

PREMIA

Properties

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»

1 Εισαγωγή

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η «**Εταιρεία**»), με την από 19.05.2021 απόφασή της, χορήγησε στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την εξουσία να αποφασίζει την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας σύμφωνα με τους όρους του άρθρου 24 παρ. 1(β) του Ν. 4548/2018 και να περιορίζει, αποκλείει, ή μη, το δικαίωμα προτίμησης των μετόχων της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 27 παρ. 4 του Ν. 4548/2018, στο πλαίσιο των αυξήσεων μετοχικού κεφαλαίου που αποφασίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο σύμφωνα με την προαναφερθείσα εξουσία.

Μετά την είσοδο της Sterner Stenhus Greece AB στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών, η οποία ολοκληρώθηκε τον Ιούλιο 2020, δημιουργήθηκαν οι προϋποθέσεις για την υγιή ανάπτυξή της. Με στόχο την ενίσχυση της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε και νέα του αύξηση μετοχικού κεφαλαίου η οποία ολοκληρώθηκε τον Μάρτιο 2021 με εισφορές σε είδος, και η οποία, σε συνδυασμό με αγορά νέων ακινήτων από την Εταιρεία, οδήγησε στην ενίσχυση του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας στους τομείς (α) της εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics), με την ένταξη δύο (2) επαγγελματικών ακινήτων, καθώς και (β) την εκμετάλλευση και διαχείριση κτιρίων κοινωνικού χαρακτήρα (10 σχολεία στο νομό Αττικής μέσω ΣΔΙΤ) με την απόκτηση της εταιρείας JPA η οποία έχει σύμβαση με το ελληνικό Δημόσιο τα μικτά έσοδα της οποίας για τα έτη από το 2021 μέχρι και τη λήξη της σύμβασης υπολογίζονται σε 134,8 εκατομμύρια ευρώ και οι συνολικές ταμειακές διανομές προς την PREMIA σε 29,5 εκατομμύρια ευρώ. Η Εταιρεία επιπλέον, το Α' τρίμηνο 2021 προχώρησε στην αγορά ακινήτου στον τομέα λιανικής εμπορίας (σούπερ μάρκετ) καθώς και στην ολοκλήρωση της αγοράς ενός επιπλέον ακινήτου logistics.

Με σκοπό την περαιτέρω ανάπτυξη των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και τη διεύρυνση του χαρτοφυλακίου ακινήτων του ομίλου της, η Εταιρεία επιδιώκει:

(α) Την εισφορά στην Εταιρεία από το βασικό μέτοχό της, Sterner Stenhus Greece AB (η «**SSG**»), του συνόλου των μετόχων πέντε (5) εταιριών, με τις επωνυμίες: «STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» (η «**STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ**»), «STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» (η «**STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΡΙΚΙΑ**»), «ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ» (η «**ΘΕΣΜΙΑ**»), «ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (η «**ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ**»), και «ΑΔΑΜ-ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η «**ΑΔΑΜ ΤΕΝ**» και από κοινού με τις προαναφερθείσες εταιρίες, οι «**Εταιρίες SSG**»), οι οποίες εκμεταλλεύονται συνολικά έξι (6) επενδυτικά ακίνητα κείμενα στον Ασπρόπυργο Αττικής (2 ακίνητα – αποθήκες logistics), στη Μάνδρα Αττικής (αποθήκη logistics), στην επαρχιακή οδό Καλαμάτας – Τρίπολης, Καλαμάτα (εμπορικό κατάστημα – big box), στην

επαρχιακή οδό Σίνδου – Χαλάστρας, Θεσσαλονίκη (αποθήκη logistics), στην Κατερίνη (σούπερ μάρκετ). Τα ακίνητα αυτά, με εξαίρεση τα κείμενα στην Κατερίνη και στην επαρχιακή οδό Καλαμάτας – Τρίπολης τα οποία η ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ μισθώνει δυνάμει χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing), ανήκουν κατά πλήρη κυριότητα στις Εταιρίες SSG. Όλα τα ακίνητα είναι εκμισθωμένα από τις Εταιρίες SSG προς εμπορικές εταιρίες.

(β) Την εισφορά στην Εταιρεία από την εταιρεία «Elias Tsiklos Holdings LTD», η οποία είναι συνδεδεμένη με το μέτοχο της Εταιρείας, «ΝΟΕ ΜΕΤΑΛΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΙ – ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», ποσοστού 71,04% του μετοχικού κεφαλαίου εταιρείας με την επωνυμία «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η «**ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1**» και από κοινού με τις Εταιρίες SSG, οι «**Εισφερόμενες Εταιρίες**») η οποία έχει στην κυριότητά της επενδυτικό ακίνητο – αποθήκη logistics, στην Ελευσίνα Αττικής. Το ακίνητο εκμισθώνεται προς εμπορική εταιρεία. Το υπόλοιπο μετοχικό κεφάλαιο της ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 θα αποκτηθεί από την Εταιρεία με αγορά, και, ως εκ τούτου η Εταιρεία θα αποκτήσει το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο της ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1.

(γ) Την άντληση κεφαλαίων μέχρι του ποσού €47.515.213,44, προκειμένου να συνεχίσει το επενδυτικό της πλάνο σε περαιτέρω ακίνητα, την ενίσχυση του κεφαλαίου κίνησης και την κάλυψη των εξόδων της αύξησης.

(δ) Τη μείωση του δανεισμού της μέσω της εισφοράς από την SSG στην Εταιρεία ομολογιών έκδοσης της Εταιρείας που έχουν καλυφθεί από την SSG, συνολικής ονομαστικής αξίας €3.900.000 (οι «**Εισφερόμενες Ομολογίες**») και οι οποίες στη συνέχεια θα ακυρωθούν λόγω σύγχυσης.

Για την υλοποίηση των ανωτέρω, δυνάμει της εξουσίας που του έχει παρασχεθεί με την ανωτέρω απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατά τη συνεδρίαση της 3.06.2021 προτίθεται να αποφασίσει την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, κατά ποσό 26.041.665,50 Ευρώ (η «**Αύξηση**»), με την έκδοση έως 52.083.331 νέων, κοινών, άυλων, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας 0,50 Ευρώ εκάστης (οι «**Νέες Μετοχές**»), εν μέρει με εισφορά περιουσιακών στοιχείων και εν μέρει με καταβολή μετρητών, με τιμή διάθεσης €1,44 ανά Νέα Μετοχή (η «**Τιμή Διάθεσης**»), με αποκλεισμό (κατάργηση) του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων και με δυνατότητα μερικής κάλυψης της Αύξησης, σύμφωνα με το άρθρο 28 του Ν. 4548/2018.

2 Εισφορά περιουσιακών στοιχείων στο πλαίσιο της Αύξησης

Για την εισφορά των περιουσιακών στοιχείων μέσω της οποίας η Εταιρεία επιδιώκει να καλυφθεί μέρος της Αύξησης, ήτοι συνολικά 19.086.655 Νέες Μετοχές, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ανέθεσε τη διενέργεια αποτιμήσεων και γνωμοδότησης, σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4548/2018 (σε συνδυασμό με το άρθρο 20 παρ. 4 του Ν. 4548/2018, όσον αφορά στην αποτίμηση ομολογιών), και την παράγραφο 4.1.3.13.4 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, στους ορκωτούς ελεγκτές – λογιστές κκ. Αλέξη Χατζηπαύλου και Γεώργιο Μπουρνή της εταιρείας Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, οι οποίοι συνέταξαν τις παρακάτω από 2.06.2021 εκθέσεις (από κοινού οι «**Εκθέσεις Αποτίμησης**»):

(α) 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 εταιρείας «Stenhus Ασπρόπυργος Ρίκια Μονοπρόσωπη Α.Ε.» από συνδεδεμένο μέρος,

(β) 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 εταιρείας «Stenhus Ασπρόπυργος Δύο Πεύκα Μονοπρόσωπη Α.Ε.» από συνδεδεμένο μέρος,

(γ) 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 εταιρείας «ΘΕΣΜΙΑ Ανώνυμος Εταιρεία Αποθήκευσης και Διακίνησης Εμπορευμάτων και Εκμίσθωσης Αποθηκευτικών Χώρων» από συνδεδεμένο μέρος,

(δ) 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 εταιρείας «Μεσσηνιακά Ακίνητα Ανώνυμος Εταιρεία Αξιοποίησης Ακινήτων» από συνδεδεμένο μέρος,

(ε) 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 εταιρείας «ΑΔΑΜ-ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» από συνδεδεμένο μέρος,

(στ) 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 μετοχών της εταιρείας «Επενδυτική Ασπρόπυργου 1 Ανώνυμη Εταιρεία» από συνδεδεμένο μέρος και την επικείμενη αγορά από την Premia μετοχών της ίδιας ως άνω εταιρείας από συνδεδεμένα μέρη,

(ζ) 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., και

(η) 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) €2.600.000 που έχει εκδοθεί από την Premia Properties A.E. και έχει καλυφθεί από τη Sterner Stenhus Greece A.B.

Από κοινού οι εκθέσεις υπό (α) έως (στ), οι «**Εκθέσεις Αποτίμησης Μετοχών των Εισφερόμενων Εταιριών**» και οι εκθέσεις υπό (ζ) και (η), οι «**Εκθέσεις Αποτίμησης Εισφερόμενων Ομολογιών**».

Κατωτέρω παρατίθενται αναλυτικά τα προς εισφορά, στο πλαίσιο της Αύξησης, περιουσιακά στοιχεία,

οι αξίες αποτίμησης αυτών με βάση τις Εκθέσεις Αποτίμησης, και ο αριθμός των Νέων Μετοχών που θα καλυφθούν μέσω της εισφοράς έκαστου εκ των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων.

Περιουσιακό στοιχείο	Αξία αποτίμησης (€)	Νέες Μετοχές που θα καλυφθούν με την εισφορά του περιουσιακού στοιχείου (κατόπιν στρογγυλοποίησης προς τον αμέσως προηγούμενο ακέραιο αριθμό)
2.750.000 μετοχές ονομαστικής αξίας € 1,00 η καθεμία, έκδοσης της «STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ 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 ΕΤΑΙΡΕΙΑ 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-TEN ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»	6.754.015	4.690.288
1.776 μετοχές της ονομαστικής αξίας €100 η καθεμία «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»	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
ΣΥΝΟΛΟ:	27.484.787	19.086.655

Κατωτέρω παρατίθενται στοιχεία των επενδυτικών ακινήτων τα οποία οι Εισφερόμενες Εταιρίες εκμεταλλεύονται:

Εισφερόμενη Εταιρεία	Ακίνητο
STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ	Αγροτεμάχιο επιφάνειας 49.133,79 τ.μ. μετά των επ' αυτού κτιρίου γραφείων και τεσσάρων κτιρίων αποθηκών logistics, συνολικής επιφάνειας 11.982,05 τ.μ., κείμενο στη θέση «Δύο Πεύκα», στη δημοτική ενότητα Ασπροπύργου, του Δήμου Ασπροπύργου Αττικής εκμισθωμένο στη Friesland campina Hellas A.E. Το ακίνητο αποτιμήθηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή (εταιρεία CBRE ΑΞΙΕΣ Α.Ε.) με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2020 και αξία αποτίμησης €15.212.072.
STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ	Αγροτεμάχιο επιφάνειας 15.237 τ.μ. μετά της επ' αυτού ισόγειας αποθήκης logistics και διώροφου χώρου γραφείων, συνολικής επιφάνειας 7.298,03 τ.μ., κείμενο στη θέση «ΡΙΚΙΑ», στη δημοτική ενότητα Ασπροπύργου, του Δήμου Ασπροπύργου Αττικής, εκμισθωμένο στη MEDITERRANEAN LOGISTICS ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΕΩΝ ΔΙΑΝΟΜΩΝ. Το ακίνητο αποτιμήθηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή (εταιρεία CBRE ΑΞΙΕΣ Α.Ε) με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2020 και αξία αποτίμησης € 4.276.010.
ΘΕΣΜΙΑ	Δύο αγροτεμάχια (α) επιφάνειας 36.068 τ.μ., μετά των επ' αυτού κτισμάτων – αποθηκών logistics, συνολικής επιφάνειας 15.664,30 τ.μ., και (β) επιφάνειας 270 τ.μ., κείμενα στη θέση «ΞΗΡΟΠΗΓΑΔΟ-ΓΙΑΚΟΜΟ», στη δημοτική ενότητα Μάνδρας, του Δήμου Μάνδρας-Ειδυλλίας Αττικής, εκμισθωμένο στη Henkel Hellas ABEE .Το ακίνητο αποτιμήθηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή (εταιρεία CBRE ΑΞΙΕΣ Α.Ε) με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2020 και αξία αποτίμησης € 6.384.157.

<p>ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ</p>	<p>Οριζόντια ιδιοκτησία-κατάστημα του υπογείου, ισογείου και πρώτου ορόφου, επιφανείας 1.374,35 τ.μ., κείμενη στη δημοτική ενότητα Κατερίνης, του Δήμου Κατερίνης, στη συμβολή των οδών Δημοτικού Σταδίου και Α' Πάροδος Δημοτικού Σταδίου το οποίο η ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ υπεκμισθώνει στην ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΥΠΕΡΑΓΟΡΕΣ ΣΚΛΑΒΕΝΙΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ. Επίσης η ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ έχει στην κυριότητά της πέντε παρακείμενα αγροτεμάχια συνολικής επιφάνειας 1.675,49 τ.μ., τμήμα των οποίων εκμισθώνει στην ως άνω εταιρεία. Το ακίνητο αποτιμήθηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή (εταιρεία CBRE ΑΞΙΕΣ Α.Ε) με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2020 και αξία αποτίμησης € 2.204.000.</p> <p>Αγροτεμάχιο επιφανείας 20.953 τ.μ. μετά των επ' αυτού κτισμάτων εμπορικού καταστήματος, δηλαδή ισόγειου κτιρίου επιφανείας 2.286,39 τ.μ. με προσθήκη ισογείων κτισμάτων επιφανείας 1.907,23 τ.μ. και υπογείου επιφανείας 268,81 τ.μ., κείμενο στη δημοτική ενότητα Θουρίας, του Δήμου Καλαμάτας, στο 7ο χλμ Ε.Ο. Καλαμάτας-Τρίπολης, το οποίο η ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ υπεκμισθώνει στην PRAKTIKER HELLAS ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε. Το ακίνητο αποτιμήθηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή (εταιρεία CBRE ΑΞΙΕΣ Α.Ε) με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2020 και αξία αποτίμησης € 4.908.000.</p>
<p>ΑΔΑΜ ΤΕΝ</p>	<p>Αγροτεμάχιο επιφάνειας 51.401 τ.μ. μετά των επ' αυτού κτισμάτων αποθηκών logistics, συνολικής επιφάνειας 25.724,78 τ.μ., κείμενο στη δημοτική κοινότητα Σίνδου, της δημοτικής ενότητας Εχεδώρου, του Δήμου Δέλτα, στο 1ο χλμ. της Επαρχιακής Οδού Σίνδου-Χαλάστρας, εκμισθωμένο στην εταιρεία με την επωνυμία «ΣΗΓΚΑΛ ΔΙΑΜΕΤΑΦΟΡΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ε.Π.Ε. . Το ακίνητο αποτιμήθηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή (εταιρεία CBRE ΑΞΙΕΣ Α.Ε) με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2020 και αξία αποτίμησης € 14.821.000.</p>
<p>ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1</p>	<p>Αγροτεμάχιο επιφανείας 25.760,10 τ.μ. μετά των επ' αυτού κτισμάτων αποθηκών logistics, επιφανείας 10.148,82 τ.μ., κείμενο τη θέση «ΣΤΡΙΦΙ – ΛΕΚΚΑ – ΚΟΥΝΤΟΥΡΑ – ΚΑΨΑΛΑ», στη δημοτική ενότητα Ελευσίνας, του Δήμου Ελευσίνας Αττικής, εκμισθωμένο στην SYNERGY IN SUPPLY CHAIN Α.Ε. . . Το ακίνητο αποτιμήθηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή (εταιρεία GEOAXIS) με ημερομηνία εκτίμησης την 15.04.2021 και αξία αποτίμησης € 6.670.000.</p>

Με βάση τις Εκθέσεις Αποτίμησης, σημειώνονται τα ακόλουθα:

2.1 Συνοπτική περιγραφή των μεθόδων αποτίμησης, των παραδοχών που λήφθηκαν υπόψη, των τυχόν δυσκολιών που προέκυψαν κατά την αποτίμηση και του τρόπου βάσει του οποίου προσδιορίστηκε η σχέση ανταλλαγής των μετοχών, καθώς και κάθε άλλου στοιχείου που μπορεί να προβλέπεται από ειδικές διατάξεις, εκτός αν γι' αυτό παρέχεται εξαίρεση

2.1.1 Μετοχές των Εισφερόμενων Εταιριών

Σύμφωνα με τις Εκθέσεις Αποτίμησης Μετοχών των Εισφερόμενων Εταιριών, για την αποτίμηση της αξίας των μετοχών των Εισφερόμενων Εταιριών, που θα εισφερθούν στην Εταιρεία στο πλαίσιο της Αύξησης, εφαρμόστηκαν οι παρακάτω μέθοδοι αποτίμησης:

(α) Η μέθοδος προεξόφλησης ταμειακών ροών (Discounted Cash Flows), με συντελεστή στάθμισης 90%, και

(β) η μέθοδος αναπροσαρμοσμένη καθαρής θέσης, με συντελεστή στάθμισης 10%.

Περαιτέρω, λήφθηκαν υπόψη οι εξής παραδοχές, όπως αυτές παρατίθενται στις Εκθέσεις Αποτίμησης Μετοχών των Εισφερόμενων Εταιριών:

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

- η διοίκηση κάθε Εισφερόμενης Εταιρείας 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 κάθε Εισφερόμενη Εταιρεία θα συνεχίσει κανονικά τη λειτουργία της (going-concern).

Επίσης, υιοθετήθηκε η παραδοχή ότι κάθε Εισφερόμενη Εταιρεία “θα συνεχίσει τη δραστηριότητά της ως ανεξάρτητη εταιρεία, στους τομείς που δραστηριοποιείται και σήμερα” (“as is, stand-alone basis”). Η παραδοχή αυτή θεωρεί ότι η Εταιρεία 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 άποψη των αποτιμητών, 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.”.

2.1.2 Εισφερόμενες Ομολογίες

Σύμφωνα με τις Εκθέσεις Αποτίμησης Εισφερόμενων Ομολογιών, για την αποτίμηση της αξίας των Εισφερόμενων Ομολογιών, που θα εισφερθούν στην Εταιρεία στο πλαίσιο της Αύξησης, εφαρμόστηκαν οι παρακάτω μέθοδοι αποτίμησης:

(α) η μέθοδος προεξόφλησης ταμειακών ροών (Discounted Cash Flows), με συντελεστή στάθμισης 90%, και

(β) η μέθοδος συγκρίσιμων συναλλαγών (Comparable Transactions), με συντελεστή στάθμισης 10%.

Περαιτέρω, λήφθηκαν υπόψη οι παραπάνω αναφερόμενες υπό 2.1.1 παραδοχές.

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 άποψη των αποτιμητών, 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.

2.2 Δήλωση των εμπειρογνομόνων που διενέργησαν τις αποτιμήσεις μετοχών των Εισφερόμενων Εταιριών και των Εισφερόμενων Ομολογιών για το εάν οι μέθοδοι που υιοθετήθηκαν είναι κατάλληλες για τη συγκεκριμένη περίπτωση.

Σύμφωνα με δήλωση των ορκωτών ελεγκτών λογιστών κ.κ. Αλέξη Χατζηπαύλου και Γεώργιου Μπουρνή της εταιρείας Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, που περιέχεται σε καθεμία από τις Εκθέσεις Αποτίμησης, 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.

Επιπλέον, σύμφωνα με δήλωση των ιδίων ως άνω, οι υπογράφοντες τις Εκθέσεις Αποτίμησης 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 Εταιρεία και τις Εισφερόμενες Εταιρίες, κατά περίπτωση, για την τελευταία πενταετία.

2.3 Γνώμη των εμπειρογνομόνων που διενέργησαν τις αποτιμήσεις των μετοχών των Εισφερόμενων Εταιριών και των Εισφερόμενων Ομολογιών για το εάν η σχέση ανταλλαγής που προέκυψε από τις εν λόγω αποτιμήσεις είναι δίκαιη και λογική

Σύμφωνα με την ανεξάρτητη γνώμη των ορκωτών ελεγκτών λογιστών κ.κ. Αλέξη Χατζηπαύλου και Γεώργιου Μπουρνή της εταιρείας Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών Ε λαμβάνοντας υπόψη τα αναφερόμενα σε καθεμία από της Εκθέσεις Αποτίμησης, και ειδικότερα ότι οι μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν είναι κατάλληλες για τη καθεμία συγκεκριμένη αποτίμηση που διενέργησαν, καθώς και ότι το ποσό της Αύξησης που εξετάζεται να καλύψει ο εισφέρων τις μετοχές καθεμίας από τις Εισφερόμενες Εταιρίες και τις Εισφερόμενες Ομολογίες, κατά περίπτωση, βρίσκεται εντός του αντίστοιχου εύρους αξίας που προσδιορίστηκε από αυτούς, η αξία των Νέων Μετοχών στην τιμή διάθεσης που θα εκδοθούν (€1,44 ανά Νέα Μετοχή) με την εισφορά των μετοχών καθεμίας από τις Εισφερόμενες Εταιρίες και των Εισφερόμενων Ομολογιών, κατά περίπτωση, και του αποτελέσματος της αντίστοιχης αποτίμησης, είναι δίκαιη και λογική από χρηματοοικονομική άποψη.

3 Έκδοση Νέων Μετοχών με καταβολή μετρητών

3.1 Απολογισμός της χρήσης των αντληθέντων κεφαλαίων από την προηγούμενη αύξηση

Η προηγούμενη αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών με και με

δικαίωμα προτίμησης και διάθεσης των νέων μετοχών με δημόσια προσφορά, έλαβε χώρα σύμφωνα με την από 02.12.2019 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας και την από 25.05.2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου. Τα κεφάλαια που αντλήθηκαν στο πλαίσιο της προαναφερθείσας αύξησης ισούνται με 10.028.517 Ευρώ. Για τη δημόσια προσφορά και την εισαγωγή στο Χ.Α. των μετοχών που εκδόθηκαν στο πλαίσιο της παραπάνω αύξησης, εγκρίθηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς του από 17.06.2020 Ενημερωτικό Δελτίο

Από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου εκδόθηκαν 14.967.936 νέες κοινές ονομαστικές μετοχές οι οποίες εισήχθησαν προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών «Κατηγορία Επιτήρησης» στις 15.07.2020. Η πιστοποίηση της καταβολής του μετοχικού κεφαλαίου από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έγινε στις 09.07.2020.

Τα αντληθέντα κεφάλαια, σε σχέση με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, διατέθηκαν μέχρι την 31.12.2020, ως ακολούθως:

Διάθεση Κεφαλαίων (ποσά σε €)	Διάθεση Αντληθέντων Κεφαλαίων όπως προβλέπονται από το ενημερωτικό δελτίο (ποσά σε €)	Διατεθέντα κεφάλαια	Υπόλοιπο ποσών προς διάθεση την 31.12.2020
		Χρήση 2020	
Αποπληρωμή ισόποσου μέρους των Δανείων Ομίλου Alpha Bank βάσει της Συμφωνίας Εξυγίανσης	10.028.517,12	10.028.517,12	0
Σύνολο	10.028.517,12	10.028.517,12	0

3.2 Επενδυτικό σχέδιο της Εταιρείας, χρονοδιάγραμμα πραγματοποίησής του και επιμέρους ανάλυση του προορισμού των κεφαλαίων

Από την Αύξηση θα αντληθούν έως 47.515.213,44 Ευρώ. 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 περιθαλψής (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 στην παρούσα έκθεση. 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 υποχρεώσεων της που απορρέουν από την κείμενη νομοθεσία.

3.3 Ανακοινώσεις των βασικών μετόχων της Εταιρείας

Οι παρακάτω βασικοί μέτοχοι της Εταιρείας έχουν ενημερώσει το Διοικητικό Συμβούλιο με τις κατωτέρω ανακοινώσεις τους, ενόψει της Αύξησης:

«Η εταιρεία «Sterner Stenhus Greece AB» υπό την ιδιότητά της ως βασικός μέτοχος της Εταιρείας, κατέχοντας άμεσα 19.946.874 μετοχές, ήτοι 56,92% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, δηλώνει ότι προτίθεται:

(α) Να διαθέσει κατ' ελάχιστο 5.000.000 Ευρώ για την κάλυψη Νέων Μετοχών της Αύξησης που θα διατεθούν με καταβολή μετρητών. Παράλληλα, προτίθεται να εισφέρει τα παραπάνω περιγραφόμενα περιουσιακά στοιχεία και να λάβει 17.383.355 Νέες Μετοχές της Αύξησης έναντι της εισφοράς.

(β) Να διατηρήσει το ποσοστό συμμετοχής της, για χρονικό διάστημα έξι (6) μηνών μετά την έναρξη διαπραγμάτευσης των νέων μετοχών.»

«Η εταιρεία «Nequiter Invest AB», υπό την ιδιότητά της ως βασικός μέτοχος της Εταιρείας, κατέχοντας άμεσα 6.215.049, ήτοι 17,74% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, δηλώνει ότι προτίθεται:

(α) Να μην καλύψει Νέες Μετοχές της Αύξησης που θα διατεθούν με καταβολή μετρητών.

(β) Να διατηρήσει το ποσοστό συμμετοχής της, για χρονικό διάστημα έξι (6) μηνών μετά την έναρξη διαπραγμάτευσης των νέων μετοχών.»

«Η εταιρεία «NOE ΜΕΤΑΛΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΙ – ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» υπό την ιδιότητά της ως βασικός μέτοχος της Εταιρείας, κατέχοντας άμεσα 6.846.505 μετοχές, ήτοι 19,54% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, δηλώνει ότι προτίθεται:

(α) Να διαθέσει κατ' ελάχιστο 500.000 Ευρώ για την κάλυψη Νέων Μετοχών της Αύξησης που θα διατεθούν με καταβολή μετρητών. Παράλληλα, η εταιρεία «Elias Tsiklos Holdings LTD» που είναι συνδεδεμένο μέρος με αυτήν, προτίθεται να εισφέρει τα παραπάνω περιγραφόμενα περιουσιακά της στοιχεία και να λάβει 1.703.300 Νέες Μετοχές της Αύξησης.

(β) Να διατηρήσει το ποσοστό συμμετοχής της, για χρονικό διάστημα έξι (6) μηνών μετά την έναρξη διαπραγμάτευσης των νέων μετοχών.»

3.4 Ποσό Αύξησης - Τιμή διάθεσης των Νέων Μετοχών

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα αυξηθεί κατά ποσό 26.041.665,50 Ευρώ, με την έκδοση έως 52.083.331 νέων, κοινών, άυλων, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας 0,50 Ευρώ εκάστης (οι «**Νέες Μετοχές**»), εκ των οποίων 32.996.676 Νέες Μετοχές θα διατεθούν με καταβολή μετρητών, με αποκλεισμό (κατάργηση) του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας. Οι Νέες Μετοχές που θα καλυφθούν με καταβολή μετρητών θα διατεθούν μέσω δημόσιας προσφοράς σε ιδιώτες και ειδικούς επενδυτές, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, τις εφαρμοστέες διατάξεις του Ν. 4706/2020 και τις εκτελεστικές αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (η «**Δημόσια Προσφορά**») ή/και μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης δυνάμει των εξαιρέσεων του άρθρου 1 παρ. 4 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 (η «**Ιδιωτική Τοποθέτηση**»), κατά τη διακριτική ευχέρεια του Διοικητικού Συμβουλίου. Ο ακριβής τρόπος διάθεσης των Νέων Μετοχών μέσω Δημόσιας Προσφοράς ή/και Ιδιωτικής Τοποθέτησης θα καθοριστεί από το Διοικητικό Συμβούλιο με επόμενη απόφασή του. Για τις Νέες Μετοχές που θα διατεθούν μέσω δημόσιας προσφοράς (οι «**Νέες Μετοχές της Δημόσιας Προσφοράς**»), θα παρασχεθεί δικαίωμα κατά προτεραιότητα κατανομής Νέων Μετοχών της Δημόσιας Προσφοράς (στρογγυλοποιούμενες στον πλησιέστερο ακέραιο αριθμό) 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. Το Δικαίωμα Προνομιακής Κατανομής θα έχουν όλοι οι μέτοχοι της Εταιρείας, οι οποίοι θα είναι εγγεγραμμένοι σε λογαριασμούς ατομικούς ή πελατείας στο Σ.Α.Τ., κατά την ημερομηνία καταγραφής δικαιούχων (record date) που θα οριστεί από με επόμενη απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Η τιμή διάθεσης των Νέων Μετοχών θα οριστεί σε 1,44 Ευρώ ανά Νέα Μετοχή.

4 Αποκλεισμός (κατάργηση) του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας

Για την έκδοση Νέων Μετοχών με εισφορά σε είδος δεν παρέχεται από το νόμο και το καταστατικό της Εταιρείας δικαίωμα προτίμησης.

Μέσω της έκδοσης των Νέων Μετοχών που θα καλυφθούν με καταβολή μετρητών η Εταιρεία επιδιώκει να αντλήσει έως 47.515.213,44 Ευρώ με στόχο να χρηματοδοτήσει το παραπάνω περιγραφόμενο, στην ενότητα 3.2 επενδυτικό σχέδιό της.

Η Τιμή Διάθεσης των Νέων Μετοχών (1,44 Ευρώ ανά Νέα Μετοχή) θα είναι κοινή για τις εισφορές των περιουσιακών στοιχείων από τους βασικούς μετόχους και για τις Νέες Μετοχές που καλύπτονται με μετρητά και:

1. Πραγματοποιείται με 21,5% έκπτωση (discount) σε σχέση με την Μέση Σταθμισμένη Χρηματιστηριακή τιμή του προηγούμενου τριμήνου (1,84 ευρώ)
2. Πραγματοποιείται σε επίπεδα περίπου ίδια σε σχέση με αντίστοιχες ευρωπαϊκές εταιρείες του κλάδου, οι οποίες διαπραγματεύονται με 25% premium σε σχέση με το NAV (βάσει median δείγματος ευρωπαϊκών συγκρίσιμων εταιρειών), λαμβάνοντας υπόψη το τρέχον pro forma NAV ανά μετοχή της Εταιρείας. Σημειώνεται ότι το εν λόγω premium θα μειωθεί στο 15% αφού ολοκληρωθούν οι προβλεπόμενες εισφορές

περιουσιακών στοιχείων της παρούσας Αύξησης, οπότε το pro forma NAV της Εταιρείας ανά μετοχή θα ανέλθει σε 1,26 ευρώ.

Για τη βέλτιστη άντληση κεφαλαίων και την επιτυχή ολοκλήρωση της Αύξησης, λαμβανομένης υπόψη και της σύνθετης δομής της Αύξησης, η οποία θα πραγματοποιηθεί εν μέρει με εισφορά περιουσιακών στοιχείων και εν μέρει με καταβολή μετρητών, 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 και με δεδομένες τις δηλώσεις των κυρίων μετόχων που αφήνουν σημαντικό μέρος των Νέων Μετοχών προς διάθεση σε τρίτους, το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογεί ότι θα πρέπει να αποκλειστεί (καταργηθεί) το δικαίωμα προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας για τους εξής λόγους:

- Η διάθεση των Νέων Μετοχών και η έναρξη διαπραγμάτευσής τους να δύναται να ολοκληρωθεί σε αποτελεσματικότερο χρονικό διάστημα. Αυτό περιορίζει την έκθεση στον κίνδυνο αγοράς (διακύμανση), που πιθανώς να προκληθεί ακόμα και από ένα άλλο κύμα COVID-19 ή άλλα απρόβλεπτα γεγονότα, δεδομένου ότι η διαδικασία με άσκηση δικαιώματος προτίμησης απαιτεί συνολικά περί τις 3 εβδομάδες.
- Να παράσχει την απαραίτητη ευελιξία στη διοίκηση προκειμένου, εφόσον υπάρξει σχετικό ενδιαφέρον, να διαθέσει μέρος των Νέων Μετοχών σε στρατηγικούς και άλλους ποιοτικούς επενδυτές, μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης, ενισχύοντας έτσι τη μετοχική βάση της με επενδυτές υψηλής ποιότητας που θα στηρίξουν τον επενδυτικό σχεδιασμό της, η είσοδος των οποίων στην Εταιρεία εκτιμάται ότι θα βελτιώσει τη διασπορά της Εταιρείας και θα συνεισφέρει στη βελτίωση της ρευστότητας της μετοχής της χωρίς να προηγηθεί η διαδικασία του δικαιώματος προτίμησης.

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 της Δημόσιας Προσφοράς, θα παρασχεθεί δικαίωμα κατά προτεραιότητα κατανομής Νέων Μετοχών της Δημόσιας Προσφοράς (στρογγυλοποιούμενες στον πλησιέστερο ακέραιο αριθμό) στους υφιστάμενους μετόχους της Εταιρείας, ανάλογα με τη συμμετοχή τους στο υφιστάμενο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας (το «**Δικαίωμα Προνομιακής Κατανομής**»), έτσι ώστε να δύναται να διατηρήσουν το ποσοστό συμμετοχής τους αμετάβλητο σε σχέση με το ποσοστό που κατέχουν στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας πριν την Αύξηση. Το Δικαίωμα Προνομιακής Κατανομής θα έχουν όλοι οι μέτοχοι της Εταιρείας, οι οποίοι θα είναι εγγεγραμμένοι σε λογαριασμούς ατομικούς ή πελατείας στο Σ.Α.Τ., κατά την ημερομηνία καταγραφής δικαιούχων (record date) που θα οριστεί από με επόμενη απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου. Με τον δικαίωμα αυτό σε συνδυασμό με τις δηλώσεις προθέσεων των βασικών μετόχων που παρατίθενται ανωτέρω υπό 3.3, διασφαλίζεται ότι οποιοσδήποτε μέτοχος επιθυμεί να μην αραιωθεί η συμμετοχή του στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, θα το διασφαλίσει.

Ο αποκλεισμός (κατάργηση) του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου πραγματοποιείται δυνάμει του άρθρου 27 παρ. 4 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 Εταιρείας και θεωρείται συμφέρων για την Εταιρεία για τους λόγους που προεκτέθηκαν. Για τους ίδιους λόγους, η λήψη της απόφασης

αποκλεισμού του δικαιώματος προτίμησης από το Διοικητικό Συμβούλιο είναι δικαιολογημένη, κατάλληλη και συμφέρουσα για την Εταιρεία για το σκοπό της ταχείας και επιτυχούς ολοκλήρωσης της Αύξησης.

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με το άρθρο 26 παρ. 1 του Ν. 4548/2018, και, ελλείψει αντίθετης ειδικής πρόβλεψης στο Καταστατικό της Εταιρείας, δεν παρέχεται δικαίωμα προτίμησης υπέρ των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας για τις 19.086.655 Νέες Μετοχές που θα καλυφθούν με εισφορά περιουσιακών στοιχείων, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην ενότητα 2.

Αθήνα, 3 Ιουνίου 2021