/6110275/1171_419_2021_Greek_1.pdf/dbdb3090-cd65-4edc-8700-63f721e18f9b)

Αύξηση με μετρητά (2020)

- Στις 09.07.2020 ανακοινώθηκε η πλήρης κάλυψη της Αύξησης Ιουλίου 2020, ενώ στις 13.07.2020 η εισαγωγή και έναρξη διαπραγμάτευσης των νέων μετοχών που προέκυψαν από την αύξηση (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/09/KALYPSH_AMK_09072020.pdf και http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/09/EISAGWGH_ENARKSH_DIAPRAGM_NEON_METOXON_13072020.pdf)
- Η Εταιρεία προέβη στις 15.07.2020 σε ανακοίνωση αναφορικά με το συνολικό αριθμό δικαιωμάτων ψήφου (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/09/ANAKOIN_SYNOLIKOS_AR_-DIKAIWMATVN.PSHFOU_15.07.2020.pdf) καθώς και στις σχετικές γνωστοποιήσεις του ν. 3556/2007 συνεπεία της αύξησης.

Δημόσια Πρόταση

- Η Εταιρεία την 31.07.2020 ανακοίνωσε την υποβολή υποχρεωτικής δημόσιας πρότασης από τη Sterner Stenhus Greece προς τους Μετόχους της Εταιρίας για την απόκτηση του συνόλου των κοινών ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών τους (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: <http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/11/ANAKOINΩSH-YΠOΒOΛHSH-YΠOΧPEΩTIKHΣ-ΔHMOSIAS-ΠPOTASHH.pdf>)
- Η Εταιρεία προχώρησε στις σχετικές ανακοινώσεις αναφορικά με τη διενέργεια της Δημόσιας Πρότασης (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/10/ANAKOINOSI_EGRISHS_DHMOSIEYSHS_01_10_2020.pdf http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/10/AITIOLOGIMENI_GNVMH_DS.pdf http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/10/EKTHESH_XRHMATOΟIKONΟMIKΟΥ_SYMVOYΛΟΥ.pdf https://www.athexgroup.gr/documents/10180/5922707/1171_6489_2020_Greek_1.pdf/f2b84ea5-65b4-4944-99b0-408faf05dd0e) καθώς και την έκβαση αυτής (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/11/ANAKOINOSH_APOTELESMATON_YΠOΧPEOTIKHS_DHMOSIAS_PROTASHS.pdf)

Αύξηση με εισφορές σε είδος (2020-2021)

- Στις 07.08.2020 η εταιρία ανακοίνωσε τη σύναψη προσυμφώνου για την απόκτηση χαρτοφυλακίου ακινήτων στον Ασπρόπυργο Αττικής. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/10/Ανακοίνωση_7-8-2020.pdf)
- Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρίας ανακοίνωσε στις 30.10.2020 τη σύγκληση ΕΓΣ αναφορικά με την Αύξηση με Εισφορές σε Είδος, μεταξύ άλλων θεμάτων (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/10/Prosklisi_EGS_30102020.pdf)
- Η Εταιρεία ανακοίνωσε τις αποφάσεις της ΕΓΣ που έλαβε χώρα στις 20.11.2020 (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2020/11/Apofaseis_EGS_20_11_2020.pdf)

- Στις 04.03.2021 η Εταιρεία ανακοίνωσε τη διάθεση του Ενημερωτικού Δελτίου για την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση των μετοχών που προέκυψαν από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με εισφορές σε είδος (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/03/Anakoinosi_Diathesis_Enimerotikou_Deltiou_04032021.pdf)
- Στις 04.03.2021 η Εταιρεία ανακοίνωσε την έναρξη διαπραγμάτευσης των νέων μετοχών που προέκυψαν από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με εισφορές σε είδος (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/03/Anakoinosi_Egrisis_Eisagogis_Metoxon_04_03_2021-1.pdf)
- Στις 31.03.2021 η Εταιρεία ανακοίνωσε το συνολικό αριθμό δικαιωμάτων ψήφου και το ύψος μετοχικού κεφαλαίου της (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/03/Premia_Anakoinosi_Synolikou_Arithmou_Dikaiomaton_Psifou_31032021.pdf)

Αύξηση

- Στις 19.05.2021, η ΕΓΣ αποφάσισε μεταξύ άλλων, την παροχή εξουσίας στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για λήψη απόφασης αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και περιορισμού ή αποκλεισμού του δικαιώματος προτίμησης των μετόχων της Εταιρείας, δυνάμει των άρθρων 24 παρ. 1(β) και 27 παρ. 4 του Ν. 4548/2018 (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/05/Anakoinosi_Apofaseon_EGS_19052021.pdf)
- Στις 24.05.2021 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόφαση της ΕΓΣ αναφορικά με την παροχή εξουσίας στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για λήψη απόφασης αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και περιορισμού ή αποκλεισμού του δικαιώματος προτίμησης των μετόχων της Εταιρείας μεταξύ άλλων θεμάτων (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/05/Anakoinosi_Apofaseon_EGS_19052021.pdf)
- Στις 03.06.2021 η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με στόχο την περαιτέρω ενίσχυση του χαρτοφυλακίου επενδύσεων, τη χρηματοδότηση του επενδυτικού προγράμματος καθώς και τη διεύρυνση της μετοχικής της βάσης (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/06/Anakoinosi_Apofasi_gia_AMK_03062021.pdf).
- Στις 07.07.2021 η Εταιρεία ανακοίνωσε την εξειδίκευση των όρων της Αύξησης και του δικαιώματος προνομιακής κατανομής κατά την επικείμενη δημόσια προσφορά Νέων Μετοχών της Εταιρείας (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/07/Anakoinosi_AMK_Dikaioma_Pronomiakis-katanomis_kata-thn_Dimosia_prosfora_07072021.pdf)

Λοιπά

- Στις 28.01.2021 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση εμπορικού ακινήτου, το οποίο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Λαυρίου 76, στην Παιανία Αττικής. (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/01/Anakoinosi_Apoktisis-Akinitou_28012021-1.pdf)
- Στις 06.04.2021 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση ακινήτου αποθηκών (logistics), το οποίο βρίσκεται στον Ασπρόπυργο Αττικής (περιοχή Λάκκα). (Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης: http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/04/Anakoinosi_Apoktisis_Akinitou_Logistics_06_04_2021.pdf)
- Στις 01.06.2021 η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι η Επιτροπή Εισαγωγών και Λειτουργίας Αγορών του Χρηματιστηρίου Αθηνών με την από 31.05.2021 απόφασή της ενέκρινε την απόκτηση από το Μέλος του Χρηματιστηρίου Αθηνών «ΒΕΤΑ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ.» της ιδιότητας του Ειδικού Διαπραγματευτή επί των μετοχών της Εκδότριας προς ενίσχυση της ρευστότητάς τους και όρισε ημερομηνία έναρξης της Ειδικής Διαπραγμάτευσης την Τρίτη 01.06.2021.

Το πλήρες κείμενο των γνωστοποιήσεων είναι επίσης διαθέσιμο στον σύνδεσμο: <https://www.athexgroup.gr/el/web/guest/company-announcements2/-/select-company/1171>

3.16 Σημαντικές Συμβάσεις

3.16.1 Δανειακές Συμβάσεις

3.16.1.1 Δανειακές Συμβάσεις PREMIA Properties

- **Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της Εταιρίας με εμπράγματα εξασφαλίσεις, εκδοθέν τον Δεκέμβριο 2020 (Νέο Δάνειο)**

Η Εταιρία την 10.12.2020 εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού κεφαλαίου ύψους έως €41.100.000 διαιρούμενο σε 41.100.000 ονομαστικές ομολογίες, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1,00) εκάστη, με τιμή έκδοσης στο άρτιο, το οποίο καλύφθηκε από την Alpha Bank, ως ομολογιούχο, δυνάμει των όρων του από 11.12.2020 Προγράμματος Κοινού Ομολογιακού Δανείου και της από 11.12.2020 Σύμβασης Κάλυψης Κοινού Ομολογιακού Δανείου μεταξύ της Εταιρίας, ως εκδότριας, της Alpha Bank, ως τράπεζας, πληρεξουσίας καταβολών και εκπροσώπου των ομολογιούχων (το «Νέο Δάνειο»).

Η εκταμίευση μέρους του δανείου, ποσού €35.998 χιλ. πραγματοποιήθηκε στις 18.01.2021, ενώ στις 27.04.2021 εκταμιεύτηκε το υπόλοιπο ποσό του δανείου €5.102.000, για την αγορά του ακινήτου στη θέση Ήμερος Τόπος.

Σκοπός του Νέου Δανείου ήταν:

(α) η μερική χρηματοδότηση του τιμήματος για την αγορά ποσοστού 77,89898% εξ αδιαιρέτου της κυριότητας των Εισφερόμενων Ακινήτων και των εξόδων της συναλλαγής αυτής,

(β) η μερική χρηματοδότηση του τιμήματος για την αγορά του ακινήτου στη θέση Ήμερος Τόπος και των εξόδων της συναλλαγής αυτής,

(γ) η αποπληρωμή και ολοσχερής προεξόφληση κοινού ομολογιακού δανείου ποσού €13.800.000 το οποίο έχει εκδώσει η Εταιρία και έχει καλύψει η Alpha Bank, δυνάμει του από 04.08.2020 Προγράμματος Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού έως €13.800.000, και

(δ) η χρηματοδότηση τραπεζικών λογαριασμών επί των οποίων έχει συσταθεί ενέχυρο ως εξασφάλιση των υποχρεώσεων της Εταιρίας από το Νέο Δάνειο.

Στους όρους του δανείου, περιλαμβάνονται οι συνήθεις εγγυοδοτικές δηλώσεις, θετικές και αρνητικές υποχρεώσεις/δεσμεύσεις της Εταιρίας, καθώς και γεγονότα υποχρεωτικής προπληρωμής και καταγγελίας, που κατά πάγια τακτική ακολουθούν οι πιστώτριες τράπεζες για τέτοιου είδους χρηματοδοτήσεις. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι με βάση τους όρους του δανείου, απαγορεύεται η μεταβολή ελέγχου της Εταιρίας, οι εταιρικοί μετασχηματισμοί, η λήψη δανείων από την Εταιρία (πέραν ορισμένων δανείων που χορηγούνται στην Εταιρεία από την Sterner Stenhus Greece ή/και δανείων που δεν οδηγούν σε παραβίαση συγκεκριμένου χρηματοοικονομικού δείκτη της Εταιρίας), και η διανομή μερισμάτων (πέραν του ελάχιστου μερίσματος ή περαιτέρω μερίσματος, μόνο εφόσον υφίσταται σχετικό υπόλοιπο σε λογαριασμό της Εταιρίας ο οποίος δύναται να τροφοδοτείται με ποσά εφόσον και κατά την έκταση που έτερος, ενεχυρασμένος λογαριασμός της Εταιρίας στο πλαίσιο του Νέου Δανείου, έχει υπόλοιπο τουλάχιστον ίσο με συμφωνηθέντα όρια, καθώς επίσης εφόσον τηρούνται συγκεκριμένοι χρηματοοικονομικοί δείκτες, υφίστανται υπόλοιπα σε λογαριασμούς της Εταιρίας ανώτερα ορισμένων συμφωνηθέντων ορίων, η Εταιρία δύναται να συνεχίσει μετά τη διανομή να καλύπτει κάθε φύσης τρέχουσες δαπάνες της, δεν συντρέχει γεγονός καταγγελίας και συναινέσει ο εκπρόσωπος των ομολογιούχων). Επιπλέον, στους όρους του Νέου Δανείου προβλέπεται υποχρέωση, καθ' όλη τη διάρκεια αυτού, η Sterner Stenhus Greece να κατέχει τουλάχιστον 60% του κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας και να ελέγχει αυτήν, καθώς και λοιπές υποχρεώσεις για τη συμμετοχή του κ. Ηλία Γεωργιάδη στη Sterner Stenhus Greece και στην Εταιρία.

Επιπλέον, στο πλαίσιο του Νέου Δανείου, έχει συναφθεί η από 11.12.2020 σύμβαση αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου (ISDA) μεταξύ της Εταιρίας και της Alpha Bank, ως αντισυμβαλλομένου αντιστάθμισης (η «Σύμβαση Αντιστάθμισης»).

Προς εξασφάλιση των υποχρεώσεων της εκ του δανείου και της σύμβασης αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου, η Εταιρία έχει παράσχει υπέρ του εκπροσώπου των ομολογιούχων και του αντισυμβαλλόμενου αντιστάθμισης, τις ακόλουθες εξασφαλίσεις:

(α) Ενέχυρο επί τραπεζικών λογαριασμών της Εταιρίας,

(β) υποθήκη επί τριών (3) ακινήτων της Εταιρίας στις θέσεις Κύριλλος, Ψάρι και Ήμερος Τόπος στον Ασπρόπυργο Αττικής, και του ακινήτου της Εταιρίας στο 27 Χλμ ΠΕΟ Αθηνών – Κορίνθου, Ελευσίνα,

(γ) εκχώρηση αιτία ενεχύρου επί απαιτήσεων από τις συμβάσεις ασφάλισης των παραπάνω υπό (β) ακινήτων,

(δ) εκχώρηση αιτία ενεχύρου επί απαιτήσεων από μισθωτικές συμβάσεις των παραπάνω υπό (β) ακινήτων,

(ε) εκχώρηση απαιτήσεων από δάνειο ποσού €1.300.000 που έχει χορηγηθεί από την Sterner Stenhus Greece στην Εταιρία,

(στ) εκχώρηση απαιτήσεων της Εταιρίας από τις συμβάσεις αγοραπωλησίας για την αγορά ποσοστού 22,10102% εξ αδιαιρέτου της κυριότητας των ακινήτων στις θέσεις Κύριλλος και Ψάρι του Ασπροπύργου Αττικής καθώς και για την αγορά του ακινήτου στη θέση Ήμερος Τόπος Ασπροπύργου Αττικής από τη ΝΟΕ, και
(ζ) εκχώρηση αιτία ενεχύρου των απαιτήσεων της Εταιρίας από τη Σύμβαση Αντιστάθμισης.
Την 22.6.2021 η ομολογιούχος ALPHA BANK μεταβίβασε το 34% του συνόλου των Ομολογιών Σειράς Α και Σειράς Β στην Τράπεζα Πειραιώς.

- **Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της Εταιρίας με εμπράγματα εξασφαλίσεις, εκδοθέν τον Ιούνιο 2021**

Η Εταιρία την 29.06.2021 εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού κεφαλαίου έως €1.700.000 διαιρούμενο σε έως ένα εκατομμύριο επτακόσιες χιλιάδες (1.700.000) ονομαστικές ομολογίες ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1,00) εκάστη, με τιμή έκδοσης στο άρτιο, το οποίο καλύφθηκε από την Τράπεζα Πειραιώς, ως ομολογιούχο, δυνάμει των όρων του από 29.06.2021 Προγράμματος Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου και της από 29.06.2021 Σύμβασης Κάλυψης μεταξύ της Εταιρίας, ως εκδότριας, και της Τράπεζας Πειραιώς, ως τράπεζας, πληρεξουσίας καταβολών και εκπροσώπου των ομολογιούχων (το «Δάνειο PREMIA 1,7m»).

Σκοπός του Δανείου PREMIA 1,7m είναι η από το προϊόν έκδοσης των ομολογιών αποπληρωμή του υφιστάμενου δανεισμού που έχει χορηγηθεί στην Εταιρία.

Το κεφάλαιο του Δανείου PREMIA 1,7m θα εξοφληθεί σε 20 διαδοχικές ανισόποσες τριμηνιαίες δόσεις, με τελευταία δόση καταβλητέα την 60 μήνες από την ημερομηνία έκδοσης. Σε περίπτωση που η Εταιρία προβεί σε άσκηση δικαιώματος παράτασης και σε αυτή την περίπτωση η εξόφληση θα πραγματοποιηθεί σε 28 διαδοχικές ανισόποσες τριμηνιαίες δόσεις, με τελευταία δόση καταβλητέα 84 μήνες από την ημερομηνία έκδοσης.

Στους όρους του δανείου, περιλαμβάνονται οι συνήθεις εγγυοδοτικές δηλώσεις, θετικές και αρνητικές υποχρεώσεις/δεσμεύσεις της Εταιρίας, καθώς και γεγονότα υποχρεωτικής προπληρωμής και καταγγελίας, που κατά πάγια τακτική ακολουθούν οι πιστώτριες τράπεζες για τέτοιου είδους χρηματοδοτήσεις. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι με βάση τους όρους του δανείου, απαγορεύονται οι μεταβολές της νομικής μορφής, οι εταιρικοί μετασχηματισμοί, η μεταβολή του ελέγχου και η λήψη δανείων, πέραν ορισμένων εξαιρέσεων, από την Εταιρία, όπως οι παραπάνω όροι ορίζονται στη Σύμβαση Κάλυψης και στο Πρόγραμμα Έκδοσης του Δανείου PREMIA 1,7m.

Προς εξασφάλιση των υποχρεώσεων της εκ του Δανείου PREMIA 1,7m η Εταιρία έχει παράσχει/ θα παράσχει υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. τις ακόλουθες εξασφαλίσεις:

(α) εκχώρηση λόγω ενέχυρου επί τραπεζικών λογαριασμών της Εταιρίας (αποθεματικού λογαριασμού εγγυήσεων, λογαριασμού ασφαλιστικών αποζημιώσεων, λογαριασμού εξυπηρέτησης δανειακών υποχρεώσεων, λογαριασμού εσόδων, λογαριασμού λειτουργικών εξόδων και λογαριασμού διανομών («Λογαριασμών του Δανείου»)),

(β) προσημείωση υποθήκης επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της Εταιρίας επί της Λ. Λαυρίου 76, Παιανία,

(γ) εκχώρηση αιτία ενεχύρου επί απαιτήσεων από τις συμβάσεις ασφάλισης του παραπάνω υπό (β) ακινήτου και τέλος

(δ) εκχώρηση των απαιτήσεων της Εταιρίας από συμβάσεις μίσθωσης του παραπάνω υπό (β) ακινήτου.

- **Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της Εταιρίας με ομολογιούχο την Sterner Stenhus Greece, εκδοθέν την 05.05.2021**

Η Εταιρία την 05.05.2021 εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού κεφαλαίου €1.000.000 διαιρούμενο σε έως 10 κοινές ανώνυμες, σε φυσική μορφή (έγχαρτες) ομολογίες ονομαστικής αξίας εκατό χιλιάδων ευρώ (€100.000) εκάστη, το οποίο καλύφθηκε από την Sterner Stenhus Greece, ως ομολογιούχο, δυνάμει των όρων του από 05.05.2021 Προγράμματος Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου μεταξύ της Εταιρίας ως εκδότριας, και της Sterner Stenhus Greece, ως ομολογιούχου δανειστή.

Σκοπός του δανείου είναι η απόκτηση νέων περιουσιακών στοιχείων- ακινήτων από την Εταιρία. Το κεφάλαιο του δανείου θα αποπληρωθεί την 11.08.2021.

Στους όρους του δανείου περιλαμβάνονται ορισμένες εγγυοδοτικές δηλώσεις καθώς και γεγονότα προπληρωμής και καταγγελίας, που κατά πάγια τακτική ακολουθούνται σε τέτοιου είδους χρηματοδοτήσεις.

3.16.1.2 Εισφερόμενες Ομολογίες

Οι Εισφερόμενες Ομολογίες, οι οποίες εισφέρθηκαν στην Εταιρεία από την Sterner Stenhus Greece στο πλαίσιο της Αύξησης, δυνάμει της από 29.06.2021 σύμβασης μεταβίβασης ομολογιών, έχουν εκδοθεί από την Εταιρεία στο πλαίσιο των παρακάτω κοινών ομολογιακών δανείων:

- **Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της Εταιρίας με ομολογιούχο την Sterner Stenhus Greece, εκδοθέν την 01.07.2020**

Η Εταιρία εξέδωσε την 1.07.2020 κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού κεφαλαίου €1.300.000 διαιρούμενο σε έως 10 ομολογίες ονομαστικής αξίας εκατόν τριάντα χιλιάδων ευρώ (€130.000) εκάστη, το οποίο καλύφθηκε από την Sterner Stenhus Greece, ως ομολογιούχο, δυνάμει των όρων του από 1.07.2020 Προγράμματος Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου μεταξύ της Εταιρίας ως εκδότριας εταιρείας, και της Sterner Stenhus Greece, ως ομολογιούχου δανειστή. Σκοπός του δανείου ήταν η απόκτηση νέων περιουσιακών στοιχείων- ακινήτων από την Εταιρία. Συγκεκριμένα, το ποσό του δανείου χρησιμοποιήθηκε από την Εταιρεία ως προκαταβολή για την αγορά ποσοστού εξ αδιαιρέτου του ακινήτου στη θέση Κύριλλος στον Ασπρόπυργο Αττικής.

- **Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της Εταιρίας με ομολογιούχο την Sterner Stenhus Greece, εκδοθέν την 15.01.2021**

Η Εταιρία εξέδωσε την 15.01.2021 κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού κεφαλαίου €2.600.000 διαιρούμενο σε έως 10 ομολογίες ονομαστικής αξίας διακοσίων εξήντα χιλιάδων ευρώ (€260.000), το οποίο καλύφθηκε από την Sterner Stenhus Greece, ως ομολογιούχο, δυνάμει των όρων του από 15.01.2021 Προγράμματος Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου μεταξύ της Εταιρίας ως εκδότριας εταιρείας και της Sterner Stenhus Greece, ως ομολογιούχου δανειστή. Σκοπός του δανείου ήταν η απόκτηση ενός νέου ακινήτου από την Εταιρία. Συγκεκριμένα, το ποσό του δανείου χρησιμοποιήθηκε από την Εταιρεία για την απόκτηση του ακινήτου επί της Λεωφόρου Λαυρίου 76 στην Παιανίας Αττικής.

Κατόπιν της απόκτησης των Εισφερόμενων Ομολογιών, η Εταιρεία στις 29.06.2021 προέβη σε ακύρωσή τους.

3.16.1.3 Δανειακές Συμβάσεις Εισφερόμενων Εταιρειών

- **Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ με εμπράγματα εξασφαλίσεις, εκδοθέν τον Μάρτιο 2020**

Η STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ εξέδωσε την 6.03.2020 κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού κεφαλαίου €8.450.000 διαιρούμενο σε οκτώ εκατομμύρια τετρακόσιες πενήντα χιλιάδες (8.450.000) ομολογίες στον κομιστή (ανώνυμες) ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1,00) εκάστη, με τιμή έκδοσης στο άρτιο, το οποίο καλύφθηκε από την Τράπεζα Eurobank A.E., ως ομολογιούχο, δυνάμει των όρων του από 6.03.2020 Προγράμματος Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου και της από 6.03.2020 Σύμβασης Κάλυψης μεταξύ της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ, ως εκδότριας, της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ, ως εγγυήτριας, και της Τράπεζα Eurobank A.E., ως τράπεζας, πληρεξουσίας καταβολών και εκπροσώπου των ομολογιούχων (το «Δάνειο Stenhus Ασπρόπυργος Δύο Πεύκα»).

Σκοπός του Δανείου STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ είναι η αναχρηματοδότηση από το προϊόν έκδοσης των ομολογιών του υφιστάμενου δανεισμού της εκδότριας που έχει χορηγηθεί από την Τράπεζα Eurobank A.E. στην STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ.

Το κεφάλαιο του Δανείου STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ θα εξοφληθεί σε 26 δόσεις, με τελευταία δόση καταβλητέα την 20.04.2026.

Ως εγγυητής της εμπρόθεσμης και προσήκουσας εξόφλησης των κάθε φύσης απαιτήσεων κατά του εκδότη, έχει συμβληθεί η εταιρεία STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ.

Στους όρους του δανείου, περιλαμβάνονται οι συνήθεις εγγυοδοτικές δηλώσεις, θετικές και αρνητικές υποχρεώσεις/δεσμεύσεις της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ και της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ, καθώς και γεγονότα υποχρεωτικής προπληρωμής και καταγγελίας, που κατά πάγια τακτική ακολουθούν οι πιστώτριες τράπεζες για τέτοιου είδους χρηματοδοτήσεις. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι με βάση τους όρους του δανείου, απαγορεύονται η μεταβολή ελέγχου της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ, οι εταιρικοί μετασχηματισμοί και η λήψη δανείων από την STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ. Την 24.05.2021 παρασχέθηκε από την Eurobank συναίνεση για τη μεταβίβαση των μετοχών της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ στην Εταιρεία.

Επιπλέον, στο πλαίσιο του Δανείου STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ, έχει συναφθεί η από 6.03.2020 σύμβαση αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου (ISDA) μεταξύ της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ και της Eurobank, ως αντισυμβαλλομένου αντιστάθμισης (η «Σύμβαση Αντιστάθμισης STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ»).

Προς εξασφάλιση των υποχρεώσεων της εκ του Δανείου STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ και της Σύμβαση Αντιστάθμισης STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ, η STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ και η STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ έχουν παράσχει/ θα παράσχουν υπέρ του εκπροσώπου των ομολογιούχων τις ακόλουθες εξασφαλίσεις:

(α) Ενέχυρο επί τραπεζικών λογαριασμών της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ,

(β) Υποθήκη επί των ακινήτων κυριότητας της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ και της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ,

(γ) εκχώρηση αιτία ενεχύρου επί απαιτήσεων από τις συμβάσεις ασφάλισης των παραπάνω υπό (β) ακινήτων,

(δ) εκχώρηση λόγω ενεχύρου των απαιτήσεων της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ και της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ από συμβάσεις μίσθωσης κι από εγγυητικές επιστολές που τυχόν εκδίδονται στο πλαίσιο των συμβάσεων μίσθωσης των παραπάνω υπό (β) ακινήτων,

(ε) ενέχυρο επί των μετοχών εκδόσεως της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ και της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ,

(στ) εκχώρηση λόγω ενεχύρου των απαιτήσεων STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ και της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ από τις Συμβάσεις Αντιστάθμισης Stenhus (όπως ορίζεται κατωτέρω) ,

(ζ) σύσταση ενεχύρου επί δευτερογενών ομολογιακών δανείων STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ και της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ,

(η) εκχώρηση απαιτήσεων από την εγγύηση μισθωμάτων που έχει συνομολογηθεί στο από 04.03.2020 ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ της εταιρείας με την επωνυμία «Ν. ΚΑΡΠΑΘΙΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» υπό την ιδιότητα του πωλητή και της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ υπό την ιδιότητα του αγοραστή.

- **Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ με εμπράγματα εξασφαλίσεις, εκδοθέν τον Μάρτιο 2020**

Η STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ εξέδωσε την 6.03.2020 κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού κεφαλαίου €2.500.000 διαιρούμενο σε δυο εκατομμύρια πεντακόσιες χιλιάδες (2.500.000) ομολογίες στον κομιστή (ανώνυμες) ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1,00) εκάστη, με τιμή έκδοσης στο άρτιο, το οποίο καλύφθηκε από την Eurobank ως ομολογιούχο, δυνάμει των όρων του από 6.03.2020 Προγράμματος Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου και της από 6.03.2020 Σύμβασης Κάλυψης μεταξύ της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ, ως εκδότριας, της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ, ως εγγυήτριας, και της Τράπεζα Eurobank Α.Ε., ως τράπεζας, πληρεξουσίας καταβολών και εκπροσώπου των ομολογιούχων (το «Δάνειο Stenhus Ασπρόπυργος Ρίκια»).

Σκοπός του Δανείου Stenhus Ασπρόπυργος Ρίκια είναι η αναχρηματοδότηση από το προϊόν έκδοσης των ομολογιών του υφιστάμενου δανεισμού της εκδότριας που έχει χορηγηθεί από την Τράπεζα Eurobank Α.Ε. στην STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ.

Το κεφάλαιο του Δανείου Stenhus Ασπρόπυργος Ρίκια θα εξοφληθεί σε 26 δόσεις με τελευταία δόση καταβλητέα την 10.06.2026.

Ως εγγυητής της εμπρόθεσμης και προσήκουσας εξόφλησης των κάθε φύσης απαιτήσεων κατά της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ, έχει συμβληθεί η STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ.

Στους όρους του Δανείου Stenhus Ασπρόπυργος Ρίκια, περιλαμβάνονται οι συνήθεις εγγυοδοτικές δηλώσεις, θετικές και αρνητικές υποχρεώσεις/δεσμεύσεις της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ και της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ, καθώς και γεγονότα υποχρεωτικής προπληρωμής και καταγγελίας, που κατά πάγια τακτική ακολουθούν οι πιστώτριες τράπεζες για τέτοιου είδους χρηματοδοτήσεις. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι με βάση τους όρους του δανείου, απαγορεύονται η μεταβολή ελέγχου της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ, οι εταιρικοί μετασχηματισμοί, η λήψη δανείων από την STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ. Την 24.05.2021 παρασχέθηκε από την Eurobank συναίνεση για τη μεταβίβαση των μετοχών της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ στην Εταιρία.

Επιπλέον, στο πλαίσιο του Δανείου Stenhus Ασπρόπυργος Ρίκια, έχει συναφθεί η από 6.03.2020 σύμβαση αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου (ISDA) μεταξύ της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ και της Eurobank, ως αντισυμβαλλομένου αντιστάθμισης (η «Σύμβαση Αντιστάθμισης Stenhus Ασπρόπυργος Ρίκια» και από κοινού με τη Σύμβαση Αντιστάθμισης Stenhus Ασπρόπυργος Δυο Πεύκα οι «Συμβάσεις Αντιστάθμισης Stenhus»).

Προς εξασφάλιση των υποχρεώσεων της εκ του Δανείου Stenhus Ασπρόπυργος Ρίκια και της Σύμβαση Αντιστάθμισης Stenhus Ασπρόπυργος Ρίκια, η STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ και η STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ έχουν παράσχει/ θα παράσχουν υπέρ του εκπροσώπου των ομολογιούχων τις ακόλουθες εξασφαλίσεις:

(α) ενέχυρο επί τραπεζικών λογαριασμών της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ,

(β) υποθήκη των ακινήτων ακινήτων κυριότητας της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ και της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ,

(γ) εκχώρηση αιτία ενεχύρου επί απαιτήσεων από τις συμβάσεις ασφάλισης των παραπάνω υπό (β) ακινήτων,

(δ) εκχώρηση λόγω ενεχύρου των απαιτήσεων της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ και της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ από συμβάσεις μίσθωσης κι από εγγυητικές επιστολές που τυχόν εκδίδονται στο πλαίσιο των συμβάσεων μίσθωσης των παραπάνω υπό (β) ακινήτων,

(ε) ενέχυρο επί μετοχών εκδόσεως της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ και της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ,

(στ) εκχώρηση λόγω ενεχύρου των απαιτήσεων STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ και της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ από τις Συμβάσεις Αντιστάθμισης Stenhus,

(ζ) ενέχυρο επί δευτερογενών ομολογικών δανείων STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ και της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ,

(η) εκχώρηση απαιτήσεων από την εγγύηση μισθωμάτων που έχει συνομολογηθεί στο από 04.03.2020 ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ της εταιρείας με την επωνυμία «Ν. ΚΑΡΠΑΘΙΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» υπό την ιδιότητα του πωλητή και της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ υπό την ιδιότητα του αγοραστή.

- **Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της ΘΕΣΜΙΑ με εμπράγματα εξασφαλίσεις, εκδοθέν τον Δεκέμβριο 2007**

Η ΘΕΣΜΙΑ την 24.12.2007 εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού κεφαλαίου €7.000.000 διαιρούμενο αρχικά σε εκατόν σαράντα (140) ονομαστικές ομολογίες ονομαστικής αξίας πενήντα χιλιάδων ευρώ (€50.000) εκάστη, με τιμή έκδοσης στο άρτιο, το οποίο καλύφθηκε από την ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENIUM BANK ΑΝΩΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η «Millennium»), ως ομολογιούχο, δυνάμει των όρων του από 17.12.2007 Προγράμματος Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου και της από 17.12.2007 Σύμβασης Κάλυψης και Πρωτογενούς Διαθέσεως και Ορισμού Διαχειριστή Πληρωμών/ Εκπροσώπου των ομολογιούχων μεταξύ της ΘΕΣΜΙΑ, ως εκδότριας, και της Millennium, ως τράπεζας, πληρεξουσίας καταβολών και εκπροσώπου των ομολογιούχων (το «Δάνειο Θέσμια»). Το Πρόγραμμα τροποποιήθηκε με το από 04.12.2013 Ιδιωτικό Συμφωνητικό, την από 18.03.2016 Πράξη Τροποποίησης- Κωδικοποίησης και τις από 10.10.2016, από 31.03.2017 και από 20.12.2019 πράξεις τροποποίησης.

Την 19.12.2018 η Τράπεζα Πειραιώς, καθολική διάδοχος της Millennium και μεταξύ άλλων η ΘΕΣΜΙΑ προέβησαν σε υπογραφή γενικής συμφωνίας εξυγίανσης, την οποία επικύρωσε το Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών με την υπ' αριθ. 695/2019 απόφασή του.

Δυνάμει της 12.09.2019 σύμβασης πώλησης και μεταβίβασης απαιτήσεων μεταξύ της Τράπεζας Πειραιώς, και της εταιρείας Piraeus SNF Designated Activited Company (η «Piraeus SNF»), το Δάνειο Θέσμια μεταβιβάστηκε στην τελευταία, η οποία κατέστη έτσι ομολογιούχος του δανείου. Ακόμη, δυνάμει της από 12.09.2019 σύμβασης διαχείρισης απαιτήσεων, ως ισχύει, μεταξύ της τράπεζας, της Piraeus SNF και της εταιρείας Intrum Hellas Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις, η τελευταία ανέλαβε την διαχείριση κι είσπραξη των απαιτήσεων που μεταβιβάστηκαν στην ομολογιούχο.

Σύμφωνα με την πλέον πρόσφατη τροποποίηση του Δανείου Θέσμια, το ποσό κεφαλαίου του Δανείου συμφωνήθηκε στα τρία εκατομμύρια επτακόσιες ενενήντα δυο χιλιάδες πεντακόσιες εβδομήντα δυο ευρώ (€3.792.572) διαιρούμενο σε τρία εκατομμύρια επτακόσιες ενενήντα δυο χιλιάδες πεντακόσιες εβδομήντα δυο (3.792.572) ονομαστικές ομολογίες, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1,00) εκάστη, με τιμή εκδόσεως στο άρτιο.

Στους όρους του δανείου, περιλαμβάνονται οι συνήθεις εγγυοδοτικές δηλώσεις, θετικές και αρνητικές υποχρεώσεις/δεσμεύσεις της ΘΕΣΜΙΑ, καθώς και γεγονότα υποχρεωτικής προπληρωμής και καταγγελίας, που κατά πάγια τακτική ακολουθούν οι πιστώτριες τράπεζες για τέτοιου είδους χρηματοδοτήσεις. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι με βάση τους όρους του δανείου, η ΘΕΣΜΙΑ είναι υποχρεωμένη να μην επιτρέπει τη μεταβολή του ιδιοκτησιακού της καθεστώτος, τη διανομή μερίσματος και την επιστροφή κεφαλαίου στους μετόχους της, υπό την επιφύλαξη των προβλεπόμενων στο νόμο, να διατηρεί ασφαλισμένα τα περιουσιακά της στοιχεία και να μην προβαίνει, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συναίνεση της Συνέλευσης των Ομολογιούχων σε παραχώρηση εμπράγματων ασφαλειών επί του παγίου ενεργητικού της, χορήγηση δανείων, εταιρικούς μετασχηματισμούς και πώληση ή εκμίσθωση πάγιων περιουσιακών της στοιχείων. Την 9.06.2021 παρασχέθηκε συναίνεση για τη μεταβίβαση των μετοχών της ΘΕΣΜΙΑ στην Εταιρεία.

Προς εξασφάλιση των υποχρεώσεών της εκ του Δανείου Θέσμια, η ΘΕΣΜΙΑ έχει παράσχει /θα παράσχει υπέρ του εκπροσώπου των ομολογιούχων τις ακόλουθες εξασφαλίσεις:

(α) Ενέχυρο επί των απαιτήσεων της ΘΕΣΜΙΑ από χρηματική της κατάθεση στον εκπρόσωπο των ομολογιούχων και του εκάστοτε ύψους και των τόκων αυτής και οποιαδήποτε μορφή κι ανλάβει η κατάθεση αυτή.

(β) Προσημείωση υποθήκης επί του ακινήτου της ΘΕΣΜΙΑ,

(γ) Εκχώρηση αιτία ενεχύρου επί απαιτήσεων από τη σύμβαση ασφάλισης του παραπάνω ακινήτου και

(δ) Ενέχυρο επί των απαιτήσεων της ΘΕΣΜΙΑ, ως εκμισθώτριας, από το από 16.12.2005 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης με την εταιρεία HENKEL HELLAS A.B.E.E. ως μισθώτριας, δυνάμει της από 18.12.2007 Σύμβασης Ενεχύρασης κι Εκχώρησης Δικαιωμάτων κι Απαιτήσεων, ως ισχύει.

- **Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της ΑΔΑΜ TEN, εκδοθέν τον Φεβρουάριο 2021**

Η ΑΔΑΜ TEN εξέδωσε την 16.02.2021 κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού κεφαλαίου €8.760.000 διαιρούμενο σε οκτώ χιλιάδες επτακόσιες εξήντα (8.760) ονομαστικές ομολογίες ονομαστικής αξίας χιλίων ευρώ (€1.000) εκάστη, με τιμή έκδοσης στο άρτιο, το οποίο καλύφθηκε από τις εταιρίες TEN BRINKE DEVELOPMENTS & HOLDINGS GREECE MAE, TEN BRINKE HELLAS ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και TEN BRINKE GREECE HOLDING B.V., ως ομολογιούχους, δυνάμει των όρων του από 16.02.2021 Προγράμματος Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου μεταξύ της ΑΔΑΜ TEN, ως εκδότριας εταιρείας, και των εταιρειών TEN BRINKE

DEVELOPMENTS & HOLDINGS GREECE MAE, TEN BRINKE HELLAS ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και TEN BRINKE GREECE HOLDING B.V. ως αρχικών ομολογιούχων.

Σκοπός του δανείου είναι η αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου δανεισμού της εκδότριας και η χορήγηση νέου κεφαλαίου κίνησης τη χρηματοδότηση του επενδυτικού πλάνου της.

Το κεφάλαιο του δανείου θα αποπληρωθεί την 26.02.2022.

Στους όρους του δανείου περιλαμβάνονται ορισμένες εγγυοδοτικές δηλώσεις καθώς και γεγονότα προπληρωμής και καταγγελίας, που κατά πάγια τακτική ακολουθούνται σε τέτοιου είδους χρηματοδοτήσεις.

Η ΑΔΑΜ ΤΕΝ έχει λάβει έγκριση από την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. για την αναχρηματοδότηση του παραπάνω δανείου.

3.16.2 Λοιπές Συμβάσεις

- **Συμβάσεις για την εισφορά των Εισφερόμενων Περιουσιακών Στοιχείων**

Στις 29.06.2021, υπογράφηκαν:

(α) μεταξύ της Sterner Stenhus Greece και της Εταιρίας σύμβαση μεταβίβασης δυνάμει της οποίας η Sterner Stenhus Greece μεταβίβασε και εισέφερε στην Εταιρεία (α) 2.750.000 μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1,00 η καθεμία, έκδοσης της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ, οι οποίες αντιστοιχούν στο 100% του μετοχικού κεφαλαίου της, (β) 1.600.000 μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1,00 η καθεμία, έκδοσης της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ, οι οποίες αντιστοιχούν στο 100% του μετοχικού κεφαλαίου της, (γ) 578.000 μετοχές, ονομαστικής αξίας € 2,93 η καθεμία, έκδοσης της ΘΕΣΜΙΑ, οι οποίες αντιστοιχούν στο 100% του μετοχικού κεφαλαίου της, (δ) 25.400 μετοχές, ονομαστικής αξίας € 10 η καθεμία, έκδοσης της ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ, οι οποίες αντιστοιχούν στο 100% του μετοχικού κεφαλαίου της, και (ε) 8.000 μετοχές, ονομαστικής αξίας € 100 η καθεμία, έκδοσης της ΑΔΑΜ ΤΕΝ, οι οποίες αντιπροσωπεύουν το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της. Έναντι της ως άνω εισφοράς η Sterner Stenhus Greece θα λάβει 14.655.265 μετοχές της Εταιρίας στο πλαίσιο της Αύξησης. Η εισφορά των μετοχών στις ως άνω εταιρίες υπό (α) – (ε) γίνεται με όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που συνοδεύουν κάθε μετοχή χωρίς βάρη αλλά βεβαρυμένων με τις τραπεζικές εξασφαλίσεων επί των μετοχών που έχουν δοθεί υπέρ τραπεζών στο πλαίσιο χρηματοδότησης των εταιριών. Προϋπόθεση για τη μεταβίβαση των μετοχών αποτελεί, μεταξύ άλλων, η παροχή συναίνεσης εκ μέρους των πιστωτριών τραπεζών κάθε εταιρίας της οποίας οι μετοχές μεταβιβάζονται. Η ως άνω σύμβαση συνοδεύεται από εγγυοδοτικές δηλώσεις της Sterner Stenhus Greece που είναι οι συνήθειες για συναλλαγές αυτού του είδους, και

(β) σύμβαση πώλησης, εισφοράς και μεταβίβασης μετοχών μεταξύ της Εταιρίας, ως αγοράστριας, και της εταιρίας «Elias Tsiklos Holdings LTD» και του Ηλία Τσίκλου του Κυριάκου, ως πωλητών, ενώ ο τελευταίος συμβάλλεται και ως εγγυητής. Δυνάμει της ως άνω σύμβασης, η μεν πωλήτρια Elias Tsiklos Holdings LTD μεταβίβασε στην εταιρεία 714 μετοχές εκδόσεως της ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1, ονομαστικής αξίας €100 η καθεμία, έναντι τιμήματος €986.071, ο δε πωλητής Ηλίας Τσίκλος μεταβίβασε 10 μετοχές εκδόσεως της αυτής εταιρίας, της αυτής ονομαστικής αξίας, έναντι τιμήματος €13.182. Ως εκ τούτου, η Εταιρία απέκτησε συνολικά 724 μετοχές εκδόσεως της ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1, ονομαστικής αξίας €100 η καθεμία, οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό 28,96% του μετοχικού κεφαλαίου της ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1. Περαιτέρω, με την ως άνω σύμβαση η πωλήτρια «Elias Tsiklos Holdings LTD» εισέφερε στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας 1.776 μετοχές εκδόσεως της ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 που αντιπροσωπεύουν ποσοστό 71,04% του μετοχικού κεφαλαίου της τελευταίας. Η ως άνω εισφορά αποτιμήθηκε σε €2.452.752. Ως αποτέλεσμα της εισφοράς θα διατεθούν στην πωλήτρια 1.703.300 Νέες Μετοχές κατόπιν της έγκρισης του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το αργότερο έως τις 20.09.2021. Στη σύμβαση περιέχονται οι συνήθειες εγγυοδοτικές δηλώσεις από πλευράς των πωλητών για αντίστοιχες συναλλαγές αυτού του είδους τις οποίες περαιτέρω ο εγγυητής εγγυάται την τήρηση όλων των υποχρεώσεων που αναλαμβάνουν οι πωλητές δυνάμει της σύμβασης.

- **Συμβάσεις Χρηματοδοτικής Μίσθωσης**

Η ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ έχει υπογράψει, ως μισθώτρια, με αντισυμβαλλόμενη την εταιρία με την επωνυμία «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING (ΛΗΖΙΝΓΚ) ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», ως εκμισθώτρια τις παρακάτω συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης:

(α) την υπ'αρ. 49.365/08.08.2008 Πράξη Συμβάσεως Χρηματοδοτικής Μίσθωσης Ακινήτου του Συμβολαιογράφου Αθηνών Νικολάου Στασινόπουλου, ως έχει τροποποιηθεί με την υπ'αρ. 49.366/08.08.20008 πρόσθετη πράξη του ιδίου και τις υπ'αρ. 10.426/03.04.2012, 10.633/07.11.2012, 11.312/20.10.2014 και 12.940/03.08.2017 πράξεις τροποποίησης της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ευσταθίας Ζούβελου, αναφορικά με το υπό 11 ακίνητο της υποενότητας 3.3.3 (7ο Χλμ. Ε.Ο. Καλαμάτας-Τρίπολης, Καλαμάτα) του Ενημερωτικού Δελτίου.

Σύμφωνα με την ως άνω σύμβαση, ως τροποποιηθείσα ισχύει, η οριστική αξία του μισθίου ορίστηκε σε €7.204.444,77. Η διάρκεια της σύμβασης ορίστηκε σε 22 έτη, με λήξη την 07.08.2030. Το σύνολο των μισθωμάτων ορίστηκε σε 264. Μετά την ήδη γενόμενη τιμολόγηση των 108 μισθωμάτων, τα μισθώματα ορίζονται κυμαινόμενα και ανέρχονται έκαστο σε 4,8272€/1000€ της αξίας του μισθίου από το 109ο μίσθωμα έως και το 263ο, ενώ το τελευταίο 264ο μίσθωμα ανέρχεται σε 166,5747€/1000€. Για τον υπολογισμό τους χρησιμοποιείται ως μέτρο αναφοράς ο μηνιαίος μέσος όρος Euribor τριμήνου. Σε περίπτωση που αυτός είναι αρνητικός, συμφωνήθηκε ως ελάχιστη τιμή υπολογισμού η μηδενική. Στο μεταβαλλόμενο ανά μήνα Euribor τριμήνου προστίθεται επιτοκιακό περιθώριο 4,75%. Η εκμισθώτρια διατηρεί το δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε αλλαγή του μέτρου αναφοράς, ανάλογα με τις οικονομικές συνθήκες. Η μισθώτρια επιβαρύνεται με τα διαχειριστικά έξοδα της σύμβασης, καθώς και με όλους τους φόρους, τέλη, εισφορές, ΦΑΠ, τακτοποιήσεις και λοιπές οφειλές που αφορούν το ακίνητο. Σε περίπτωση καταστροφής του μισθίου, η μισθώτρια υποχρεούται είτε να συνεχίσει να καταβάλλει το μίσθωμα είτε να καταβάλει το τίμημα εξαγοράς.

Η μισθώτρια, εφόσον τηρήσει τους όρους της ανωτέρω σύμβασης, έχει δικαίωμα, με μονομερή έγγραφη δήλωση προ 30 ημερών τουλάχιστον πριν τη λήξη της μίσθωσης, να προβεί είτε στην ανανέωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης με μίσθωμα που θα έχει συνομολογηθεί μεταξύ των συμβαλλομένων βάσει της αξίας του μισθίου, ή στην εξαγορά του μισθίου αντί τιμήματος €10, πλέον εξόδων. Δικαίωμα εξαγοράς πριν τη λήξη της μίσθωσης, έχει η μισθώτρια εφόσον είναι ενήμερη ως προς τις οφειλές της. Το τίμημα για αυτή την περίπτωση ορίζεται ίσο με το προεξόφλημα των μελλοντικώς καταβλητέων μισθωμάτων, πλέον εξόδων, και ως επιτόκιο προεξοφλήσεως ορίζεται ο μέσος όρος Euribor τριμήνου του προηγούμενου ημερολογιακού μήνα.

Απαγορεύεται η υπομίσθωση ή παραχώρηση χρήσης χωρίς την έγγραφη συμφωνία της εκμισθώτριας. Βάσει όρου της σύμβασης, η εκμισθώτρια έχει δικαίωμα καταγγελίας σε περίπτωση μεταβίβασης της επιχειρήσεως από τη μισθώτρια κατά ποσοστό που υπερβαίνει το 50% ή μετατροπής της εταιρικής μορφής της μισθώτριας. Στο πλαίσιο αυτό και για τους σκοπούς της Αύξησης, η εκμισθώτρια την 08.04.2021 χορήγησε τη συναίνεσή της για την εισφορά των μετοχών της ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ στην Εταιρεία. Δικαίωμα καταγγελίας έχει η εκμισθώτρια και σε περίπτωση καθυστέρησης δύο μισθωμάτων, ή άλλης οφειλής από τη σύμβαση, ενώ οι ως άνω συμβολαιογραφικές πράξεις έχουν συμφωνηθεί ως τίτλος εκτελεστός κατά της μισθώτριας για την περίπτωση καθυστέρησης δύο μισθωμάτων ή ποσού άνω των €10.000. Σε περίπτωση καταγγελίας για αυτούς ή τους λοιπούς στη σύμβαση αναφερόμενους λόγους, η εκμισθώτρια μπορεί - διαζευκτικά ή σωρευτικά - είτε να αποβάλει τη μισθώτρια από το ακίνητο ή να εισπράξει τα ληξιπρόθεσμα μισθώματα και το ανεξόφλητο κεφάλαιο με το νόμιμο τόκο.

Επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με την Εταιρεία, επίκειται, εντός του μηνός Ιουλίου 2021, η υπογραφή τροποποίησης της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, δυνάμει της οποίας θα τροποποιηθεί, μεταξύ άλλων, το ύψος των υπολειπόμενων μισθωμάτων.

(β) την υπ'αρ. 9.816/29.12.2010 σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης οριζόντιας ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ευσταθίας Ζούβελου, ως έχει τροποποιηθεί με τις υπ'αρ. 10.427/03.04.2012 και 12.939/03.08.2017 πράξεις της ίδιας, αναφορικά με το υπό 12 ακίνητο της υποενότητας 3.3.3 (Α' Πάρδος Δημοτικού Σταδίου 2, Κατερίνη).

Σύμφωνα με την ως άνω σύμβαση, ως τροποποιηθείσα ισχύει, η οριστική αξία του μισθίου ορίστηκε σε ευρώ 2.035.044,05. Η διάρκεια της σύμβασης ορίστηκε σε 17 έτη, με λήξη την 28.12.2027. Το σύνολο των μισθωμάτων ορίστηκε σε 204. Μετά την ήδη γενόμενη τιμολόγηση των 80 μισθωμάτων, τα μισθώματα ορίζονται κυμαινόμενα και ανέρχονται έκαστο σε 4,6051€/1000€ της αξίας του μισθίου από το 81ο μίσθωμα έως και το 203ο, ενώ το τελευταίο 204ο μίσθωμα ανέρχεται σε 196,5819€/1000€. Για τον υπολογισμό τους χρησιμοποιείται ως μέτρο αναφοράς ο μηνιαίος μέσος όρος Euribor τριμήνου. Σε περίπτωση που αυτός είναι αρνητικός, συμφωνήθηκε ως ελάχιστη τιμή υπολογισμού η μηδενική. Στο μεταβαλλόμενο ανά μήνα Euribor τριμήνου προστίθεται επιτοκιακό περιθώριο 6%. Η εκμισθώτρια διατηρεί το δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε αλλαγή του μέτρου αναφοράς, ανάλογα με τις οικονομικές συνθήκες. Η μισθώτρια επιβαρύνεται με τα διαχειριστικά έξοδα της σύμβασης, καθώς και με όλους τους φόρους, τέλη, εισφορές, ΦΑΠ, τακτοποιήσεις και λοιπές οφειλές που αφορούν το ακίνητο.

Σε περίπτωση καταστροφής του μισθίου, η μισθώτρια υποχρεούται είτε να συνεχίσει να καταβάλει το μίσθωμα είτε να καταβάλει το τίμημα εξαγοράς.

Η μισθώτρια, εφόσον τηρήσει τους όρους της ανωτέρω σύμβασης, έχει δικαίωμα, με μονομερή έγγραφη δήλωση προ 30 ημερών τουλάχιστον πριν τη λήξη της μίσθωσης, να προβεί είτε στην ανανέωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης με μίσθωμα που θα έχει συνομολογηθεί μεταξύ των συμβαλλομένων βάσει της αξίας του μισθίου, ή στην εξαγορά του μισθίου αντί τιμήματος €10, πλέον εξόδων. Δικαίωμα εξαγοράς πριν τη λήξη της μίσθωσης, έχει η μισθώτρια εφόσον είναι ενήμερη ως προς τις οφειλές της. Το τίμημα για αυτή την περίπτωση ορίζεται ίσο με το προεξόφλημα των μελλοντικών καταβλητέων μισθωμάτων, πλέον εξόδων, και ως επιτόκιο προεξοφλήσεως ορίζεται ο μέσος όρος Euribor τριμήνου του προηγούμενου ημερολογιακού μήνα. Σε περίπτωση καταστροφής του μισθίου, η μισθώτρια υποχρεούται είτε να συνεχίσει να καταβάλει το μίσθωμα είτε να καταβάλει το τίμημα εξαγοράς.

Απαγορεύεται η υπομίσθωση ή παραχώρηση χρήσης χωρίς την έγγραφη συμφωνία της εκμισθώτριας.

Βάσει όρου της σύμβασης, η εκμισθώτρια έχει δικαίωμα καταγγελίας σε περίπτωση μεταβίβασης της επιχειρήσεως από τη μισθώτρια κατά ποσοστό που υπερβαίνει το 50% ή μετατροπής της εταιρικής μορφής της μισθώτριας. Στο πλαίσιο αυτό και για τους σκοπούς της Αύξησης, η εκμισθώτρια την 08.04.2021 χορήγησε τη συναίνεσή της για την εισφορά των μετοχών της ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ στην Εταιρεία. Δικαίωμα καταγγελίας έχει η εκμισθώτρια και σε περίπτωση καθυστέρησης δύο μισθωμάτων, ή άλλης οφειλής από τη σύμβαση, ενώ οι ως άνω συμβολαιογραφικές πράξεις έχουν συμφωνηθεί ως τίτλος εκτελεστός κατά της μισθώτριας για την περίπτωση καθυστέρησης δύο μισθωμάτων ή ποσού άνω των €10.000. Σε περίπτωση καταγγελίας για αυτούς ή τους λοιπούς στη σύμβαση αναφερόμενους λόγους, η εκμισθώτρια μπορεί - διαζευκτικά ή σωρευτικά - είτε να αποβάλει τη μισθώτρια από το ακίνητο ή να εισπράξει τα ληξιπρόθεσμα μισθώματα και το ανεξόφλητο κεφάλαιο με το νόμιμο τόκο.

Επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με την Εταιρεία, επίκειται, εντός του μηνός Ιουλίου 2021, η υπογραφή τροποποίησης της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, δυνάμει της οποίας θα τροποποιηθεί, μεταξύ άλλων, το ύψος των υπολειπόμενων μισθωμάτων.

- **Συμβάσεις ασφάλισης ακινήτων της Εταιρίας**

Η Εταιρεία έχει συνάψει τις παρακάτω συμβάσεις ασφάλισης των ακινήτων της:

Αναφορικά με το κείμενο στο 27ο Χλμ ΠΕΟ Αθηνών – Κορίνθου, της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Ελευσίνας ακίνητο της Εταιρίας (αναφορικά με το εν λόγω ακίνητο βλ. Ενότητα 3.3.3 «Συνοπτική περιγραφή των ακινήτων του Ομίλου» του Ενημερωτικού Δελτίου), υφίσταται ασφαλιστήριο συμβόλαιο πυρός και συμπληρωματικών κινδύνων, με κοινή ασφαλιστική κάλυψη από τις «ERGO ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» (60% της ασφαλιστικής κάλυψης) και «INTERAMERICAN ΕΕΑΖ» (40% της ασφαλιστικής κάλυψης), η διάρκεια του οποίου λήγει την 31.01.2022. Το συνολικό ασφαλιζόμενο κεφάλαιο ανέρχεται σε ποσό €23.400.000 και κατανέμεται σε ποσό €20.400.000 για κτίρια / κτιριακές βελτιώσεις και ποσό €3.000.000 για απώλεια ενοικίων που θα προκύψει συνεπεία φωτιάς. Οι απαιτήσεις της Εταιρίας από την εν λόγω ασφαλιστική σύμβαση έχουν εκχωρηθεί υπέρ της Alpha Bank (βλ. σχετικά ανωτέρω ενότητα 3.16.1 «Δανειακές Συμβάσεις»).

Αναφορικά με το κείμενο επί της Λεωφόρου Λαυρίου 76 της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Παιανίας, ακινήτου της Εταιρίας (αναφορικά με το εν λόγω ακίνητο βλ. Ενότητα 3.3.3 «Συνοπτική περιγραφή των ακινήτων του Ομίλου» του Ενημερωτικού Δελτίου), υφίσταται ασφαλιστήριο συμβόλαιο περιουσίας και συμπληρωματικών κινδύνων, με ασφαλιστική κάλυψη από την «ERGO ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», η διάρκεια του οποίου λήγει την 29.01.2022. Το συνολικό ασφαλιζόμενο κεφάλαιο ανέρχεται σε ποσό €1.500.000 και κατανέμεται σε ποσό €1.300.000 για κτίρια / κτιριακές βελτιώσεις και ποσό €200.000 για απώλεια ενοικίων που θα προκύψει συνεπεία φωτιάς. Οι απαιτήσεις της Εταιρίας από την παραπάνω μίσθωση έχουν εκχωρηθεί στην Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. ως εξασφάλιση στο πλαίσιο του Κοινού Ομολογιακού Δανείου εκδόσεως της Εταιρίας με εμπράγματα εξασφάλισης, εκδοθέντος τον Ιούνιο 2021. (βλ. σχετικά 3.16.1 «Δανειακές Συμβάσεις», του Ενημερωτικού Δελτίου).

Αναφορικά με το ακίνητο στη θέση Κύριλλος και το ακίνητο στη θέση Ψάρι της Εταιρίας (αναφορικά με τα εν λόγω ακίνητα βλ. Ενότητα 3.3.3 «Συνοπτική περιγραφή των ακινήτων του Ομίλου» του Ενημερωτικού Δελτίου) υφίσταται κοινό ασφαλιστήριο συμβόλαιο περιουσίας και συμπληρωματικών κινδύνων, με κοινή ασφαλιστική κάλυψη από τις «ERGO ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» (70% της ασφαλιστικής κάλυψης), «GROUPAMA ΦΟΙΝΙΞ Α.Ε.Α.Ε.» (20% της ασφαλιστικής κάλυψης) και «GENERALI HELLAS Α.Α.Ε.» (10% της ασφαλιστικής κάλυψης), η διάρκεια του οποίου λήγει την 01.02.2022. Το συνολικό ασφαλιζόμενο κεφάλαιο ανέρχεται σε ποσό €28.319.000 και κατανέμεται σε (i) ποσό €23.400.000 για κτίρια / κτιριακές βελτιώσεις για το ακίνητο στη θέση Κύριλλος (το ποσό κατανέμεται, περαιτέρω, στα τρία κτίρια του ακινήτου), (ii) ποσό €2.150.000 για κτίρια / κτιριακές βελτιώσεις για το ακίνητο στη θέση Ψάρι, και (iii) ποσό €5.538.000 για απώλεια μισθωμάτων συνεπεία φωτιάς, η οποία θεωρείται ότι καλύπτει

απώλεια ενοικίων της ασφαλισμένης Εταιρείας, που θα προκύψει συνεπεία επέλευσης καλυπτόμενου από το ασφαλιστήριο κινδύνου. Αναλυτικότερα, για το ακίνητο στη θέση Ψάρι η κάλυψη ανέρχεται σε συνολικό ποσό €410.000, ενώ για τα Κτίρια 1, 2 και 3 του ακινήτου στη θέση Κύριλλος σε συνολικό ποσό €5.128.000,

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας από την εν λόγω ασφαλιστική σύμβαση έχουν εκχωρηθεί υπέρ της Alpha Bank (βλ. σχετικά ανωτέρω ενότητα 3.16.1 «Δανειακές Συμβάσεις»).

Αναφορικά με το κείμενο στη θέση «Ήμερος Τοπος» του Ασπρόπυργου Αττικής ακίνητο κυριότητας της Εταιρείας υφίσταται ασφαλιστήριο συμβόλαιο περιουσίας με ασφαλιστική κάλυψη από την «ERGO ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», η διάρκεια του οποίου λήγει την 20.05.2022. Στη βασική κάλυψη περιλαμβάνονται κίνδυνοι από φωτιά, φωτιά από κεραυνό, έκρηξη συσκευών, πτώση αεροσκαφών και άλλες πρόσθετες καλύψεις (ενδεικτικά βραχυκύκλωμα, σεισμός, τρομοκρατία κι αστική ευθύνη), ενώ καλύπτεται κι απώλεια μισθωμάτων ιδιοκτήτη λόγω φωτιάς. Το συνολικό ασφαλιζόμενο κεφάλαιο ανέρχεται σε €4.320.000 και κατανέμεται σε €3.500.000 για ασφάλιση των κτιριακών εγκαταστάσεων και €820.000 για απώλεια μισθωμάτων ιδιοκτήτη συνεπεία επέλευσης ζημιάς από ασφαλιζόμενο κίνδυνο, η οποία περιλαμβάνεται στη βασική κάλυψη του ασφαλιστηρίου και κατέστησε το κτίριο ακατάλληλο προς χρήση, λειτουργία ή κατοίκηση. Το ασφάλισμα για την απώλεια μισθωμάτων συνεπεία επέλευσης κάποιου ασφαλιζόμενου κινδύνου υπολογίζεται βάσει του ετήσιου μισθώματος και καταβάλλεται για το χρονικό διάστημα που απαιτείται για την επισκευή, μέχρι το ασφαλιστικό ποσό που προβλέπεται ανωτέρω. Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου ανέρχεται σε €15.212 χιλ. κατά την 31.12.2020.

- **Συμβάσεις ασφάλισης των ακινήτων των Εισφερόμενων Εταιριών**

Αναφορικά με τα ακίνητα των Εισφερόμενων Εταιριών, υφίστανται οι παρακάτω συμβάσεις ασφάλισης:

(α) ΑΔΑΜ ΤΕΝ

Αναφορικά με το κείμενο στο 1ο χλμ Επαρχιακής Οδού Σίνδου – Χαλάστρας στη Θεσσαλονίκη, ακίνητο κυριότητας της ΑΔΑΜ ΤΕΝ υφίσταται ασφαλιστήριο συμβόλαιο περιουσίας, με κοινή ασφαλιστική κάλυψη από τις «ERGO ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» (70% της ασφαλιστικής κάλυψης) και INTERAMERICAN E.E.A.Z. A.E. (30% της ασφαλιστικής κάλυψης), η διάρκεια του οποίου λήγει την 01.01.2022. Στη βασική κάλυψη περιλαμβάνονται κίνδυνοι από φωτιά (φωτιά από κεραυνό, έκρηξη συσκευών, πτώση αεροσκαφών) και άλλες πρόσθετες καλύψεις (ενδεικτικά βραχυκύκλωμα, σεισμός, τρομοκρατία κι αστική ευθύνη). Το συνολικό ασφαλιζόμενο κεφάλαιο ανέρχεται σε €9.000.000 και απώλεια μισθωμάτων €864.000 συνεπεία φωτιάς, η οποία θεωρείται ότι καλύπτει απώλεια ενοικίων της ασφαλισμένης Εταιρείας, που θα προκύψει συνεπεία επέλευσης καλυπτόμενου από το ασφαλιστήριο κινδύνου Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου ανέρχεται σε €14.821 χιλ. κατά την 31.12.2020.

(β) STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ

Αναφορικά με το κείμενο στη θέση «Δύο Πεύκα» του Ασπρόπυργου Αττικής ακίνητο κυριότητας της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ υφίσταται ασφαλιστήριο συμβόλαιο περιουσίας με ασφαλιστική κάλυψη από την «ERGO ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», η διάρκεια του οποίου λήγει την 14.12.2021. Στη βασική κάλυψη περιλαμβάνονται κίνδυνοι από φωτιά, φωτιά από κεραυνό, έκρηξη συσκευών, πτώση αεροσκαφών και άλλες πρόσθετες καλύψεις (ενδεικτικά βραχυκύκλωμα, σεισμός, τρομοκρατία κι αστική ευθύνη), ενώ καλύπτεται κι απώλεια μισθωμάτων ιδιοκτήτη λόγω φωτιάς. Το συνολικό ασφαλιζόμενο κεφάλαιο ανέρχεται σε €9.380.036 και κατανέμεται σε €8.000.000 για ασφάλιση κτιρίων (συμπεριλαμβανομένων κτιριακών βελτιώσεων, ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, και ψυκτικών θαλάμων) και €1.380.036 για απώλεια μισθωμάτων ιδιοκτήτη συνεπεία επέλευσης ζημιάς από φωτιά, η οποία περιλαμβάνεται στη βασική κάλυψη του ασφαλιστηρίου και κατέστησε το κτίριο ακατάλληλο προς χρήση, λειτουργία ή κατοίκηση. Το ασφάλισμα για την απώλεια μισθωμάτων συνεπεία φωτιάς υπολογίζεται βάσει του ετήσιου μισθώματος και καταβάλλεται για το χρονικό διάστημα που απαιτείται για την επισκευή, μέχρι το ασφαλιστικό ποσό που προβλέπεται ανωτέρω. Σημειώνεται ότι δικαιούχος του ασφάλισματος ως ενυπόθηκος δανειστής είναι η Τράπεζα EUROBANK A.E. Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου ανέρχεται σε €15.212 χιλ. κατά την 31.12.2020.

(γ) STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ

Αναφορικά με το κείμενο στη θέση «Ρίκια» του Ασπρόπυργου Αττικής ακίνητο κυριότητας της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ υφίσταται ασφαλιστήριο συμβόλαιο περιουσίας με ασφαλιστική κάλυψη από την «Generali Hellas Ανώνυμος Ασφαλιστική Εταιρία», η διάρκεια του οποίου λήγει την 31.12.2021. Στη βασική κάλυψη περιλαμβάνονται ενδεικτικά κίνδυνοι από φωτιά, κεραυνό, πτώση αεροσκάφους, βραχυκύκλωμα, σεισμό, τρομοκρατία κι αστική ευθύνη έναντι γειτόνων, ενώ καλύπτεται κι απώλεια μικτού κέρδους συνεπεία των ανωτέρω κινδύνων. Το συνολικό ασφαλιζόμενο κεφάλαιο κατανέμεται σε €2.800.000 για ασφάλιση κτιρίου, €1.190.000 για ασφάλιση περιεχομένων και βελτιώσεων, €3.100.000 για ασφάλιση από διακοπή εργασιών, η οποία καλύπτει

απώλεια μικτού κέρδους συνεπεία μερικής ή ολικής διακοπής της εμπορικής δραστηριότητας της ασφαλισμένης επιχείρησης που οφείλεται στους ανωτέρω κινδύνους, και €15.000 για περιεχόμενο (οικοσυσσκευή τρίτου) που βρίσκεται όμως στη θέση Ξηροπήγαδο Μάνδρας. Σημειώνεται ότι για την ασφάλιση των κτιριακών εγκαταστάσεων δικαιούχος του ασφαλισματος, ως ενυπόθηκος δανειστής είναι η Τράπεζα EUROBANK A.E. Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου ανέρχεται σε €4.276 χιλ. κατά την 31.12.2020.

(δ) ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Αναφορικά με το κείμενο στο 7ο χλμ Ε.Ο. Καλαμάτας – Τρίπολης στη θέση «Θουρία», στην Καλαμάτα Μεσσηνίας το οποίο η ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ μισθώνει από την ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ υφίσταται ασφαλιστήριο συμβόλαιο περιουσίας για κινδύνους πυρός, κεραυνού, συμπληρωματικών καλύψεων και σεισμού, με κοινή ασφαλιστική κάλυψη από τις «EUROLIFE FFH ΑΕΓΑ» (30% της ασφαλιστικής κάλυψης ως ηγέτιδα εταιρεία), «AIG» (15% της ασφαλιστικής κάλυψης), «INTERAMERICAN ΖΗΜΙΩΝ Α.Ε.» (21% της ασφαλιστικής κάλυψης), «ΕΥΡΩΠΑΙΚΗ ΠΙΣΤΗ Α.Ε.Γ.Α.» (21% της ασφαλιστικής κάλυψης) και «ERGO ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» (13% της ασφαλιστικής κάλυψης), η διάρκεια του οποίου λήγει την 01.01.2022. Το συνολικό ασφαλιζόμενο κεφάλαιο ανέρχεται σε ποσό €3.000.000. Δικαιούχος της ασφαλιστικής αποζημίωσης είναι η κυρία του ακινήτου ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ. Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου ανέρχεται σε €4.908 χιλ. κατά την 31.12.2020.

Αναφορικά με το κείμενο στη συμβολή των οδών Δημοτικού Σταδίου και Α' Παρόδου Δημοτικού Σταδίου στη δημοτική ενότητα Κατερίνης του δήμου Κατερίνης, το οποίο η ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ μισθώνει από την ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, υφίσταται ασφαλιστήριο συμβόλαιο περιουσίας με ασφαλιστική κάλυψη από τη «EUROLIFE FFH ΑΕΓΑ», η διάρκεια του οποίου λήγει την 15.01.2022. Η ασφαλιστική κάλυψη καλύπτει μεταξύ άλλων τους κινδύνους πυρκαγιάς, κεραυνού, τρομοκρατικές ενέργειες, κ.α. με ανώτατο όριο ευθύνης €1.000.000, κίνδυνο πυρκαγιάς από βραχυκύκλωμα κινδύνου με ανώτατο όριο ευθύνης €9.000 και κίνδυνο απώλειας ενοικίων με ανώτατο όριο ευθύνης €213.600. Το συνολικό ασφαλιζόμενο κεφάλαιο του κτιρίου ανέρχεται σε ποσό €1.000.000. Δικαιούχος της ασφαλιστικής αποζημίωσης είναι η κυρία του ακινήτου ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ. Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου ανέρχεται σε €2.296 χιλ. κατά την 31.12.2020.

(ε) ΘΕΣΜΙΑ

Αναφορικά με το κείμενο στη θέση «Ξεροπήγαδο» της Μάνδρας Αττικής συγκρότημα τεσσάρων κτιρίων κυριότητας της ΘΕΣΜΙΑ Α.Ε. υφίσταται ασφαλιστήριο συμβόλαιο περιουσίας με ασφαλιστική κάλυψη από την «ERGO ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», η διάρκεια του οποίου λήγει την 15.02.2022. Στη βασική κάλυψη περιλαμβάνονται κίνδυνοι από φωτιά, φωτιά από κεραυνό, έκρηξη συσκευών και εγκαταστάσεων, πτώση αεροσκαφών και άλλες πρόσθετες καλύψεις (ενδεικτικά πλημμύρα, θύελλα, σεισμός, τρομοκρατία κι αστική ευθύνη), ενώ καλύπτεται κι απώλεια μισθωμάτων ιδιοκτήτη λόγω φωτιάς. Το συνολικό ασφαλιζόμενο κεφάλαιο ανέρχεται σε €7.000.000. Το ασφάλισμα για την απώλεια μισθωμάτων συνεπεία επέλευσης ζημίας από ασφαλιζόμενο κίνδυνο υπολογίζεται βάσει του ετήσιου μισθώματος και καταβάλλεται για το χρονικό διάστημα που απαιτείται για την επισκευή, μέχρι το ασφαλιστικό ποσό που προβλέπεται ανωτέρω. Σημειώνεται ότι δικαιούχος του ασφαλισματος, ως ενυπόθηκος δανειστής είναι η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου ανέρχεται σε €6.384 χιλ. κατά την 31.12.2020.

(στ) ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1

Αναφορικά με το κείμενο στη θέση «Στρίφι» στην Ελευσίνα Αττικής ακίνητο οποίο η ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 μισθώνει στην εταιρία SYNERGY IN SUPPLY CHAIN AE υφίσταται κοινό ασφαλιστήριο συμβόλαιο πυρός & συμπληρωματικών κινδύνων από την «ΑΧΑ Ασφαλιστική» (60% της ασφαλιστικής κάλυψης) με κοινή ασφαλιστική κάλυψη από την Intergasco Ασφαλιστική (40% της ασφαλιστικής κάλυψης) η διάρκεια του οποίου λήγει την 30.09.2021. Στη βασική κάλυψη περιλαμβάνονται κίνδυνοι από πυρκαγιά, άμεση πτώση κεραυνού, έκρηξη και άλλες πρόσθετες καλύψεις, ενώ καλύπτεται κι απώλεια μισθωμάτων. Το συνολικό ασφαλιζόμενο κεφάλαιο ανέρχεται σε ποσό € 4.900.000 και κατανέμεται σε € 4.382.000 για ασφάλιση κτιρίου και €518.000 για απώλεια μισθωμάτων. Το ασφάλισμα για την απώλεια μισθωμάτων συνεπεία επέλευσης κάποιου ασφαλιζόμενου κινδύνου υπολογίζεται βάσει του ετήσιου μισθώματος και καταβάλλεται μέχρι το ασφαλιστικό ποσό που προβλέπεται ανωτέρω. Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου ανέρχεται σε €6.670 χιλ. κατά την 31.12.2020.

Τέλος για τα κείμενα ακίνητα στις θέσεις «Δύο Πεύκα» και «Ρίκια» του Ασπρόπυργου Αττικής και του κείμενου στη θέση «Στρίφι» στην Ελευσίνα Αττικής ακίνητο, υφίσταται, μεταξύ άλλων ασφαλιζόμενων διευθύνσεων, ασφαλιστήριο συμβόλαιο αστικής ευθύνης θεματοφύλακα από την «GENERALI HELLAS A.A.E.», με ασφαλισμένο τη μισθώτρια εταιρεία SYNERGY IN SUPPLY CHAIN AE, η διάρκεια του οποίου λήγει την 31.12.2021, για την κάλυψη της

γενικής ασφαλιστικής ευθύνης της εν λόγω εταιρίας με ανώτατο ποσό ευθύνης €1.000.000, και €150.000 για σωματική βλάβη ή θάνατο κατ' άτομο και €300.000 για ομαδικό ατύχημα.

3.16.3 Συμβάσεις JPA

1. Πρόγραμμα Κοινού Εμπραγμάτως Εξασφαλισμένου Ομολογιακού Δανείου που ενσωματώνει Σύμβαση Εκπροσώπου Ομολογιούχων και Σύμβαση Λογαριασμών (Programme)

Δυνάμει του από 24.06.2021 Προγράμματος Κοινού Εμπραγμάτως Εξασφαλισμένου Ομολογιακού Δανείου μεταξύ της JPA ως Εκδότριας (Issuer), της PREMIA PROPERTIES ως Επενδυτή και Μετόχου (Sponsor and Shareholder) και της ALPHA BANK υπό τις ιδιότητές της ως Αρχικού Ομολογιούχου (Original Bondholder), Εκπροσώπου Ομολογιούχων (Bondholder Agent), Εκπροσώπου Διαχείρισης (Facility Agent), Εντεταλμένου Κύριου Διοργανωτή (Mandated Lead Arranger), Τράπεζας Λογαριασμών (Account Bank), Αρχικού Αντισυμβαλλομένου Συμβάσεων Αντιστάθμισης Κινδύνου Μεταβολής Επιτοκίου (Original Hedging Counterparty), η JPA εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού έως ΕΥΡΩ 35.800.000 (το «Ομολογιακό Δάνειο»). Το εν λόγω δάνειο καλύφθηκε κατά ποσό €35.600.000 από την ALPHA BANK και διαιρείται σε 35.600.000 ομολογίες ονομαστικής αξίας 1 ευρώ εκάστη (οι «Ομολογίες»), οι οποίες φέρουν τόκο με επιτόκιο ίσο με EURIBOR πλέον περιθωρίου 2,70% ετησίως και πλέον Υποχρεωτικών Εξόδων (όπως ορίζονται στο Πρόγραμμα), εάν υπάρχουν.

2. Σύμβαση Κάλυψης Ομολογιών (Bond Subscription Agreement)

Δυνάμει της από 24.06.2021 Σύμβασης Κάλυψης Ομολογιών μεταξύ της JPA ως Εκδότριας (Issuer), της PREMIA PROPERTIES ως Επενδυτή και Μετόχου (Sponsor and Shareholder) και της ALPHA BANK υπό τις ιδιότητές της ως Αρχικού Ομολογιούχου (Original Subscriber), Εκπροσώπου Ομολογιούχων (Bondholder Agent), Εκπροσώπου Διαχείρισης (Facility Agent), Εντεταλμένου Κύριου Διοργανωτή (Mandated Lead Arranger), Τράπεζας Λογαριασμών (Account Bank) και Αρχικού Αντισυμβαλλομένου Συμβάσεων Αντιστάθμισης Κινδύνου Μεταβολής Επιτοκίου (Original Hedging Counterparty), η ALPHA BANK ανέλαβε την υποχρέωση να καλύψει τις Ομολογίες εντός της Περιόδου Διαθεσιμότητας.

3. Σύμβαση Μεταξύ Δανειστών (Intercreditor Agreement)

Δυνάμει της από 24.06.2021 Συμφωνίας Μεταξύ Δανειστών μεταξύ της JPA ως Εκδότριας (Issuer), της PREMIA PROPERTIES ως Δευτερογενούς Πιστωτή (Subordinated Creditor) και της ALPHA BANK υπό τις ιδιότητές της ως Αρχικού Ομολογιούχου (Original Bondholder and Original Subscriber), Εκπροσώπου των Ομολογιούχων (Bondholder Agent), Εκπροσώπου Διαχείρισης (Facility Agent), Εντεταλμένου Κύριου Διοργανωτή (Mandated Lead Arranger), Τράπεζας Λογαριασμών (Account Bank), Εκπροσώπου στη Σύμβαση Δευτερογενούς Ομολογιακού Δανείου (Subordinated Bond Loan Agent) και Αρχικού Αντισυμβαλλομένου Συμβάσεων Αντιστάθμισης Κινδύνου Μεταβολής Επιτοκίου (Original Hedging Counterparty) συμφωνήθηκε η κατάταξη των δανείων της JPA και ρυθμίστηκαν οι σχέσεις μεταξύ των δανειστών της.

4. Σύμβαση Αντιστάθμισης Κινδύνου Μεταβολής Επιτοκίου (Hedging Agreement)

Υπογράφηκε μεταξύ της JPA και της ALPHA BANK η από 24.06.2021 Σύμβαση Αντιστάθμισης Κινδύνου Μεταβολής Επιτοκίου σχετικά με την αντιστάθμιση των κινδύνων που απορρέουν από τη διακύμανση του επιτοκίου του Ομολογιακού Δανείου.

5. Τροποποίηση και Επαναδιατύπωση της Σύμβασης Κάλυψης Δεσμευτικής Επένδυσης (Equity Subscription Amendment and Restatement Agreement)

Σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος και της Σύμβασης Κάλυψης Ομολογιών υπογράφηκε μεταξύ της JPA ως Εκδότριας, της PREMIA PROPERTIES ως Μετόχου και Δευτερογενούς Ομολογιούχου Δανειστή (Shareholder and Subordinated Bondholder) και της ALPHA BANK υπό τις ιδιότητές της ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων (Bondholder Agent), Εκπροσώπου Διαχείρισης (Facility Agent) και Εκπροσώπου στη Σύμβαση Δευτερογενούς Ομολογιακού Δανείου (Subordinated Bond Loan Agent) η από 24.06.2021 Τροποποίηση και Επαναδιατύπωση της Σύμβασης Κάλυψης Δεσμευτικής Επένδυσης (Equity Subscription Amendment and Restatement Agreement), η οποία ρυθμίζει τις υποχρεώσεις της PREMIA PROPERTIES ως Μετόχου και Δευτερογενούς Ομολογιούχου Δανειστή της JPA. Η Σύμβαση Κάλυψης Δεσμευτικής Επένδυσης, όπως αυτή ίσχυε κατά το χρόνο της ως άνω τροποποίησής της, είχε συναφθεί αρχικά, μεταξύ άλλων, μεταξύ της JPA, του τότε μετόχου της ABAΞ Α.Ε., της ΑΘΗΝΑ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΙΣ ΑΕ και της ALPHA BANK υπό τις ιδιοτητές της – μεταξύ άλλων – ως Εκπροσώπου (Agent) και Εκπροσώπου Εξασφαλίσεων στο πλαίσιο πρηγούμενης χρηματοδότησης που είχε λάβει η JPA από την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων και την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος για την εκτέλεση του έργου ΣΔΙΤ «Μελέτη, Χρηματοδότηση, Κατασκευή και Τεχνική Διαχείριση δέκα (10) Σχολικών Μονάδων στην Περιφέρεια Αττικής με ΣΔΙΤ».

6. Τροποποίηση και Επαναδιατύπωση της Σύμβασης Δευτερογενούς Ομολογιακού Δανείου (Subordinated Bond Loan Amendment and Restatement Agreement)

Σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος και της Σύμβασης Κάλυψης Ομολογιών υπογράφηκε μεταξύ της JPA ως Εκδότριας (Issuer), της PREMIA PROPERTIES ως Δευτερογενούς Ομολογιούχου Δανειστή (Subordinated Bondholder) και της ALPHA BANK υπό τις ιδιότητες της ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων (Bondholder Agent), Εκπροσώπου Διαχείρισης (Facility Agent), Εκπροσώπου στη Σύμβαση Δευτερογενούς Ομολογιακού Δανείου (Subordinated Bond Loan Agent) και Τράπεζας Λογαριασμών (Account Bank) η από 24.06.2021 Τροποποίηση της Σύμβασης Δευτερογενούς Ομολογιακού Δανείου (Subordinated Bond Loan Amendment and Restatement Agreement). Η Σύμβαση Δευτερογενούς Ομολογιακού Δανείου, όπως αυτή ίσχυε κατά το χρόνο της ως άνω τροποποίησής της, είχε συναφθεί, μεταξύ άλλων, μεταξύ της JPA (ως Εκδότριας), του τότε μετόχου της ΑΒΑΞ Α.Ε. και της ΑΘΗΝΑ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΙΣ ΑΕ και της ALPHA BANK υπό τις ιδιοτητές της – μεταξύ άλλων – ως Εκπροσώπου (Agent) και Εκπροσώπου Εξασφάλισεων στο πλαίσιο πρηγούμενης χρηματοδότησης που είχε λάβει η JPA από την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων και την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος για την εκτέλεση του έργου ΣΔΙΤ «Μελέτη, Χρηματοδότηση, Κατασκευή και Τεχνική Διαχείριση δέκα (10) Σχολικών Μονάδων στην Περιφέρεια Αττικής με ΣΔΙΤ» και δυνάμει αυτής η JPA εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο διαιρούμενο σε 7.126.309,40 Δευτερογενείς Ομολογίες Δεσμευτικής Επένδυσης αξίας ενός ευρώ εκάστη. Το εν λόγω δάνειο καλύφθηκε στο σύνολό του αρχικά από την τότε μέτοχο της JPA ΑΒΑΞ ΑΕ και σήμερα, κατόπιν διαδοχικών μεταβιβάσεων των δευτερογενών ομολογιών, κύριος των ομολογιών είναι η PREMIA PROPERTIES. Το ομολογιακό δάνειο έχει ετήσιο επιτόκιο 5,75%.

7. Συμβάσεις Εξασφάλισης

Προς εξασφάλιση της εκπλήρωσης των υποχρεώσεων της JPA, που απορρέουν από το Ομολογιακό Δάνειο έχουν υπογραφεί οι κάτωθι συμβάσεις εξασφάλισης:

(α) η από 24.06.2021 σύμβαση ενεχύρου / εκχώρησης αιτία ενεχύρου των απαιτήσεων που απορρέουν από τη Σύμβαση Σύμπραξης (Pledge of Partnership Agreement) μεταξύ της JPA ως Ενεχυράζοντος (Pledgor) και της ALPHA BANK ως Εκπροσώπου Ομολογιούχων (Bondholder Agent),

(β) η από 24.06.2021 σύμβαση ενεχύρου / εκχώρησης αιτία ενεχύρου των απαιτήσεων που απορρέουν από τις Συμβάσεις Έργου (Project Documents), όπως ορίζονται στο Πρόγραμμα, μεταξύ της JPA ως Ενεχυράζοντος (Pledgor) και της ALPHA BANK ως Εκπροσώπου Ομολογιούχων (Bondholder Agent),

(γ) η από 24.06.2021 σύμβαση ενεχύρου / εκχώρησης αιτία ενεχύρου των απαιτήσεων που απορρέουν από το Λογαριασμό Εσόδων που τηρεί η JPA στην Τράπεζα Λογαριασμών (Pledge of Proceeds Account) μεταξύ της JPA ως Ενεχυράζοντος (Pledgor) και της ALPHA BANK ως Εκπροσώπου Ομολογιούχων (Bondholder Agent),

(δ) η από 24.06.2021 σύμβαση ενεχύρου / εκχώρησης αιτία ενεχύρου των απαιτήσεων που απορρέουν από το Λογαριασμό Ασφαλιστικών Εσόδων ΟΣΚ που τηρεί η JPA στην Τράπεζα Λογαριασμών, (Pledge of OSK Insurance Proceeds Account) μεταξύ της JPA ως Ενεχυράζοντος (Pledgor) και της ALPHA BANK ως Εκπροσώπου Ομολογιούχων (Bondholder Agent),

(ε) η από 02.07.2021 σύμβαση ενεχύρου / εκχώρησης αιτία ενεχύρου των απαιτήσεων που απορρέουν από τους Λογαριασμούς Έργου, που τηρεί η JPA στην Τράπεζα Λογαριασμών (Pledge of Project Accounts) μεταξύ της JPA ως Ενεχυράζοντος (Pledgor) και της ALPHA BANK ως Εκπροσώπου Ομολογιούχων (Bondholder Agent),

(στ) η από 24.06.2021 σύμβαση ενεχύρου / εκχώρησης αιτία ενεχύρου των απαιτήσεων που απορρέουν από την Απευθείας Σύμβαση Ι (Pledge of Direct I Agreement) μεταξύ της JPA ως Ενεχυράζοντος (Pledgor) και της ALPHA BANK ως Εκπροσώπου Ομολογιούχων (Bondholder Agent),

(ζ) η από 24.06.2021 σύμβαση εκχώρησης των απαιτήσεων που απορρέουν από τις Συμβάσεις Αντιστάθμισης Κινδύνου Μεταβολής Επιτοκίου (Pledge of Hedging Agreements) μεταξύ της JPA ως Εκχωρητή (Assignor) και της ALPHA BANK ως Εκπροσώπου Ομολογιούχων (Bondholder Agent),

(η) η από 24.06.2021 σύμβαση ενεχύρου επί / εκχώρησης αιτία ενεχύρου των απαιτήσεων που απορρέουν από το σύνολο των μετοχών έκδοσης της JPA (Pledge of Issuer Shares) μεταξύ της PREMIA PROPERTIES ως Ενεχυράζοντος (Pledgor), της ALPHA BANK ως Εκπροσώπου Ομολογιούχων (Bondholder Agent) και της JPA,

(θ) η από 24.06.2021 σύμβαση ενεχύρου / εκχώρησης αιτία ενεχύρου των απαιτήσεων που απορρέουν από τις Ασφαλιστικές Συμβάσεις (Pledge of Insurances) μεταξύ της JPA ως Ενεχυράζοντος (Pledgor) και της ALPHA BANK ως Εκπροσώπου Ομολογιούχων (Bondholder Agent),

(ι) η από 24.06.2021 σύμβαση εκχώρησης των απαιτήσεων που απορρέουν από την Εγγυητική Επιστολή Καλής Εκτέλεσης της Σύμβασης Διαχείρισης (Pledge of FM Performance Bond) μεταξύ της JPA ως Εκχωρητή (Assignor) και της ALPHA BANK ως Εκπροσώπου Ομολογιούχων (Bondholder Agent),

(ια) η από 24.06.2021 σύμβαση ενεχύρου επί / εκχώρησης αιτία ενεχύρου των απαιτήσεων που απορρέουν από τις Δευτερογενείς Ομολογίες (Pledge of Subordinated Bonds) μεταξύ της PREMIA PROPERTIES ως Ενεχυράζοντος (Pledgor), της ALPHA BANK ως Εκπροσώπου Ομολογιούχων (Bondholder Agent) και Εκπροσώπου στη Σύμβαση Δευτερογενούς Ομολογιακού Δανείου (Subordinated Bond Loan Agent) και της JPA,

(ιβ) η από 24.06.2021 σύμβαση ενεχύρου / εκχώρησης αιτία ενεχύρου των απαιτήσεων που απορρέουν από τους Υφιστάμενους Λογαριασμούς Β' που η JPA τηρεί στην Τράπεζα HSBC (Pledge of Existing B Accounts) μεταξύ της JPA ως Ενεχυράζοντος (Pledgor) και της ALPHA BANK ως Εκπροσώπου Ομολογιούχων (Bondholder Agent),

8. Σύμβαση Σύμπραξης για τη Μελέτη, Κατασκευή και Τεχνική Διαχείριση 10 Σχολικών Μονάδων στην Αττική με ΣΔΙΤ (Partnership Agreement):

Η JPA στις 9.05.2014 σύναψε σύμβαση για τη μελέτη, κατασκευή και τεχνική διαχείριση δέκα (10) σχολικών μονάδων στην Αττική (το «Έργο»), μέσω σύμπραξης δημοσίου – ιδιωτικού τομέα (ΣΔΙΤ), με την εταιρεία με την επωνυμία «Κτιριακές Υποδομές Α.Ε.» («ΟΣΚ») και εκ τρίτου της κατά τον χρόνο εκείνου μετόχου της JPA, εταιρίας με την επωνυμία «J&P-ΑΒΑΞ Α.Ε.» (η «Σύμβαση Σύμπραξης»).

Αντικείμενο της Σύμβασης Σύμπραξης είναι η ανάληψη εκ μέρους του JPA εκτέλεσης του έργου «Μελέτη, Κατασκευή και Τεχνική Διαχείριση 10 Σχολικών Μονάδων στην Αττική με ΣΔΙΤ» έναντι συμβατικού ανταλλάγματος συνιστάμενου σε Μηνιαίες Ενιαίες Πληρωμές, οι οποίες υπολογίζονται βάσει ορισμένων προβλεπόμενων στη Σύμβαση Σύμπραξης παραμέτρων.

Η διάρκεια της Σύμβασης Σύμπραξης είναι 27 έτη από την ημερομηνία έναρξης ισχύος της.

Βάσει των όρων της Σύμβασης Σύμπραξης, η JPA υποχρεούται να ασφαλίσει το Έργο κατά παντός κινδύνου περιουσίας, απώλειας εσόδων λόγω διακοπής λειτουργίας, και αστικής ευθύνης έναντι τρίτων.

Περαιτέρω, σύμφωνα με τους όρους της Σύμβασης Σύμπραξης, για την έγκυρη εξωχρηματιστηριακή μεταβίβαση μετοχών της JPA ή άλλη πράξη με την οποία μεταβιβάζονται τα δικαιώματα ψήφου επί μετοχών του, εφόσον αυτές λαμβάνουν χώρα μέχρι και ένα έτος μετά την Ημερομηνία Διαθεσιμότητας Υπηρεσιών (ήτοι την ημερομηνία που και το τελευταίο τμήμα του Έργου θα παραδοθεί, σύμφωνα με την προβλεπόμενη στη Σύμβαση Σύμπραξης), ήτοι ένα έτος μετά την 29.08.2017, καθώς και για μια σειρά άλλων πράξεων, περιλαμβανομένων της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου ή τροποποίησης του καταστατικού της JPA, της έκδοση ομολογιακού δανείου από την JPA, απαιτείται η έγγραφη συναίνεση της ΟΣΚ.

Η ΟΣΚ δύναται να καταγγείλει τη Σύμβαση Σύμπραξης οποτεδήποτε πριν από την ημερομηνία λήξης με αποζημίωση λύσης και ειδοποίηση καταγγελίας στην JPA ορίζοντας την ημερομηνία λύσης της Σύμβασης Σύμπραξης, η οποία δεν μπορεί να απέχει λιγότερο από 20 εργάσιμες ημέρες από την παραλαβή από την JPA της ειδοποίησης καταγγελίας.

Σε περίπτωση υπαιτιότητας της JPA, καταβάλλεται αποζημίωση λύσης, υπολογιζόμενα κατά την αναλυτικά προβλεπόμενη στη Σύμβαση Σύμπραξης διαδικασία, ενώ οι εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης καταπίπτουν υπέρ της ΟΣΚ ως εύλογη αποζημίωση.

Η Σύμβαση Σύμπραξης περιέχει συνήθεις όρους που περιλαμβάνονται σε ΣΔΙΤ, οι οποίοι ρυθμίζουν αναλυτικά τις υποχρεώσεις της JPA και τις σχέσεις μεταξύ των μερών.

Η κατασκευή του Έργου ολοκληρώθηκε τμηματικά, ενώ το τελευταίο τμήμα του Έργου παραδόθηκε στις 29.08.2017. Για την εισφορά των Μετοχών JPA στην Εταιρία, στο πλαίσιο της Αύξησης με Εισφορές Περιουσιακών Στοιχείων, η εταιρεία με την επωνυμία «Κτιριακές Υποδομές Α.Ε.» (ΟΣΚ) έχει παράσχει την από 10.12.2020 έγγραφη συναίνεσή της διά του από 10.12.2020 Πρακτικού του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλοι όροι στη συμφωνία που μπορούν να επηρεάσουν το ποσό, το χρόνο και τη βεβαιότητα των μελλοντικών ταμειακών ροών. Ειδικότερα οι Ταμειακές Ροές δεν επηρεάζονται εφόσον διατηρείται η καθημερινή καλή λειτουργία των σχολείων η οποία βασίζεται στην ύπαρξη επαρκούς ασφάλειας των εγκαταστάσεων, πραγματοποίηση πλήρους καθαριότητας, στην αποκατάσταση όλων των βλαβών, στη διατήρηση καθαρών των εξωτερικών χώρων, στην ύπαρξη πυρασφάλειας σε όλους τους χώρους των κτιρίων. Αναφορικά με τη φύση και την έκταση των δυνατοτήτων ανανέωσης, καθώς και την ύπαρξη άλλων δικαιωμάτων ή δεσμεύσεων σημειώνεται ότι δεν υφίσταται δυνατότητα ανανέωσης, καθώς η εν λόγω σύμβαση λήγει το 2041. Περαιτέρω, σημειώνεται ότι στη σύμβαση υπάρχει πρόβλεψη για διενέργεια εργασιών βαριάς συντήρησης των σχολικών κτιρίων η οποία διενεργείται περιοδικά ξεκινώντας από το τέλος του 2021 και κατά τη διάρκεια του 2022.

9. Σύμβαση Ασφάλισης:

Υφίστανται ασφαλιστήρια συμβόλαια από την «GENERALI HELLAS», κατά παντός κινδύνου με ασφαλισμένο κεφάλαιο ύψους €35.324.531,88, για απώλεια εσόδων λόγω διακοπής εργασιών με ασφαλισμένο κεφάλαιο ύψους €6.100.000, γενικής αστικής ευθύνης και αστικής ευθύνης εργοδότη. Για την γενική αστική ευθύνη το ανώτατο όριο είναι €10.000.000, ενώ για την αστική ευθύνη εργοδότη το ανώτατο όριο είναι €3.000.000. Η διάρκεια των συμβολαίων είναι έως την 31.12.2021.

Οι απαιτήσεις της Εταιρίας από τις εν λόγω ασφαλιστικές συμβάσεις έχουν εκχωρηθεί υπέρ της ALPHA BANK, ως εκπροσώπου των ομολογιούχων (ως εξασφάλιση των δανειακών υποχρεώσεων της JPA αναφορικά με τις δανειακές συμβάσεις που περιγράφονται ανωτέρω).

3.17 Διαθέσιμα έγγραφα

3.17.1 Έγγραφα στη διάθεση του Επενδυτικού Κοινού

Κατά τη διάρκεια ισχύος του Ενημερωτικού Δελτίου, ήτοι 12 μήνες από την έγκρισή του, τα παρακάτω έγγραφα θα βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού στην ιστοσελίδα της Εταιρίας (<http://www.premia.gr/enimerotika-deltia/>):

- Το Καταστατικό της Εταιρείας είναι διαθέσιμο στην ηλεκτρονική διεύθυνση: <http://www.premia.gr/katastatiko/>
- Το πρακτικό της από 19.05.2021 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, η οποία, μεταξύ άλλων, παρείχε την εξουσία στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για λήψη απόφασης αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και περιορισμού ή αποκλεισμού του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας, δυνάμει των άρθρων 24 παρ. 1(β) και 27 παρ. 4 του Ν. 4548/2018.
- Το πρακτικό της από 03.06.2021 συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το οποίο έλαβε την απόφαση για την Αύξηση.
- Το πρακτικό της από 07.07.2021 συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, για τη συμπλήρωση/τροποποίηση της από 03.06.2021 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου ως προς τον λεπτομερή καθορισμό του τρόπου διάθεσης των Νέων Μετοχών με Καταβολή Μετρητών.
- Οι από 02.06.2021 εκθέσεις αποτίμησης των μετοχών των Εισφερόμενων Εταιρειών και των Εισφερόμενων Ομολογιών των ορκωτών ελεγκτών λογιστών κ.κ. Αλέξη Χατζηπαύλου και Γεωργίου Μπουρνή της εταιρείας Deloitte στο πλαίσιο της Αύξησης.
- Οι αποτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων του χαρτοφυλακίου του Ομίλου κατά την 31.12.2020, καθώς και οι αποτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων που αποκτήθηκαν μετά την 31.12.2020 (συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων των Εισφερόμενων Εταιρειών).
- Οι οικονομικές καταστάσεις των Εισφερόμενων Εταιρειών.
- Οι άτυπες (Pro-Forma) Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες της χρήσης 2020, καθώς και η Έκθεση Διασφάλισης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή-Λογιστή επί των Άτυπων (Pro-Forma) Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών της Χρήσης 2020.

Άλλες πληροφορίες στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρίας, πλην των πληροφοριών που είναι διαθέσιμες στις προαναφερθείσες ηλεκτρονικές διευθύνσεις δεν αποτελούν μέρος του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

3.17.2 Έγγραφα μέσω παραπομπής

- Οι δημοσιευμένες Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Χρήσης 2020, μαζί με την αντίστοιχη έκθεση ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή – Λογιστή, ενσωματώνονται στο παρόν ενημερωτικό δελτίο με τη μέθοδο της παραπομπής, σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129. Οι εν λόγω εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι διαθέσιμες στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρίας: http://www.premia.gr/wp-content/uploads/2021/03/Ethsia_Oikonomiki_Ekthesh_31_12_2020_09032021-3.pdf

Άλλες πληροφορίες στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρίας, πλην των πληροφοριών που είναι διαθέσιμες στην προαναφερθείσα ηλεκτρονική διεύθυνση δεν αποτελούν μέρος του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

4. ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ

4.1 Ουσιώδεις Πληροφορίες

4.1.1 Συμφέροντα των φυσικών και νομικών προσώπων που συμμετέχουν στην Αύξηση

Η Εταιρεία λαμβάνοντας υπόψιν τις σχετικές δηλώσεις των εμπειρογνομόνων (της ελεγκτικής εταιρείας ΣΟΛ Α.Ε., της εταιρίας Deloitte, της «Savills ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε», της «ΑΞΙΕΣ Α.Ε.» και της «GEOAXIS», με βάση τα εξής κριτήρια, τα οποία περιλαμβάνονται στις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA: (α) κυριότητα μετοχών ή και ομολόγων της Εταιρείας, (β) σχέσεις εργασίας ή παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εταιρεία, (γ) συμμετοχή σε όργανα/ επιτροπές της Εταιρείας, (δ) σχέσεις με χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που συμμετέχουν στην παρούσα έκδοση, (ε) άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον εξαρτώμενο από την επιτυχία της έκδοσης και (στ) συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εταιρείας, θεωρεί ότι δεν υφίστανται για τους εμπειρογνώμονες (i) ουσιώδη συμφέροντα σε σχέση με την Εταιρεία και (ii) συμφέροντα, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, τα οποία είναι ουσιώδη για την έκδοση/προσφορά.

Η «AMBROSIA CAPITAL HELLAS ΑΕΠΕΥ», ως Κύριος Ανάδοχος δηλώνει ότι, λαμβάνοντας υπόψιν, ως κριτήριο την παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εταιρεία για παροχή υπηρεσιών καθώς και τα εξής κριτήρια με βάση τις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA: (α) εάν κατέχει μετοχικούς τίτλους της Εταιρείας ή θυγατρικών της, (β) εάν έχει άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον το οποίο βασίζεται στην επιτυχία της Αύξησης, ή (γ) εάν έχει κάποια συμφωνία με βασικούς μετόχους της Εταιρείας, δεν έχει συμφέροντα ή συγκρουόμενα συμφέροντα που να επηρεάζουν σημαντικά την Αύξηση και Δημόσια Προσφορά. Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο εκτέλεσης υπηρεσιών επενδυτικής τραπεζικής και χρηματιστηριακών συναλλαγών, αναφέρει ότι: (i) θα λάβει αμοιβές που σχετίζονται με την Αύξηση (βλ. ενότητα 4.8 «Δαπάνες έκδοσης»), (ii) η ίδια και οι συνδεδεμένες με αυτήν εταιρίες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) έχουν συνάψει ή/και ενδέχεται να συνάψουν στο μέλλον συναλλαγές για υπηρεσίες επενδυτικής τραπεζικής και χρηματιστηριακές συναλλαγές κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους είτε με την Εταιρεία είτε με συνδεδεμένες με αυτήν εταιρίες, για τις οποίες λαμβάνουν ή/και ενδέχεται να λάβουν στο μέλλον αμοιβές ή/και προμήθειες. Επίσης, δεν έχουν οποιαδήποτε συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εταιρείας, πλην ενδεχόμενων χρηματιστηριακών συμβάσεων, μέσω των οποίων διενεργούνται χρηματιστηριακές συναλλαγές, χωρίς όμως αυτές οι συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Αύξηση. Η AMBROSIA CAPITAL HELLAS ΑΕΠΕΥ έχει λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα, προκειμένου να διασφαλίσει την ανεξαρτησία της από την Εταιρεία.

4.1.2 Δήλωση για την επάρκεια του κεφαλαίου κίνησης

Αναφορικά με την επάρκεια κεφαλαίου κίνησης της Εταιρείας και του Ομίλου, η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι κατά την άποψη της το κεφάλαιο κίνησης επαρκεί για τις τρέχουσες δραστηριότητες του Ομίλου για τους επόμενους δώδεκα (12) μήνες.

4.1.3 Κεφαλαιοποίηση και χρέος

Στους πίνακες που ακολουθούν, οι οποίοι έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία, παρουσιάζονται η κεφαλαιοποίηση και το χρέος του Ομίλου, καθώς και το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος της, με βάση τα στοιχεία των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2020, που έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή. Οι παρακάτω πίνακες θα πρέπει να διαβάζονται και να ερμηνεύονται συναρτήσει της εν λόγω χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Ως εκ τούτου, παρατίθενται η κεφαλαιοποίηση και το χρέος του Ομίλου στις 31.12.2020, όπως διαμορφώνονται κατόπιν προσαρμογών αναφορικά με την Αύξηση.

ΚΕΦΑΛΑΙΑΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΟΜΙΛΟΥ							
		Προσαρμογές					
Ποσά (σε € χιλ.)	31.12.2020	Ανάληψη νέου δανεισμού	Αγορά ακινήτου Λάκκα με δανεισμό	Εισφερόμενες Μετοχές	Έσοδα – έξοδα ακινήτων θέση Ψάρι – Λ. Λαυρίου	Εισφερόμενες Ομολογίες	Σύνολο Pro Forma 31.12.2020
Συνολικές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (συμπεριλαμβανομένου του βραχυπρόθεσμου τμήματος του μακροπρόθεσμου χρέους) (Α)							
- Εγγυημένο (Guaranteed) ή/και Εξασφαλισμένο (Secured) ⁽¹⁾	2.069	829	359	1.671	-	-	4.928
- Μη εγγυημένο / μη εξασφαλισμένο ⁽²⁾	6.585	2.732	-	6	-	(4.059)	5.264
Σύνολο	8.654	3.561	359	1.677	-	(4.059)	10.193
Συνολικές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις (εξαιρουμένου του βραχυπρόθεσμου τμήματος του μακροπρόθεσμου χρέους) (Β)							
- Εγγυημένο (Guaranteed) ή/και Εξασφαλισμένο (Secured) ⁽¹⁾	41.397	22.474	4.908	26.590	-	-	95.369
- Μη εγγυημένο / μη εξασφαλισμένο ⁽²⁾	50	-	-	7	-	-	57
Σύνολο	41.447	22.474	4.908	26.598	-	-	95.427
Συνολικές Υποχρεώσεις (Α+Β)	50.101	26.035	5.268	28.275	-	(4.059)	105.620
Ίδια κεφάλαια (Γ)							
- Μετοχικό κεφάλαιο ⁽³⁾	17.522	-	-	8.179	-	1.364	27.065
- Ίδιες μετοχές	(1)	-	-	-	-	-	(1)
- Υπέρ το άρτιο ⁽³⁾	32.687	-	-	15.377	-	2.565	50.692
- Λοιπά αποθεματικά ⁽⁴⁾	52.842	-	-	-	-	-	52.842
- Κέρδη / (Ζημίες) εις νέον	(65.198)	(1.310)	436	-	2.745	130	(63.197)
Σύνολο	37.852	(1.310)	436	23.556	2.745	4.059	67.338

Σύνολο (Α+Β+Γ)	87.953	24.725	5.703	51.831	2.745	-	172.958
-----------------------	---------------	---------------	--------------	---------------	--------------	----------	----------------

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή-λογιστή.

(1) Οι **βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις με εγγυήσεις ή/και εξασφαλίσεις** περιλαμβάνουν: (α) το βραχυπρόθεσμο μέρος του κοινού ομολογιακού δανείου €13,8 εκατ. από την Alpha Bank, ποσού €276 χιλ. συμπεριλαμβανομένων αναλογούντων τόκων συνολικού ποσού €338,6 χιλ., (β) το βραχυπρόθεσμο μέρος του δανείου της JPA συμπεριλαμβανομένων αναλογούντων τόκων, ποσού €1.727,3 χιλ. και (γ) τους αναλογούντες τόκους των υποχρεώσεων προς την Eurobank ποσού €2,8 χιλ. δυνάμει της Συμφωνίας Εξυγίανσης. Οι **μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με εγγυήσεις ή/και εξασφαλίσεις** περιλαμβάνουν: (α) το μακροπρόθεσμο μέρος του κοινού ομολογιακού δανείου €13,8 εκατ. από την Alpha Bank ποσού €13.524,0 χιλ., (β) το μακροπρόθεσμο μέρος των υποχρεώσεων προς την Eurobank δυνάμει της Συμφωνίας Εξυγίανσης ποσού €810,0 χιλ. και (γ) το μακροπρόθεσμο μέρος του δανείου της JPA ποσού €27.063,2 χιλ.

Οι βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με εγγυήσεις ή/και εξασφαλίσεις αναπροσαρμόζονται κατόπιν της 31.12.2020 με ποσό: (α) €23.303 χιλ. που αφορά την ανάληψη νέου δανεισμού ποσού €35.998 χιλ. με αναλογούντες τόκους ποσού €1.168 χιλ. που χρησιμοποιήθηκε για την εξόφληση της αγοράς των ακινήτων στη θέση Κύριλλος και Ψάρι που ολοκληρώθηκε την 29.12.2020 και για την αναχρηματοδότηση υφιστάμενου δανεισμού €13.863 χιλ., (β) €5.267 χιλ. που αφορά την ανάληψη νέου δανεισμού ποσού €5.102 χιλ. με αναλογούντες τόκους ποσού €165 χιλ. σχετιζόμενου με την αγορά ακινήτου στη θέση Λάκκα και (iii) €28.261 χιλ. που αφορά τις βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με εγγυήσεις ή/και εξασφαλίσεις με 31.12.2020 των εισφερόμενων εταιρειών, ΘΕΣΜΙΑ, ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ, STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ, STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ και ΑΔΑΜ ΤΕΝ όπως αναλυτικά παρουσιάζονται στην Ενότητα 3.10 «Άτυπες (Pro-forma) Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες».

Επί του βραχυπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου δανεισμού του Ομίλου υπάρχουν παραχωρημένες υποθήκες και προσημειώσεις ποσού € 293.571 χιλ., συμπεριλαμβανομένων των Εισφερόμενων Εταιρειών καθώς και ενεχυριάσεις μισθωμάτων, ενεχυριάσεις μετοχών και λοιπές εγγυήσεις, όπως αναλυτικά παρατίθενται στην Ενότητα 3.3.5 «Εμπράγματα βάρη – Εμπράγματα εξασφαλίσεις» και στην Ενότητα 3.16.1 «Δανειακές Συμβάσεις».

(2) Οι **βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις χωρίς εγγυήσεις ή/και εξασφαλίσεις** αφορούν τον βραχυπρόθεσμο δανεισμό του Ομίλου χωρίς εγγυήσεις και εξασφαλίσεις και περιλαμβάνουν: (α) υπόλοιπο δανείου ύψους €3.000,0 χιλ. από την συνδεδεμένη εταιρία Sterner Stenhus Greece που αφορά προκαταβολή για την αγορά των ακινήτων με τους αναλογούντες τόκους ποσού €31,9 χιλ., (β) υπόλοιπο βραχυπρόθεσμου ομολογιακού δανείου ύψους €3.500,0 χιλ., από την τράπεζα Alpha Bank που αφορά προκαταβολή για την αγορά ακινήτων με τους αναλογούντες τόκους ποσού €10,9 χιλ. και (γ) τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις ποσού €42,3 χιλ.. Οι **μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις χωρίς εγγυήσεις και εξασφαλίσεις** περιλαμβάνουν τις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις ποσού € 50,1 χιλ..

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις χωρίς εγγυήσεις ή/και εξασφαλίσεις αναπροσαρμόζονται κατόπιν της 31.12.2020 με ποσό: (α) €2.732 χιλ. που αφορά την ανάληψη ομολογιακού δανείου από την Sterner Stenhus Greece (περιλαμβανομένων των τόκων), (β) €(4.059) χιλ. στο πλαίσιο της Αύξησης με Εισφορές (Εισφερόμενες Ομολογίες) και (γ) €6 χιλ. που αφορά τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από χρηματοδοτική μίσθωση των εταιρειών STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ και STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ, όπως αναλυτικά παρουσιάζονται στην Ενότητα 3.10 «Άτυπες (Pro-forma) Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες».

Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις χωρίς εγγυήσεις και εξασφαλίσεις αναπροσαρμόζονται κατόπιν της 31.12.2020 με ποσό €7 χιλ. που αφορά τις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από χρηματοδοτική μίσθωση των εταιρειών STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ και STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ, όπως αναλυτικά παρουσιάζονται στην Ενότητα 3.10 «Άτυπες (Pro-forma) Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες».

(3) Αντιπροσωπεύει το **μετοχικό κεφάλαιο και τη διαφορά υπέρ το άρτιο** την 31.12.2020, όπως αυτά γνωστοποιούνται στις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2020.

Το μετοχικό κεφάλαιο αναπροσαρμόζεται κατόπιν της 31.12.2020 κατά ποσό: (α) €8.179 χιλ. που αφορά τις Εισφερόμενες Μετοχές και (β) €1.364 χιλ. που αφορά τις Εισφερόμενες Ομολογίες, όπως αναλυτικά παρουσιάζεται στην Ενότητα 3.10 «Άτυπες (Pro-forma) Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες».

(4) Συμπεριλαμβάνει το τακτικό αποθεματικό, τα αφορολόγητα αποθεματικά, τα ειδικά και λοιπά αποθεματικά, τα οποία συμπεριλαμβάνονται στο κονδύλι «Λοιπά αποθεματικά» στις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2020.

Τα κέρδη / (ζημίες) εις νέον αναπροσαρμόζονται κατόπιν της 31.12.2020 κατά ποσό: (α) €(1.310) χιλ. που αφορά αναπροσαρμογή των τόκων προερχόμενη από την ανάληψη νέου δανεισμού, (β) €436 χιλ. που αφορά τα έσοδα από ενοίκια του ακινήτου στη Λάκκα τα οποία: (i) προσαυξάνονται από την μεταβολή της εύλογης αξίας του και (ii)

μειώνονται από τα αναλογούντα έξοδα του (ασφάλιστρα – ΕΝΦΙΑ) καθώς και από τους αναλογούντες τόκους του δανείου του, (γ) €2.745 χιλ. που αφορά έσοδα των ακινήτων στη θέση Κύριλλος, Ψάρι και το ακίνητο στην Παιανία τα οποία μειώνονται από τα αναλογούντα έξοδα τους (ασφάλιστρα – ΕΝΦΙΑ) και (δ) €131 χιλ., που αφορά αντιλογισμό των τόκων που είχαν υπολογισθεί κατά την ανάληψη του δανείου €2.600 χιλ. από την Sterner Stenhus Greece, όπως αναλυτικά παρουσιάζεται στην Ενότητα 3.10 «Άτυπες (Pro-forma) Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες».

Στον πίνακα που ακολουθεί προσδιορίζεται το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος του Ομίλου στις 31.12.2020, όπως αναμορφώνεται κατόπιν προσαρμογών:

ΚΑΘΑΡΟ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΧΡΕΟΣ ΟΜΙΛΟΥ								
Ποσά (σε € χιλ.)	31.12.2020	Ανάληψη νέου δανεισμού	Αγορά ακινήτου Λάκκα με δανεισμό	Εισφορά Μετοχών	Αγορά ακινήτου Παιανία	Εισφορά Ομολογιών		Σύνολο Pro Forma 31.12.2020
A. Ταμειακά διαθέσιμα ¹	4.264	5.093	(92)	(105)	(2.639)			6.521
B. Ταμειακά Ισοδύναμα	–	–	–	–	–			–
Γ. Λοιπά βραχυπρόθεσμα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία / Εμπορεύσιμα χρεόγραφα ²	250	–	–	–	–			250
Δ. Ρευστότητα (A+B+Γ)	4.514	5.093	(92)	(105)	(2.639)			6.771
E. Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις (εξαιρουμένου του βραχυπρόθεσμου τμήματος του μακροπρόθεσμου δανεισμού) ³	6.906	3.837	166	224	–	(4.059)		7.074
ΣΤ. Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων ⁴	1.706	(276)	194	1.447	–	–		3.071
Z. Λοιπές βραχυπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις ⁵	42	–	–	6	–	–		48
Η. Βραχυπρόθεσμο χρηματοοικονομικό χρέος (E+ΣΤ+Z)	8.654	3.561	359	1.677	–	(4.059)		10.193
Θ. Καθαρό βραχυπρόθεσμο χρηματοοικονομικό χρέος (Η-Δ)	4.139	(1.532)	452	1.782	2.639	(4.059)		3.422
I. Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις (εξαιρουμένου του βραχυπρόθεσμου τμήματος του μακροπρόθεσμου δανεισμού) ⁶	41.397	22.474	4.908	26.590	–			95.370
Κ. Λοιπές μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις ⁷	50	–	–	7	–			57
Λ. Μη τρέχουσα διαπραγμάτευση και άλλες ληξιπρόθεσμες οφειλές ⁸	1.106	–	–	617	–			1.723

Μ. Μακροπρόθεσμο χρηματοοικονομικό χρέος (I+K+Λ)	42.553	22.474	4.908	27.215	-			97.151
Ν. Καθαρό Χρηματοοικονομικό Χρέος (Θ+Μ)	46.693	20.942	5.360	28.997	2.639	(4.059)		100.572

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή

(1) Τα **Ταμειακά διαθέσιμα** απαρτίζονται από δεσμευμένες καταθέσεις €2.400,8 χιλ. και ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα €1.863,6 χιλ., όπως αυτά γνωστοποιούνται στις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2020.

Τα Ταμειακά διαθέσιμα κατόπιν της 31.12.2020 αναπροσαρμόζονται με ποσό: (α) €5.093 χιλ., που αφορά την ανάληψη νέου δανεισμού που χρησιμοποιήθηκε για την εξόφληση της αγοράς των ακινήτων στη θέση Κύριλλος και Ψάρι που ολοκληρώθηκε την 29.12.2020 και για την αναχρηματοδότηση υφιστάμενου δανεισμού, και για την αγορά του ακινήτου στην Παιανία (β) €(92) χιλ. που αφορά χρήση ταμειακών διαθεσίμων για αγορά του ακινήτου στη Λάκκα, (γ) €(105) χιλ. που αφορά κατά ποσό (i) €895 χιλ. τα ταμειακά διαθέσιμα των εισφερόμενων εταιριών και (ii) κατά ποσό €(1.000) χιλ. τη χρήση ταμειακών διαθεσίμων για την απόκτηση της εταιρίας Επενδυτική Ασπροπύργου 1, και (δ) €(2.639) χιλ. που αφορά τη χρήση ταμειακών διαθεσίμων για την αγορά ακινήτου στην Παιανία, όπως αναλυτικά παρουσιάζεται στην Ενότητα 3.10 «Άτυπες (Pro-forma) Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες».

(2) Τα **Λοιπά βραχυπρόθεσμα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία / εμπορεύσιμα χρεόγραφα** περιλαμβάνουν επιταγές εισπρακτέες ύψους €250 χιλ. (μέρος του κονδυλίου «Εμπορικές Απαιτήσεις», όπως αυτό γνωστοποιείται στις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2020).

(3) Οι **Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις (εξαιρουμένου του βραχυπρόθεσμου τμήματος του μακροπρόθεσμου δανεισμού)** περιλαμβάνουν: (α) υπόλοιπο δανείου από τη Sterner Stenhus Greece που αφορά προκαταβολή για την αγορά ακινήτων €3.000 χιλ. συμπεριλαμβανομένης της σχετικής πρόβλεψης αναλογούντων τόκων ποσού €10,9 χιλ., (β) υπόλοιπο βραχυπρόθεσμου ομολογιακού δανείου της Alpha Bank €3.500 χιλ. συμπεριλαμβανομένης πρόβλεψης αναλογούντων τόκων €10,9 χιλ., (γ) πρόβλεψη αναλογούντων τόκων €62,6 χιλ. του κοινού ομολογιακού δανείου από την Alpha Bank €13,8 εκατ., (δ) πρόβλεψη αναλογούντων τόκων €2,8 χιλ. υποχρεώσεων προς την Eurobank δυνάμει της Συμφωνίας Εξυγίανσης €(810) χιλ., (ε) πρόβλεψη αναλογούντων τόκων του δανείου της JPA ποσού €297,5 χιλ.. Οι βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις (εξαιρουμένου του βραχυπρόθεσμου τμήματος του μακροπρόθεσμου δανεισμού) αποτελούν τμήμα του κονδυλίου «Βραχυπρόθεσμα δάνεια», όπως αυτό γνωστοποιείται στις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2020.

Οι Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις (εξαιρουμένου του βραχυπρόθεσμου τμήματος του μακροπρόθεσμου δανεισμού) κατόπιν της 31.12.2020 αναπροσαρμόζονται με ποσό: (α) €3.837 χιλ. που αφορά την ανάληψη νέου ομολογιακού δανείου από τη Sterner Stenhus Greece ποσού €2.732 χιλ. με τους αναλογούντες τόκους και €1.105 χιλ. που αφορά αναλογούντες τόκους του νέου ομολογιακού, (β) €166 χιλ. που αφορά τόκους αναληφθέντος δανείου σχετικά με την αγορά ακινήτου στη Λάκκα, (γ) €224 χιλ. που αφορά βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις της εταιρείας ΑΔΑΜ ΤΕΝ και (δ) €(4.059) χιλ. που αφορά κεφαλαιοποίηση των δυο ομολογιακών δανείων ύψους €1,3 εκατ. και €2,6 εκατ. της Sterner Stenhus Greece, όπως αναλυτικά παρουσιάζεται στην Ενότητα 3.10 «Άτυπες (Pro-forma) Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες».

(4) Το **Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων** περιλαμβάνει: (α) το βραχυπρόθεσμο μέρος του κοινού ομολογιακού δανείου από την Alpha Bank €13,8 εκατ. ποσού €276 χιλ. και (β) το βραχυπρόθεσμο μέρος του δανείου της JPA, ποσού €1.429,8 χιλ. Το Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων αποτελεί τμήμα του του κονδυλίου «Βραχυπρόθεσμα δάνεια», όπως αυτό γνωστοποιείται στις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2020.

Το Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων κατόπιν της 31.12.2020 αναπροσαρμόζεται με ποσό: (i) €(276) χιλ. που αφορά εξόφληση βραχυπρόθεσμου μέρους του κοινού ομολογιακού δανείου από την Alpha Bank (ποσού €13,8 εκατ.), (ii) €194 χιλ. που αφορά την πληρωτέα βραχυπρόθεσμη δόση του δανείου που αναλήφθηκε για την αγορά του ακινήτου στη Λάκκα και (iii) €1.447 χιλ. που αφορά το Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων καθώς και τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων Leasing των εταιριών ΘΕΣΜΙΑ, STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ, STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ, ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ, όπως αναλυτικά παρουσιάζεται στην Ενότητα 3.10 «Άτυπες (Pro-forma) Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες».

(5) Οι **Λοιπές βραχυπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις** περιλαμβάνουν το βραχυπρόθεσμο τμήμα των χρηματοοικονομικών μισθώσεων, και αποτελεί το κονδύλι «Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις μισθώσεων», όπως αυτό γνωστοποιείται στις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2020.

Οι Λοιπές βραχυπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις κατόπιν της 31.12.2020 αναπροσαρμόζονται με ποσό €6 χιλ. που αφορά βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από χρηματοοικονομική μίσθωση των εισφερόμενων εταιριών STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ και STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ, όπως αναλυτικά παρουσιάζεται στην Ενότητα 3.10 «Άτυπες (Pro-forma) Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες».

(6) Οι **Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις (εξαιρουμένου του βραχυπρόθεσμου τμήματος του μακροπρόθεσμου δανεισμού)** περιλαμβάνουν: (α) το μακροπρόθεσμο μέρος του κοινού ομολογιακού δανείου €13,8 εκατ. από την Alpha Bank €(13.524,0) χιλ., (β) το μακροπρόθεσμο μέρος των υποχρεώσεων προς την Eurobank €(810,0) χιλ., το οποίο θα εξοφληθεί σε τρεις ισόποσες ετήσιες δόσεις βάσει της Συμφωνίας Εξυγίανσης και (γ) το μακροπρόθεσμο μέρος του δανείου της JPA ποσού €27.063,2 χιλ., και αποτελούν το κονδύλι «Μακροπρόθεσμα δάνεια», όπως αυτό γνωστοποιείται στις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2020.

Οι Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις (εξαιρουμένου του βραχυπρόθεσμου τμήματος του μακροπρόθεσμου δανεισμού) κατόπιν της 31.12.2020 αναπροσαρμόζονται με ποσό: (α) €22.474 χιλ. που αφορά ανάληψη νέου δανεισμού που χρησιμοποιήθηκε για την εξόφληση της αγοράς των ακινήτων στη θέση Κύριλλος και Ψάρι που ολοκληρώθηκε την 29.12.2020 και για την αναχρηματοδότηση υφιστάμενου δανεισμού, (β) €4.908 χιλ. που αφορά το μακροπρόθεσμο μέρος του δανείου που αναλήφθηκε για την αγορά του ακινήτου στη Λάκκα, (γ) €26.590 χιλ. που αφορά μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις καθώς και μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων Leasing των εταιρειών ΘΕΣΜΙΑ, STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ, STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ, ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ και ΑΔΑΜ ΤΕΝ, όπως αναλυτικά παρουσιάζεται στην Ενότητα 3.10 «Άτυπες (Pro-forma) Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες».

(7) Οι **Λοιπές μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις** περιλαμβάνουν το μακροπρόθεσμο τμήμα των χρηματοοικονομικών μισθώσεων και αποτελεί το κονδύλι «Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις μισθώσεων», όπως αυτό γνωστοποιείται στις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2020.

Οι Λοιπές μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις κατόπιν της 31.12.2020 αναπροσαρμόζονται με ποσό €7 χιλ. που αφορά μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης των εισφερόμενων STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ και STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ, όπως αναλυτικά παρουσιάζεται στην Ενότητα 3.10 «Άτυπες (Pro-forma) Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες».

(8) Η **Μη τρέχουσα διαπραγμάτευση και άλλες ληξιπρόθεσμες οφειλές περιλαμβάνει** ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων, και αποτελεί το κονδύλι «Λοιπές υποχρεώσεις», όπως αυτό γνωστοποιείται στις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2020.

Η Μη τρέχουσα διαπραγμάτευση και άλλες ληξιπρόθεσμες οφειλές κατόπιν της 31.12.2020 αναπροσαρμόζονται με ποσό €617 χιλ. που αφορά ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων, των εισφερόμενων εταιρειών, όπως αναλυτικά παρουσιάζεται στην Ενότητα 3.10 «Άτυπες (Pro-forma) Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες».

Όπως παρουσιάζεται στον ανωτέρω πίνακα, την 31.12.2020, μετά τις αναπροσαρμογές που αφορούν σε γεγονότα που έλαβαν χώρα μετά την 31.12.2020, η ρευστότητα του Ομίλου θα ανερχόταν σε €6.771 χιλ., και το Καθαρό Χρηματοοικονομικό Χρέος για τον Όμιλο θα ανερχόταν σε €100.572 χιλ..

Η Διοίκηση της Εταιρίας δηλώνει ότι δεν έχει επέλθει καμία σημαντική αλλαγή στην κεφαλαιακή διάρθρωση και στο καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος του Ομίλου από την 01.01.2020 έως και την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, εκτός των αλλαγών που περιλαμβάνονται στις αναπροσαρμογές στους πίνακες ανωτέρω και αφορούν (α) το δανεισμό που αναλήφθηκε κατόπιν της 31.12.2020 και την απόκτηση νέων επενδυτικών ακινήτων, και (β) την Αύξηση (Εισφορά Μετοχών, Εισφορά Ομολογιών), καθώς και (i) την έκδοση από την Εταιρεία και κάλυψη από την μέτοχο Sterner Stenhus Greece ομολογιακού δανείου ύψους €1.000.000 για την εξόφληση από την Εταιρεία του τμήματος απόκτησης 28,96% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1, (ii) την υπογραφή για την έκδοση από την Εταιρεία και κάλυψη από την από την Τράπεζα Πειραιώς ομολογιακού δανείου ύψους €1.700.000 για την αναχρηματοδότηση της αγοράς του υφιστάμενου ακινήτου επί της Λεωφ. Λαυρίου και (iii) την εξόφληση από την Εταιρεία στις 08.07.2021 βραχυπρόθεσμου κοινού ομολογιακού δανείου εκδόσεως της Εταιρείας με εμπράγματα εξασφαλίσεις, εκδοθέν τον Νοέμβριο 2020.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να επηρεαστεί ουσιωδώς το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος της από ενδεχόμενες υποχρεώσεις. Σημειώνεται ότι δεν υπάρχουν διοικητικές, δικαστικές ή διαιτητικές διαδικασίες κατά της Εταιρείας, που να μπορούν να έχουν σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας (βλέπε ενότητα 3.11 «Δικαστικές και Διαιτητικές Διαδικασίες»).

4.1.4 Αύξηση με Μετρητά

4.1.4.1 Λόγοι της προσφοράς και χρήση των εσόδων

Σε περίπτωση πλήρους κάλυψης των Νέων Μετοχών με Καταβολή Μετρητών, τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια, θα ανέλθουν σε €47.515.213,44 χιλ. συμπεριλαμβανομένων των εκτιμώμενων δαπανών που σχετίζονται με την Αύξηση, ύψους έως €1.673 χιλ. (βλ. Ενότητα 4.8 «Δαπάνες έκδοσης»). Κατόπιν αφαίρεσης των ανωτέρω εκτιμώμενων δαπανών, τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια της Αύξησης θα ανέλθουν σε €45.842 χιλ. περίπου.

Η Εταιρεία σκοπεύει να χρησιμοποιήσει το σύνολο των κεφαλαίων που θα αντληθούν από την προτεινόμενη Αύξηση, μείον ποσού €3.000.000 που θα διατεθεί για την ενίσχυση του κεφαλαίου κίνησης και για κάλυψη των σχετικών εξόδων με τις νέες επενδύσεις και μετά την αφαίρεση των δαπανών έκδοσης, για την χρηματοδότηση νέων επενδύσεων απόκτησης ακινήτων, σύμφωνα με την επενδυτική πολιτική και στρατηγική της.

Θεμελιώδης επενδυτικός στόχος της Εταιρείας, όσον αφορά την Αύξηση αλλά και γενικότερα, είναι η δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας για τους μετόχους της, μέσα από την κύρια δραστηριότητά της δηλαδή επενδύσεις σε επαγγελματικά ακίνητα εισοδήματος που προσφέρουν ελκυστικές αποδόσεις. Οι τομείς επαγγελματικών ακινήτων που σκοπεύει να επικεντρωθεί η Εταιρεία για την χρήση των αντληθέντων κεφαλαίων είναι οι κάτωθι:

(α) ο τομέας της εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics) και οι αποθηκευτικοί χώροι, σε τοποθεσίες που παρουσιάζουν αυξημένη ζήτηση για υπηρεσίες διακίνησης εμπορευμάτων,

(β) ο τομέας των εμπορικών αλυσίδων (big boxes),

(γ) τα κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα, ιδιαίτερα στον χώρο της εκπαίδευσης και της υγειονομικής περίθαλψης (όπως σχολεία, νοσοκομεία, διαγνωστικά κέντρα, χώρους περίθαλψης τρίτης ηλικίας).

Η Εταιρεία, διερευνά την αγορά των ακινήτων για τον έγκαιρο εντοπισμό των κατάλληλων ακινήτων που θα ικανοποιούν τα ποιοτικά κριτήρια που έχει θέσει η επενδυτική της στρατηγική και πολιτική.

Οι συγκεκριμένες επενδύσεις τις οποίες εξετάζει σήμερα η Εταιρεία δεν είναι δυνατόν να παρατεθούν λεπτομερώς. Η Εταιρεία όμως προτίθεται να προβεί σε όλες τις απαιτούμενες ενέργειες ώστε εγκαίρως να ενημερώνει για μέρος των επενδύσεων που πρόκειται να χρηματοδοτηθούν από την Αύξηση, προκειμένου να υπάρχει ορατότητα του επενδυτικού της σχεδίου.

Τα κεφάλαια που θα συγκεντρωθούν αναμένεται να διατεθούν εντός 24 μηνών από την ολοκλήρωση της προτεινόμενης Αύξησης.

Η Εταιρεία, δεσμεύεται ως προς την παροχή των πληροφοριών που απαιτούνται κατά το χρόνο πραγματοποίησης των ανωτέρω επενδύσεων, σύμφωνα με την παράγραφο 4.1.3.13.2 (2), του Κανονισμού του Χ.Α., καθώς για την τήρηση όλων των κανονιστικών υποχρεώσεών της που απορρέουν από την κείμενη νομοθεσία.

Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν υφίστανται συμφωνίες για επενδύσεις οι οποίες βρίσκονται στο στάδιο της υλοποίησης ή/και για τις οποίες έχουν αναληφθεί από την Εταιρεία ισχυρές δεσμεύσεις.

Σε κάθε περίπτωση η Εταιρεία δεσμεύεται ότι θα ανακοινώσει μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης τον οριστικό πίνακα χρήσης των αντληθέντων κεφαλαίων, μέσω ανακοίνωσης στο Η.Δ.Τ.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δεσμεύεται να ενημερώνει το Χ.Α., καθώς και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, σύμφωνα με τα άρθρα 4.1.2 και 4.1.3.9 του Κανονισμού του Χ.Α., καθώς και τις αποφάσεις 25/06.12.2017 του Δ.Σ. του Χ.Α. και 8/754/14.4.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν, σχετικά με τη διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων. Η ενημέρωση του επενδυτικού κοινού για τη διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων πραγματοποιείται μέσω της ηλεκτρονικής σελίδας του Χ.Α., της Εταιρείας και του Ημερήσιου Δελτίου Τιμών του Χ.Α., καθώς και, όπου απαιτείται, με τα μέσα που προβλέπονται στο Ν.3556/2007, όπως ισχύει. Μετά το τέλος της Συνδυσασμένης Προσφοράς και τη διάθεση τυχόν αδιάθετων Νέων Μετοχών πριν την έναρξη διαπραγμάτευσης των Μετοχών, σύμφωνα με τον Κανονισμό και την απόφαση 25/17.07.2008 του Χ.Α., η Εταιρεία δεσμεύεται να ενημερώσει το επενδυτικό κοινό, την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Χ.Α. σχετικά με την οριστική διαμόρφωση του προορισμού των κεφαλαίων, με βάση τα πραγματοποιηθέντα έσοδα της Έκδοσης. Η ενημέρωση αυτή θα δημοσιευθεί στον ημερήσιο Τύπο το αργότερο με την ανακοίνωση της έναρξης διαπραγμάτευσης των Μετοχών. Επιπλέον, η Εταιρεία δεσμεύεται ότι για τυχόν τροποποιήσεις της χρήσης των αντληθέντων κεφαλαίων, καθώς και για κάθε επιπρόσθετη σχετική πληροφορία θα τηρήσει τα προβλεπόμενα από τις διατάξεις του άρθρου 9 του Ν. 3016/2002 (εφόσον τυχόν απόκλιση λάβει χώρα μέχρι την 17.07.2021) και του άρθρου 22 του Ν. 4706/2020 (εφόσον τυχόν απόκλιση λάβει

χώρα μετά την 17.07.2021, οπότε και ξεκινά η ισχύς της εν λόγω διάταξης), και θα ενημερώνει το επενδυτικό κοινό, τους μετόχους, την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Διοικητικό Συμβούλιο του Χ.Α., σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας. Η ενημέρωση του επενδυτικού κοινού για τη διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων διενεργείται μέσω της ηλεκτρονικής σελίδας του Χ.Α., της Εταιρείας και του Ημερησίου Δελτίου Τιμών του Χ.Α. Επιπλέον, η Διοίκηση της Εταιρείας δεσμεύεται ότι θα προβαίνει σε δημοσιοποίηση των προνομιακών πληροφοριών που σχετίζονται με τη διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 596/2014, με τις διατάξεις του Ν. 4443/2016, όπως ισχύουν, και τις λοιπές εφαρμοστέες νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις

4.1.5 Αύξηση με Εισφορές σε Είδος

4.1.5.1 Λόγοι της εισαγωγής των Νέων Μετοχών προς διαπραγμάτευση

Με στόχο την ανάπτυξη των δραστηριοτήτων του Ομίλου και τη μείωση του δανεισμού της, η Διοίκηση της Εταιρείας επιδίωξε την εισφορά από τη μέτοχο Sterner Stenhus Greece και την εταιρεία «Elias Tsiklos Holdings Ltd» των Εισφερόμενων Μετοχών και των Εισφερόμενων Ομολογιών, έναντι Νέων Μετοχών της Εταιρείας στο πλαίσιο της Αύξησης (Αύξηση με Εισφορές σε Είδος).

Όσον αφορά την ποιότητα και τις αποδόσεις των επτά (7) ακινήτων των Εισφερόμενων Εταιρειών, (2 εκ των οποίων η ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ κατέχει δυνάμει χρηματοδοτικής μίσθωσης, ενώ τα υπόλοιπα ανήκουν στην κυριότητα των Εισφερόμενων Εταιρειών) η Διοίκηση της Εταιρείας εκτίμησε ότι πληρούν τις προϋποθέσεις που έχει θέσει για την ένταξη αυτών στο χαρτοφυλάκιο της εξετάζοντας συγκεκριμένα χαρακτηριστικά όπως:

(α) τον τομέα του κλάδου των ακινήτων - ήτοι τον τομέα των logistics και των εμπορικών ακινήτων (Big boxes και σούπερ μάρκετ), οι οποίοι αποτελούν στρατηγική επιλογή της Εταιρείας και παρουσιάζουν δυνατότητες ανάπτυξης, ακόμα και στο συνεχώς μεταβαλλόμενο μακροοικονομικό περιβάλλον λόγω της πανδημίας Covid-19,

(β) την αξιοπιστία και την φερεγγυότητα του χαρτοφυλακίου των μισθωτών,

(γ) τη θέση των ακινήτων logistics – καθώς η περιοχή της Δυτικής Αττικής (Ασπρόπυργος, Μάνδρα, Ελευσίνα), εντός της οποίας βρίσκονται τα εν λόγω ακίνητα κατέχει κομβική θέση, με εύκολη πρόσβαση, υψηλή ζήτηση και αποτελεί από τις προνομιακές (prime) βιομηχανικές περιοχές της Αττικής, και

(δ) τις υψηλές αποδόσεις των ακινήτων - πλήρως μισθωμένα με μικτές αποδόσεις 5,8%-8,6%.

Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η ενσωμάτωση των επτά (7) ακινήτων ανωτέρω στο χαρτοφυλάκιο του Ομίλου, θα ενισχύσει και θα διαφοροποιήσει περαιτέρω την παρουσία και τη θέση της Εταιρείας και του Ομίλου σε επίπεδο χαρτοφυλακίου στον κλάδο των εταιριών ακινήτων. Η ενδυνάμωση της Εταιρείας με ακίνητα υψηλής ποιότητας εκτιμάται επιπλέον, ότι θα προσδώσει τη δυνατότητα στην Εταιρεία να παράγει μακροπρόθεσμα σταθερές ταμειακές ροές προς όφελος των Μετόχων και της χρηματοδότησης του επενδυτικού της πλάνου.

4.1.5.2 Αποτίμηση αξίας Εισφερόμενων Μετοχών

Για την υλοποίηση των ανωτέρω, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ανέθεσε την εξακρίβωση της αξίας των Εισφερόμενων Μετοχών και τη σύνταξη έκθεσης αποτίμησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και των παραγράφων 4.1.3.13.3 και 4.1.3.13.4 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών στους ορκωτούς ελεγκτές λογιστές, κ.κ. Αλέξης Χατζηπαύλου και Γεώργιος Μπουρνής της εταιρείας Deloitte. Στο πλαίσιο αυτό, οι παραπάνω ορκωτοί ελεγκτές λογιστές συνέταξαν τις από 02.06.2021 Εκθέσεις Αποτίμησης Εισφερόμενων Μετοχών.

Ως ημερομηνία αναφοράς των εν λόγω αποτιμήσεων ορίστηκε η 31.12.2020 για τη STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ, STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ, ΘΕΣΜΙΑ, ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ και ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 και η 31.03.2021 για την ΑΔΑΜ ΤΕΝ.

Στο συμπέρασμα καθεμίας εκ των Εκθέσεων Αποτίμησης Εισφερόμενων Μετοχών αναφέρεται μεταξύ άλλων, ότι: (α) η αξία των Νέων Μετοχών στην Τιμή Διάθεσης με την εισφορά των Εισφερόμενων Μετοχών (κατά περίπτωση) και του αποτελέσματος της αποτίμησης των αντίστοιχων Εισφερόμενων Μετοχών, είναι δίκαιη και λογική από χρηματοοικονομική άποψη και (β) η εισφορά των Εισφερόμενων Μετοχών (κατά περίπτωση) της Εισφερόμενης Εταιρείας στην Εταιρεία στο πλαίσιο της Αύξησης είναι δίκαιη και εύλογη για την Εταιρεία και τους μετόχους της που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας της Εταιρείας.

Σύμφωνα με τις Εκθέσεις Αποτίμησης Εισφερόμενων Μετοχών, χρησιμοποιήθηκαν οι παρακάτω μεθοδολογίες:

Μέθοδοι Αποτίμησης	Ελάχιστο (€)	Κεντρική Τιμή (€)	Μέγιστο (€)
1. ΑΔΑΜ ΤΕΝ			
Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flows)	6.485.640	6.783.759	7.089.579
Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση	6.486.316	6.486.316	6.486.316
2. ΣΤΕΝΗΥΣ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ			
Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flows)	7.109.168	7.486.138	7.873.613
Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση	7.679.973	7.679.973	7.679.973
3. ΣΤΕΝΗΥΣ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ			
Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flows)	1.805.385	1.890.841	1.978.601
Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση	2.076.585	2.076.585	2.076.585
4. ΘΕΣΜΙΑ			
Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flows)	2.841.798	2.974.163	3.110.106
Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση	2.556.445	2.556.445	2.556.445
5. ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ			
Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flows)	1.885.630	2.031.364	2.181.012
Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση	1.740.124	1.740.124	1.740.124
6. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1			
Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flows)	3.287.712	3.404.299	3.524.282
Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση	3.887.664	3.887.664	3.887.664

Από τη στάθμιση των ανωτέρω αποτελεσμάτων αποτίμησης ανάλογα με την καταλληλότητα της κάθε μεθόδου, και πιο συγκεκριμένα, δίνοντας μεγαλύτερη βαρύτητα στη μέθοδο της Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών, οι αξίες των Εισφερόμενων Μετοχών, εκτιμήθηκε ότι κυμαίνονται μεταξύ:

1. ΑΔΑΜ ΤΕΝ
€6.485.708 - 7.029.253 με κεντρική εκτιμώμενη αξία €6.754.015
2. ΣΤΕΝΗΥΣ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ
€7.166.249 - 7.854.249 με κεντρική εκτιμώμενη αξία €7.505.522
3. ΣΤΕΝΗΥΣ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ
€1.832.505 - 1.988.399 με κεντρική εκτιμώμενη αξία €1.909.416
4. ΘΕΣΜΙΑ
€2.813.263 - 3.054.740 με κεντρική εκτιμώμενη αξία €2.932.391
5. ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ
€1.871.080 - 2.136.923 με κεντρική εκτιμώμενη αξία €2.002.240
6. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1
€2.378.212 - 2.529.464 με κεντρική εκτιμώμενη αξία €2.452.752

Όπως προκύπτει από τις Εκθέσεις Αποτίμησης Εισφερόμενων Μετοχών, η συνολική αξία των Εισφερόμενων Μετοχών προσδιορίστηκε σε €23.556.336, όπως φαίνεται και στον πίνακα κατωτέρω:

Εισφερόμενες εταιρίες	% του μετοχικού κεφαλαίου	Αξία εισφερόμενου μετοχικού κεφαλαίου (ποσά σε €)
ΑΔΑΜ ΤΕΝ	100%	6.754.015
	100%	7.505.522
	100%	1.909.416
	100%	2.932.391
	100%	2.002.240
ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	71,04%	2.452.752
Σύνολο		23.556.336

Σύμφωνα με τη δήλωση των ορκωτών ελεγκτών λογιστών κ.κ. Αλέξη Χατζηπαύλου και Γεωργίου Μπουρνή της εταιρίας Deloitte, που περιέχεται σε έκαστη εκ των Εκθέσεων Αποτίμησης Εισφερόμενων Μετοχών, τόσο οι μέθοδοι που υιοθετήθηκαν, όσο και η βαρύτητα που αποδόθηκε σε κάθε μία από αυτές, είναι οι ενδεδειγμένες και κατάλληλες για τη συγκεκριμένη περίπτωση.

Παρακάτω παρατίθεται περιγραφή των μεθοδολογιών που χρησιμοποιήθηκαν στην αποτίμηση:

(α) Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flows)

Η μέθοδος αυτή βασίζεται στην παραδοχή ότι η αξία μιας εταιρίας προκύπτει από την παρούσα αξία των μελλοντικών οικονομικών εσόδων που θα αντληθούν από τον ιδιοκτήτη της εταιρίας ή του περιουσιακού στοιχείου. Η μέθοδος αυτή αφενός λαμβάνει υπόψη την ιστορική απόδοση της εταιρίας ή του περιουσιακού στοιχείου (εάν υφίσταται), αλλά αφετέρου δίνει ιδιαίτερη έμφαση στη δυνατότητα της εταιρίας ή του περιουσιακού στοιχείου για μελλοντική ανάπτυξη και στην ικανότητα της εταιρίας ή του περιουσιακού στοιχείου να δημιουργεί κέρδη και ταμειακές ροές. Ως εκ τούτου, η μέθοδος αυτή θεωρήθηκε ως η πλέον κατάλληλη για την αποτίμηση του μετοχικού κεφαλαίου των Εισφερόμενων Εταιριών.

Στα πλαίσια της μεθόδου, εξετάστηκαν οι χρηματοροές που αναμένεται να λαμβάνουν οι Εισφερόμενες Εταιρίες την επόμενη πενταετία.

(β) Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση

Η μέθοδος της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης είναι μια έμμεση μέθοδος αποτίμησης της αξίας μίας επιχείρησης. Κατά τη μέθοδο αυτή, λαμβάνονται υπόψη τυχόν αναπροσαρμογές που θα πρέπει να γίνουν στις οικονομικές καταστάσεις της εκάστοτε εταιρίας. Οι αναπροσαρμογές αυτές μπορεί να περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων τα εξής:

- Αναπροσαρμογές σε τρέχουσες αξίες τυχόν συμμετοχών και χρεογράφων
- Αναπροσαρμογές βραχυπρόθεσμων στοιχείων ενεργητικού (απαιτήσεις με βάση τυχόν παρατηρήσεις ορκωτών ελεγκτών)
- Αναπροσαρμογές σε τρέχουσες αξίες των παγίων όπως οικόπεδα, κτίρια, κλπ.
- Άλλες προσαρμογές με βάση τις παρατηρήσεις των ορκωτών ελεγκτών και των σημειώσεων της διοίκησης της εταιρίας

Συνεπώς, η συγκεκριμένη μέθοδος είναι στατική, δε λαμβάνει υπόψη την τρέχουσα και μελλοντική κερδοφορία, καθώς επίσης και πιθανή μελλοντική ανάπτυξη.

Περαιτέρω, λήφθηκαν υπόψη και οι εξής παραδοχές, όπως αυτές περιλαμβάνονται στις Εκθέσεις αποτίμησης των Εισφερόμενων Μετοχών:

1. Οι αποτιμήσεις βασίστηκαν στην παραδοχή ότι οι Εισφερόμενες Εταιρίες θα συνεχίσουν να λειτουργούν ως ανεξάρτητες οντότητες και «ως έχει» σήμερα (“as is, stand alone basis”), λαμβάνοντας υπόψη τα ακόλουθα:
 - τις τρέχουσες και αναμενόμενες συνθήκες της Ελληνικής Οικονομίας

- τις οικονομικές καταστάσεις των εταιριών STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ, STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ, ΘΕΣΜΙΑ, ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ για την περίοδο 01.01-31.12.2020, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή
- τις pro – forma οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 για την περίοδο 01.01-31.12.2020, οι οποίες έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)
- τις οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας ΑΔΑΜ TEN για την περίοδο 01.01-31.03.2021, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και έχουν επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή
- τυχόν μεταγενέστερα γεγονότα που τέθηκαν υπόψη τους από την Εταιρία
- τις αναμενόμενες επενδύσεις, έσοδα και έξοδα της Εταιρίας σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της διοίκησης της Εταιρίας.

Οι Εκθέσεις Αποτίμησης Εισφερόμενων Μετοχών αποτελούν έγγραφα διαθέσιμα στο επενδυτικό κοινό (βλ. σχετικά Ενότητα 3.17 «Διαθέσιμα Έγγραφα»).

4.1.5.3 Αποτίμηση αξίας Εισφερόμενων Ομολογιών

Για την υλοποίηση των ανωτέρω, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ανέθεσε την εξακρίβωση της αξίας των Εισφερόμενων Ομολογιών, οι οποίες έχουν εκδοθεί δυνάμει (i) του από 01.07.2020 προγράμματος ομολογιακού δανείου ποσού €1.300.000 που έχει υπογραφεί μεταξύ της Εταιρίας και της Sterner Stenhus Greece, όπως τροποποιήθηκε με την από 10.01.2021 τροποποιητική σύμβαση μεταξύ των ιδίων ως άνω και (ii) του από 15.01.2020 προγράμματος ομολογιακού δανείου ποσού έως €2.600.000, που έχει υπογραφεί μεταξύ της Εταιρίας και της Sterner Stenhus Greece και τη σύνταξη έκθεσης αποτίμησης και γνωμοδότησης για τους σκοπούς του Άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, σε συνδυασμό με το άρθρο 20 παρ. 4 του Ν. 4548/2018, και της παραγράφου 4.1.3.13.4 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, από τους ορκωτούς ελεγκτές λογιστές, κ.κ. Αλέξη Χατζηπαύλου και Γεώργιο Μπουρνή της εταιρίας Deloitte. Στο πλαίσιο αυτό, οι παραπάνω ορκωτοί ελεγκτές λογιστές συνέταξαν τις από 02.06.2021 Εκθέσεις Αποτίμησης Εισφερόμενων Ομολογιών.

Στο συμπέρασμα καθεμίας εκ των Εκθέσεων Αποτίμησης Εισφερόμενων Ομολογιών αναφέρεται, μεταξύ άλλων, ότι (α) η αξία των Νέων Μετοχών στην Τιμή Διάθεσης με την εισφορά των Εισφερόμενων Ομολογιών (κατά περίπτωση) και του αποτελέσματος της αποτίμησης των αντίστοιχων Εισφερόμενων Ομολογιών, είναι δίκαιη και λογική από χρηματοοικονομική άποψη και (β) η εισφορά των Εισφερόμενων Ομολογιών (κατά περίπτωση) στην Εταιρία στο πλαίσιο της Αύξησης είναι δίκαιη και εύλογη για την Εταιρία και τους μετόχους της που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας της Εταιρίας.

Σύμφωνα με τις Εκθέσεις Αποτίμησης ομολογιακών δανείων, χρησιμοποιήθηκαν οι παρακάτω μεθοδολογίες:

Μέθοδοι Αποτίμησης	Ελάχιστο (€)	Κεντρική Τιμή (€)	Μέγιστο (€)
1. Δάνειο €1.300.000			
Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flows)	1.329.019	1.332.327	1.335.659
Συγκρίσιμες Συναλλαγές	1.334.014	1.334.014	1.334.014
2. Δάνειο 2.600.000			
Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flows)	2.589.470	2.596.085	2.602.747
Συγκρίσιμες Συναλλαγές	2.594.792	2.594.792	2.594.792

Από τη στάθμιση των ανωτέρω αποτελεσμάτων αποτίμησης ανάλογα με την καταλληλότητα της κάθε μεθόδου, και πιο συγκεκριμένα, δίνοντας μεγαλύτερη βαρύτητα στη μέθοδο της Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών, οι αξίες των ομολογιακών δανείων εκτιμάται ότι κυμαίνονται μεταξύ:

1. ΔΑΝΕΙΟ €1.300.000

€1.329.518 - €1.335.494 με κεντρική εκτιμώμενη αξία € 1.332.496
2. ΔΑΝΕΙΟ €2.600.000
€2.590.003 - €2.601.952 με κεντρική εκτιμώμενη αξία €2.595.955

Όπως προκύπτει από τις Εκθέσεις Αποτίμησης Εισφερόμενων Ομολογιών, η συνολική αξία των Εισφερόμενων Ομολογιών αποτιμήθηκε σε €3.928.451, όπως φαίνεται και στον πίνακα κατωτέρω:

Εισφερόμενες ομολογίες	Αξία εισφερόμενων ομολογιών (ποσά σε €)
10 κοινές ομολογίες του Ν. 4548/2018, ονομαστικής αξίας €130.000 η καθεμία	1.332.496
10 κοινές ομολογίες του Ν. 4548/2018, ονομαστικής αξίας €260.000 η καθεμία	2.595.955
Σύνολο	3.928.451

Σύμφωνα με τη δήλωση των ορκωτών ελεγκτών λογιστών κ.κ. Αλέξη Χατζηπαύλου και Γεωργίου Μπουρνή της εταιρίας Deloitte, που περιέχεται σε έκαστη εκ των Εκθέσεων Αποτίμησης ομολογιακών δανείων, τόσο οι μέθοδοι που υιοθετήθηκαν, όσο και η βαρύτητα που αποδόθηκε σε κάθε μία από αυτές, είναι οι ενδεδειγμένες και κατάλληλες για τη συγκεκριμένη περίπτωση.

Παρακάτω παρατίθεται περιγραφή των μεθοδολογιών που χρησιμοποιήθηκαν στην αποτίμηση:

(α) Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flows)

Η μέθοδος αυτή βασίζεται στην παραδοχή ότι η αξία μιας εταιρίας ή ενός περιουσιακού στοιχείου προκύπτει από την παρούσα αξία των μελλοντικών οικονομικών εσόδων που θα αντληθούν από τον ιδιοκτήτη της εταιρίας ή του περιουσιακού στοιχείου. Η μέθοδος αυτή αφενός λαμβάνει υπόψη την ιστορική απόδοση της εταιρίας ή του περιουσιακού στοιχείου (εάν υφίσταται), αλλά αφετέρου δίνει ιδιαίτερη έμφαση στη δυνατότητα της εταιρίας ή του περιουσιακού στοιχείου για μελλοντική ανάπτυξη και στην ικανότητα της εταιρίας ή του περιουσιακού στοιχείου να δημιουργεί κέρδη και ταμειακές ροές. Η εν λόγω μέθοδος αποτιμά την τρέχουσα πραγματική αξία του Δανείου προεξοφλώντας τις ταμειακές ροές που αναμένεται να λάβει ο κάτοχος του στο μέλλον. Ως εκ τούτου, η μέθοδος αυτή θεωρήθηκε κατάλληλη για την αποτίμηση του Δανείου.

Στα πλαίσια της μεθόδου, εξετάστηκαν οι χρηματοροές που αναμένεται να λαμβάνει η Εταιρία σε μεσο-βραχυπρόθεσμο ορίζοντα για την υλοποίηση του επενδυτικού της προγράμματος καθώς και τις πληρωμές κεφαλαίου και τόκων του Δανείου.

Για την προεξόφληση των ταμειακών ροών, λήφθηκε υπόψη το κόστος δανεισμού της Εταιρίας, δηλαδή το κόστος του δανείου μειωμένης εξασφάλισης του Μετόχου. Επίσης, πραγματοποιήθηκε ανάλυση ευαισθησίας για να διαπιστωθεί η επίδραση που θα έχουν στα αποτελέσματα αποτίμησης διαφορετικά προεξοφλητικά επιτόκια.

(β) Μέθοδος Συγκρίσιμων Συναλλαγών (Comparable Transactions)

Η μέθοδος αυτή προσδιορίζει την αξία μιας επιχείρησης ή ενός περιουσιακού στοιχείου συγκρίνοντας την Εταιρία ή το περιουσιακό στοιχείο, με παρόμοιες (ομοειδείς) εταιρίες ή παρόμοια ομοειδή περιουσιακά στοιχεία τα οποία έγιναν πρόσφατα αντικείμενο αγοραπωλησιών. Ως εκ τούτου, η μέθοδος αυτή θεωρήθηκε κατάλληλη για την αποτίμηση των ομολογιακών δανείων. Για την εφαρμογή της μεθόδου ο ανεξάρτητος αποτιμητής βασίστηκε σε πρόσφατη ολοκληρωθείσα συναλλαγή εισφοράς ομολογιών από τον μέτοχο προς την Εταιρία. Αξίζει να σημειωθεί ότι εφαρμόστηκε χαμηλότερος συντελεστής βαρύτητάς σε σχέση με τη μέθοδο της Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών.

Περαιτέρω, λήφθηκαν υπόψη και οι εξής παραδοχές, όπως αυτές περιλαμβάνονται στις Εκθέσεις αποτίμησης των ομολογιακών δανείων:

Οι αποτιμήσεις βασίστηκαν στην παραδοχή ότι η Εταιρία θα συνεχίσει να λειτουργεί ως ανεξάρτητη οντότητα και «ως έχει» σήμερα (“as is, stand alone basis”), λαμβάνοντας υπόψη τα ακόλουθα:

- Οι ταμειακές ανάγκες της Εταιρίας για την υλοποίηση του επενδυτικού της προγράμματος καθώς και τα αναμενόμενα έσοδα και έξοδα σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της διοίκησης της Εταιρίας, και
- τις τρέχουσες και αναμενόμενες συνθήκες της Ελληνικής Οικονομίας

Οι Εκθέσεις Αποτίμησης ομολογιακών δανείων αποτελούν έγγραφα διαθέσιμα στο επενδυτικό κοινό (βλ. σχετικά Ενότητα 3.17 «Διαθέσιμα Έγγραφα»).

4.2 Πληροφορίες σχετικά με τις Μετοχές της Εταιρείας

4.2.1 Γενικές Πληροφορίες

Οι Νέες Μετοχές οι οποίες εκδίδονται βάσει του Ν. 4548/2018 και του Καταστατικού της Εταιρείας και θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. με το παρόν Ενημερωτικό Δελτίο, είναι κοινές, ονομαστικές, με δικαίωμα ψήφου.

Οι Νέες Μετοχές εκδίδονται με βάση την από 03.06.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ. 1 (β) του Ν. 4548/2018, δυνάμει εξουσίας που παρασχέθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο με την από 19.05.2021 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας.

Απόσπασμα από το πρακτικό της παραπάνω συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου κατά την οποία αποφασίστηκε η Αύξηση και οι όροι αυτής, ο αποκλεισμός (κατάργηση) του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας και η τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού της Εταιρίας καταχωρίστηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. την 15.06.2021 με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης (ΚΑΧ) 2564075. Επίσης, την 15.06.2021 καταχωρίστηκε στο Γ.Ε.ΜΗ., με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης (ΚΑΧ) 2564052 η από 03.06.2021 έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με τίτλο «Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, σύμφωνα με τις παραγράφους 4.1.3.13.2 και 4.1.3.13.4 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, το άρθρο 9 παρ. 1 του Ν. 3016/2002 και το άρθρο 27 παρ. 1 και 4 του Ν. 4548/2018», η οποία επίσης την 03.06.2021 δημοσιεύτηκε στο Χ.Α., και την 03.06.2021 καταχωρίστηκαν στο Γ.Ε.ΜΗ., με Κωδικούς Αριθμούς Καταχώρισης (ΚΑΧ) 2557021, 2557022, 2557024, 2557025, 2557026, 2557030, 2557031, 2557032, οι από 02.06.2021 Εκθέσεις Αποτίμησης Εισφερόμενων Περιουσιακών Στοιχείων. Επίσης, σημειώνεται ότι στις 15.06.2021 καταχωρίστηκαν στο Γ.Ε.ΜΗ. (α) με Κωδικούς Αριθμούς Καταχώρισης (ΚΑΧ) 2563984, 2563971, 2563964, 2563931 και 2563909, οι από 03.06.2021 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της PREMIA, αναφορικά με την έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο στο πλαίσιο απόφασης για την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας, της εισφοράς σε είδος του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της ΘΕΣΜΙΑ, ΑΔΑΜ ΤΕΝ, ΣΤΕΝΗΥΣ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ, ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ και ΣΤΕΝΗΥΣ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ, κατ' αντιστοιχία, από το μοναδικό της μέτοχο, Sterner Stenhus Greece, που αποτελεί συνδεδεμένο μέρος της PREMIA, αφού έλαβε υπόψιν τις σχετικές εκθέσεις αποτίμησης, και (β) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης (ΚΑΧ) 2563948, η από 03.06.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της PREMIA, αναφορικά με την έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο στο πλαίσιο απόφασης για την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας, της εισφοράς σε είδος μέρους του μετοχικού κεφαλαίου της ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 από την «Elias Tsiklos Holdings Ltd» αφού έλαβε υπόψιν τη σχετική έκθεση αποτίμησης.

Η μονάδα διαπραγμάτευσης των μετοχών στο Χ.Α. είναι ο τίτλος μίας (1) άυλης κοινής μετοχής. Το νόμισμα στο οποίο είναι εκφρασμένες οι Μετοχές είναι το Ευρώ (€).

Ο Κωδικός ISIN (International Security Identification Number/ Διεθνής Αριθμός Αναγνώρισης Τίτλων) των Μετοχών είναι GRS497003004 και το σύμβολο διαπραγμάτευσης είναι «PREMIA». Αρμόδιος φορέας για την τήρηση του σχετικού αρχείου των άυλων μετοχών είναι η «Ελληνικά Χρηματιστήρια Α.Ε.» (Διεύθυνση: Λεωφ. Αθηνών 110, Τ.Κ. 104 42, Αθήνα).

Σε περίπτωση συγκυριότητας μετοχής, τα δικαιώματα των συγκυρίων ασκούνται από κοινό αντιπρόσωπο. Οι συγκύριοι της μετοχής ευθύνονται εις ολόκληρον για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων που απορρέουν από αυτή.

Με εξαίρεση τις Νέες Μετοχές, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο και οι μετοχές της πλήρως αποπληρωμένες.

Δεν υφίστανται περιορισμοί στην ελεύθερη μεταβίβαση ούτε στην ελεύθερη διαπραγμάτευση των Μετοχών της Εταιρείας. Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας που δεν αντιπροσωπεύουν κεφάλαιο.

Οι Μετοχές της Εταιρίας δεν έχουν ρήτρες εξαγοράς ούτε και ρήτρες μετατροπής.

Επιπλέον, δεν υπάρχουν προνομιούχες μετοχές, ιδρυτικοί τίτλοι, ή ανταλλάξιμες με Μετοχές της Εταιρίας ή κινητές αξίες με τίτλους επιλογής (warrants).

Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας, δεν υφίστανται συμφωνίες που να προβλέπουν ότι το κεφάλαιο της Εταιρίας θα αποτελέσει αντικείμενο δικαιώματος προαίρεσης. Δεν υφίστανται δικαιώματα αγοράς μετοχών από τους εργαζομένους της Εταιρίας.

Επισημαίνεται ότι δεν υφίστανται δεσμευτικές προσφορές εξαγοράς των υφιστάμενων μετοχών και δεν υφίστανται κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου ούτε υπήρξαν κατά την τρέχουσα χρήση δημόσιες προτάσεις τρίτων για την εξαγορά των Κοινών Μετοχών της Εταιρίας. Την 31.07.2020 η Sterner Stenhus Greece υπέβαλε υποχρεωτική δημόσια πρόταση, σύμφωνα με το Ν.3461/2006, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, για την απόκτηση του συνόλου των Μετοχών, τις οποίες δεν κατείχε η Sterner Stenhus Greece και τα συντονισμένα πρόσωπα με αυτήν, κατά την 31.07.2020, η περίοδος αποδοχής της οποίας έληξε την 2.11.2020, στο πλαίσιο της οποίας η Sterner Stenhus Greece απέκτησε 45.165 Μετοχές, οι οποίες αντιπροσώπευαν ποσοστό 0,27% του κατά τον χρόνο εκείνο συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας. Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, οι μετοχές της Εταιρίας δεν αποτελούν αντικείμενο υποχρεωτικής δημόσιας πρότασης.

Σημειώνεται ότι από την 01.06.2021 το Μέλος του Χρηματιστηρίου Αθηνών «ΒΕΤΑ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ.» έχει την ιδιότητα του Ειδικού Διαπραγματευτή επί των μετοχών της Εταιρείας προς ενίσχυση της ρευστότητάς τους.

4.2.2 Δικαιώματα Μετόχων

Δεν υφίστανται ειδικά δικαιώματα υπέρ συγκεκριμένων Μετόχων.

Η ευθύνη των Μετόχων περιορίζεται μέχρι του ποσού της ονομαστικής αξίας των μετοχών που κατέχουν. Οι Μέτοχοι μετέχουν στη διοίκηση και τα κέρδη της Εταιρίας σύμφωνα με τον νόμο και τις διατάξεις του καταστατικού της. Οι καθολικοί ή ειδικοί διάδοχοι των Μετόχων έχουν τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τις μετοχές που κατέχουν. Κάθε κοινή Μετοχή, συμπεριλαμβανομένων των Νέων Μετοχών, ενσωματώνει όλα τα δικαιώματα που καθορίζονται από τον Ν. 4548/2018 και το καταστατικό της Εταιρίας, τα οποία είναι, μεταξύ άλλων, τα εξής:

- **Δικαίωμα συμμετοχής και ψήφου στη Γενική Συνέλευση**

Κάθε μετοχή παρέχει δικαίωμα μιας ψήφου στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας.

Κάθε Μέτοχος δικαιούται να μετέχει στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων είτε αυτοπροσώπως είτε μέσω αντιπροσώπων. Αντιπρόσωπος που ενεργεί για περισσότερους Μετόχους μπορεί να ψηφίζει διαφορετικά για κάθε Μέτοχο. Μέτοχοι που είναι νομικά πρόσωπα μετέχουν στη Γενική Συνέλευση διά των εκπροσώπων τους.

Σύμφωνα με την παράγραφο 6 του άρθρου 124 του Ν. 4548/2018, στη Γενική Συνέλευση (αρχική και επαναληπτική) δικαιούται να συμμετάσχει το πρόσωπο που έχει τη μετοχική ιδιότητα κατά την έναρξη της πέμπτης (5^{ης}) ημέρας πριν από την ημέρα της αρχικής συνεδρίασης της Γενικής Συνέλευσης (ημερομηνία καταγραφής). Η ως άνω ημερομηνία καταγραφής ισχύει και σε περίπτωση εξ' αναβολής ή επαναληπτικής Γενικής Συνέλευσης, με την προϋπόθεση ότι η εξ' αναβολής ή η επαναληπτική συνέλευση δεν απέχει περισσότερες από τριάντα (30) ημέρες από την ημερομηνία καταγραφής. Αν αυτό δεν συμβαίνει ή αν για την περίπτωση της επαναληπτικής Γενικής Συνέλευσης δημοσιεύεται νέα πρόσκληση, συμμετέχει στη Γενική Συνέλευση το πρόσωπο που έχει τη μετοχική ιδιότητα κατά την έναρξη της τρίτης ημέρας πριν από την ημέρα της εξ αναβολής ή της επαναληπτικής Γενικής Συνέλευσης.

Η μετοχική ιδιότητα κατά την ημερομηνία καταγραφής αποδεικνύεται με κάθε νόμιμο μέσο και πάντως βάσει ενημέρωσης που λαμβάνει η Εταιρία από τα αρχεία του Σ.Α.Τ.

Μέτοχοι που συμμετέχουν δι' αντιπροσώπου στη Γενική Συνέλευση και δεν καταθέσουν εμπρόθεσμα τα έγγραφα διορισμού των αντιπροσώπων τους, ήτοι 48 ώρες πριν τη συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης, συμμετέχουν στη Γενική Συνέλευση, εκτός αν η Γενική Συνέλευση αρνηθεί τη συμμετοχή αυτή για σπουδαίο λόγο που δικαιολογεί την άρνησή της. Δεν υπάρχουν περιορισμοί του δικαιώματος ψήφου για τους κατόχους Μετοχών της Εταιρίας.

- **Δικαίωμα απόληψης μερίσματος από τα κέρδη της Εταιρίας**

Δικαιούχοι του μερίσματος είναι οι εγγεγραμμένοι στα αρχεία του Σ.Α.Τ. κατά την ημερομηνία προσδιορισμού των δικαιούχων μερίσματος (record date) όπως αυτή θα προσδιορίζεται από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Το δικαίωμα είσπραξης μερίσματος παραγράφεται και το αντίστοιχο ποσό περιέρχεται στο Ελληνικό

Δημόσιο μετά την παρέλευση πέντε ετών από το τέλος του έτους κατά το οποίο ενέκρινε τη διανομή του η Τακτική Γενική Συνέλευση.

Για περαιτέρω πληροφορίες ως προς τη μερισματική πολιτική της Εταιρίας βλ. Ενότητα 3.13 «Μερισματική Πολιτική» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

- **Δικαίωμα στο προϊόν της εκκαθάρισης της Εταιρίας**

Με εξαίρεση την περίπτωση της πτώχευσης, τη λύση της εταιρίας ακολουθεί η εκκαθάριση, η οποία διενεργείται σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 167 επ. του Ν. 4548/2018 και του άρθρου 33 του καταστατικού της Εταιρίας.

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας διατηρεί όλα τα δικαιώματά της κατά τη διάρκεια της εκκαθάρισης. Με βάση τις εγκεκριμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις πέρατος της εκκαθάρισης οι εκκαθαριστές διανέμουν το προϊόν της εκκαθάρισης στους Μετόχους, σύμφωνα με τα δικαιώματα τούτων. Εάν συμφωνούν όλοι οι Μέτοχοι, η διανομή μπορεί να γίνει και με αυτούσια απόδοση σε αυτούς των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας.

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρίας, δεν έχουν εκδοθεί Μετοχές από την Εταιρία που να παρέχουν στους κατόχους τους το δικαίωμα προνομιακής ικανοποίησης από το προϊόν εκκαθάρισης έναντι των υπολοίπων μετόχων, σε περίπτωση που η Εταιρία τεθεί σε εκκαθάριση. Επομένως, όλα τα σχετικά ζητήματα αντιμετωπίζονται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

- **Δικαίωμα προτίμησης**

Σύμφωνα με το άρθρο 26 του Ν. 4548/2018 και το άρθρο 7 του καταστατικού της Εταιρίας, σε κάθε περίπτωση αύξησης του κεφαλαίου, που δε γίνεται με εισφορά σε είδος, καθώς και σε περίπτωση έκδοσης ομολογίων με δικαίωμα μετατροπής σε μετοχές, παρέχεται το δικαίωμα προτίμησης σε ολόκληρο το νέο κεφάλαιο ή το ομολογιακό δάνειο υπέρ των Μετόχων που υφίστανται κατά τον χρόνο της έκδοσης, ανάλογα με τη συμμετοχή τους στο υφιστάμενο κεφάλαιο.

Το δικαίωμα προτίμησης ασκείται εντός προθεσμίας των οποία όρισε το όργανο της Εταιρίας που αποφάσισε την αύξηση του κεφαλαίου. Η προθεσμία αυτή, με την επιφύλαξη τήρησης της προθεσμίας καταβολής του κεφαλαίου, όπως ορίζεται στο άρθρο 20 του Ν. 4548/2018, δεν μπορεί να είναι μικρότερη των δεκατεσσάρων (14) ημερών. Στην περίπτωση της παραγράφου 2 του άρθρου 25 του Ν. 4548/2018, ήτοι σε περίπτωση που η Γενική Συνέλευση εξουσιοδοτήσει το Διοικητικό Συμβούλιο να προσδιορίσει την τιμή διάθεσης των μετοχών, η προθεσμία για την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης δεν αρχίζει πριν από τη λήψη της απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου για τον προσδιορισμό της τιμής διάθεσης των νέων μετοχών. Σε περίπτωση κατά την οποία το όργανο της Εταιρίας που αποφάσισε την αύξηση του κεφαλαίου παρέλειψε να ορίσει προθεσμία για την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης, την προθεσμία αυτή ορίζει με απόφασή του το Διοικητικό Συμβούλιο, μέσα στα χρονικά όρια που προβλέπονται από το άρθρο 20 του Ν. 4548/2018. Μετά το τέλος των προθεσμιών αυτών, οι μετοχές που δεν έχουν αναληφθεί, σύμφωνα με τα παραπάνω, διατίθενται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας κατά την κρίση του σε τιμή όχι κατώτερη της τιμής που καταβάλλουν οι υφιστάμενοι μέτοχοι. Το όργανο που αποφάσισε την αύξηση και πάντως το Διοικητικό Συμβούλιο που διαθέτει τις μετοχές που απέμειναν, σύμφωνα με το προηγούμενο εδάφιο, μπορεί να δίνουν προτεραιότητα στους μετόχους που άσκησαν ήδη το δικαίωμα προτίμησης, καθώς και σε άλλα πρόσωπα που κατέχουν εν γένει τίτλους μετατρέψιμους σε μετοχές.

Το δικαίωμα προτίμησης των Μετόχων μπορεί να περιοριστεί ή καταργηθεί με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης λαμβανομένη με αυξημένα ποσοστά απαρτίας και πλειοψηφίας υπό τις προϋποθέσεις που ορίζονται από τις διατάξεις του άρθρου 27 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει.

Δέκα (10) ημέρες πριν την Τακτική Γενική Συνέλευση, η Εταιρία θέτει στη διάθεση των Μετόχων της τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της, καθώς και τις σχετικές εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και των ελεγκτών.

Η εν λόγω υποχρέωση εκπληρώνεται με την ανάρτηση των σχετικών στοιχείων στον διαδικτυακό τόπο της Εταιρίας.

- **Δικαιώματα Μειοψηφίας**

Σύμφωνα με τον Ν. 4548/2018 και το άρθρο 8 του καταστατικού της Εταιρίας, τα δικαιώματα μειοψηφίας έχουν ως ακολούθως:

- Με αίτηση Μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να συγκαλεί έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων, ορίζοντας ημέρα συνεδρίασης αυτής η οποία δεν πρέπει να απέχει περισσότερο από σαράντα πέντε (45) ημέρες από την ημερομηνία επίδοσης της αίτησης στον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου. Η αίτηση περιέχει το αντικείμενο της ημερήσιας διάταξης. Εάν δεν συγκληθεί Γενική Συνέλευση από το Διοικητικό Συμβούλιο εντός είκοσι (20) ημερών από την επίδοση της σχετικής αίτησης, η σύγκληση διενεργείται από τους αιτούντες Μετόχους με δαπάνες της Εταιρίας, με απόφαση του δικαστηρίου που εκδίδεται κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων. Στην απόφαση αυτή ορίζονται ο τόπος και ο χρόνος της συνεδρίασης, καθώς και η ημερήσια διάταξη. Η απόφαση αυτή δεν προσβάλλεται με ένδικα μέσα.
- Με αίτηση Μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να εγγράψει στην ημερήσια διάταξη Γενικής Συνέλευσης, που έχει ήδη συγκληθεί, πρόσθετα θέματα, εάν η σχετική αίτηση περιέλθει στο Διοικητικό Συμβούλιο δεκαπέντε (15) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση. Τα πρόσθετα θέματα πρέπει να δημοσιεύονται ή να γνωστοποιούνται, με ευθύνη του Διοικητικού Συμβουλίου, κατά το άρθρο 122 του Ν. 4548/2018, επτά (7) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση. Η αίτηση για εγγραφή πρόσθετων θεμάτων στην ημερήσια διάταξη συνοδεύεται από αιτιολόγηση ή σχέδιο απόφασης προς έγκριση στη Γενική Συνέλευση και η αναθεωρημένη ημερήσια διάταξη δημοσιοποιείται κατά τον ίδιο τρόπο, όπως η προηγούμενη ημερήσια διάταξη, δεκατρείς (13) ημέρες πριν από την ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσης και ταυτόχρονα τίθεται στη διάθεση των Μετόχων στην ιστοσελίδα της Εταιρίας μαζί με την αιτιολόγηση ή το σχέδιο απόφασης που έχει υποβληθεί από τους μετόχους, κατά τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 4 του άρθρου 123 του Ν. 4548/2018, ως ισχύει. Αν τα θέματα αυτά δε δημοσιευτούν, οι αιτούντες Μέτοχοι δικαιούνται να ζητήσουν την αναβολή της Γενικής Συνέλευσης, σύμφωνα με την παράγραφο 5 του άρθρου 141 του Ν. 4548/2018 και να προβούν οι ίδιοι στη δημοσίευση με δαπάνη της Εταιρίας.
- Μέτοχοι που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου, έχουν το δικαίωμα να υποβάλλουν σχέδια αποφάσεων για θέματα που έχουν περιληφθεί στην αρχική ή την αναθεωρημένη ημερήσια διάταξη Γενικής Συνέλευσης. Η σχετική αίτηση πρέπει να περιέλθει στο Διοικητικό Συμβούλιο επτά (7) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσης, τα σχέδια δε των αποφάσεων τίθενται στη διάθεση των Μετόχων κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 3 του άρθρου 123 του Ν. 4548/2018, έξι (6) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσης. Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν είναι υποχρεωμένο να προβαίνει στην εγγραφή θεμάτων στην ημερήσια διάταξη ούτε στη δημοσίευση ή γνωστοποίηση αυτών μαζί με αιτιολόγηση και με σχέδια αποφάσεων που υποβάλλονται από τους Μετόχους κατά τα ανωτέρω, αν το περιεχόμενο αυτών έρχεται, προφανώς, σε αντίθεση με τον νόμο και τα χρηστά ήθη.

Με αίτηση Μετόχου ή Μετόχων που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου, ο Πρόεδρος της Συνέλευσης υποχρεούται να αναβάλει μια μόνο φορά τη λήψη αποφάσεων από τη Γενική Συνέλευση, τακτική ή έκτακτη, για όλα ή ορισμένα θέματα, ορίζοντας ημέρα συνέχισης της συνεδρίασης αυτή που ορίζεται στην αίτηση των μετόχων, η οποία όμως δεν μπορεί να απέχει περισσότερο από είκοσι (20) ημέρες από τη χρονολογία της αναβολής. Η ύστερα από αναβολή Γενική Συνέλευση αποτελεί συνέχιση της προηγούμενης και δεν απαιτείται η επανάληψη των διατυπώσεων δημοσίευσης της πρόσκλησης των μετόχων. Στη συνέλευση αυτή μπορούν να συμμετέχουν και νέοι μέτοχοι, τηρουμένων των σχετικών διατυπώσεων συμμετοχής και εφαρμοζομένων των διατάξεων της παραγράφου 6 του άρθρου 124 του Ν. 4548/2018.

Μετά από αίτηση οποιουδήποτε Μετόχου, που υποβάλλεται στην Εταιρία πέντε (5) τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να παρέχει στη Γενική Συνέλευση τις αιτούμενες συγκεκριμένες πληροφορίες για τις υποθέσεις της Εταιρίας, στο μέτρο που αυτές είναι σχετικές με τα θέματα της ημερήσιας διάταξης. Υποχρέωση παροχής πληροφοριών δεν υφίσταται όταν οι σχετικές πληροφορίες διατίθενται ήδη στην ιστοσελίδα της Εταιρίας, ιδίως με τη μορφή ερωτήσεων και απαντήσεων. Επίσης, με αίτηση Μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να ανακοινώνει στη Γενική Συνέλευση, εφόσον είναι τακτική, τα ποσά που, κατά την τελευταία διετία, καταβλήθηκαν σε κάθε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου ή τους διευθυντές της Εταιρίας, καθώς και κάθε παροχή προς τα πρόσωπα αυτά από οποιαδήποτε αιτία ή σύμβαση της Εταιρίας με αυτούς. Σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις, το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να αρνηθεί την παροχή των πληροφοριών για αποχρώντα ουσιώδη λόγο, ο οποίος αναγράφεται στα πρακτικά. Τέτοιος λόγος μπορεί να είναι, κατά τις περιστάσεις, η εκπροσώπηση των αιτούντων μετόχων στο Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα με τα άρθρα 79 ή 80 του Ν. 4548/2018. Στις περιπτώσεις της παρούσας παραγράφου.

το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να απαντήσει ενιαία σε αιτήσεις μετόχων με το ίδιο περιεχόμενο.

- Μετά από αίτηση Μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα δέκατο (1/10) του καταβεβλημένου κεφαλαίου, η οποία υποβάλλεται στη Εταιρία πέντε (5) τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να παρέχει στη Γενική Συνέλευση πληροφορίες για την πορεία των εταιρικών υποθέσεων και την περιουσιακή κατάσταση της Εταιρίας. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να αρνηθεί την παροχή των πληροφοριών για αποχρώντα ουσιώδη λόγο, ο οποίος αναγράφεται στα πρακτικά. Τέτοιος λόγος μπορεί να είναι, κατά τις περιστάσεις, η εκπροσώπηση των αιτούντων Μετόχων στο Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα με τα άρθρα 79 ή 80 του Ν. 4548/2018, εφόσον τα αντίστοιχα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου έχουν λάβει τη σχετική πληροφόρηση κατά τρόπο επαρκή.
- Στις περιπτώσεις των δύο παραπάνω παραγράφων, τυχόν αμφισβήτηση ως προς το βάσιμο ή μη της αιτιολογίας άρνησης εκ μέρους του Διοικητικού Συμβουλίου παροχής των πληροφοριών, επιλύεται από το δικαστήριο με απόφασή του, που εκδίδεται κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων. Με την ίδια απόφαση το δικαστήριο υποχρεώνει και την Εταιρία να παράσχει τις πληροφορίες που αρνήθηκε. Η απόφαση δεν προσβάλλεται με ένδικα μέσα.
- Αιτήσεις Μετόχων εκπροσωπούμενων το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου, η ψηφοφορία σε κάποιο θέμα ή θέματα της ημερήσιας διατάξεως Γενικής Συνέλευσης ενεργείται με φανερή ψηφοφορία.
- Σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις, οι αιτούντες Μέτοχοι οφείλουν να αποδεικνύουν τη μετοχική τους ιδιότητα και, εκτός από την περίπτωση άσκησης ατομικού δικαιώματος ως ανωτέρω, τον αριθμό των μετοχών που κατέχουν κατά την άσκηση του σχετικού δικαιώματος. Η απόδειξη της ιδιότητας του Μετόχου μπορεί να γίνεται με κάθε νόμιμο μέσο και πάντως βάσει ενημέρωσης που λαμβάνει η Εταιρία από τα αρχεία του Σ.Α.Τ. Τα ως άνω δικαιώματα μειοψηφίας μπορούν να ασκηθούν και από ενώσεις μετόχων, σύμφωνα με το άρθρο 144 του Ν. 4548/2018, στο όνομά τους αλλά για λογαριασμό των μελών τους, αν τα μέλη τους έχουν τον εκάστοτε απαιτούμενο για την άσκηση των δικαιωμάτων αριθμό μετοχών. Ως δικαίωμα μειοψηφίας, κατά την έννοια του άρθρου 144 του Ν. 4548/2018, δε θεωρείται το δικαίωμα που μπορεί να ασκηθεί από κάθε Μέτοχο. Η ένωση πρέπει να έχει γνωστοποιήσει την έγκυρη σύσταση και το Καταστατικό της στην Εταιρία της οποίας μέτοχοι είναι τα μέλη της, ένα μήνα πριν από την άσκηση των παραπάνω δικαιωμάτων. Στη δήλωση άσκησης του δικαιώματος πρέπει να αναφέρονται τα ονόματα των Μετόχων, για λογαριασμό των οποίων ασκείται το δικαίωμα.
- Μέτοχοι που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου έχουν δικαίωμα να ζητήσουν τον έλεγχο της Εταιρίας από το δικαστήριο, που δικάζει κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας. Ο έλεγχος διατάσσεται εάν πιθανολογούνται πράξεις που παραβιάζουν διατάξεις νόμων ή του Καταστατικού ή των αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας. Σε κάθε περίπτωση, η αίτηση ελέγχου πρέπει να υποβάλλεται εντός τριών (3) ετών από την έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης, εντός της οποίας τελέστηκαν οι καταγγελλόμενες πράξεις.
- Μέτοχοι που εκπροσωπούν το ένα πέμπτο (1/5) του καταβεβλημένου κεφαλαίου της Εταιρίας έχουν δικαίωμα να ζητήσουν έλεγχο της Εταιρίας από το δικαστήριο, που δικάζει με τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας, αν από την όλη πορεία αυτής, αλλά και με βάση συγκεκριμένες ενδείξεις, καθίσταται πιστευτό ότι η διοίκηση των εταιρικών υποθέσεων δεν ασκείται όπως επιβάλλει η χρηστή και συνετή διαχείριση.
- Οι αιτούντες τον έλεγχο μέτοχοι οφείλουν να αποδείξουν στο δικαστήριο τη μετοχική τους ιδιότητα και ότι κατέχουν τις μετοχές που τους δίνουν το δικαίωμα να ζητήσουν τον έλεγχο της Εταιρίας.

4.2.3 Φορολογία

1. Φορολόγηση Μερισμάτων

Σύμφωνα με το άρθρο 40 παρ.1 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος Ν.4172/2013 (εφεξής «ΚΦΕ»), όπως ισχύει, το εισόδημα από μερίσματα (όπως αυτά ορίζονται στο άρθρο 36 ΚΦΕ), υπόκειται σήμερα σε παρακράτηση φόρου εισοδήματος με συντελεστή 5%.

Με την παρακράτηση του φόρου εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση φόρου εισοδήματος όταν πρόκειται για φυσικά πρόσωπα ή για νομικά πρόσωπα ή οντότητες που δεν έχουν φορολογική κατοικία ή μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα (άρθρο 64 παρ. 3 ΚΦΕ). Για τα εισοδήματα από μερίσματα που αποκτούν νομικά πρόσωπα ή νομικές

οντότητες κερδοσκοπικού ή μη χαρακτήρα που είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδος ή λαμβάνουν το μέρος για διά μόνιμης εγκατάστασης στην Ελλάδα, ενεργείται η παραπάνω παρακράτηση φόρου με την οποία δεν επέρχεται εξάντληση της φορολογικής τους υποχρέωσης, αλλά τα μερίσματα αυτά ακολούθως προστίθενται στα συνολικά έσοδα και φορολογούνται ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα με συντελεστή 22% για το φορολογικό έτος 2021, , δυνάμει της πρόσφατης διάταξης του άρθρου 120 του Ν. 4799/2021 (ΦΕΚ Α' 78/18.5.2021). πλέον της προκαταβολής του φόρου εισοδήματος νομικών προσώπων και οντοτήτων με συντελεστή 80% για το φορολογικό έτος 2021 και εφεξής, δυνάμει του άρθρου 119 του Ν. 4799/2021 (ΦΕΚ Α' 78/18.5.2021). Με βάση τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 47 του ΚΦΕ και ο παρακρατηθείς φόρος συμψηφίζεται με τον φόρο εισοδήματος εφαρμοζόμενων των διατάξεων της παρ.4 του άρθρου 64 του ΚΦΕ. Ο ως άνω συντελεστής παρακράτησης (5%) τελεί υπό την επιφύλαξη των τυχόν ευνοϊκότερων εφαρμοστέων διατάξεων σύμβασης αποφυγής διπλής φορολογίας (ΣΑΔΦ), εφόσον οι δικαιούχοι είναι φυσικά πρόσωπα ή νομικά πρόσωπα ή οντότητες, φορολογικοί κάτοικοι αλλοδαπής.

Σημειώνεται επιπλέον ότι στον ελληνικό ΚΦΕ έχουν μεταφερθεί οι διατάξεις της Οδηγίας 2011/96/ΕΕ περί απαλλαγής από το φόρο ενδοομιλικών μερισμάτων, οι οποίες, εφόσον ικανοποιούνται τα λοιπά κριτήρια, εφαρμόζονται είτε ο λήπτης του μερίσματος είναι ημεδαπό είτε αλλοδαπό νομικό πρόσωπο, κατά τις ειδικότερες προϋποθέσεις του ΚΦΕ και κατά παρέκκλιση των προαναφερθέντων.

Ειδικότερα, με το άρθρο 63 του ΚΦΕ εισάγεται απαλλαγή από την παρακράτηση φόρου επί των ενδοομιλικών μερισμάτων υπό τις ακόλουθες σωρευτικά συντρέχουσες προϋποθέσεις: α) το νομικό πρόσωπο που εισπράττει, κατέχει μετοχές, μερίδια ή συμμετοχή τουλάχιστον 10% βάσει αξίας ή αριθμού, στο μετοχικό κεφάλαιο ή δικαιώματα σε κέρδη ή δικαιώματα ψήφου του φορολογούμενου που προβαίνει στη διανομή, β) το ελάχιστο ποσοστό κατοχής μετοχών ή μεριδίων ή συμμετοχής διακρατείται για τουλάχιστον 24 μήνες (σε περίπτωση που το νομικό πρόσωπο δεν έχει συμπληρώσει 24 μήνες διακράτησης αλλά κατά τα λοιπά πληροί τις υπόλοιπες προϋποθέσεις ο υπόχρεος σε παρακράτηση που έχει τη φορολογική κατοικία του στην Ελλάδα μπορεί προσωρινά να μην προβεί σε παρακράτηση εφόσον καταθέσει τραπεζική εγγύηση στη Φορολογική Διοίκηση ποσού ίσου με το ποσό του φόρου που θα οφειλόταν σε περίπτωση μη φορολογικής απαλλαγής, η οποία εγγύηση λήγει κατά την ημερομηνία που συμπληρώνονται 24 μήνες διακράτησης), γ) το νομικό πρόσωπο που εισπράττει μερίσματα περιλαμβάνεται στους τύπους που απαριθμούνται στο Παράρτημα Ι Μέρος Α της Οδηγίας 2011/96/ΕΕ (Οδηγία για το κοινό φορολογικό καθεστώς που ισχύει για τις μητρικές – θυγατρικές εταιρείες διαφορετικών κρατών – μελών), είναι φορολογικός κάτοικος κράτους – μέλους της Ε.Ε. σύμφωνα με τη νομοθεσία του κράτους αυτού και δεν θεωρείται φορολογικός κάτοικος τρίτου κράτους εκτός Ε.Ε. κατ' 81 εφαρμογή όρων σύμβασης αποφυγής διπλής φορολογίας που έχει συναφθεί με αυτό το τρίτο κράτος, και δ) υπόκειται χωρίς τη δυνατότητα επιλογής ή απαλλαγής σε έναν από τους φόρους που αναφέρονται στο Παράρτημα Ι Μέρος Β της Οδηγίας 2011/96/ΕΕ ή σε οποιονδήποτε άλλο φόρο ενδεχομένως στο μέλλον αντικαταστήσει έναν από τους φόρους αυτούς.

Απαλλαγή από την παρακράτηση φόρου μπορεί να υπάρξει και επί ενδοομιλικών μερισμάτων που καταβάλλονται σε νομικά πρόσωπα που είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδας υπό προϋποθέσεις όμοιες με τις προαναφερόμενες. Ειδικότερα, με τις διατάξεις παρ.1 του άρθρου 48 του ΚΦΕ παρέχεται απαλλαγή από τον φόρο εισοδήματος για τα μερίσματα που εισπράττει ένα νομικό πρόσωπο φορολογικός κάτοικος Ελλάδας εφόσον πληρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις: α) το νομικό πρόσωπο που προβαίνει σε διανομή μερισμάτων i) περιλαμβάνεται στους τύπους που απαριθμούνται στο Παράρτημα Ι Μέρος Α της Οδηγίας 2011/96/ΕΕ (Οδηγία για το κοινό φορολογικό καθεστώς που ισχύει για τις μητρικές – θυγατρικές εταιρείες διαφορετικών κρατών – μελών), ii) είναι φορολογικός κάτοικος κράτους – μέλους της Ε.Ε. σύμφωνα με τη νομοθεσία του κράτους αυτού και δεν θεωρείται φορολογικός κάτοικος τρίτου κράτους εκτός Ε.Ε. κατ' εφαρμογή όρων σύμβασης αποφυγής διπλής φορολογίας που έχει συναφθεί με αυτό το τρίτο κράτος, iii) υπόκειται χωρίς τη δυνατότητα επιλογής ή απαλλαγής σε έναν από τους φόρους που αναφέρονται στο Παράρτημα Ι Μέρος Β της Οδηγίας 2011/96/ΕΕ ή σε οποιονδήποτε άλλο φόρο ενδεχομένως στο μέλλον αντικαταστήσει έναν από τους φόρους αυτούς.

β) το νομικό πρόσωπο που εισπράττει τα μερίσματα i) κατέχει ελάχιστο ποσοστό συμμετοχής τουλάχιστον 10% της αξίας ή του αριθμού, του μετοχικού ή βασικού κεφαλαίου ή των δικαιωμάτων ψήφου του νομικού προσώπου που προβαίνει στη διανομή, ii) διακρατεί το ως άνω ελάχιστο ποσοστό τουλάχιστον 24 μήνες. Στην περίπτωση που το νομικό πρόσωπο που εισπράττει το μέρος δεν έχει συμπληρώσει 24 μήνες διακράτησης από το χρόνο λήψης της απόφασης διανομής μερισμάτων από τα αρμόδια όργανα του καταβάλλοντος νομικού προσώπου μπορεί προσωρινά να ζητήσει την απαλλαγή από τον φόρο εισοδήματος για τα εισπραττόμενα μερίσματα εφόσον καταθέσει τραπεζική εγγύηση στη Φορολογική Διοίκηση ποσού ίσου με το ποσό του φόρου που θα οφειλόταν σε περίπτωση μη φορολογικής απαλλαγής, η απαλλαγή καθίσταται οριστική και η εγγύηση λήγει κατά την ημερομηνία

που συμπληρώνονται 24 μήνες διακράτησης εάν ο φορολογούμενος δεν διακρατήσει το ελάχιστο ποσοστό συμμετοχής για 24 μήνες η εγγύηση καταπίπτει υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου.

Ειδικά για τα μερίσματα που εισπράττει ο μέτοχος, ημεδαπό νομικό πρόσωπο, όταν δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του περί απαλλαγής από το φόρο των ενδοομιλικών μερισμάτων, από το ποσό του φόρου εισοδήματος του μετόχου – νομικού προσώπου εκπίπτει το ποσό του φόρου που καταβλήθηκε ως φόρος εισοδήματος νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων για λογαριασμό της ημεδαπής ή της αλλοδαπής θυγατρικής της εταιρείας αντίστοιχα, για τα εν λόγω μερίσματα, καθώς και το ποσό του φόρου που παρακρατήθηκε ως φόρος επί του μερίσματος. Για λογαριασμό του μετόχου. Για την εφαρμογή των ανωτέρω, το ποσό των εισπραττόμενων μερισμάτων καταχωρείται μικτό στα βιβλία του νομικού προσώπου με την προσθήκη του φόρου που καταβλήθηκε και του φόρου που παρακρατήθηκε, προκειμένου στη συνέχεια να γίνει η σχετική έκπτωση.

2. Ειδική Εισφορά Αλληλεγγύης στο εισόδημα φυσικών προσώπων

Με το άρθρο 43Α του ΚΦΕ επιβάλλεται ειδική εισφορά αλληλεγγύης στα εισοδήματα άνω των 12.000 ευρώ των φυσικών προσώπων. Για την επιβολή της εισφοράς λαμβάνεται υπόψη το σύνολο του εισοδήματος, όπως αυτό προκύπτει από την άθροιση των εισοδημάτων από μισθωτή εργασία και συντάξεις, από επιχειρηματική δραστηριότητα, μερίσματα, τόκους, καθώς και από κεφάλαιο, από υπεραξία μεταβίβασης κεφαλαίου, φορολογούμενο ή απαλλασσόμενο, πραγματικό ή τεκμαρτό. Η ειδική εισφορά αλληλεγγύης, υπολογίζεται με συντελεστή που αυξάνεται προοδευτικά από 2,2% έως 10% για τα εισοδήματα άνω των 220.000 ευρώ.

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο Ε2009/2019 της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων και την με αριθμό 2465/2018 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας, η ειδική εισφορά αλληλεγγύης συνιστά φόρο εισοδήματος που εμπίπτει ως τέτοιος στο πεδίο εφαρμογής των σχετικών συμβάσεων αποφυγής διπλής φορολογίας, κατά ταύτα, επενδυτές που είναι φυσικά πρόσωπα, δεν είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδος και στους οποίους τυγχάνουν εφαρμογής οι διατάξεις μίας σύμβασης αποφυγής διπλής φορολογίας, ενδέχεται να απαλλάσσονται ολικά ή μερικά από την εισφορά αλληλεγγύης, στο βαθμό που η σχετική σύμβαση αποφυγής διπλής φορολογίας περιορίζει ή αποκλείει την φορολόγηση του κέρδους από υπεραξία και υπό την προϋπόθεση ότι τα απαραίτητα έγγραφα προς το σκοπό αυτό υποβάλλονται στην φορολογική αρχή.

Ειδικότερα, για το τρέχον φορολογικό έτος 2021, δυνάμει της πρόσφατης διάταξης του άρθρου 121 του Ν. 4799/2021 (ΦΕΚ Α' 78/18.5.2021), απαλλάσσεται από την ειδική εισφορά αλληλεγγύης του άρθρου 43Α το εισόδημα που προβλέπεται στο άρθρο αυτό, μεταξύ των οποίων το εισόδημα από μέρισμα καθώς και από υπεραξία μεταβίβασης μετοχών.

3. Φορολογία κερδών από υπεραξία κεφαλαίου από την πώληση μετοχών

Η υπεραξία που αποκτά φυσικό πρόσωπο από τη μεταβίβαση μετοχών εισηγμένων σε χρηματιστηριακή αγορά, εφόσον αυτή αφορά τίτλους που έχουν αποκτηθεί πριν την 1η Ιανουαρίου 2009, απαλλάσσεται της φορολογίας εισοδήματος, ανεξάρτητα του ποσοστού συμμετοχής του μεταβιβάζοντος στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας.

Αντίθετα, η υπεραξία που προκύπτει από πωλήσεις εισηγμένων μετοχών που έχουν αποκτηθεί μετά την 1.1.2009, και εφόσον ο μεταβιβάζων συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας με ποσοστό τουλάχιστον μισό τοις εκατό (0,5%), υπόκειται σε φόρο με συντελεστή 15% (άρθρα 42 και 43 ΚΦΕ).

Η υπεραξία (κέρδος) που αποκτά φυσικό πρόσωπο από την μεταβίβαση μετοχών ταυτίζεται με τη διαφορά μεταξύ της τιμής πώλησης που εισέπραξε και της τιμής κτήσης που κατέβαλε το φυσικό πρόσωπο πλέον των δαπανών που συνδέονται άμεσα με την αγορά και πώληση των μετοχών, οι οποίες καθορίζονται από τα δικαιολογητικά έγγραφα συναλλαγών, τα οποία εκδίδει η χρηματιστηριακή εταιρεία ή το πιστωτικό ίδρυμα ή οιοσδήποτε φορέας που διενεργεί συναλλαγές.

Σε περίπτωση κατά την οποία ο προσδιορισμός της υπεραξίας καταλήγει σε αρνητικό ποσό, η εν λόγω ζημία μεταφέρεται για τα επόμενα πέντε (5) έτη και συμψηφίζεται μόνο με μελλοντικά κέρδη υπεραξίας που προκύπτουν από την μεταβίβαση τίτλων γενικώς.

Η υπεραξία από την μεταβίβαση μετοχών, προκειμένου να φορολογηθεί με συντελεστή 15%, συμπεριλαμβάνεται στην ετήσια δήλωση του φυσικού προσώπου και προσμετράται στα εισοδήματα επί των οποίων επιβάλλεται εισφορά αλληλεγγύης.

Όσον αφορά την υπεραξία που προκύπτει από φυσικό πρόσωπο που δεν έχει την φορολογική του κατοικία στην Ελλάδα έχουν εφαρμογή τα ακόλουθα:

Όταν ο δικαιούχος φυσικό πρόσωπο είναι φορολογικός κάτοικος σε κράτος με το οποίο η Ελλάδα έχει συνάψει σύμβαση αποφυγής διπλής φορολογίας, το εισόδημα που προκύπτει από την υπεραξία μεταβίβασης των τίτλων αυτών απαλλάσσεται του φόρου εισοδήματος με βάση τις διατάξεις της παραγράφου 8 του άρθρου 42 του Ν. 4172/2013, με την προϋπόθεση ότι υποβάλλονται τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη φορολογική του κατοικία. Η φορολογική κατοικία στην περίπτωση αυτή αποδεικνύεται με πιστοποιητικό φορολογικής κατοικίας με βάση τα οριζόμενα στην οικεία ΣΑΔΦ. Τα εν λόγω πρόσωπα δεν υποχρεούνται σε απόκτηση ελληνικού Α.Φ.Μ. και δεν απαιτείται να υποβάλλουν μηδενική δήλωση από την αιτία αυτή. Περαιτέρω, το πιστοποιητικό φορολογικής κατοικίας το οποίο τεκμηριώνει την απαλλαγή τους, απαιτείται να έχει κατατεθεί στο θεματοφύλακα του εν λόγω προσώπου, καθόσον ο τελευταίος θα είναι υπόχρεος για την απόδειξη της φορολογικής απαλλαγής έναντι της φορολογικής αρχής.

Όσον αφορά στην υπεραξία από μεταβίβαση μετοχών που αποκτούν τα ημεδαπά νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες ή αλλοδαπά νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες που διατηρούν μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα, αυτή προκύπτει με βάση τα τηρούμενα βιβλία. Ο συντελεστής φορολογίας για την υπεραξία αυτή που φορολογείται ως έσοδο από επιχειρηματική δραστηριότητα, καθορίζεται για το φορολογικό έτος 2021 και εφεξής σε 22%, δυνάμει του άρθρου 120 του Ν. 4799/2021 (ΦΕΚ Α' 78/18.5.2021) πλέον της προκαταβολής του φόρου εισοδήματος νομικών προσώπων και οντοτήτων με συντελεστή 80% για το φορολογικό έτος 2021 και εφεξής, δυνάμει του άρθρου 119 του Ν. 4799/2021 (ΦΕΚ Α' 78/18.5.2021).

Το εισόδημα (υπεραξία) από την πώληση μετοχών, που αποκτούν νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες που δεν είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδας και δεν έχουν μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα, δεν υπόκειται σε φορολόγηση στην Ελλάδα.

Τέλος, με τη νέα διάταξη του άρθρου 48^Α του ΚΦΕ, όπως προστέθηκε με το Ν.4646/2019 (ΦΕΚ Α' 201/12.12.2019), το εισόδημα που προκύπτει από την υπεραξία μεταβίβασης τίτλων συμμετοχής σε νομικό πρόσωπο που εισπράττει ένα νομικό πρόσωπο που είναι φορολογικός κάτοικος Ελλάδας, απαλλάσσεται από το φόρο, εάν το νομικό πρόσωπο του οποίου οι τίτλοι μεταβιβάζονται πληροί τις ακόλουθες σωρευτικά συντρέχουσες προϋποθέσεις:

α) περιλαμβάνεται στους τύπους που απαριθμούνται στο Παράρτημα Ι Μέρος Α' της Οδηγίας 2011/96/ΕΕ, όπως ισχύει, και

β) είναι φορολογικός κάτοικος κράτους-μέλους της ΕΕ, σύμφωνα με τη νομοθεσία του κράτους αυτού και δεν θεωρείται κάτοικος τρίτου κράτους εκτός ΕΕ κατ' εφαρμογή όρων σύμβασης περί αποφυγής διπλής φορολογίας που έχει συναφθεί με αυτό το τρίτο κράτος, και

γ) υπόκειται, χωρίς τη δυνατότητα επιλογής ή απαλλαγής σε έναν από τους φόρους που αναφέρονται στο Παράρτημα Ι Μέρος Β' της οδηγίας 2011/96/ΕΕ ή σε οποιονδήποτε άλλον φόρο αντικαταστήσει έναν από τους φόρους αυτούς, και

δ) το μεταβιβάζον νομικό πρόσωπο κατέχει ελάχιστο ποσοστό συμμετοχής τουλάχιστον δέκα τοις εκατό (10%) της αξίας ή του πλήθους του μετοχικού κεφαλαίου ή βασικού κεφαλαίου ή των δικαιωμάτων ψήφου του νομικού προσώπου του οποίου οι τίτλοι συμμετοχής μεταβιβάζονται, και

ε) το ελάχιστο ποσοστό συμμετοχής διακρατείται τουλάχιστον είκοσι τέσσερις (24) μήνες.

Τα εισοδήματα αυτά δεν φορολογούνται κατά τη διανομή ή κεφαλαιοποίηση των κερδών αυτών κατά τις διατάξεις περί φορολογίας κέρδους από επιχειρηματική δραστηριότητα. Σε περίπτωση μεταβίβασης τίτλων συμμετοχής κατά τα ανωτέρω, ο φορολογούμενος δεν μπορεί να εκπέσει τις επιχειρηματικές δαπάνες που συνδέονται με τη συμμετοχή αυτή.

Επειδή η νομοθεσία για τη φορολόγηση των κεφαλαιακών κερδών από την πώληση των μετοχών υφίσταται συνεχείς τροποποιήσεις, οι επενδυτές θα πρέπει να συμβουλευτούν τους δικούς τους συμβούλους για τη φορολόγηση της μεταβίβασης μετοχών σε κάθε περίπτωση.

4. Φόρος συναλλαγής για πωλήσεις μετοχών στο Χ.Α.

Σύμφωνα με το άρθρο 9 παρ. 2 του Ν. 2579/1998, όπως ισχύει κατόπιν αντικατάστασής του από το άρθρο 112 του Ν. 4799/2021 (ΦΕΚ Α' 78/18.5.2021), επιβάλλεται φόρος πώλησης με συντελεστή δύο τοις χιλίους (2%) στις πωλήσεις μετοχών εισηγμένων σε ρυθμιζόμενη αγορά ή πολυμερή μηχανισμό διαπραγμάτευσης που λειτουργεί στην Ελλάδα σύμφωνα με το Ν. 4514/2018, ανεξάρτητα από το αν οι σχετικές συναλλαγές διενεργούνται εντός ή

εκτός των τόπων διαπραγμάτευσης. Ο φόρος υπολογίζεται επί της αξίας πώλησης των μετοχών, η οποία αναγράφεται στα εκδιδόμενα αποδεικτικά στοιχεία, και βαρύνει τον πωλητή, φυσικό ή νομικό πρόσωπο, χωρίς να εξετάζεται η ιθαγένεια και ο τόπος που διαμένουν ή κατοικούν ή έχουν την έδρα τους. Αν δεν καταχωρίζεται τιμή, ο φόρος υπολογίζεται επί της τιμής κλεισίματος του τίτλου, την ημέρα που διενεργήθηκε η συναλλαγή.

- **Έμμεση φορολογία και τέλη χαρτοσήμου**

Η έκδοση και μεταβίβαση μετοχών καθώς και η πληρωμή μερισμάτων στην Ελλάδα δεν βαρύνονται με φόρο προστιθέμενης αξίας (ΦΠΑ) και τέλος χαρτοσήμου.

- **Φόρος μεταβίβασης λόγω δωρεάς ή κληρονομιάς**

Σύμφωνα με το άρθρο 29 του Ν.2961/2001, όπως ισχύει κατόπιν της τροποποίησής του από το Ν. 3842/2010, η απόκτηση εισηγμένων μετοχών στο Χ.Α. αιτία θανάτου, δωρεάς ή γονικής παροχής υπόκειται σε φόρο, ο οποίος υπολογίζεται ανάλογα με τη συγγενική σχέση του δικαιούχου με το δωρητή/κληρονομούμενο, την αξία της μεταβιβαζόμενης περιουσίας, τις τυχόν προηγούμενες δωρεές από τον δωρητή ή τον κληρονομούμενο και με βάση ανά κατηγορία δικαιούχου κλίμακα με προοδευτικούς συντελεστές φορολογίας.

Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 12, 29 και 44 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών, Προικών και Κερδών από Λαχεία, όπως ισχύουν μετά την τροποποίηση τους με το άρθρο 35 παρ. 3 του Ν. 3220/2004 και με το άρθρο 25 του Ν. 3842/2010, σε περιπτώσεις γονικής παροχής ή δωρεάς ή κληρονομιάς μετοχών όταν δωρίζονται ή κληρονομούνται μετοχές που είναι εισηγμένες στο Χ.Α., η αξία που έχουν αυτές την προηγούμενη ημέρα του χρόνου γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης υπόκειται σε φόρο, ο οποίος υπολογίζεται σύμφωνα με την προβλεπόμενη κλίμακα του άρθρου 29 του Κώδικα αυτού ανάλογα με τη συγγενική σχέση των συμβαλλομένων.

- **Φορολόγηση δανεισμού μετοχών**

Το άρθρο 4 του Ν.4038/2012 επέβαλε φόρο συναλλαγής με συντελεστή δύο τοις χιλίοις (2%) στο δανεισμό μετοχών εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αθηνών που πραγματοποιείται εξωχρηματιστηριακά, μη επαγομένης της σχετικής σύμβασης και κάθε συναφούς πράξης σε τέλος χαρτοσήμου. Ο ανωτέρω φόρος υπολογίζεται επί της αξίας των μετοχών που δανείζονται και βαρύνει τον δανειστή, φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ενώσεις προσώπων ή ομάδες περιουσίας, χωρίς να εξετάζεται η ιθαγένεια και ο τόπος που διαμένουν ή κατοικούν ή έχουν την έδρα τους και ανεξάρτητα αν έχουν απαλλαγή από οποιονδήποτε φόρο ή τέλος από διατάξεις άλλων νόμων.

4.3 Περιγραφή και όροι της Αύξησης

Σε συνέχεια της παρασχεθείσας προς αυτό εξουσιοδότησης με την απόφαση της ΕΓΣ της 19.05.2021, το πρακτικό της οποίας καταχωρίστηκε την 25.05.2021 στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης (ΚΑΧ) 2550702, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, κατά τη συνεδρίασή του στις 03.06.2021, αποφάσισε, μεταξύ άλλων, την Αύξηση και τους όρους αυτής και κατά τη συνεδρίαση του στις 07.07.2021 συμπλήρωσε/τροποποίησε την από 03.06.2021 απόφαση του ως προς τον λεπτομερή καθορισμό του τρόπου διάθεσης των νέων μετοχών της αύξησης. Ειδικότερα, κατά τις προαναφερθείσες συνεδριάσεις του, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, μεταξύ άλλων, ενέκρινε τα εξής:

(α) Την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, κατά €26.041.665,50, με την έκδοση έως 52.083.331 νέων, κοινών, άυλων, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας €0,50 εκάστης, εν μέρει με εισφορά περιουσιακών στοιχείων και εν μέρει με καταβολή μετρητών, με τιμή διάθεσης €1,44 ανά Νέα Μετοχή, και τον αποκλεισμό (κατάργηση) του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων. Η διαφορά μεταξύ (α) της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών που καλύπτονται με εισφορά περιουσιακών στοιχείων και αποτίμησης αυτών, ήτοι €17.941.459,50, και (β) της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών που καλύπτονται με καταβολή μετρητών και της τιμής διάθεσης αυτών, ήτοι €31.016.875,44, δηλαδή συνολικά ποσό €48.958.334,94, θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας «Διαφορά υπέρ το άρτιο».

(β) Τη δυνατότητα μερικής κάλυψης της Αύξησης, σύμφωνα με το άρθρο 28 του Ν. 4548/2018.

(γ) Τον ορισμό προθεσμίας καταβολής της Αύξησης που δεν θα υπερβαίνει τους τέσσερις (4) μήνες από την ημέρα καταχώρισης της από 03.06.2021 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας στο Γ.Ε.ΜΗ., σύμφωνα με το άρθρο 20 παρ. 2 του Ν. 4548/2018.

(δ) Την κάλυψη συνολικά 19.086.655 εκ των Νέων Μετοχών με την εισφορά περιουσιακών στοιχείων, ως κατωτέρω:

Περιουσιακό στοιχείο	Αξία αποτίμησης (ποσά σε €)	Νέες Μετοχές που θα καλυφθούν με την εισφορά περιουσιακού στοιχείου (κατόπιν στρογγυλοποίησης προς τον αμέσως προηγούμενο ακέραιο αριθμό)
2.750.000 μετοχές ονομαστικής αξίας της 1,00 η καθεμία, έκδοσης της «STENHUS ΑΣΠΤΗΣΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.»	7.505.522	5.212.168
1.600.000 μετοχές ονομαστικής αξίας € 1,00 η καθεμία, έκδοσης της «STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.»	1.909.416	1.325.983
578.000 μετοχές ονομαστικής αξίας € 2,93 η καθεμία, έκδοσης της «ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ»	2.932.391	2.036.382
25.400 μετοχές ονομαστικής αξίας €10 η καθεμία, έκδοσης της «ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»	2.002.240	1.390.444
8.000 μετοχές ονομαστικής αξίας €100 η καθεμία, έκδοσης της «ΑΔΑΜ-ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΤΗΣ»	6.754.015	4.690.288
1.776 μετοχές της ονομαστικής αξίας €100 η καθεμία, έκδοσης της «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»	2.452.752	1.703.300
10 κοινές ομολογίες του Ν. 4548/2018, ονομαστικής αξίας €130.000 η καθεμία	1.332.496	925.344
10 κοινές ομολογίες του Ν. 4548/2018, ονομαστικής αξίας €260.000 η καθεμία	2.595.955	1.802.746
Σύνολο	27.484.787	19.086.655

(ε) Τη διάθεση των υπολοίπων μετοχών της Αύξησης, ήτοι έως 32.996.676 Νέων Μετοχών με καταβολή μετρητών στην Τιμή Διάθεσης μέσω της Συνδυασμένης Προσφοράς, ήτοι μέσω της Ιδιωτικής Τοποθέτησης και της Δημόσιας Προσφοράς.

(στ) Εκ των 32.996.676 Νέων Μετοχών που θα διατεθούν μέσω της Συνδυασμένης Προσφοράς, 60% αυτών, ήτοι έως 19.798.006 Νέες Μετοχές (συμπεριλαμβανομένων σε αυτές των Νέων Μετοχών που οι Βασικοί Μέτοχοι έχουν δεσμευθεί να καλύψουν) να διατεθούν, κατ' αρχάς, μέσω της Ιδιωτικής Τοποθέτησης (οι «**Νέες Μετοχές της Ιδιωτικής Τοποθέτησης**»), ενώ το υπόλοιπο 40% αυτών, ήτοι έως 13.198.670 Νέες Μετοχές να διατεθούν, κατ' αρχάς, μέσω της Δημόσιας Προσφοράς (οι «**Νέες Μετοχές της Δημόσιας Προσφοράς**»). Νέες Μετοχές της Δημόσιας Προσφοράς οι οποίες δεν θα καλυφθούν μέσω της Δημόσιας Προσφοράς θα δύνανται να διατεθούν, εν τέλει, μέσω της Ιδιωτικής Τοποθέτησης, σε περίπτωση που η ζήτηση για Νέες Μετοχές στο πλαίσιο της Δημόσιας Προσφοράς

είναι μικρότερη του αριθμού των Νέων Μετοχών της Δημόσιας Προσφοράς, και αντιστρόφως, κατά τη διακριτική ευχέρεια του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, χωρίς, ωστόσο, να θίγεται η αποφασισθείσα ικανοποίηση του Δικαιώματος Προνομιακής Κατανομής των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας.

(ζ) Εκ των Νέων Μετοχών της Ιδιωτικής Τοποθέτησης, συνολικά 5.208.335 θα διατεθούν στους Βασικούς Μετόχους της Εταιρείας με βάση τις έγγραφες δεσμεύσεις κάλυψης που έχουν παράσχει στην Εταιρεία, και συγκεκριμένα, 3.472.223 Νέες Μετοχές στην εταιρεία «Sternier Stenhus Greece AB», 1.388.889 στην εταιρεία «Nequiter Invest AB» και 347.223 στην εταιρεία «NOE ΜΕΤΑΛΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΙ – ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», νοουμένου ότι οι εν λόγω μέτοχοι δεν θα ασκήσουν δικαίωμα για περαιτέρω προνομιακή κατανομή Νέων Μετοχών της Δημόσιας Προσφοράς.

(η) Για τις Νέες Μετοχές που θα διατεθούν μέσω της Δημόσιας Προσφοράς, θα παρασχεθεί δικαίωμα κατά προτεραιότητα κατανομής Νέων Μετοχών της Δημόσιας Προσφοράς στους υφιστάμενους μετόχους της Εταιρείας, με αναλογία 1 παλιά μετοχή προς 1,5 Νέες Μετοχές, έτσι ώστε να δύνανται να διατηρήσουν το ποσοστό συμμετοχής τους αμετάβλητο σε σχέση με το ποσοστό που κατέχουν στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας πριν την Αύξηση (που επακριβώς αντιστοιχεί σε 1,486233934343 Νέα Μετοχή ανά υφιστάμενη) ή και να αυξήσουν αυτό κατά την προαναφερθείσα αναλογία του 1,5. Σε περίπτωση κλασματικών Νέων Μετοχών κατά την άσκηση του Δικαιώματος Προνομιακής Κατανομής, θα γίνεται στρογγυλοποίηση στον αμέσως προηγούμενο ακέραιο αριθμό. Το Δικαίωμα Προνομιακής Κατανομής θα έχουν όλοι οι μέτοχοι της Εταιρείας, οι οποίοι εμφανίζονται ως μέτοχοι στο Σ.Α.Τ., κατά την ημερομηνία καταγραφής δικαιούχων (record date) που θα οριστεί η 12.07.2021. Οι Νέες Μετοχές της Δημόσιας Προσφοράς που απομένουν αδιάθετες μετά την ικανοποίηση του Δικαιώματος Προνομιακής Κατανομής θα διατεθούν ως εξής: (i) σε περίπτωση που δεν υπάρχει υπερκάλυψη της Δημόσιας Προσφοράς, θα ικανοποιηθούν πλήρως όλες οι αιτήσεις εγγραφής που θα έχουν υποβληθεί εγκύρως στο πλαίσιο της Δημόσιας Προσφοράς, και (ii) σε περίπτωση υπερκάλυψης της Δημόσιας Προσφοράς, αναλογικά (pro rata) με τη ζήτηση από υφιστάμενους μετόχους κατά την έκταση που η ζήτησή τους υπερβαίνει τις Νέες Μετοχές που διατέθηκαν με βάση το Δικαίωμα Προνομιακής Κατανομής και τη ζήτηση βάσει αιτήσεων εγγραφών λοιπών εγγραφόμενων επενδυτών. Εάν με εφαρμογή της αναλογικής κατανομής κατά τα προαναφερθέντα, οι Νέες Μετοχές που θα κατανεμηθούν σε επενδυτή προσδιορίζονται σε πλήθος ως αριθμός με δεκαδικά ψηφία, ο αριθμός αυτός στρογγυλοποιείται στον πλησιέστερο χαμηλότερο ακέραιο αριθμό (χωρίς δηλαδή να ληφθούν υπόψη δεκαδικά ψηφία). Εφόσον, λόγω στρογγυλοποίησης του πλήθους των προς κατανομή Νέων Μετοχών, σύμφωνα με τα ανωτέρω, προκύψουν αδιάθετες Νέες Μετοχές, οι οποίες πρέπει να κατανεμηθούν σε επενδυτές, θα κατανεμηθεί από μία επιπλέον Νέα Μετοχή σε επενδυτές βάσει του ύψους του αδιάθετου υπολοίπου ανά επενδυτή κατά φθίνουσα σειρά. Σε περίπτωση που δύο ή περισσότεροι επενδυτές έχουν το ίδιο ύψος αδιάθετου υπολοίπου θα δοθεί προτεραιότητα σε αυτόν/αυτούς που υπέβαλλαν νωρίτερα την αίτηση εγγραφής.

(θ) Νέες Μετοχές οι οποίες δε θα καλυφθούν μέσω της Ιδιωτικής Τοποθέτησης ή/και της Δημόσιας Προσφοράς, να διατεθούν στην Τιμή Διάθεσης κατά τη διακριτική ευχέρεια του Διοικητικού Συμβουλίου, εντός 3 εργάσιμων ημερών μετά το πέρας της διάρκειας της Συνδυασμένης Προσφοράς, ήτοι από την 26.07.2021 έως την 28.07.2021, μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης σε ειδικούς και ιδιώτες επενδυτές, οι οποίοι θα εκφράσουν εγγράφως και ανέκκλητα το ενδιαφέρον τους προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, ή/και, στο βασικό μέτοχο της Εταιρείας «Sternier Stenhus Greece AB» ή/και σε συνδεδεμένα με αυτή μέρη, σύμφωνα με τη σχετική δημοσιοποιηθείσα δέσμευσή του για την κάλυψη αδιάθετων Νέων Μετοχών. Ο βασικός μέτοχος ή/και λοιποί επενδυτές στους οποίους θα κατανεμηθούν τυχόν Αδιάθετες Μετοχές θα ενημερωθούν από την Εταιρεία και θα οφείλουν να καταθέσουν την επόμενη εργάσιμη ημέρα από την απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου το ποσό που αντιστοιχεί στις Νέες Μετοχές που θα κατανεμηθούν σε αυτούς.

(ι) Δεν θα εκδοθούν κλάσματα των Νέων Μετοχών και οι Νέες Μετοχές που θα προκύψουν από την Αύξηση να δικαιούνται μέρος από τα κέρδη της τρέχουσας χρήσης (01.01.2021-31.12.2021) και εφεξής, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και το Καταστατικό της Εταιρείας, εφόσον η Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας αποφασίσει τη διανομή μερίσματος για την εν λόγω χρήση και εφόσον οι Νέες Μετοχές έχουν πιστωθεί στους λογαριασμούς των δικαιούχων που προσδιορίζονται μέσω του Συστήματος Άυλων Τίτλων (Σ.Α.Τ.) που διαχειρίζεται η εταιρεία «Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων Ανώνυμη Εταιρεία», κατά την ημερομηνία αποκοπής του δικαιώματος απόληψης μερίσματος.

ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ	
Αριθμός Υφιστάμενων Κοινών Μετοχών	35.043.831
Έκδοση νέων κοινών μετοχών:	
A. Αύξηση με Εισφορές	
- έναντι εισφοράς μετοχών ΑΔΑΜ ΤΕΝ	4.690.288
- έναντι εισφοράς μετοχών STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ	5.212.168
- έναντι εισφοράς μετοχών STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ	1.325.983
- έναντι εισφοράς μετοχών ΘΕΣΜΙΑ	2.036.382
- έναντι εισφοράς μετοχών ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	1.390.444
- έναντι εισφοράς μετοχών ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1	1.703.300
- έναντι εισφοράς ομολογιών έκδοσης της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας €1,3 εκ.	925.344
- έναντι εισφοράς ομολογιών έκδοσης της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας €2,3 εκ.	1.802.746
Σύνολο (α)	19.086.655
B. Αύξηση με Μετρητά (β)	Έως 32.996.676
Σύνολο Νέων Κοινών Μετοχών (α+β)	Έως 52.083.331
Ονομαστική αξία μετοχής (€)	0,50
Τιμή διάθεσης μετοχής (€)	1,44

Μετά την ως άνω Αύξηση και υπό την προϋπόθεση της πλήρους κάλυψης αυτής, το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα ανέρχεται σε €43.563.581 και θα διαιρείται σε 87.127.162 κοινές, ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία.

Την 15.06.2021 καταχωρίστηκε στο Γ.Ε.ΜΗ., με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης (ΚΑΧ) 2564075 το πρακτικό της από 03.06.2021 συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, κατά την οποία αποφασίστηκε η Αύξηση και οι όροι αυτής, ο αποκλεισμός (κατάργηση) του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας και η τροποποίηση του Καταστατικού της Εταιρείας, συνεπεία της Αύξησης. Επίσης, την 15.06.2021 καταχωρίστηκε στο Γ.Ε.ΜΗ., με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης (ΚΑΧ) 2564052 η από 03.06.2021 έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με τίτλο «Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, σύμφωνα με τις παραγράφους 4.1.3.13.2 και 4.1.3.13.4 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, το άρθρο 9 παρ. 1 του Ν. 3016/2002 και το άρθρο 27 παρ. 1 και 4 του Ν. 4548/2018», η οποία επίσης την 03.06.2021 δημοσιεύτηκε στο Χ.Α., και την 03.06.2021 καταχωρίστηκαν στο Γ.Ε.ΜΗ., με Κωδικούς Αριθμούς Καταχώρισης (ΚΑΧ) 2557021, 2557022, 2557024, 2557025, 2557026, 2557030, 2557031, 2557032, οι από 02.06.2021 Εκθέσεις Αποτίμησης Εισφερόμενων Περιουσιακών Στοιχείων. Επίσης, σημειώνεται ότι στις 15.06.2021 καταχωρίστηκαν στο Γ.Ε.ΜΗ. (α) με Κωδικούς Αριθμούς Καταχώρισης (ΚΑΧ) 2563984, 2563971, 2563964, 2563931 και 2563909, οι από 03.06.2021 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της PREMIA, αναφορικά με την έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο στο πλαίσιο απόφασης για την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας, της εισφοράς σε είδος του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της ΘΕΣΜΙΑ, ΑΔΑΜ ΤΕΝ, STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ, ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ και STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ, κατ' αντιστοιχία, από το μοναδικό της μέτοχο, Sterner Stenhus Greece, που αποτελεί συνδεδεμένο μέρος της PREMIA, αφού έλαβε υπόψιν τις σχετικές εκθέσεις αποτίμησης, και (β) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης (ΚΑΧ) 2563948, η από 03.06.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της PREMIA, αναφορικά με την έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο στο πλαίσιο απόφασης για την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας, της εισφοράς σε είδος μέρους του μετοχικού κεφαλαίου της ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 από την «Elias Tsiklos Holdings Ltd» αφού έλαβε υπόψιν τη σχετική έκθεση αποτίμησης.

Σημειώνεται ότι οι Νέες Μετοχές της Εισφοράς έχουν ήδη καλυφθεί με τη μεταβίβαση των Εισφερόμενων Μετοχών και των Εισφερόμενων Ομολογιών στην Εταιρεία, η οποία ολοκληρώθηκε στις 29.06.2021 (βλ. σχετικά ενότητα 3.16.2 «Λοιπές Συμβάσεις» - «Συμβάσεις για την εισφορά των Εισφερόμενων Περιουσιακών Στοιχείων» του Ενημερωτικού Δελτίου). Για τις Νέες Μετοχές που διατίθενται με καταβολή μετρητών, δεν υπάρχει εγγύηση κάλυψης, επομένως εάν αυτές δεν καλυφθούν πλήρως, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα αυξηθεί μέχρι το ποσό των Νέων Μετοχών της Εισφοράς και το ποσό κάλυψης των Νέων Μετοχών με Καταβολή Μετρητών.

Σημειώνεται ότι οι Βασικοί Μέτοχοι, ωστόσο, έχουν δεσμευθεί εγγράφως: (α) η Sterner Stenhus Greece, να καλύψει 3.472.223 Νέες Μετοχές με Καταβολή Μετρητών συνολικού ποσού €5.000.001,12, και περαιτέρω να καλύψει, η ίδια ή/και μέσω συνδεδεμένων με αυτή μερών, Νέες Μετοχές αξίας έως €7.500.000 που τυχόν θα μείνουν

αδιάθετες μετά το πέρας της Συνδυασμένης Προσφοράς, (β) η Nequiter να καλύψει 1.388.889 Νέες Μετοχές με Καταβολή Μετρητών συνολικού ποσού €2.000.001,16, και (γ) η NOE, να καλύψει 347.223 Νέες Μετοχές με Καταβολή Μετρητών συνολικού ποσού €500.001,12. Επομένως, οι Βασικοί Μέτοχοι έχουν δεσμευθεί να καλύψουν συνολικά 5.208.335 Νέες Μετοχές, με καταβολή μετρητών, ενώ σε περίπτωση που υπάρξουν αδιάθετες Νέες Μετοχές, η Sterner Stenhus Greece AB έχει δεσμευθεί να καλύψει περαιτέρω Νέες Μετοχές με την καταβολή έως ποσού €7.500.000 από την ίδια ή/και συνδεδεμένα με αυτή μέρη.

Μετά την πιστοποίηση της καταβολής του ποσού της Αύξησης, η οποία θα πραγματοποιηθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, αναφορικά με τις Νέες Μετοχές της Εισφοράς, και με έκθεση ορκωτού ελεγκτή λογιστή ή ελεγκτικής εταιρείας αναφορικά με τις υπόλοιπες Νέες Μετοχές που διατίθενται με καταβολή μετρητών, με μέριμνα του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και τη σχετική καταχώριση στο Γ.Ε.ΜΗ. δεν είναι δυνατή η ανάκλησή της για οποιαδήποτε λόγο.

4.4 Δηλώσεις Κύριων Μετόχων και μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων

Η Sterner Stenhus Greece, υπό την ιδιότητά της ως βασικός μέτοχος της Εταιρίας, κατέχοντας άμεσα 19.946.874 μετοχές, ήτοι 56,92% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, στις 03.06.2021 δήλωσε προς την Εταιρεία ότι:

(α) Δεσμεύεται να καλύψει 3.472.223 Νέες Μετοχές με Καταβολή Μετρητών συνολικού ποσού €5.000.001,12, ενώ δεν θα ασκήσει δικαίωμα για περαιτέρω προνομιακή κατανομή. Επιπλέον, δεσμεύεται να καλύψει, η ίδια ή/και μέσω συνδεδεμένων με αυτή μερών, Νέες Μετοχές αξίας έως €7.500.000 που τυχόν θα μείνουν αδιάθετες μετά το πέρας της διαδικασίας της Συνδυασμένης Προσφοράς.

(β) Προτίθεται να διατηρήσει το ποσοστό συμμετοχής της, για χρονικό διάστημα έξι (6) μηνών μετά την έναρξη διαπραγμάτευσης των νέων μετοχών.

Η Nequiter υπό την ιδιότητά της ως βασικός μέτοχος της Εταιρίας, κατέχοντας άμεσα 6.215.049, ήτοι 17,74% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας, στις 3.06.2021 δήλωσε προς την Εταιρεία ότι:

(α) Δεσμεύεται να καλύψει 1.388.889 Νέες Μετοχές με Καταβολή Μετρητών συνολικού ποσού €2.000.001,16, ενώ δεν θα ασκήσει δικαίωμα για περαιτέρω προνομιακή κατανομή.

(β) Προτίθεται να διατηρήσει το ποσοστό συμμετοχής της, για χρονικό διάστημα έξι (6) μηνών μετά την έναρξη διαπραγμάτευσης των νέων μετοχών.

Η NOE υπό την ιδιότητά της ως βασικός μέτοχος της Εταιρίας, κατέχοντας άμεσα 6.846.505 μετοχές, ήτοι 19,54% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας, στις 03.06.2021 δήλωσε προς την Εταιρεία ότι προτίθεται:

(α) Δεσμεύεται να καλύψει 347.223 Νέες Μετοχές με καταβολή μετρητών συνολικού ποσού €500.001,12, ενώ δεν θα ασκήσει δικαίωμα για περαιτέρω προνομιακή κατανομή.

(β) Προτίθεται να διατηρήσει το ποσοστό συμμετοχής της, για χρονικό διάστημα έξι (6) μηνών μετά την έναρξη διαπραγμάτευσης των νέων μετοχών.

Πέραν των ανωτέρω, δεν είναι γνωστό στην Εταιρεία, κατά τη δημοσίευση του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου εάν άλλοι μέτοχοι ή μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρίας προτίθενται να εγγραφούν για την απόκτηση Νέων Μετοχών ή εάν οποιαδήποτε άλλο πρόσωπο, μέτοχος ή μη, προτίθεται να εγγραφεί για την απόκτηση ποσοστού ίσου προς ή μεγαλύτερου από 5% των Νέων Μετοχών.

4.5 Διαδικασία διάθεσης, εγγραφής και κατανομής Νέων Μετοχών μέσω της Δημόσιας Προσφοράς

4.5.1 Διαδικασία διάθεσης και εγγραφής μέσω της Δημόσιας Προσφοράς

Η Δημόσια Προσφορά Νέων Μετοχών προς το επενδυτικό κοινό στην Ελλάδα θα πραγματοποιηθεί μέσω της Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π. Η Δημόσια Προσφορά και η τήρηση Η.ΒΙ.Π. θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με το Ν. 4514/2018, τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129 και τους κατ' εξουσιοδότηση κανονισμούς, την απόφαση 34 της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών του Χ.Α. και τις από 03.06.2021 και από 07.07.2021 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Κάθε επενδυτής θα δύναται να υποβάλει αίτηση εγγραφής για τουλάχιστον μία Νέα Μετοχή ή για πολλαπλάσιο ακέραιο αριθμό Νέων Μετοχών, με ανώτατο όριο το σύνολο των Νέων Μετοχών που διατίθενται με καταβολή μετρητών, ήτοι 32.996.676 Νέες Μετοχές. Η Δημόσια Προσφορά και εγγραφή των ενδιαφερόμενων επενδυτών θα διαρκέσει οκτώ (8) εργάσιμες ημέρες, ήτοι από την 14.07.2021 έως την 23.07.2021. Συντονιστής της διαδικασίας Η.ΒΙ.Π., κατά τα οριζόμενα στην Απόφαση Η.ΒΙ.Π., έχει ορισθεί ο Κύριος Ανάδοχος. Ειδικότερα, η Δημόσια Προσφορά θα ξεκινήσει την 14.07.2021 και ώρα Ελλάδος 10:00 π.μ. και θα ολοκληρωθεί την 23.07.2021 και ώρα Ελλάδος 04:00 μ.μ. Το Η.ΒΙ.Π. θα παραμένει ανοιχτό, κατά τη διάρκεια της Δημόσιας Προσφοράς από τις 10:00 π.μ. έως τις 05:00 μ.μ., εκτός της 23.07.2021 κατά την οποία θα λήξει στις 04:00 μ.μ. Για να συμμετάσχει ο ενδιαφερόμενος επενδυτής στη Δημόσια Προσφορά των Νέων Μετοχών με Καταβολή Μετρητών, πρέπει να υποβάλει, κατά τη διάρκεια της Δημόσιας Προσφοράς, αίτηση εγγραφής.

Κάθε αίτηση εγγραφής: (α) εφόσον υποβάλλεται μέσω Λογαριασμού Αξιογράφων Πελατείας, θα πρέπει να προσδιορίζει υποχρεωτικά τον αριθμό της Μεριδας του εγγεγραμμένου Διαμεσολαβητή στο Σ.Α.Τ. όπου θα πιστωθούν οι Νέες Μετοχές, (β) εφόσον υποβάλλεται μέσω Λογαριασμού Αξιογράφων Ιδίου ή Λογαριασμού Αξιογράφων Πελάτη, αντίστοιχα, κατονομάζει τον επενδυτή που την υποβάλλει και προσδιορίζει υποχρεωτικά τον αριθμό της σχετικής Μεριδας Ιδίου ή Πελάτη, αντίστοιχα, συμπεριλαμβανομένης και της Κοινής Επενδυτικής Μεριδας στο Σ.Α.Τ., (γ) περιλαμβάνει αίτημα συμμετοχής στη Δημόσια Προσφορά, καθώς και αίτημα - δήλωση ανάληψης υποχρέωσης κάλυψης προσδιοριζόμενου ακεραίου αριθμού Νέων Μετοχών, με ελάχιστο επιτρεπτό όριο τη μία (1) Νέα Μετοχή και μέγιστο επιτρεπτό όριο τις 32.996.676 Νέες Μετοχές, (δ) είναι νομικά δεσμευτική, και (ε) δεν δύναται να ανακληθεί ή τροποποιηθεί μετά από τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς. Οι ενδιαφερόμενοι επενδυτές υποβάλλουν αιτήσεις εγγραφής μέσω των Μελών Η.ΒΙ.Π. και των Συμμετεχόντων Σ.Α.Τ. του λογαριασμού αξιογράφων τους στο Σ.Α.Τ. που συνεργάζονται με τα Μέλη Η.ΒΙ.Π. για την υποβολή των αιτήσεων εγγραφής μέσω της Υπηρεσίας Η.Β.Ι.Π. Ειδικοί Επενδυτές δύναται, επίσης, να υποβάλουν αιτήσεις εγγραφής και μέσω του Κυρίου Αναδόχου, ο οποίος θα υποβάλλει τις αιτήσεις εγγραφής στο Η.ΒΙ.Π. μέσω συνεργαζόμενου Μέλους Η.Β.Ι.Π..

Με την υπογραφή και υποβολή της αίτησης εγγραφής του, ο επενδυτής δηλώνει ότι συμφωνεί να συμμετάσχει στη Δημόσια Προσφορά των Νέων Μετοχών και να αναλάβει να καλύψει πρωτογενώς τις καταμετρήσεις σε αυτόν Νέες Μετοχές, έναντι καταβολής του ποσού που αντιστοιχεί σε αυτές (ήτοι το γινόμενο των Νέων Μετοχών που θα του καταμετρηθούν επί της Τιμής Διάθεσης), κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο. Η αίτηση εγγραφής για την κάλυψη Νέων Μετοχών δεν μπορεί να τροποποιηθεί ή να ανακληθεί μετά τη λήξη της διάρκειας της Δημόσιας Προσφοράς, ήτοι μετά την 23.07.2021, και ώρα 04:00 μ.μ. μέχρι την οποία υποβάλλονται αιτήσεις εγγραφής στο Η.ΒΙ.Π., οπότε οι αιτήσεις εγγραφής αυτές καθίστανται οριστικές και αμετάκλητες, εκτός εάν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 23 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει. Τροποποίηση ή ακύρωση αίτησης εγγραφής για την κάλυψη Νέων Μετοχών είναι δυνατή κατά τη διάρκεια της περιόδου της Δημόσιας Προσφοράς, ακολουθώντας διαδικασία ανάλογη της αρχικής υποβολής. Αν η αίτηση εγγραφής δεν είναι προσηκόντως συμπληρωμένη τμηρών των όρων συμμετοχής και εγγραφής στη Δημόσια Προσφορά σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο και την Απόφαση Η.ΒΙ.Π., η αίτηση εγγραφής δεν θα γίνεται αποδεκτή. Σε περίπτωση που μετά το πέρας της Δημόσιας Προσφοράς εντοπιστούν άνω της μίας αιτήσεις εγγραφής από το ίδιο πρόσωπο, αυτές θα ενοποιούνται και θα αντιμετωπίζονται ως μία ενιαία αίτηση.

Όσον αφορά στην εγγραφή Ιδιωτών Επενδυτών στη Δημόσια Προσφορά για την έγκυρη υποβολή αίτησης εγγραφής στη Δημόσια Προσφορά, οι Ιδιώτες Επενδυτές θα πρέπει ταυτόχρονα με την υποβολή της αίτησης εγγραφής τους, με μέριμνα του Μέλους Η.ΒΙ.Π. μέσω του οποίου υποβάλλουν την αίτηση εγγραφής τους, να καταβάλουν σε μετρητά ή με τραπεζική επιταγή το ισόποσο της συμμετοχής τους, είτε να δεσμεύεται το ισόποσο της συμμετοχής σε πάσης φύσεως τραπεζικούς λογαριασμούς καταθέσεων των επενδυτών πελατών τους ή τραπεζικούς λογαριασμούς πελατείας που τηρούνται στο πλαίσιο παροχής επενδυτικών υπηρεσιών, και στους οποίους εμφανίζονται ως δικαιούχοι ή συνδικαιούχοι. Μετά την κατανομή των Νέων Μετοχών στο πλαίσιο της Δημόσιας Προσφοράς, ποσά που κατατέθηκαν ή δεσμεύτηκαν σύμφωνα με τον ανωτέρω αλλά δε χρησιμοποιήθηκαν, επιστρέφονται ατόκως στους δικαιούχους ή αποδεσμεύονται, κατά περίπτωση.

Κάθε Ιδιώτης Επενδυτής θα μπορεί να εγγραφεί στη Δημόσια Προσφορά είτε από την αυτοτελή του Μεριδα, είτε από μια εκ των Κοινών Επενδυτικών Μεριδών στις οποίες συμμετέχει ως συνδικαιούχος ή μέσω συλλογικών λογαριασμών των Συμμετεχόντων Σ.Α.Τ.. Θα διενεργείται έλεγχος στο σύνολο των αιτήσεων εγγραφής που εισάγονται από όλα τα Μέλη Η.ΒΙ.Π. ώστε κάθε εντολέας δικαιούχος Λογαριασμού Αξιογράφων και συνδικαιούχος ΚΕΜ να παραλάβει τίτλους σε ένα μόνο Λογαριασμό Αξιογράφων ή ΚΕΜ. Αν για έναν επενδυτή υπάρχουν περισσότερες από μία αιτήσεις εγγραφής, με παραλήπτη είτε Λογαριασμό Αξιογράφων και ΚΕΜ, είτε περισσότερες της μίας ΚΕΜ στις οποίες συμμετέχει ως συνδικαιούχος, τότε το σύνολο των εγγραφών αυτών θα αντιμετωπίζεται ως ενιαία εγγραφή και θα ενοποιείται.

Η ενημέρωση των επενδυτών για τη Δημόσια Προσφορά θα γίνει μέσω της δημοσίευσης της ανακοίνωσης-πρόσκλησης προς το επενδυτικό κοινό, η οποία θα περιλαμβάνει, κατ' ελάχιστο περιεχόμενο, τα προβλεπόμενα της εγκυκλίου υπ. αρ. 21/22.06.2004 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύει. Λοιπές τυχόν λεπτομέρειες της διαδικασίας εγγραφής θα περιγράφονται στην ανακοίνωση - πρόσκληση προς το επενδυτικό κοινό μέσω του Τύπου.

4.5.2 Διαδικασία Κατανομής της Δημόσιας Προσφοράς

Μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Προσφοράς θα πραγματοποιηθεί η κατανομή των Νέων Μετοχών που θα διατεθούν μέσω της Δημόσιας Προσφοράς στους επενδυτές ως εξής:

Κατά προτεραιότητα θα κατανεμηθούν Νέες Μετοχές στους υφιστάμενους μετόχους που άσκησαν το Δικαίωμα Προνομιακής Κατανομής. Σε περίπτωση κλασματικών Νέων Μετοχών κατά την άσκηση του Δικαιώματος Προνομιακής Κατανομής, θα γίνεται στρογγυλοποίηση στον αμέσως προηγούμενο ακέραιο αριθμό.

Οι Νέες Μετοχές της Δημόσιας Προσφοράς που απομένουν αδιάθετες μετά την ικανοποίηση του Δικαιώματος Προνομιακής Κατανομής θα διατεθούν ως εξής:

(α) σε περίπτωση που δεν υπάρχει υπερκάλυψη της Δημόσιας Προσφοράς, θα ικανοποιηθούν πλήρως όλες οι αιτήσεις εγγραφής που θα έχουν υποβληθεί εγκύρως στο πλαίσιο της Δημόσιας Προσφοράς, και

(β) σε περίπτωση υπερκάλυψης της Δημόσιας Προσφοράς, αναλογικά (pro rata) με τη ζήτηση από υφιστάμενους μετόχους κατά την έκταση που η ζήτησή τους υπερβαίνει τις Νέες Μετοχές που διατέθηκαν με βάση το Δικαίωμα Προνομιακής Κατανομής και τη ζήτηση βάσει αιτήσεων εγγραφών λοιπών εγγραφόμενων επενδυτών. Εάν με εφαρμογή της αναλογικής κατανομής κατά τα προαναφερθέντα, οι Νέες Μετοχές που θα κατανεμηθούν σε επενδυτή προσδιορίζονται σε πλήθος ως αριθμός με δεκαδικά ψηφία, ο αριθμός αυτός στρογγυλοποιείται στον πλησιέστερο χαμηλότερο ακέραιο αριθμό (χωρίς δηλαδή να ληφθούν υπόψη δεκαδικά ψηφία). Εφόσον, λόγω στρογγυλοποίησης του πλήθους των προς κατανομή Νέων Μετοχών, σύμφωνα με τα ανωτέρω, προκύψουν αδιάθετες Νέες Μετοχές, οι οποίες πρέπει να κατανεμηθούν σε επενδυτές, θα κατανεμηθεί από μία επιπλέον Νέα Μετοχή σε επενδυτές βάσει του ύψους του αδιάθετου υπολοίπου ανά επενδυτή κατά φθίνουσα σειρά. Σε περίπτωση που δύο ή περισσότεροι επενδυτές έχουν το ίδιο ύψος αδιάθετου υπολοίπου θα δοθεί προτεραιότητα σε αυτόν/αυτούς που υπέβαλλαν νωρίτερα την αίτηση εγγραφής.

Νέες Μετοχές οι οποίες δε θα καλυφθούν μέσω της Ιδιωτικής Τοποθέτησης ή/και της Δημόσιας Προσφοράς, θα διατεθούν στην Τιμή Διάθεσης κατά τη διακριτική ευχέρεια του Διοικητικού Συμβουλίου, εντός 3 εργάσιμων ημερών μετά το πέρας της διάρκειας της Συνδυασμένης Προσφοράς, ήτοι από την 26.07.2021 έως την 28.07.2021, μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης σε ειδικούς και ιδιώτες επενδυτές, οι οποίοι θα εκφράσουν εγγράφως και ανέκκλητα το ενδιαφέρον τους προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας, ή/και, στο βασικό μέτοχο της Εταιρίας «Sterner Stenhus Greece AB» ή/και σε συνδεδεμένα με αυτή μέρη, σύμφωνα με τη σχετική δημοσιοποιηθείσα δέσμευσή του για την κάλυψη αδιάθετων Νέων Μετοχών. Ο βασικός μέτοχος ή/και λοιποί επενδυτές στους οποίους θα κατανεμηθούν τυχόν Αδιάθετες Μετοχές θα ενημερωθούν από την Εταιρεία και θα οφείλουν να καταθέσουν την επόμενη εργάσιμη ημέρα από την απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου το ποσό που αντιστοιχεί στις Νέες Μετοχές που θα κατανεμηθούν σε αυτούς.

4.5.3 Δυνατότητα Υπαναχώρησης

Σε περίπτωση που ανακύπτουν σημαντικά νέα στοιχεία, ουσιώδη σφάλματα ή ουσιώδεις ανακρίβειες σχετικά με τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο, που μπορούν να επηρεάσουν την εκτίμηση για τις Νέες Μετοχές και ανακύπτουν ή διαπιστώνονται κατά τη χρονική περίοδο που μεσολαβεί από την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου έως την έναρξη διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α., η Εταιρεία υποχρεούται σε δημοσίευση συμπληρώματος Ενημερωτικού Δελτίου, σύμφωνα με το άρθρο 23 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει.

Σε περίπτωση δημοσίευσης συμπληρώματος του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, σύμφωνα με το άρθρο 23 παρ. 2α του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, οι επενδυτές οι οποίοι έχουν ήδη συμφωνήσει να εγγραφούν για την απόκτηση Νέων Μετοχών μέσω της Δημόσιας Προσφοράς πριν από τη δημοσίευση του συμπληρώματος, έχουν το δικαίωμα να υπαναχωρήσουν από την εγγραφή τους, το αργότερο εντός τριών (3) εργάσιμων ημερών από τη δημοσίευση του συμπληρώματος, εφόσον το σημαντικό νέο στοιχείο, το ουσιώδες σφάλμα ή η ουσιώδης ανακρίβεια, ανέκυψε ή επισημάνθηκε πριν από τη λήξη της περιόδου της Δημόσιας Προσφοράς. Η περίοδος αυτή μπορεί να παρατείνεται

από τον Εκδότη. Η τελική ημερομηνία για την άσκηση του δικαιώματος υπαναχώρησης κατά τα ανωτέρω θα αναφέρεται στο συμπλήρωμα.

4.6 Μείωση της Συμμετοχής των Μετόχων

4.6.1 Σενάρια Διασποράς

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας, όπως διαμορφώνεται μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης με Εισφορές, μη λαμβάνοντας υπόψιν την Αύξηση με Μετρητά:

Αύξηση με Εισφορές				
Μέτοχος	Πριν την Αύξηση με Εισφορές (μετοχολόγιο της 05.07.2021)		Μετά την Αύξηση με Εισφορές	
	Αριθμός Κοινών Μετοχών	% Συμμετοχής	Αριθμός Κοινών Μετοχών	% Συμμετοχής
Sterner Stenhus Greece	19.946.874	56,92%	37.330.229	68,96%
Nequiter	6.215.049	17,74%	6.215.049	11,48%
NOE	6.846.505	19,54%	6.846.505	12,65%
Elias Tsiklos Holdings Ltd	-	-	1.703.300	3,15%
Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	2.035.403	5,81%	2.035.403	3,76%
Σύνολο	35.043.831	100,00%	54.130.486	100,00%

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή

Σενάριο 1

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας, πριν και μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης, με τις εξής παραδοχές:

(α) η Αύξηση με Εισφορές έχει καλυφθεί πλήρως (εκ του συνόλου των 19.086.655 Νέων Μετοχών, 17.383.355 Νέες Μετοχές καλύπτονται από τη Sterner Stenhus Greece και 1.703.300 καλύπτονται από την «Elias Tsiklos Holdings Ltd»),

(β) η Αύξηση με Μετρητά θα καλυφθεί πλήρως μέσω της Συνδυασμένης Προσφοράς,

(γ) οι Βασικοί Μέτοχοι θα καλύψουν τις Νέες Μετοχές με Καταβολή Μετρητών, με βάση τις έγγραφες δεσμεύσεις τους προς την Εταιρεία (βλ. Ενότητα 4.4 «Δηλώσεις Κύριων Μετόχων και μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων»), και

(δ) οι λοιποί Μέτοχοι δεν θα συμμετάσχουν στην Αύξηση με Μετρητά και κανένας εκ των Νέων Μετόχων δεν θα αποκτήσει ποσοστό μεγαλύτερο του 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Σενάριο 1 : Συμμετοχή των υφιστάμενων Μετόχων στην Αύξηση βάσει δεσμεύσεων – Συμμετοχή νέων μετόχων και πλήρης κάλυψη				
Μέτοχος	Πριν την Αύξηση (μετοχολόγιο της 05.07.2021)		Μετά την Αύξηση	
	Αριθμός Κοινών Μετοχών	% Συμμετοχής	Αριθμός Κοινών Μετοχών	% Συμμετοχής
Sterner Stenhus Greece	19.946.874	56,92%	40.802.452	46,83%
Nequiter	6.215.049	17,74%	7.603.938	8,73%
NOE	6.846.505	19,54%	7.193.728	8,26%
Elias Tsiklos Holdings Ltd	-	-	1.703.300	1,95%

Λοιποί Μέτοχοι (<5%) – Πριν την Αύξηση	2.035.403	5,81%	2.035.403	2,34%
Λοιποί μέτοχοι (<5%) που συμμετείχαν στην Αύξηση με Μετρητά ⁽¹⁾	-	-	27.788.341	31,89%
Σύνολο	35.043.831	100,00%	87.127.162	100,00%

⁽¹⁾ Αναφέρεται σε νέους επενδυτές που θα συμμετάσχουν μέσω της Συνδυασμένης Προσφοράς

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή

Σενάριο 2

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας, πριν και μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης, με τις εξής παραδοχές:

(α) η Αύξηση με Εισφορές έχει καλυφθεί πλήρως (εκ του συνόλου των 19.086.655 Νέων Μετοχών, 17.383.355 Νέες Μετοχές καλύπτονται από τη Sterner Stenhus Greece και 1.703.300 καλύπτονται από την «Elias Tsiklos Holdings Ltd»),

(β) οι Βασικοί Μέτοχοι θα καλύψουν τις Νέες Μετοχές με Καταβολή Μετρητών, και η Sterner Stenhus Greece θα καλύψει η ίδια ή/και μέσω συνδεδεμένων με αυτή μερών, Νέες Μετοχές αξίας έως €7.500.000 που θα μείνουν αδιάθετες μετά το πέρας της διαδικασίας της Συνδυασμένης Προσφοράς με βάση τις έγγραφες δεσμεύσεις τους προς την Εταιρεία (βλ. Ενότητα 4.4 «Δηλώσεις Κύριων Μετόχων και μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων»), και

(γ) δεν θα συμμετάσχουν στην Αύξηση με Μετρητά υφιστάμενοι λοιποί και νέοι Μέτοχοι.

Σενάριο 2 : Συμμετοχή αποκλειστικά των υφιστάμενων Μετόχων στην Αύξηση βάσει δεσμεύσεων – μερική κάλυψη				
	Πριν την Αύξηση (μετοχολόγιο της 05.07.2021)		Μετά την Αύξηση	
Μέτοχος	Αριθμός Κοινών Μετοχών	% Συμμετοχής	Αριθμός Κοινών Μετοχών	% Συμμετοχής
Sterner Stenhus Greece	19.946.874	56,92%	46.010.785	71,28%
Nequiter	6.215.049	17,74%	7.603.938	11,78%
NOE	6.846.505	19,54%	7.193.728	11,14%
Elias Tsiklos Holdings Ltd	-	-	1.703.300	2,64%
Λοιποί Μέτοχοι (<5%) – Πριν την Αύξηση	2.035.403	5,81%	2.035.403	3,15%
Σύνολο	35.043.831	100,00%	64.547.154	100,00%

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή

Σημειώνεται ότι τα παραπάνω σενάρια είναι υποθετικά και βασίζονται σε παραδοχές που ενδεχομένως να μην επαληθευτούν.

4.6.2 Καθαρή αξία ενεργητικού ανά μετοχή προς Τιμή Διάθεσης

Κατά την 31.12.2020, η Καθαρή Αξία Ενεργητικού ανά μετοχή ανέρχεται σε €1,08, ενώ η Τιμή Διάθεσης των Νέων Μετοχών ανέρχεται σε €1,44 ανά νέα μετοχή.

Ο υπολογισμός της Καθαρής αξίας ενεργητικού ανά μετοχή παρατίθεται κατωτέρω:

Καθαρή αξία ενεργητικού	31.12.2020
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων (α) - ποσά σε € χιλ.	37.852
Αριθμός μετοχών (τεμάχια) ⁽¹⁾ (β)	35.043.831
Καθαρή αξία ενεργητικού ανά Μετοχή (€ ανά μετοχή) (α/β)	1,08

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

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία

⁽¹⁾ Στο πλαίσιο της προηγούμενης αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με εισφορές σε είδος, η εισφορά των ποσοστών συγκυριότητας των ακινήτων ολοκληρώθηκε στις 29.12.2020 και η εισφορά των μετοχών και ομολογιών της εταιρείας JPA στις 7.12.2020, ενώ η κάλυψη της αύξησης πιστοποιήθηκε από το ΔΣ της Εταιρείας στις 07.01.2021.

4.7 Κύριος Ανάδοχος – Πληροφορίες σχετικά με την Αναδοχή

Κύριος Ανάδοχος της Δημόσιας Προσφοράς είναι η «AMBROSIA CAPITAL HELLAS ΑΕΠΕΥ» (Διεύθυνση: Λεωφ. Αλίμου 7, Τ.Κ. 17455, Άλιμος).

Ο Κύριος Ανάδοχος έχει αναλάβει την παροχή υπηρεσιών τοποθέτησης κινητών αξιών χωρίς δέσμευση ανάληψης, για τη διαμεσολάβηση στη διάθεση 28.135.564 εκ των 32.996.676 Νέων Μετοχών με Καταβολή Μετρητών στην Τιμή Διάθεσης (οι «Μετοχές Αναδοχής»), σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, τις αποφάσεις/εγκρίσεις των αρμοδίων εταιρικών οργάνων της Εταιρείας και με τους ειδικότερους όρους της σύμβασης, η οποία υπεγράφη στις 24.06.2021 μεταξύ της Εταιρείας και του Κυρίου Αναδόχου (η «Σύμβαση Αναδοχής»). Επιπλέον, ο Κύριος Ανάδοχος έχει αναλάβει την παροχή συνδρομής προς την Εταιρεία σε σχέση με την πραγματοποίηση της όλης διαδικασίας της Δημόσιας Προσφοράς και Ιδιωτικής Τοποθέτησης. Ο Κύριος Ανάδοχος, βάσει της Σύμβασης Αναδοχής, έχει επίσης αναλάβει την εμπρόθεσμη και προσηύκοντα απόδοση προς την Εταιρεία του αντιτίμου των Νέων Μετοχών, οι οποίες θα κατανομηθούν τελικώς στους επενδυτές σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο και την απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Σε περίπτωση που δεν αναληφθεί πλήρως το σύνολο των Μετοχών Αναδοχής από το επενδυτικό κοινό, ο Ανάδοχος δεν υποχρεούται να αγοράσει τις αδιάθετες Μετοχές Αναδοχής. Όπως προαναφέρεται, ο Κύριος Ανάδοχος έχει αναλάβει μόνο τη διαμεσολάβηση στη διάθεση των Μετοχών Αναδοχής (28.135.564 εκ των 32.996.676 Νέων Μετοχών με Καταβολή Μετρητών) στην Τιμή Διάθεσης στο επενδυτικό κοινό.

Όλα τα θέματα σχετικά με τη διαδικασία αναδοχής ρυθμίζονται στη Σύμβαση Αναδοχής.

Η Εταιρεία θα καταβάλλει στον Ανάδοχο για τις υπηρεσίες αναδοχής αμοιβή, που θα ισούται με ποσοστό επί της τιμής διάθεσης των Μετοχών Αναδοχής, που θα καλυφθούν από επενδυτές οι οποίοι θα έχουν υποβάλει αιτήσεις συμμετοχής μέσω του Αναδόχου, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στη Σύμβαση Αναδοχής. Εφόσον η Αύξηση καλυφθεί πλήρως, η αμοιβή αναδοχής δεν θα υπολείπεται του ποσού των €650 χιλ. ανεξάρτητα από το εάν η διάθεση των Μετοχών Αναδοχής ολοκληρωθεί από τον Ανάδοχο, από άλλους ή από επενδυτές που προσέλκυσε η Εταιρεία.

Σχετικά με την αμοιβή του Κυρίου Αναδόχου βλ. Ενότητα 4.8 «Δαπάνες Έκδοσης» του Ενημερωτικού Δελτίου. Ο Κύριος Ανάδοχος ουδεμία ευθύνη θα φέρει από ενδεχόμενη αστοχία ή μη επίτευξη του επιδιωκόμενου αποτελέσματος (όπως, ενδεικτικά, σε περίπτωση που οι αρμόδιες αρχές δεν κάνουν αποδεκτό το σχετικό φάκελο της Εισαγωγής κατά την υποβολή του ή καθυστερούν την χορήγηση των σχετικών εγκρίσεων ή δεν εγκρίνουν την Εισαγωγή).

Επιπρόσθετα, ο Κύριος Ανάδοχος δικαιούται να καταγγείλει την σύμβαση οποτεδήποτε με άμεση ισχύ από την ημερομηνία κοινοποίησης της καταγγελίας και αζημίως για σπουδαίο λόγο, ο οποίος θα συντρέχει, σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους της Σύμβασης Αναδοχής, στις κάτωθι περιπτώσεις:

- σε περίπτωση που η Εταιρία τεθεί υπό εκκαθάριση, πτωχεύσει ή παύσει τις πληρωμές της ή τεθεί υπό καθεστώς αναγκαστικής διαχείρισης ή καταθέσει αίτηση για την υπαγωγή της σε διαδικασία εξυγίανσης ή υπό οποιοδήποτε άλλο παρόμοιο καθεστώς με ισοδύναμα έννομα αποτελέσματα,
- εάν συμβούν γεγονότα ανωτέρας βίας (όπως ορίζονται στη Σύμβαση Αναδοχής),
- σε περίπτωση που διακοπούν οι συναλλαγές γενικά στην Ε.Χ.Α.Ε. ή στις διεθνείς κεφαλαιαγορές,
- σε περίπτωση που συμβούν στην Εταιρία ή γενικότερα στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό γεγονότα οικονομικής ή άλλης φύσεως, τα οποία μπορεί να επηρεάσουν αρνητικά την φήμη της Εταιρίας ή/και την επιτυχία της διάθεσης των Νέων Μετοχών, όπως, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, δυσμενείς οικονομικές, πολιτικές ή άλλες εξελίξεις στην Ελλάδα ή το εξωτερικό ή στις διεθνείς κεφαλαιαγορές ή αλλαγές ή ενδείξεις για επικείμενη μεταβολή των ελληνικών ή διεθνών πολιτικών ή οικονομικών συνθηκών, απεργία ή στάση εργασίας τραπεζών στην Ελλάδα ή δυσμενείς μεταβολές που αφορούν την Εταιρία, και ιδίως την οικονομική κατάσταση αυτής ή τους μετόχους ή τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου αυτής ή άλλης φύσης γεγονότα που μπορούν, κατά την εύλογη κρίση του Αναδόχου, να επηρεάσουν ουσιωδώς αρνητικά την επιτυχία της διάθεσης των Νέων Μετοχών,
- σε περίπτωση που η Εταιρία παραβεί οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις της από τη Σύμβαση Αναδοχής, οι οποίες συμφωνούνται στο σύνολό τους ως ουσιώδεις ή παραβιάσει οποιαδήποτε διαβεβαίωση, που έχει παράσχει στο Ενημερωτικό Δελτίο ή σε περίπτωση που οποιαδήποτε δήλωσή της αποδειχθεί ανακριβής ή παραπλανητική ή αναληθής ή δεν εκπληρωθεί στο ακέραιο, οι οποίες υποχρεώσεις, δεσμεύσεις, εγγυήσεις και δηλώσεις συνομολογείται ότι αποτελούν στο σύνολο τους ουσιώδεις όρους της Σύμβασης Αναδοχής, και
- σε περίπτωση που δεν εγκριθεί η Εισαγωγή ή ματαιωθεί η Αύξηση για οποιονδήποτε λόγο.

Σε περίπτωση καταγγελίας της Σύμβασης Αναδοχής από την Εταιρία, η Εταιρία υποχρεούται να καταβάλει αμέσως στον Κύριο Ανάδοχο τυχόν πραγματοποιηθέντα έξοδα

4.8 Δαπάνες έκδοσης

Οι συνολικές δαπάνες για την Αύξηση (προμήθεια αναδόχου, δικαιώματα Ε.Χ.Α.Ε., τέλος και πόρος υπέρ Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, φόρος συγκέντρωσης κεφαλαίου αμοιβές και δαπάνες δικτύου, ανακοινώσεις στον Τύπο, κ.λ.π), εκτιμώνται ότι θα ανέλθουν σε περίπου €1.673 χιλ. (με την παραδοχή ότι η Αύξηση με Μετρητά θα καλυφθεί πλήρως), και αναλύονται ως εξής:

Περιγραφή Εκτιμώμενων Δαπανών Αύξησης	(σε χιλ. €)*
Πόρος υπέρ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς & Τέλη για το Ενημερωτικό Δελτίο	41,0
Προμήθεια Αναδοχής	945,0
Δικαιώματα Χ.Α. και δικαιώματα ΕΛ.Κ.Α.Τ.	93,8
Φόρος Συγκέντρωσης Κεφαλαίου	260,4
Εισφορά Επιτροπής Ανταγωνισμού	26,0
Διάφορα Έξοδα	306,3
Σύνολο	1.672,6

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Οι δαπάνες έκδοσης θα καλυφθούν από τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια της Αύξησης με Μετρητά. Σημειώνεται ότι οι επενδυτές δεν επιβαρύνονται με έξοδα της Αύξησης.

Σημειώνεται ότι το ανωτέρω ποσό έχει υπολογιστεί κατά προσέγγιση και αποτελεί εκτίμηση σχετικά με το ύψος που δύνανται να ανέλθουν οι δαπάνες της Αύξησης, οι οποίες ενδέχεται να διαφέρουν από την ως άνω εκτίμηση. Κατόπιν αφαίρεσης των ανωτέρω δαπανών, τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια από τις Νέες Μετοχές της Αύξησης που θα διατεθούν με καταβολή μετρητών, σε περίπτωση πλήρους κάλυψης αυτών, θα ανέλθουν σε €45.842 χιλ.

4.9 Αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται το εκτιμώμενο χρονοδιάγραμμα για την εισαγωγή των Νέων Μετοχών της Εταιρείας που προέκυψαν από την Αύξηση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α.:

Γεγονός	Ημερομηνία ⁽¹⁾	Ημερομηνία ⁽²⁾
Έγκριση Ενημερωτικού Δελτίου από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς	09.07.2021	09.07.2021
Δημοσίευση της ανακοίνωσης για τη διάθεση του Ενημερωτικού Δελτίου στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας	09.07.2021	09.07.2021
Έγκριση εισαγωγής των Νέων Μετοχών από την Επιτροπή Εισαγωγών και Λειτουργίας Αγορών του Χ.Α. υπό την πλήρωση αιρέσεων	09.07.2021	09.07.2021
Δημοσίευση Ενημερωτικού Δελτίου - Ανάρτηση στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, του Χ.Α., και του Κυρίου Αναδόχου	09.07.2021	09.07.2021
Ημερομηνία προσδιορισμού δικαιούχων για την άσκηση του Δικαιώματος Προνομιακής Κατανομής - Record date	12.07.2021	12.07.2021
Δημοσίευση της ανακοίνωσης για την έναρξη της Δημόσιας Προσφοράς στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α., στην ιστοσελίδα της Εταιρείας και του Κυρίου Αναδόχου	13.07.2021	13.07.2021
Έναρξη Δημόσιας Προσφοράς και Ιδιωτικής Τοποθέτησης	14.07.2021	14.07.2021
Λήξη Δημόσιας Προσφοράς και Ιδιωτικής Τοποθέτησης	23.07.2021	23.07.2021
Ανακοίνωση για την έκβαση της Δημόσιας Προσφοράς μέσω Η.ΒΙ.Π.	23.07.2021	23.07.2021
Απόφαση ΔΣ για τη διάθεση τυχόν αδιάθετων Νέων Μετοχών	28.07.2021	Δεν εφαρμόζεται
Αποδέσμευση κεφαλαίων επενδυτών και καταβολή αντιτίμου καταμετρησίων μετοχών από τους επενδυτές της Δημόσιας Προσφοράς.	30.07.2021	27.07.2021
Πιστοποίηση της καταβολής της αύξησης / εισφοράς περιουσιακών στοιχείων από τον ορκωτό ελεγκτή και από το ΔΣ της Εταιρείας	30.07.2021	27.07.2021
Παράδοση μετοχών στους επενδυτές μέσω καταχώρησης στις μερίδες τους στο Σύστημα Άυλων Τίτλων	30.07.2021	27.07.2021
Δημοσίευση ανακοίνωσης για το τελικό ποσοστό κάλυψης της Αύξησης και για τον τρόπο διάθεσης τυχόν αδιάθετων μετοχών στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας	30.07.2021	Δεν εφαρμόζεται
Δημοσίευση ανακοίνωσης στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. και την ιστοσελίδα της Εταιρείας για την ημερομηνία έναρξης διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών	30.07.2021	27.07.2021
Ημερομηνία έναρξης διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών της Αύξησης	02.08.2021	28.07.2021

* Τελεί υπό την αίρεση της σύγκλησης των Επιτροπών του Χ.Α. κατά τις ανωτέρω ημερομηνίες.

- (1) Χρονοδιάγραμμα σε περίπτωση που μετά την ολοκλήρωση της Συνδυασμένης Προσφοράς υφίστανται αδιάθετες μετοχές
- (2) Χρονοδιάγραμμα σε περίπτωση που μετά την ολοκλήρωση της Συνδυασμένης Προσφοράς δεν υφίστανται αδιάθετες μετοχές

Σημειώνεται ότι το παραπάνω χρονοδιάγραμμα εξαρτάται από πολλούς αστάθμητους παράγοντες και ενδέχεται να μεταβληθεί. Σε κάθε περίπτωση θα υπάρξει ενημέρωση του επενδυτικού κοινού με σχετική ανακοίνωση στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών.