

# PREMIA

Properties

## PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.

Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.: 861301000

Αριθμός Απόφασης Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς: 4/949/5.4.2022

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

### Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 25.01.2022 μέχρι την 31.12.2022

Σύμφωνα με τα άρθρα 4.1.2 και 4.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής το «Χ.Α.»), την απόφαση υπ' αριθ. 25/17.07.2008 του Δ.Σ. του Χ.Α., όπως τροποποιήθηκε την 06.12.2017, και την υπ' αριθ. απόφαση 8/754/14.04.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (εφεξής η «Ε.Κ.»), γνωστοποιείται ότι, από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου (εφεξής «Κοινού Ομολογιακού Δανείου» ή «ΚΟΔ») ποσού Εκατό Εκατομμυρίων ευρώ (€100.000.000) με την έκδοση 100.000 κοινών ανώνυμων ομολογιών με τιμή διάθεσης €1.000 εκάστη, που πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με την από 07.01.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Premia Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (εφεξής η «Εταιρεία») και την από 13.01.2022 απόφαση έγκρισης του περιεχομένου του Ενημερωτικού Δελτίου από την Ε.Κ., αντλήθηκε συνολικά καθαρό ποσό ευρώ Εκατό Εκατομμυρίων (€100.000.000). Τα έξοδα της έκδοσης, ανερχόμενα σε €3.500.929,18 καλύφθηκαν εξ' ολοκλήρου από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν από την παραπάνω έκδοση της Εταιρείας. Η έκδοση του Κοινού Ομολογιακού Δανείου καλύφθηκε πλήρως και η καταβολή των αντληθέντων κεφαλαίων έγινε στις 25.01.2022. Οι εκδοθείσες 100 χιλιάδες κοινές ανώνυμες ομολογίες εισήχθησαν προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών στις 26.01.2022.

Τα καθαρά έσοδα του ΚΟΔ τηρούνται σε ξεχωριστό λογαριασμό. Η Εταιρεία δηλώνει ότι η χρήση των καθαρών εσόδων αφορά στη χρηματοδότηση επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, στην αναχρηματοδότηση υφιστάμενου δανεισμού και σε κεφάλαιο κίνησης, σε συμφωνία με το Ενημερωτικό Δελτίο για τη Δημόσια Προσφορά Ομολογιών και του πλαισίου που έχει θέσει το άρθρο 22 του Ν. 2778/1999, ως εκάστοτε ισχύει.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια καθώς και η έως την 31.12.2022 διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων ανά κατηγορία χρήσης/επένδυσης, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από την παράγραφο 4.1.2 του Ενημερωτικού Δελτίου, ως ακολούθως

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΚΟΙΝΟΥ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ			
(Ποσά σε €)			
Σκοπός Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων	Καθαρά αντληθέντα Κεφάλαια προς Διάθεση	Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που καταβλήθηκαν 25.01 – 31.12.2022	Υπόλοιπο προς Χρήση 31.12.2022
Αποπληρωμή Κοινού Ομολογιακού Δανείου Alpha Bank, ονομ. αξίας € 41,1 εκατ.	93.499.071	39.382.725	0
Επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία		25.332.489	28.783.857
Κεφάλαιο κίνησης	3.000.000,00	2.976.193	23.807
<b>Σύνολο</b>	<b>96.499.071</b>	<b>67.691.406</b>	<b>28.807.665</b>

Ως προς το Α/Α 1 του πίνακα σημειώνεται ότι η ολική αποπληρωμή του Ομολογιακού Δανείου πραγματοποιήθηκε την 02.02.2022, εντός των 30 ημερών από την Ημερομηνία Εκδόσεως του ΚΟΔ, βάσει του Ενημερωτικού Δελτίου.

Διευκρινίζεται ότι τα προσωρινώς αδιάθετα κεφάλαια είναι κατατεθειμένα σε τραπεζικό λογαριασμό στην Ελλάδα.

#### Σημειώσεις :

#### I. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Τα διατεθέντα κεφάλαια, έως 31.12,2022, χρησιμοποιήθηκαν ως εξής :

Στις 10.12 2021 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας « IQ KARELA ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», η οποία έχει στην κυριότητά της ακίνητο εντός της ΒΙΟ.ΠΑ. Παιανίας, στο οποίο σχεδιάζεται να αναπτυχθεί πάρκο βιοτεχνολογίας. Η αξία της προκαταβολής

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 01.08.2022, η Εταιρεία και ο Όμιλος Dimand τροποποίησαν τη συνεργασία τους αναφορικά με το ακίνητο της εταιρείας IQ Karela M.A.E. στην Παιανία, σε συνέχεια λύσης του προσυμφώνου μίσθωσης πάρκου βιοτεχνολογίας προς ανάπτυξη στο εν λόγω ακίνητο. Ειδικότερα:

(α) Έλυσαν το από 10.12.2021 προσύμφωνο μεταβίβασης των μετοχών της IQ Karela M.A.E. με επιστροφή της προκαταβολής € 7,954 εκ.

(β) Προχώρησαν σε μεταβίβαση από την Arcela Investments Limited στη Premia Properties του 40% των μετοχών της IQ Karela M.A.E. και ταυτόχρονα προσυμφώνησαν τη μεταβίβαση του υπολοίπου 60% των μετοχών αυτής κατά την ολοκλήρωση της ανάπτυξης του ακινήτου και έναρξης λειτουργίας του, ως συγκροτήματος μικτών χρήσεων.

Η αξία της προκαταβολής ανέρχεται σε € 3.047 χιλ. Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε μερικώς από τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια ποσό € 40 χιλ.

Στις 28.07.2022 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας « PRIMALAFΤ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», η οποία έχει στην κυριότητα της ακίνητο Πειραιώς 180 Ταύρος . Στο ακίνητο σχεδιάζεται να αναπτυχθούν γραφεία.

Στις 25 10 2022 έγινε αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της θυγατρικής PRIMALAFΤ ΑΕ ύψους € 18.032 χιλ. που αφορά στην αγορά του ακινήτου ATHENS HEART Πειραιώς 180 Ταύρος . Στο ακίνητο σχεδιάζεται να αναπτυχθούν γραφεία

Στις 19.09 2022 υπογράφηκε σύμβαση έργου-κατασκευαστικές εργασίες για το ακίνητο επί της Θερμαϊκού 19 Θσ/κη . Το ακίνητο έχει μισθώσει στην εταιρεία SGB ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΙΔΙΟΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΑΕ LEROY MERLIN. Η αξία της προκαταβολής στον ανάδοχο του έργου έως 31.12.2022 ανέρχεται σε € 458 χιλ.

Στις 27.10. 2022 ολοκληρώθηκε η μεταβίβαση των ακινήτων των εταιρειών «Ι.ΜΠΟΥΤΑΡΗΣ & ΥΙΟΣ Α.Ε.» & «Ι.ΜΠΟΥΤΑΡΗΣ & ΥΙΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ & ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε.» («ΜΠΟΥΤΑΡΗΣ») στην Εταιρεία σε υλοποίηση της από 22/8/2022 δικαστικής απόφασης επικύρωσης Συμφωνίας Εξυγίανσης για τις προαναφερθείσες εταιρείες .Αναλυτικότερα, η PREMIA απέκτησε έναντι τιμήματος € 12,3 εκατ., κτίρια συνολικής επιφάνειας 28.800 τετραγωνικών μέτρων (εκ των οποίων 5 οινόποιεα 15.660 τ.μ. καθώς και κτίριο γραφείων στο Πικέρμι Αττικής) και οικόπεδα έκτασης 740 στρεμμάτων εκ των οποίων 5 αμπελώνες 633 στρεμμάτων οι οποίοι βρίσκονται σε εξαιρετικές τοποθεσίες παραγωγής οίνου της χώρας (Νάουσα, Γουμένισσα, Μαντινεία, Νεμέα, Σαντορίνη, Κρήτη). Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε μερικώς από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου και ανέρχεται στο ποσό των € 4.208 χιλ.

Στις 3.10.2022 υπογράφηκε σύμβαση έργου-κατασκευαστικές εργασίες για το ακίνητο επί της Λ.Λαυρίου 76 Παιανία. Η αξία της προκαταβολής στον ανάδοχο του έργου έως 31.12.2022 ανέρχεται σε € 45 χιλ.

Στις 10.11.2022 η Εταιρεία , υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση αυτοτελούς ακινήτου εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων . Το ακίνητο βρίσκεται στην Ξάνθη και θα λειτουργεί ως φοιτητική εστία . Η συναλλαγή ολοκληρώθηκε την 21.03.2023. Η εν λόγω προκαταβολή χρηματοδοτήθηκε μερικώς από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου και ανέρχεται στο ποσό των € 85 χιλ.

Στις 01.12.2022 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την εξαγορά βιομηχανικού κτιρίου στο Κρουονέρι Αττικής, έναντι €2,1 εκατ. Το ακίνητο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Κρουονερίου 114 και είναι μισθωμένο. Από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου χρησιμοποιήθηκαν για την απόκτηση του εν λόγω ακινήτου ποσό € 2.115 χιλ.

Στις 21.12.2022 δόθηκε δάνειο ύψους 350 χιλ. στην θυγατρική εταιρεία PREMIA ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΜΟΝ.ΑΕ για την κατασκευή ψυκτικών θαλάμων στο ακίνητο 2 Πεύκα .

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ  
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ  
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΗΛΙΑΣ ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ  
Α. Δ. Τ. ΑΟ - 507905

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ  
ΜΑΡΚΑΖΟΣ  
Α. Δ. Τ. ΑΗ- 093898

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