

PREMIA

Properties

PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. : 861301000

Διεύθυνση έδρας Εταιρείας : Βασιλίσσης Σοφίας 59 Αθήνα ,Τ.Κ. 11521

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΕΝ ΜΕΡΕΙ ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΝ ΜΕΡΕΙ ΜΕ ΕΙΣΦΟΡΕΣ ΣΕ ΕΙΔΟΣ ΜΕ ΚΑΤΑΡΓΗΣΗ (ΑΠΟΚΛΕΙΣΜΟΣ) ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΠΟ 19.05.2021 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΗΣ ΕΚΤΑΚΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΤΙΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΙΣ 03.06.2021 ΚΑΙ 07.07.2021 ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΙΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.

Γνωστοποιείται, 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, ότι από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου εν μέρει με καταβολή μετρητών και εν μέρει με εισφορές σε είδος που έγινε με κατάργηση (αποκλεισμός) του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων αντλήθηκαν συνολικά κεφάλαια ύψους € 74.999.996,64, εκ των οποίων € 47.515.213,44 σε μετρητά και € 27.484.783,20 με εισφορές σε είδος. Τα έξοδα της έκδοσης ανήλθαν σε € 1.609.620,32 και καλύφθηκαν εξ' ολοκλήρου από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν σε μετρητά από την παραπάνω αύξηση. Ως εκ τούτου, το συνολικό ποσό που αντλήθηκε σε μετρητά μετά από την αφαίρεση των εξόδων της έκδοσης ανήλθε σε € 45.905.593,12. Η πιστοποίηση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου από το Δ.Σ. της Εταιρείας έλαβε χώρα την 27.07.2021. Το Χρηματιστήριο Αθηνών, κατά την από 27.07.2021 συνεδρίασή του, ενέκρινε την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στο Χ.Α. των 52.083.331 νέων μετοχών. Η διαπραγμάτευση των νέων μετοχών στο Χ.Α. ξεκίνησε την 28.07.2021.

Μέχρι 31.12.2021 τα αντληθέντα κεφάλαια με μετρητά, διατέθηκαν σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από την παράγραφο 4.1.4.1 του Ενημερωτικού Δελτίου, ως ακολούθως :

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ			
(Ποσά σε €)			
ΤΡΟΠΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ	ΔΙΑΤΕΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΕΩΣ 31.12.2021	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ 31.12.2021
Επενδύσεις σε Ακίνητα	42.905.593,12	22.985.911,54	19.919.681,58
Κεφάλαιο κίνησης	3.000.000,00	2.809.962,74	190.037,26
Σύνολο	45.905.593,12	25.795.874,28	20.109.718,84

Σημειώσεις :

Ι. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Τα διατεθέντα κεφάλαια, έως 31.12.2021, χρησιμοποιήθηκαν ως εξής :

Στις 30.11.2021 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την εξαγορά αυτοτελούς ακινήτου εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων (serviced apartments), μέσω απόκτησης του 100% των μετοχών των εταιρειών Zonas και Top Realty, ιδιοκτητριών του ακινήτου. Το ακίνητο βρίσκεται στον Πειραιά, στην περιοχή του Αγίου Διονυσίου και είναι πλήρως μισθωμένο. Το κόστος κτήσης των μετοχών των εν λόγω εταιρειών ανήλθε σε €10.160 χιλ. εκ των οποίων μέχρι την 31/12/2021 έχει καταβληθεί €10.126 χιλ. Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε στο σύνολό της από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με μετρητά. Σύμφωνα με σχετικές εκτιμήσεις που διενήργησαν ανεξάρτητοι εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανέρχεται σε € 11.100 χιλ.

Στις 10/12/2021 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση του συνόλου των μετοχών της εταιρείας « IQ KARELA ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», η οποία έχει στην κυριότητά της ακίνητο εντός της ΒΙΟ.ΠΑ. Παιανίας, στο οποίο σχεδιάζεται να αναπτυχθεί πάρκο βιοτεχνολογίας. Η αξία της προκαταβολής

ανέρχεται σε €7.953 χιλ. Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε στο σύνολό της από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με μετρητά.

Στις 15/12/2021 η Εταιρεία, υπέγραψε προσύμφωνα για την απόκτηση του συνόλου των εταιρικών μεριδίων της εταιρείας «VALOR P ROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ», η οποία έχει το δικαίωμα μακροχρόνιας εκμετάλλευσης ενός ακινήτου που λειτουργεί ως φοιτητική εστία στην Θεσσαλονίκη. Η αξία της προκαταβολής ανέρχεται σε € 1.621 χιλ. Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε στο σύνολό της από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με μετρητά.

Στις 21/12/2021 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνα για την αγορά του συνόλου των οριζοντίων ιδιοκτησιών δύο (2) ακινήτων με καταβολή αρραβώνα €3.285 χιλ. Τα δύο ακίνητα λειτουργούν ως φοιτητικές εστίες στην Αθήνα και Πάτρα. Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε στο σύνολό της από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με μετρητά.

II. Κεφάλαιο κίνησης

Το ποσό των € 2.810 χιλ. χρησιμοποιήθηκε για τις χρηματοδοτικές ανάγκες της Εταιρείας μέχρι την 31/12/2021.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

ΗΛΙΑΣ ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ
Α. Δ. Τ. ΑΟ - 507905

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΜΑΡΚΑΖΟΣ
Α. Δ. Τ. ΑΗ- 093898

Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

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

Έκθεση Ευρημάτων από τη Διενέργεια Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων»

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας **PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

Σύμφωνα με εντολή που λάβαμε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας **PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** (εφεξής η «Εταιρεία») με την από 16 Φεβρουαρίου 2022 επιστολή ανάθεσης έργου, διενεργήσαμε τις κατωτέρω διαδικασίες σχετικά με την «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας εν μέρει με καταβολή μετρητών και εν μέρει με εισφορές σε είδος που έγινε με κατάργηση (αποκλεισμός) του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων (η «Έκθεση») που διενεργήθηκε το 2021.

Η διοίκηση της Εταιρείας, έχει την ευθύνη για τη σύνταξη της Έκθεσης αυτής σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς του Χρηματιστηρίου Αθηνών και της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και σύμφωνα με τα προβλεπόμενα του Ενημερωτικού Δελτίου της 9ης Ιουλίου 2021 στην παράγραφο 4.1.4.1 Λόγοι της Προσφοράς και Χρήση των Αντληθέντων Κεφαλαίων.

Διενεργήσαμε την εργασία αυτή σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, το οποίο ισχύει σε «Αναθέσεις Εκτέλεσης Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Συναφών με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση». Ευθύνη μας είναι να εκτελέσουμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες και να σας γνωστοποιήσουμε τα ευρήματά μας.

Διαδικασίες που διενεργήθηκαν

Συγκεκριμένα οι διαδικασίες που διενεργήσαμε συνοψίζονται ως εξής:

Εξετάσαμε εάν το περιεχόμενο της Έκθεσης είναι σύμφωνο με τις αποφάσεις 25/17.07.2008 του Δ.Σ. της Ε.Χ.Α.Ε, και 8/754/14.04.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και των άρθρων 4.1.2 και 4.1.3.9 του Κανονισμού Χ.Α.

Εξετάσαμε τη συνέπεια του περιεχομένου της Έκθεσης με τα αναφερόμενα στην παράγραφο 4.1.4.1. του Ενημερωτικού Δελτίου, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 9η Ιουλίου 2021.

Συμφωνήσαμε το ποσό της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου με μετρητά που αναφέρεται στην Έκθεση με: το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε στην από 19η Μαΐου 2021 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας και τις αποφάσεις από τις 03.06.2021 και 07.07.2021 συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας

- το ποσό που αναφέρεται στο ως άνω Ενημερωτικό Δελτίο
- το ποσό που είχε κατατεθεί στον σχετικό τραπεζικό λογαριασμό που τηρεί η Εταιρεία.

Συγκρίναμε τα ποσά που αναφέρονται ως διατεθέντα κεφάλαια στην Έκθεση με τα αντίστοιχα ποσά που έχουν αναγνωρισθεί στα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας, από την ημερομηνία άντλησης των κεφαλαίων έως και την 31η Δεκεμβρίου 2021.

Εξετάσαμε εάν τα αντληθέντα ποσά από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου έχουν διατεθεί από την ημερομηνία άντλησης των κεφαλαίων έως και την 31η Δεκεμβρίου 2021 σύμφωνα με τις προβλεπόμενες χρήσεις τους, με βάση τα οριζόμενα της παραγράφου 4.1.4.1 του Ενημερωτικού Δελτίου, εξετάζοντας τα δικαιολογητικά που υποστηρίζουν τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.

Ευρήματα

Από τη διενέργεια των προαναφερόμενων διαδικασιών διαπιστώσαμε τα εξής:

Το περιεχόμενο της Έκθεσης είναι σύμφωνο με τις αποφάσεις 25/17.07.2008 του Δ.Σ. της Ε.Χ.Α.Ε, και 8/754/14.04.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και των άρθρων 4.1.2 και 4.1.3.9 του Κανονισμού Χ.Α.

Διαπιστώσαμε ότι το περιεχόμενο της Έκθεσης είναι σύμφωνο με την παράγραφο 4.1.4.1 του Ενημερωτικού Δελτίου.

Το ποσό της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου σε μετρητά που αναφέρεται στην Έκθεση είναι σύμφωνο με: το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε στην από 19 Μαΐου 2021 απόφαση της Έκτακτης Γενικής

Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας και τις αποφάσεις από τις 03.06.2021 και 07.07.2021 συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας

- το ποσό που αναφέρεται στο ως άνω Ενημερωτικό Δελτίο
- το ποσό που είχε κατατεθεί στον σχετικό τραπεζικό λογαριασμό που τηρεί η Εταιρεία.

1) Τα ανά κατηγορία χρήσης ποσά που εμφανίζονται ως διατεθέντα κεφάλαια στην επισυναπτόμενη «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου σε μετρητά € 47.515.213,44 προκύπτουν από τα βιβλία και τα στοιχεία της Εταιρείας, έως την 31η Δεκεμβρίου 2021.

2) Εξετάζοντας τα σχετικά δικαιολογητικά εξακριβώσαμε ότι τα αντληθέντα ποσά από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου έχουν διατεθεί σύμφωνα με τις προβλεπόμενες χρήσεις τους, με βάση τα οριζόμενα της παραγράφου 4.1.4.1 του Ενημερωτικού Δελτίου της 9ης Ιουνίου 2021.

Δεδομένου ότι η διενέργεια των προαναφερόμενων διαδικασιών δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω.

Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή αν είχαμε διενεργήσει έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα, τα οποία θα σας γνωστοποιούσαμε.

Περιορισμός Χρήσης

Η παρούσα Έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στα πλαίσια της τήρησης των υποχρεώσεων της προς το κανονιστικό πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών και το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο της κεφαλαιαγοράς. Ως εκ τούτου, η έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για οποιονδήποτε άλλο σκοπό, αφού περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις που συνέταξε η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021, για τις οποίες δώσαμε ξεχωριστή Έκθεση Ελέγχου, με ημερομηνία 7 Απριλίου 2022.

Αθήνα, 7 Απριλίου 2022

ΓΡΗΓΟΡΙΟΣ ΕΜ. ΠΑΠΠΑΣ

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 25201

ΣΟΛ Α.Ε.

Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
ΑΜ ΣΟΕΛ 125