

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 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., μέρος της οποίας θα καλυφθεί μέσω εισφοράς σε είδος του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας «Μεσσηνιακά Ακίνητα Ανώνυμος Εταιρία Αξιοποίησης Ακινήτων» από συνδεδεμένο μέρος.

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**»), η Deloitte διενήργησε αποτίμηση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας με την επωνυμία «Μεσσηνιακά Ακίνητα Ανώνυμος Εταιρία Αξιοποίησης Ακινήτων», που εδρεύει στο Δήμο Αθηναίων και είναι καταχωρισμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 8403001000 (εφεξής «**Εταιρία**») με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2020 (εφεξής «**Ημερομηνία Αποτίμησης**»), στο πλαίσιο εισφοράς σε είδος του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εν λόγω Εταιρίας από το μοναδικό μέτοχο της Εταιρίας, την εταιρία με την επωνυμία «**Sterner Stenhus Greece AB**», (εφεξής «**Μέτοχος**»), με σκοπό την κάλυψη μέρους της επικείμενης αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Premia (εφεξής «**ΑΜΚ**») της Premia.

Βάσει της προαναφερθείσας Σύμβασης Συνεργασίας:

- α) Διενεργήσαμε **ανεξάρτητη αποτίμηση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας** 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 του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας 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 Μετοχών της Εταιρίας (όπως ορίζονται παρακάτω) 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, εξετάσθηκαν 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 αντικειμένου δραστηριότητας της Εταιρίας,
- την παρούσα επιχειρηματική και χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρία,

- το πλέον πρόσφατο και επικαιροποιημένο Χρηματοοικονομικό Μοντέλο της Εταιρίας (εφεξής “ΧΜ”) στο οποίο αποτυπώνονται οι χρηματοροές,
- 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,
- την πλέον πρόσφατη έκθεση εκτίμησης της αγοραίας αξίας του ακινήτου,
- τους όρους μίσθωσης του ακινήτου,
- διάφορα άλλα στοιχεία και δεδομένα.

2. Η Εταιρία

Η Ανώνυμη Εταιρία με την επωνυμία «Μεσσηνιακά Ακίνητα Ανώνυμος Εταιρία Αξιοποίησης Ακινήτων» συστάθηκε στις 13 Νοεμβρίου 2006, ως έδρα της ορίστηκε ο Δήμος Αθηναίων της Περιφέρειας Αττικής και η διάρκεια της ορίστηκε έως τις 01.01.2056.

Σκοπός της Εταιρίας σύμφωνα με το άρθρο 2 του καταστατικού της, είναι η αγορά, μεταπώληση, μίσθωση, εκμίσθωση, υπεκμίσθωση, ανέγερση, κατασκευή, εκμετάλλευση, ανάπτυξη, διαχείριση και γενικά αξιοποίηση κάθε είδους ιδιόκτητων ή μη ακινήτων, γηπέδων ή οικοπέδων, επαγγελματικών ή μη, όπως κατοικιών, διαμερισμάτων, γραφείων, καταστημάτων, υπεραγορών ή εμπορικών κέντρων στην Ελλάδα ή και σε οποιαδήποτε άλλη χώρα του εξωτερικού. Επιπλέον η Εταιρία έχει ως σκοπό την παροχή κάθε είδους υπηρεσιών που συνδέονται με τα παραπάνω ακίνητα, όπως σύνταξη μελετών, έκδοση αδειών, επίβλεψη και διαχείριση.

Η Εταιρία έχει συνάψει συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing), ως μισθώτρια, δύο επενδυτικών ακινήτων κυριότητας της «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING (ΛΗΖΙΝΓΚ) ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ». Πρόκειται για ένα αγροτεμάχιο μετά των επ’ αυτού κτισμάτων, κείμενο στη δημοτική ενότητα Θουρίας, του Δήμου Καλαμάτας, στο 7ο χλμ Ε.Ο. Καλαμάτας-Τρίπολης, η χρηματοδοτική μίσθωση του οποίου λήγει στις 07.08.2030 και μία οριζόντια ιδιοκτησία-κατάστημα επί οικοπέδου κείμενου στη δημοτική ενότητα Κατερίνης του Δήμου Κατερίνης, στη συμβολή των οδών Δημοτικού Σταδίου και Α’ Πάροδος Δημοτικού Σταδίου, η χρηματοδοτική μίσθωση της οποίας λήγει στις 28.12.2027. Η Εταιρία υπεκμισθώνει αμφότερα τα ακίνητα σε εμπορικές εταιρίες. Επίσης η Εταιρία έχει στην κυριότητά της πέντε οικόπεδα κείμενα στο δημοτική ενότητα Κατερίνης του Δήμου Κατερίνης.

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 (η «**Τιμή Διάθεσης**»).

Στο πλαίσιο αυτό, εξετάζεται 1.390.444 Νέες Μετοχές να διατεθούν στο Μέτοχο της Εταιρίας, με εισφορά αυτού στην Premia του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας, ήτοι 25.400 μετοχών ονομαστικής αξίας € 10 η καθεμία (ήτοι συνολικής ονομαστικής αξίας € 254.000) (οι “**Μετοχές Εταιρίας**”).

Η διαφορά μεταξύ του μετοχικού κεφαλαίου που θα καλυφθεί στο πλαίσιο της ΑΜΚ με την εισφορά των Μετοχών Εταιρίας 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 του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας 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:
 - τις τρέχουσες και αναμενόμενες συνθήκες της Ελληνικής Οικονομίας,
 - τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας, 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, σε συνδυασμό με τυχόν μεταγενέστερα γεγονότα που τέθηκαν υπόψη μας από την Εταιρία.
 - τις αναμενόμενες επενδύσεις, έσοδα και έξοδα της Εταιρίας σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της διοίκησης της Εταιρίας.
- Για τους σκοπούς της παρούσας αποτίμησης, ο όρος **“αξία αποτίμησης”** ορίζεται ως “η τιμή στην οποία οι μετοχές της Εταιρίας θα άλλαζαν ιδιοκτήτη μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, κανείς εκ των οποίων δεν θα βρισκόταν υπό πίεση να αγοράσει ή να πωλήσει και ο καθένας εκ των οποίων θα είχε γνώση όλων των απαραίτητων στοιχείων για την αξιολόγηση του περιουσιακού στοιχείου”. Η αξία αποτίμησης αποτελεί, επομένως, μια λογική εκτίμηση της τιμής στην οποία θα μεταβιβαζόταν η ιδιοκτησία του συνόλου ή μέρους των μετοχών μιας εταιρίας.
- Ο ορισμός της **“αξίας αποτίμησης”** προϋποθέτει ότι το τίμημα καταβάλλεται εξ’ ολοκλήρου σε μετρητά.

Σε πολλές συναλλαγές όμως, τα αντισυμβαλλόμενα μέρη μπορεί να καταλήξουν σε μία συμφωνία η οποία θα περιλαμβάνει πληρωμές και με άλλες μορφές εκτός μετρητών. Συναλλαγές στις οποίες ο πωλητής συμμετέχει στη χρηματοδότηση της εξαγοράς ή προσφέρει άυλα περιουσιακά στοιχεία (όπως τεχνογνωσία (know-how), πρόσβαση στις αγορές, τεχνολογία, κλπ.) ή συναλλαγές στις οποίες ο αγοραστής μέσω της εξαγοράς μιας εταιρίας μπορεί να επιτύχει συνέργειες (με τη μορφή περιορισμού των εξόδων ή αύξησης των εσόδων), θα μπορούσαν να πραγματοποιηθούν σε διαφορετική τιμή.

- Πρέπει να γίνει κατανοητό ότι η "**πραγματική τιμή**" στην οποία μια συναλλαγή θα ολοκληρωνόταν, θα μπορούσε να είναι διαφορετική από την αξία που εκτιμήθηκε, για λόγους όπως τα κίνητρα των συναλλασσόμενων μερών, η ικανότητά τους στις διαπραγματεύσεις, η μορφή της συναλλαγής (π.χ. ο τρόπος χρηματοδότησής της, η συμμετοχή σε διαγωνιστική διαδικασία, πιθανές συνέργειες, κλπ.), ή και για άλλους λόγους που αφορούν αποκλειστικά την εκάστοτε συναλλαγή.

5.1 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 κατάλληλη για την αποτίμηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας.**
- Στα πλαίσια της μεθόδου, εξετάστηκαν οι χρηματοροές που αναμένεται να λαμβάνει η Εταιρία για την **επόμενη πενταετία**.
- Για την προεξόφληση των ταμειακών ροών, λήφθηκε υπόψη το Μέσο Σταθμικό Κόστος Κεφαλαίου (Weighted Average Cost of Capital), το οποίο υπολογίστηκε με βάση το κόστος των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας και το κόστος δανεισμού της. Επίσης, πραγματοποιήθηκε ανάλυση ευαισθησίας για να διαπιστωθεί η επίδραση που θα έχουν στα αποτελέσματα αποτίμησης διαφορετικά προεξοφλητικά επιτόκια.
- Η συγκεκριμένη μέθοδος κρίθηκε ως κατάλληλη και ελήφθη υπόψη στο πλαίσιο της παρούσας εργασίας.

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 συγκρίνοντας την Εταιρία, με παρόμοιες (ομοειδείς) εταιρίες οι οποίες έγιναν πρόσφατα αντικείμενο αγοραπωλησιών. Ωστόσο, δεν εντοπίστηκαν συγκρίσιμες συναλλαγές με εταιρίες που έχουν αντικείμενο συναφές με αυτό της Εταιρίας και η συγκεκριμένη μέθοδος δεν εφαρμόστηκε.

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 κρίθηκε ως κατάλληλη και 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 καμίας μορφής 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 στις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας για την περίοδο 01.01-31.12.2020, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, καθώς και σε υποθέσεις, παραδοχές και προβλέψεις για την εξέλιξη βασικών οικονομικών μεγεθών της Εταιρίας για την περίοδο **2021 – 2025**, όπως αποτυπώνονται στο ΧΜ που μας παρασχέθηκε.
- 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 μίας εταιρίας 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. Δεν 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 τους 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 γνωμοδότηση 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 την τελευταία πενταετία.

7. Αποτελέσματα Αποτίμησης

- Με βάση όσα προαναφέρθηκαν, ο ακόλουθος πίνακας συνοψίζει τα αποτελέσματα αποτίμησης για το 100% των Μετοχών Εταιρίας ανά μέθοδο που χρησιμοποιήθηκε.

Ενδεικτικό Εύρος Αξιών ανά Μέθοδο Αποτίμησης

Μέθοδοι Αποτίμησης	Ελάχιστο (€)	Κεντρική Τιμή (€)	Μέγιστο (€)
100% Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρίας			
Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	1.885.630	2.031.364	2.181.012
Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση	1.740.124	1.740.124	1.740.124

Σύνοψη Αποτελεσμάτων

Μέθοδοι Αποτίμησης	Εκτιμώμενη Αξία του 100% των Μετοχών (€)	Συντελεστής Στάθμισης ανά Μέθοδο (%)	Σταθμισμένη Αξία (€)
100% Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρίας			
Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	2.031.364	90%	1.828.228
Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση	1.740.124	10%	174.012
Εκτιμώμενη Αξία του 100% των Μετοχών Εταιρίας		100%	2.002.240

Σταθμίζοντας τα αποτελέσματα αποτίμησης ανάλογα με την καταλληλότητα της κάθε μεθόδου, η αξία του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας, με ημερομηνία αποτίμησης την 31.12.2020, εκτιμάται ότι κυμαίνεται μεταξύ:

<p>100% Μετοχικού Κεφαλαίου € 1.871.080 - € 2.136.923 με κεντρική εκτιμώμενη αξία € 2.002.240</p>
--

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 Μετοχών Εταιρίας θα διατεθούν στο Μέτοχο 1.390.444 Νέες Μετοχές με τιμή διάθεσης € 1,44 η κάθε μία, ήτοι συνολικής αξίας € 2.002.240. Η διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας των Νέων Μετοχών που θα καλυφθούν από το Μέτοχο δια της εισφοράς των Μετοχών Εταιρίας και της αξίας αποτίμησης των Μετοχών Εταιρίας 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 ΑΜΚ που εξετάζεται να καλύψει ο Μέτοχος μέσω εισφοράς του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας βρίσκονται εντός του αντίστοιχου εύρους αξίας των Μετοχών Εταιρίας που προσδιορίσαμε, θεωρούμε ότι (α) η αξία των Νέων Μετοχών στην τιμή διάθεσης που θα εκδοθούν (€ 1,44 ανά Νέα Μετοχή) με την εισφορά του 100% των Μετοχών Εταιρίας και του αποτελέσματος της αποτίμησης, είναι δίκαιη και λογική από χρηματοοικονομική άποψη, και (β) η εισφορά των Μετοχών της Εταιρίας 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.

Με εκτίμηση,



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



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