

2 Ιουνίου 2021

Premia Properties A.E.
Δορυλαίου 10 - 12,
115 21, Αθήνα

Θέμα: Έκθεση Αποτίμησης και Γνωμοδότησης για τους σκοπούς (α) 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, και (β) του Άρθρου 101 παρ. 1 του Ν. 4548/2018, σχετικά με την επικείμενη Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Premia Properties A.E. με μερική κάλυψη αυτής μέσω εισφοράς από συνδεδεμένο μέρος ομολογιακού δανείου ποσού (κεφαλαίου) €1.300.000 που έχει εκδοθεί από την Premia Properties A.E. και έχει καλυφθεί από τη Sterner Stenhus Greece A.B.

Αξιότιμοι κύριοι,

1. Εισαγωγή

Σε εκτέλεση σχετικής Σύμβασης Συνεργασίας μεταξύ της Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών (εφεξής αναφερόμενη και ως “**Deloitte**”) και της Premia Properties A.E. (εφεξής «**Premia**» ή «**Εταιρία**»), η Deloitte διενήργησε αποτίμηση του ομολογιακού δανείου (εφεξής “**Δάνειο**”) που έχει εκδοθεί σύμφωνα με το Ν. 4548/2018 από την Premia και έχει καλυφθεί από τη μέτοχο της Εταιρίας, Sterner Stenhus Greece AB, με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2020 (εφεξής “**Ημερομηνία Αποτίμησης**”), στο πλαίσιο εισφοράς σε είδος των ομολογιών του Δανείου (οι «**Ομολογίες**») από το μέτοχο της Premia, Sterner Stenhus Greece AB, (ο «**Μέτοχος**»), με σκοπό την κάλυψη μέρους της επικείμενης αύξησης μετοχικού κεφαλαίου (εφεξής “**ΑΜΚ**”) της Premia.

Βάσει της προαναφερθείσας Σύμβασης Συνεργασίας:

- α) Διενεργήσαμε **ανεξάρτητη αποτίμηση** των Ομολογιών του Δανείου με Ημερομηνία Αποτίμησης την 31.12.2020.
- β) Αξιολογήσαμε εάν η σχέση μεταξύ της αξίας των μετοχών της ΑΜΚ που εξετάζεται να καλυφθούν με την εισφορά των Ομολογιών του Δανείου και του αποτελέσματος της αποτίμησης, είναι δίκαιη και λογική από χρηματοοικονομική άποψη.
- γ) Αξιολογήσαμε, σύμφωνα με το άρθρο 101 παρ. 1 του Ν. 4548/2018, κατά πόσον η εισφορά των Ομολογιών στην Premia στο πλαίσιο της ΑΜΚ είναι δίκαιη και εύλογη για την Premia και τους μετόχους της που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας της Premia.

Κατά την εργασία μας, εξετάστηκαν όλοι οι παράγοντες που απαιτούνται από τη διεθνή πρακτική αποτιμήσεων, στο βαθμό που αυτό ήταν εφικτό, και οι οποίοι περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων:

- τα χαρακτηριστικά και τις ιδιαιτερότητες του Δανείου

- Το από 01.07.2020 πρόγραμμα ομολογιακού δανείου ποσού έως €1.300.000, που έχει υπογραφεί μεταξύ της Premia και του Μετόχου, όπως τροποποιήθηκε με την από 10.01.2021 τροποποιητική σύμβαση μεταξύ των ιδίων ως άνω,
- τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρίας,
- το ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον και τις προοπτικές της Ελληνικής οικονομίας, όπως αυτές αποτυπώνονται σε σχετικές εκθέσεις και μακροοικονομικές προβλέψεις για τη χώρα, διεθνώς αποδεκτών βάσεων δεδομένων, κατά την ημερομηνία έκδοσης της παρούσας, και
- διάφορα άλλα στοιχεία και δεδομένα.

2. Οι Ομολογίες του Δανείου

Τη 01.07.2020, η Premia εξέδωσε ομολογιακό δάνειο, σύμφωνα με το Ν. 4548/2018, μειωμένης εξασφάλισης, ονομαστικής αξίας (κεφαλαίου) €1.300.000,00 το οποίο καλύφθηκε από το Μέτοχο. Το εν λόγω Δάνειο διαιρείται σε 10 ομολογίες, ονομαστικής αξίας €130.000,00 εκάστης και φέρει ετήσιο επιτόκιο 5%. Το επιτόκιο υπερημερίας έχει οριστεί σε 2% πλέον του συμφωνηθέντος. Το ομολογιακό δάνειο έχει ημερομηνία λήξης την 10.07.2021. Δεν έχουν συσταθεί εμπράγματα ή άλλες ασφάλειες σε εξασφάλιση των υποχρεώσεων της Premia από το ομολογιακό δάνειο.

3. Η Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Premia, δυνάμει εξουσίας που του παρασχέθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της 19.05.2021, εξετάζει την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Premia εν μέρει με εισφορές σε είδος και εν μέρει με καταβολή μετρητών, με αποκλεισμό (κατάργηση) του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων της Premia, με την έκδοση νέων κοινών ονομαστικών, μετά δικαιώματος ψήφου, μετοχών ονομαστικής αξίας € 0,50 η κάθε μία (οι “**Νέες Μετοχές**”) και με τιμή διάθεσης € 1,44 έκαστη.

Στο πλαίσιο αυτό, εξετάζεται 925.344 Νέες Μετοχές να διατεθούν στο Μέτοχο της Premia, με εισφορά αυτού στην Premia των Ομολογιών του Δανείου, δηλαδή 10 ομολογιών, ονομαστικής αξίας €130.000,00 εκάστης (ήτοι συνολικής ονομαστικής αξίας (κεφαλαίου) € 1.300.000).

Η διαφορά μεταξύ του μετοχικού κεφαλαίου που θα καλυφθεί στο πλαίσιο της ΑΜΚ με την εισφορά των Ομολογιών του Δανείου και της αξίας αποτίμησης αυτών θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Premia “Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο”.

4. Παραδοχές Αποτίμησης

Η παρούσα αποτίμηση βασίστηκε στην **παραδοχή** ότι η Εταιρία θα συνεχίσει να “**διατηρείται εν λειτουργία**” (going-concern). Αυτή η παραδοχή θεωρεί ότι:

- η διοίκηση της Εταιρίας θα εφαρμόσει μόνο εκείνες τις λειτουργικές και χρηματοοικονομικές στρατηγικές οι οποίες θα μεγιστοποιήσουν την αξία της, και ότι
- δεν υπάρχει αβεβαιότητα για μελλοντικά γεγονότα (όπως π.χ. συνεχείς λειτουργικές ζημιές και ιδιαίτερα αδύναμη χρηματοοικονομική διάρθρωση), τα οποία θα μπορούσαν να αμφισβητήσουν τη βασική παραδοχή ότι η Εταιρία θα συνεχίσει κανονικά τη λειτουργία της (going-concern).
- Επίσης, υιοθετήθηκε η παραδοχή ότι η Εταιρία “**θα συνεχίσει τη δραστηριότητά της ως ανεξάρτητη εταιρία, στους τομείς που δραστηριοποιείται και σήμερα**” (“**as is, stand-alone basis**”). Η παραδοχή

αυτή θεωρεί ότι η Εταιρία δε θα συγχωνευτεί με άλλες αντίστοιχες εταιρίες, ούτε θα μεταβάλλει ή επεκτείνει σημαντικά το αντικείμενο δραστηριότητάς της, γεγονότα που θα μπορούσαν να δημιουργήσουν συνέργειες ή σημαντική διαφοροποίηση από τη σημερινή της κατάσταση.

- Η αποτίμηση έγινε σύμφωνα με τις γενικά παραδεκτές αρχές και μεθόδους που ακολουθούνται διεθνώς και το τελικό αποτέλεσμα έλαβε υπόψη το βαθμό καταλληλότητας της κάθε μεθόδου. Κατά την άποψή μας, 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.

5. Μεθοδολογία Αποτίμησης

- Η αποτίμηση εκπονήθηκε σύμφωνα με διεθνώς παραδεκτές και δόκιμες μεθόδους αποτίμησης, βάσει των οποίων καταλήξαμε σε μία εκτίμηση της αξίας των Ομολογιών του Δανείου με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2020 και με την παραδοχή ότι η Εταιρία θα συνεχίσει να λειτουργεί ως ανεξάρτητη οντότητα και “ως έχει” σήμερα (“**as is, stand alone basis**”), λαμβάνοντας επίσης 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

5.1 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.

5.2 Μέθοδος Δεικτών Κεφαλαιαγοράς (Capital Market Multiples)

- Στο πλαίσιο της μεθόδου αυτής, ερευνώνται διεθνείς βάσεις δεδομένων για να προσδιοριστούν εισηγμένες εταιρίες σε διεθνή χρηματιστήρια, που δραστηριοποιούνται στον εκάστοτε κλάδο. Βάσει της χρηματιστηριακής αποτίμησης αυτών των εταιριών εφαρμόζονται οι χρηματοοικονομικοί πολλαπλασιαστές αυτών (π.χ. δείκτης Αξίας Επιχείρησης προς Κέρδη προ Φόρων, Τόκων και Αποσβέσεων, Αξία Επιχείρησης προς Πωλήσεις, κλπ.) στα αντίστοιχα οικονομικά μεγέθη της Εταιρίας τη συγκεκριμένη ημερομηνία αναφοράς, για τον υπολογισμό του ενδεικτικού εύρους αξίας αυτής. Ωστόσο, λόγω μη ύπαρξης συγκρίσιμων εισηγμένων εταιριών, η συγκεκριμένη μέθοδος δεν εφαρμόστηκε.

5.3 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 του Δανείου.** Για την εφαρμογή της μεθόδου θα βασιστήκαμε 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.

5.4 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. **Η συγκεκριμένη μέθοδος δεν κρίθηκε κατάλληλη και δεν ελήφθη υπόψη στο πλαίσιο της παρούσας εργασίας.**

6. Περιοριστικοί Παράγοντες & Διευκρινίσεις

- Διευκρινίζεται ότι η Deloitte, στο πλαίσιο της παρούσας εργασίας, δεν προέβη σε οποιοδήποτε πρόσθετο ανεξάρτητο έλεγχο ή επαλήθευση της ορθότητας και πληρότητας των στοιχείων που μας δόθηκαν από την Εταιρία, τα οποία ελήφθησαν ως δεδομένα. Συνεπώς, δεν εκφέρουμε καμία άποψη, ούτε δίνουμε καμιά μορφή διαβεβαίωση για την ακρίβεια και πληρότητα των οικονομικών και άλλων στοιχείων στα οποία βασιστήκαμε κατά τη διάρκεια της αποτίμησης.
- Η Deloitte δεν πραγματοποίησε ανεξάρτητη έρευνα και ανάλυση της αγοράς στην οποία δραστηριοποιείται η Εταιρία, αλλά βασίστηκε σε στοιχεία που μας παρασχέθηκαν από τη διοίκηση αυτής, καθώς και σε διάφορα δημοσιευμένα στοιχεία από αξιόπιστες και έγκυρες πηγές, τα οποία όμως διευκρινίζεται ότι δεν επαληθεύτηκαν από την Deloitte.
- Η ανάλυσή μας βασίστηκε στο από 01.07.2020 πρόγραμμα ομολογιακού δανείου ποσού έως €1.300.000, που έχει υπογραφεί μεταξύ της Premia και του Μετόχου, όπως τροποποιήθηκε με την από 10.01.2021 τροποποιητική σύμβαση μεταξύ των ιδίων ως άνω, καθώς και σε υποθέσεις και παραδοχές που μας παρασχέθηκαν.
- Επισημαίνεται ότι η εταιρία μας, στο πλαίσιο της παρούσας εργασίας δεν προέβη σε έλεγχο ή οποιαδήποτε πρόσθετη επαλήθευση της ορθότητας και πληρότητας των ως άνω στοιχείων.
- Σημειώνουμε ότι οι εκτιμήσεις για τη μελλοντική εξέλιξη διαφόρων μεγεθών της Εταιρίας, όπως και ορισμένες υποθέσεις που έχουν υιοθετηθεί, ενδέχεται να μεταβληθούν, με συνέπεια τη μεταβολή των σχετικών αποτελεσμάτων αποτίμησης, μεταβολή που μπορεί να είναι και σημαντική. Συνεπώς, δεν

μπορούμε να θεωρηθούμε υπεύθυνοι για τυχόν αποκλίσεις των μεγεθών που αναφέρονται στην παρούσα μελέτη ή για τυχόν παραλήψεις.

- Επιπλέον, σημειώνεται ότι, η παρούσα μελέτη αποτίμησης λαμβάνει υπόψη, όπου αυτό είναι δυνατό, τις πιθανές συνέπειες και την αντίστοιχη επίδραση της πανδημίας του κορωνοϊού (Covid-19) στην απόδοση της Εταιρίας. Πρέπει να σημειωθεί, ότι κατά την εκπόνηση της παρούσας εργασίας, η κατάσταση είναι συνεχώς μεταβαλλόμενη και η αβεβαιότητα παραμένει σχετικά με τις συνεχώς διευρυνόμενες συνέπειες του Covid-19 στη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρίας, αλλά και την ελληνική και παγκόσμια οικονομία. Συνεπώς, η παρούσα μελέτη ενδέχεται να μη λαμβάνει υπόψη πλήρως την επίδραση αυτή του Covid-19 στις συνθήκες της αγοράς κάτι που δύναται να επηρεάσει σημαντικά την Εταιρία. Η πρόσφατη διακύμανση στις χρηματοοικονομικές αγορές και τις τρέχουσες συνθήκες του οικονομικού περιβάλλοντος, δημιουργούν σημαντική αβεβαιότητα σχετικά με την αποτίμηση περιουσιακών στοιχείων. Αναγνωρίζοντας αυτές τις παραμέτρους, θεωρούμε ότι τα συμπεράσματα και η γνώμη στην οποία καταλήγουμε είναι πιο ευμετάβλητα σε σχέση με ό,τι θα ίσχυε υπό κανονικές συνθήκες.
- Η αποτίμηση ενός δανείου δεν μπορεί να θεωρηθεί ως μία απόλυτη επιστήμη και τα αποτελέσματα αυτής σε πολλές περιπτώσεις είναι υποκειμενικά και εξαρτώμενα από τις αναλύσεις και την ανεξάρτητη κρίση του κάθε αναλυτή. Χρησιμοποιώντας τα ίδια στοιχεία και υιοθετώντας κοινές παραδοχές, η κρίση ανεξάρτητων αναλυτών μπορεί να διαφέρει, λόγω μίας σειράς από ανεξάρτητες αποφάσεις.
- Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί και μπορεί να χρησιμοποιηθεί και να δημοσιοποιηθεί αποκλειστικά στο πλαίσιο της επικείμενης ΑΜΚ και της σύνταξης και έγκρισης Ενημερωτικού Δελτίου, για τους σκοπούς της ΑΜΚ, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Ν. 4548/2018, στον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129 και στον Κανονισμό του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Δε μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κανένα άλλο σκοπό, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συγκατάθεση της Deloitte.
- Παρέχουμε τη συναίνεσή μας για την δημοσιοποίηση της παρούσας έκθεσης σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 17 του Ν. 4548/2018 και την παράγραφο 4.1.3.13.4 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών και στο άρθρο 101 παρ. 3 του Ν. 4548/2018, καθώς και για την παράθεση της παρούσας έκθεσης, αυτούσιας ή αποσπασματικά, στο Ενημερωτικό Δελτίο και τη θέση της στη διάθεση των ενδιαφερομένων επενδυτών, μέσω δικτυακού τόπου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129 και στους κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμούς (ΕΕ) 2019/979 και 2019/980.
- Η χρήση της παρούσας έκθεσης από τρίτους, καθώς και οι αποφάσεις που βασίζονται σε αυτήν, είναι ευθύνη των μερών που τη χρησιμοποιούν. Με τη χρήση της παρούσας έκθεσης, τα μέρη αυτά αποδέχονται ότι η Deloitte δε φέρει καμία ευθύνη αναφορικά με τη χρήση ή αποφάσεις που μπορούν να ληφθούν βασισμένες στην παρούσα έκθεση.
- Επίσης, η τυχόν παράδοση της παρούσας έκθεσης σε οποιονδήποτε τρίτο, θα πρέπει να γίνει στο σύνολό της και όχι αποσπασματικά.
- Η παρούσα δεν καλύπτει τυχόν νομικά, τεχνικά, ρυθμιστικά ή/και φορολογικά θέματα σχετιζόμενα με την ΑΜΚ, αλλά περιορίζεται αποκλειστικά σε χρηματοοικονομικά θέματα.
- Τέλος, διευκρινίζεται ότι, οι υπογράφωντες την παρούσα ενεργούν ως ανεξάρτητοι εμπειρογνώμονες κατά την έννοια της παραγράφου 4.1.3.13.3 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, δεν συντρέχει στο πρόσωπό τους οποιαδήποτε ιδιότητα, κώλυμα ή ασυμβίβαστο από τα αναφερόμενα στο άρθρο 17 παρ. 4 του Ν. 4548/2018 και στην παράγραφο 4.1.3.13.3 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών και δεν συνδέονται με οποιονδήποτε τρόπο με την Premia και την Εταιρία για

7. Αποτελέσματα Αποτίμησης

- Με βάση όσα προαναφέρθηκαν, ο ακόλουθος πίνακας συνοψίζει τα αποτελέσματα αποτίμησης για το Δάνειο ανά μέθοδο που χρησιμοποιήθηκε.

Ενδεικτικό Εύρος Αξιών ανά Μέθοδο Αποτίμησης

Μέθοδοι Αποτίμησης	Ελάχιστο (€)	Κεντρική Τιμή (€)	Μέγιστο (€)
Δάνειο Μειωμένης Εξασφάλισης Μετόχου			
Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	1.329.019	1.332.327	1.335.659
Συγκρίσιμες Συναλλαγές	1.334.014	1.334.014	1.334.014

Σύνοψη Αποτελεσμάτων

Μέθοδοι Αποτίμησης	Εκτιμώμενη Κεντρική Αξία (€)	Συντελεστής Στάθμισης ανά Μέθοδο (%)	Σταθμισμένη Κεντρική Αξία (€)
Δάνειο Μειωμένης Εξασφάλισης Μετόχου			
Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	1.332.327	90%	1.199.094
Συγκρίσιμες Συναλλαγές	1.334.014	10%	133.401
Εκτιμώμενη Αξία Δανείου		100%	1.332.496


- Σταθμίζοντας τα αποτελέσματα αποτίμησης ανάλογα με την καταλληλότητα της κάθε μεθόδου, η αξία του Δανείου, με ημερομηνία αποτίμησης την 31.12.2020, εκτιμάται ότι κυμαίνεται μεταξύ:

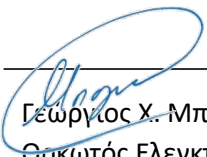
Δάνειο Μειωμένης Εξασφάλισης Μετόχου
€ 1.329.518 - € 1.335.494
με κεντρική εκτιμώμενη αξία € 1.332.496

8. Συμπεράσματα

- 8.1 Το Διοικητικό Συμβούλιο της Premia, δυνάμει εξουσίας που του παρασχέθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της 19.05.2021, εξετάζει την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Premia, εν μέρει με εισφορές σε είδος και εν μέρει με καταβολή μετρητών, με αποκλεισμό (κατάργηση) του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων της Premia, με την έκδοση νέων κοινών ονομαστικών, μετά δικαιώματος ψήφου, μετοχών ονομαστικής αξίας € 0,50 η κάθε μία και με τιμή διάθεσης € 1,44 έκαστη.
- 8.2 Για την εισφορά των Ομολογιών του Δανείου θα διατεθούν στο Μέτοχο 925.344 Νέες Μετοχές με τιμή διάθεσης € 1,44 η κάθε μία, ήτοι συνολικής αξίας € 1.332.496. Η διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας των Νέων Μετοχών που θα καλυφθούν από το Μέτοχο δια της εισφοράς των Ομολογιών του Δανείου και της αξίας αποτίμησης αυτών θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Premia “Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο”.
- 8.3 Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, και ειδικότερα ότι οι μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν είναι κατάλληλες για τη συγκεκριμένη αποτίμηση, καθώς και ότι το ποσό της AMK που εξετάζεται να καλύψει ο Μέτοχος μέσω εισφοράς των Ομολογιών του Δανείου της βρίσκονται εντός του αντίστοιχου εύρους αξίας που προσδιορίσαμε, θεωρούμε ότι (α) η αξία των Νέων Μετοχών στην τιμή διάθεσης που θα εκδοθούν (€ 1,44 ανά Νέα Μετοχή) με την εισφορά των Ομολογιών του Δανείου και του αποτελέσματος της αποτίμησης, είναι δίκαιη και λογική από χρηματοοικονομική άποψη, και (β) η εισφορά των Ομολογιών στην Premia στο πλαίσιο της AMK είναι δίκαιη και εύλογη για την Premia και τους μετόχους της που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας της Premia.

Με εκτίμηση,


Αλέξης Κατσηπαύλου
Ορκωτός Ελεγκτής-Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 42351


Γεώργιος Χ. Μπουρνής
Ορκωτός Ελεγκτής-Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 25151