

ΣΧΕΔΙΟ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗΣ ΜΕ ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗ

ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ

«PREMIA ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

«PREMIA ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

«ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»

«ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

«ΑΔΑΜ- ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

«PIRAEUS REGENERATION ZONAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ»

«ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ»

και

«VALOR PROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ»

από την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία

«PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ »

κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 4601/2019, Ν. 4548/2018, Ν. 2166/1993 και του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999

Στην Αθήνα, σήμερα 9.5.2023, στα γραφεία της έδρας της ανώνυμης εταιρίας με την επωνυμία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ», μεταξύ:

1. της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «**PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ**», που εδρεύει στην Αθήνα, επί της Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας 59, με αριθμό ΓΕΜΗ 861301000, νομίμως εκπροσωπούμενης για την υπογραφή του παρόντος από την Καλλιόπη Καλογερά, σύμφωνα με το από 9.5.2023 πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου (στο εξής η «**Απορροφώσα Εταιρεία**») και

2. της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία **«PREMIA ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**, που εδρεύει στην Αθήνα, επί της Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας 59, με αριθμό ΓΕΜΗ 148481101000, νομίμως εκπροσωπούμενης για την υπογραφή του παρόντος από τον Κωνσταντίνο Μαρκάζο, σύμφωνα με το από 9.5.2023 πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου
3. της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία **«PREMIA ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**, που εδρεύει στην Αθήνα, επί της Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας 59, με αριθμό ΓΕΜΗ 150496601000, νομίμως εκπροσωπούμενης για την υπογραφή του παρόντος από τον Κωνσταντίνο Μαρκάζο, σύμφωνα με το από 9.5.2023 πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου
4. της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία **«ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»**, που εδρεύει στην Αθήνα, επί της Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας 59, με αριθμό ΓΕΜΗ 8403001000, νομίμως εκπροσωπούμενης για την υπογραφή του παρόντος από τον Κωνσταντίνο Μαρκάζο, σύμφωνα με το από 9.5.2023 πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου
5. της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία **«ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**, που εδρεύει στην Αθήνα, επί της Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας 59, με αριθμό ΓΕΜΗ 156673207000, νομίμως εκπροσωπούμενης για την υπογραφή του παρόντος από τον Κωνσταντίνο Μαρκάζο, σύμφωνα με το από 9.5.2023 πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου
6. της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία **«ΑΔΑΜ- ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**, που εδρεύει στην Αθήνα, επί της Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας 59, με αριθμό ΓΕΜΗ 148645101000, νομίμως εκπροσωπούμενης για την υπογραφή του παρόντος από τον Κωνσταντίνο Μαρκάζο, σύμφωνα με το από 9.5.2023 πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου
7. της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία **«PIRAEUS REGENERATION ZONAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ»**, που εδρεύει στην Αθήνα, επί της Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας 59, με αριθμό ΓΕΜΗ 151497001000, νομίμως εκπροσωπούμενης για την υπογραφή του παρόντος από τον Κωνσταντίνο Μαρκάζο, σύμφωνα με το από 9.5.2023 πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου
8. της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία **«ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ»**, που εδρεύει

στην Αθήνα, επί της Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας 59, με αριθμό ΓΕΜΗ 007324501000, νομίμως εκπροσωπούμενης για την υπογραφή του παρόντος από τον Κωνσταντίνο Μαρκάζο, σύμφωνα με το από 9.5.2023 πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου, και

9. της ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρίας με την επωνυμία **«VALOR PROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ»**, που εδρεύει στην Αθήνα, επί της Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας 59, με αριθμό ΓΕΜΗ **131843601000**, νομίμως εκπροσωπούμενης για την υπογραφή του παρόντος από τον Κωνσταντίνο Μαρκάζο, σύμφωνα με το από 9.5.2023 πρακτικό απόφασης των Εταίρων (στο εξής οι **«Απορροφούμενες Εταιρείες»** και από κοινού με την Απορροφώσα Εταιρεία οι **«Συγχωνευόμενες Εταιρείες»**)

συμφωνήθηκε και έγινε αμοιβαία αποδεκτό μεταξύ των ως άνω μερών όπως συγχωνευθούν οι Συγχωνευόμενες Εταιρείες με απορρόφηση των Απορροφούμενων Εταιρειών από την Απορροφώσα Εταιρεία, σε συνέχεια της από 21.12.2022 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Απορροφώσας καθώς και των από 30.12.2022 αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου/μοναδικού Εταίρου των Απορροφούμενων Εταιρειών δυνάμει των οποίων αποφασίσθηκε η έναρξη της διαδικασίας συγχώνευσης καθώς και ο ορισμός των Ορκωτών Ελεγκτών για την σύνταξη έκθεσης διαπίστωσης της λογιστικής αξίας των τελευταίων, με τους ειδικότερα αναγραφόμενους στο παρόν όρους:

1. **Στοιχεία Συγχωνευόμενων Εταιρειών (άρθρο 7 παρ. 2 εδ. α' Ν. 4601/2019)**

Στη συμφωνούμενη με το παρόν Συγχώνευση με απορρόφηση συμμετέχουν οι Συγχωνευόμενες Εταιρείες, και συγκεκριμένα:

- I. Η Απορροφώσα Εταιρεία, ήτοι η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία **«PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»**, που εδρεύει που εδρεύει στην Αθήνα, επί της Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας 59, με αριθμό ΓΕΜΗ 861301000 και ΑΦΜ 094321237.
- II. Οι Απορροφούμενες Εταιρείες, ήτοι:
- a. η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία **«PREMIA ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**, που εδρεύει στην Αθήνα, επί της Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας 59, με αριθμό ΓΕΜΗ 148481101000 και ΑΦΜ 801074523,
 - b. η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία **«PREMIA ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**, που εδρεύει στην Αθήνα, επί της Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας

59, με αριθμό ΓΕΜΗ 150496601000 και ΑΦΜ 801161182

- c. ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία **«ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»**, που εδρεύει στην Αθήνα, επί της Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας 59, με αριθμό ΓΕΜΗ 8403001000 και ΑΦΜ 998599754
- d. ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία **«ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**, που εδρεύει στην Αθήνα, επί της Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας 59, με αριθμό ΓΕΜΗ 156673207000 και ΑΦΜ 801431230
- e. ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία **«ΑΔΑΜ- ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**, που εδρεύει στην Αθήνα, επί της Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας 59, με αριθμό ΓΕΜΗ 148645101000 και ΑΦΜ 801081876
- f. ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία **«PIRAEUS REGENERATION ZONAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ»**, που εδρεύει στην Αθήνα, επί της Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας 59, με αριθμό ΓΕΜΗ 151497001000 και ΑΦΜ 801195437
- g. ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία **«ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ»**, που εδρεύει στην Αθήνα, επί της Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας 59, με αριθμό ΓΕΜΗ 007324501000 και ΑΦΜ 094337260, και
- h. Ιδιωτική κεφαλαιουχική εταιρεία με την επωνυμία **«VALOR PROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ»**, που εδρεύει στην Αθήνα, επί της Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας 59, με αριθμό ΓΕΜΗ 131843601000 και ΑΦΜ 800606061.

2. Διαδικασία της Συγχώνευσης – Εφαρμοστές Διατάξεις

- 2.1 Η εν λόγω Συγχώνευση κρίνεται σκόπιμη και συμφέρουσα, τόσο για τις Συγχωνευόμενες Εταιρείες και τους εργαζόμενους της Απορροφώσας, όσο και για τρίτους συναλλασσόμενους με αυτές, δεδομένου ότι κατ' αυτό τον τρόπο θα δημιουργηθεί μία ισχυρή οικονομική μονάδα, ενισχυμένη σε επίπεδο περιουσιακών και οικονομικών στοιχείων. Ειδικότερα, η εν λόγω

Συγχώνευση θα συνεισφέρει στην απλοποίηση της εταιρικής δομής και διαχείρισης των δραστηριοτήτων των Συγχωνευόμενων Εταιρειών, θα οδηγήσει στη μείωση των λειτουργικών και διοικητικών δαπανών, μέσω περιορισμού δαπανών, οι οποίες πλέον θα πραγματοποιούνται συνολικά από την Απορροφώσα Εταιρεία ενώ θα επιτευχθούν και οικονομίες κλίμακας.

- 2.2 Η συγχώνευση των Συγχωνευόμενων Εταιρειών θα γίνει με απορρόφηση των Απορροφούμενων Εταιρειών από την Απορροφώσα Εταιρεία, σύμφωνα με τα άρθρα 7-21 και 30-38 του Ν. 4601/2019 και ειδικότερα των άρθρων 43-45 του Ν.4601/2019 κατά την έκταση που εφαρμόζονται για την απορρόφηση της ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας με την επωνυμία «VALOR PROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ», όπως ισχύουν εν προκειμένω βάσει των προβλέψεων του άρθρου 35 του εν λόγω νόμου, δεδομένου ότι οι Απορροφούμενες Εταιρείες είναι κατά 100% θυγατρικές της Απορροφώσας Εταιρείας, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και του Ν. 2166/1993, όπως ισχύουν, και βάσει των οικονομικών στοιχείων του ισολογισμού μετασχηματισμού έκαστης Απορροφούμενης Εταιρείας με ημερομηνία 31.12.2022 (οι «**Ισολογισμοί Μετασχηματισμού**») (η «**Συγχώνευση**»). Οι Ισολογισμοί Μετασχηματισμού επισυνάπτονται στο παρόν ως Παράρτημα Α.
- 2.3 Κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 35 παρ. 2 του Ν. 4601/2019 και υπό την επιφύλαξη της παραγράφου 3 του άρθρου 35 του Ν. 4601/2019 αναφορικά με την Απορροφώσα Εταιρεία, δεν απαιτείται απόφαση των Γενικών Συνελεύσεων των Συγχωνευόμενων Εταιρειών κατά παρέκκλιση από το άρθρο 14 του ν. 4601/2019 καθότι: α) έκαστη των Συγχωνευόμενων Εταιρειών θα προβεί στη δημοσιότητα του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης σύμφωνα με το άρθρο 8 του Ν. 4601/2019 έναν (1) μήνα τουλάχιστον πριν από την συντέλεση της Συγχώνευσης σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 18 του Ν. 4601/2019 και β) οι μέτοχοι της Απορροφώσας Εταιρείας έχουν το δικαίωμα έναν (1) τουλάχιστον μήνα πριν τη συντέλεση της Συγχώνευσης σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 18 του Ν. 4601/2019, να λαμβάνουν γνώση στην έδρα των Απορροφούμενων Εταιρειών των εξής εγγράφων: i) του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης και ii) των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων και των εκθέσεων διαχείρισης του διοικητικού συμβουλίου καθεμίας από τις εταιρείες που μετέχουν στη συγχώνευση των τριών (3) τελευταίων ετών. Αναφορικά με τη λογιστική κατάσταση του άρθρου 11 παρ. 1 (γ) του Ν. 4601/2019, σημειώνεται ότι οι μέτοχοι των Συγχωνευόμενων Εταιρειών έχουν δηλώσει ότι δεν απαιτείται σύμφωνα με το άρθρο 11 παρ. 2 (α) του Ν. 4601/2019.

2.4 Η διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων (ενεργητικού και παθητικού) των Απορροφούμενων Εταιρειών, διενεργήθηκε από την ορκωτό ελεγκτή-λογιστή Ελεονώρα Σέκα, με Α.Μ. ΣΟΕΛ 50131 της ελεγκτικής εταιρίας «ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.» με Α.Μ. ΣΟΕΛ 107, η οποία και υπέβαλε στα διοικητικά συμβούλια των Συγχωνευόμενων Εταιρειών τις σχετικές εκθέσεις προσυμφωνημένων διαδικασιών:

- Έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών σχετικά με τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας «PREMIA ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022 στα πλαίσια της διαδικασίας συγχώνευσης με απορρόφηση από την εταιρεία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»
- Έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών σχετικά με τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας «PREMIA ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022 στα πλαίσια της διαδικασίας συγχώνευσης με απορρόφηση από την εταιρεία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»
- Έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών σχετικά με τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας «ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022 στα πλαίσια της διαδικασίας συγχώνευσης με απορρόφηση από την εταιρεία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»
- Έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών σχετικά με τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022 στα πλαίσια της διαδικασίας συγχώνευσης με απορρόφηση από την εταιρεία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»
- Έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών σχετικά με τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας «ΑΔΑΜ- ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022 στα πλαίσια της διαδικασίας συγχώνευσης με απορρόφηση από την εταιρεία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ

ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

- Έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών σχετικά με τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας «PIRAEUS REGENERATION ZONAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022 στα πλαίσια της διαδικασίας συγχώνευσης με απορρόφηση από την εταιρεία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»
- Έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών σχετικά με τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας «ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ» κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022 στα πλαίσια της διαδικασίας συγχώνευσης με απορρόφηση από την εταιρεία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»
- Έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών σχετικά με τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας «VALOR PROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ» κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022 στα πλαίσια της διαδικασίας συγχώνευσης με απορρόφηση από την εταιρεία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

(σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 2 του Ν. 2166/1993), με βάση τους Ισολογισμούς Μετασηματισμού της 31.12.2022, οι οποίες φέρουν ημερομηνία υπογραφής 09.05.2023 (οι «**Εκθέσεις**»). Οι Εκθέσεις επισυνάπτονται στο παρόν ως Παράρτημα Β.

2.5 Η οριστική Σύμβαση Συγχώνευσης, η οποία θα περιβληθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και θα υπογραφεί από τους νομίμους εκπροσώπους των Συγχωνευομένων Εταιρειών, θα υποβληθεί στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 16 του Ν. 4601/2019, για κάθε μία από τις Συγχωνευόμενες Εταιρείες. Η Συγχώνευση θεωρείται συντελεσθείσα με την καταχώριση στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ) της Σύμβασης Συγχώνευσης ως προς την Απορροφώσα Εταιρεία (η «**Ημερομηνία Ολοκλήρωσης**»), ακόμα και πριν από τη διαγραφή από το ΓΕΜΗ των Απορροφούμενων Εταιρειών, σύμφωνα με το άρθρο 18 του Ν.4601/2019.

3. Οικονομικά Στοιχεία

- 3.1 Το μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας Εταιρείας ισούται με σαράντα τρία εκατομμύρια πεντακόσιες εξήντα τρις χιλιάδες πεντακόσια ογδόντα ένα ευρώ (43.563.581 €) και διαιρείται σε ογδόντα επτά εκατομμύρια εκατόν είκοσι επτά χιλιάδες εκατόν εξήντα δύο (87.127.162) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας πενήντα λεπτών του ευρώ (0,50€) έκαστη.
- 3.2 Το μετοχικό κεφάλαιο των Απορροφούμενων Εταιρειών έχει ως εξής:
- 3.2.1 Για την «PREMIA ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ισούται προς δύο εκατομμύρια επτακόσιες πενήντα χιλιάδες ευρώ (2.750.000 €) και διαιρείται σε δύο εκατομμύρια επτακόσιες πενήντα χιλιάδες (2.750.000) κοινές, ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (1€) έκαστη.
- 3.2.2 Για την «PREMIA ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ισούται προς ένα εκατομμύριο εξακόσιες χιλιάδες ευρώ (1.600.000 €) και διαιρείται σε ένα εκατομμύριο εξακόσιες χιλιάδες (1.600.000) κοινές, ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (1€) έκαστη,
- 3.2.3 Για την «ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» ισούται προς τετρακόσιες είκοσι χιλιάδες ευρώ (420.000 €) και διαιρείται σε σαράντα δύο χιλιάδες (42.000) κοινές, ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (10€) έκαστη,
- 3.2.4 Για την «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ισούται προς διακόσιες πενήντα χιλιάδες ευρώ (250.000€) και διαιρείται σε δύο χιλιάδες πεντακόσιες (2.500) κοινές, ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκατό ευρώ (100€) έκαστη,
- 3.2.5 Για την «ΑΔΑΜ- ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ισούται προς οκτακόσιες χιλιάδες ευρώ (800.000€) και διαιρείται σε οκτώ χιλιάδες (8.000) κοινές, ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκατό ευρώ (100€) έκαστη,
- 3.2.6 Για την «PIRAEUS REGENERATION ZONAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» ισούται προς ένα εκατομμύριο εβδομήντα επτά χιλιάδες πεντακόσια δέκα ευρώ (1.077.510) και διαιρείται σε εκατόν επτά χιλιάδες επτακόσιες πενήντα μία (107.751) κοινές, ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (10€) έκαστη,

3.2.7 Για την «ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ» ισούται προς ένα εκατομμύριο επτακόσιες ενενήντα τρις χιλιάδες πεντακόσια σαράντα ευρώ και ενενήντα λεπτά (1.793.540,90 €) και διαιρείται σε εξακόσιες δώδεκα χιλιάδες εκατόν τριάντα (612.130) κοινές, ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας δύο ευρώ και ενενήντα τριών λεπτών (2,93 €) έκαστη και

3.2.8 Για την «VALOR PROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ» ισούται προς ένα εκατομμύριο τετρακόσιες σαράντα μία χιλιάδες εξακόσια πενήντα ευρώ (1.441.650 €) και διαιρείται σε σαράντα οκτώ χιλιάδες πενήντα πέντε (48.055) εταιρικά μερίδια ονομαστικής αξίας τριάντα ευρώ (30€) έκαστη,

3.3 Η Απορροφώσα Εταιρεία έχει στην κυριότητά της ποσοστό 100% επί του μετοχικού κεφαλαίου καθεμίας από τις Απορροφούμενες Εταιρείες, ήτοι:

- 2.750.000 κοινές, ονομαστικές μετοχές εκδόσεως PREMIA ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ,
- 1.600.000 κοινές, ονομαστικές μετοχές εκδόσεως PREMIA ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ,
- 42.000 κοινές, ονομαστικές μετοχές εκδόσεως ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ,
- 2.500 κοινές, ονομαστικές μετοχές εκδόσεως ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ,
- 8.000 κοινές, ονομαστικές μετοχές εκδόσεως ΑΔΑΜ- ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ,
- 107.751 κοινές, ονομαστικές μετοχές εκδόσεως PIRAEUS REGENERATION ZONAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ,
- 612.130 κοινές, ονομαστικές μετοχές εκδόσεως ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ, και

- 48.055 εταιρικά μερίδια εκδόσεως VALOR PROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ.

3.4 Δεδομένου ότι η Απορροφώσα Εταιρεία είναι κατά τα ανωτέρω η μοναδική μέτοχος των Απορροφούμενων Εταιρειών, βάσει των διατάξεων του άρθρου 35 του Ν. 4601/2019, δεν απαιτείται εν προκειμένω α) σύνταξη και δημοσίευση στο ΓΕΜΗ λεπτομερούς γραπτής έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου των Συγχωνευόμενων Εταιρειών για τη νομική και οικονομική αξιολόγηση της Συγχώνευσης, ως προβλέπεται στο άρθρο 9 του Ν. 4601/2019 καθώς ούτε και β) σύνταξη και δημοσίευση στο ΓΕΜΗ έκθεσης εμπειρογνώμονα επί του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης για λογαριασμό των Συγχωνευόμενων Εταιρειών, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 του Ν. 4601/2019.

4. **Μη ανταλλαγή μετοχών/εταιρικών μεριδίων των Απορροφούμενων Εταιρειών με μετοχές της Απορροφώσας Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 35 παρ. 1 σε συνδυασμό με το άρθρο 7 παρ. 2 περ. β του Ν. 4601/2019**

Οι μετοχές/εταιρικά μερίδια επί του μετοχικού κεφαλαίου των Απορροφούμενων Εταιρειών δεν θα ανταλλαγούν με μετοχές επί του μετοχικού κεφαλαίου της Απορροφώσας Εταιρείας, καθώς οι μετοχές αυτές ανήκουν συνολικώς στην Απορροφώσα Εταιρεία. Η Απορροφώσα Εταιρεία δεν υποχρεούται στην έκδοση νέων μετοχών, επειδή η υποχρέωση αποσβένεται λόγω συγχύσεως. Ειδικότερα, το μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας Εταιρείας δεν θα αυξηθεί, αλλά το εισφερόμενο μετοχικό κεφάλαιο των Απορροφούμενων Εταιρειών που ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 9.575.850,90, θα αποσβεσθεί με το ανάλογο ποσό στο λογαριασμό «Συμμετοχές» της Απορροφώσας Εταιρείας. Οι μετοχές/εταιρικά μερίδια των Απορροφούμενων Εταιρειών με την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης θα ακυρωθούν αιτία συγχύσεως, κατά τα ως άνω εκτεθέντα, συντασσομένου για το σκοπό αυτό ειδικού πρακτικού ακύρωσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της Απορροφώσας Εταιρείας. Τυχόν αφορολόγητα αποθεματικά που έχουν σχηματισθεί από τις Απορροφούμενες Εταιρείες θα μεταφερθούν αυτούσια στην Απορροφώσα Εταιρεία. Η τυχόν διαφορά που θα προκύψει από τη διαγραφή, αιτία συγχύσεως, θα καταχωρισθεί σε ειδικό αποθεματικό της Απορροφώσας «διαφορά από τη συγχώνευση».

5. **Ημερομηνία λογιστικού καταλογισμού πράξεων των Απορροφούμενων Εταιρειών και τύχη οικονομικών αποτελεσμάτων (άρθρο 7 παρ. 2 εδ. ε' Ν. 4601/2019)**

Από την 01.01.2023 και μέχρι την Ημερομηνία Ολοκλήρωσης, όλες οι πράξεις που διενεργούνται από τις Απορροφούμενες Εταιρείες θεωρούνται από λογιστική και φορολογική άποψη ως

διενεργηθείσες για λογαριασμό της Απορροφώσας Εταιρείας, τα δε κέρδη ή ζημιές των Απορροφούμενων Εταιρειών θα μεταφερθούν με συγκεντρωτική εγγραφή στα βιβλία της Απορροφώσας Εταιρείας και θα ωφελούν ή θα βαρύνουν αποκλειστικά και μόνο την τελευταία.

6. Ειδικά δικαιώματα μετόχων ή δικαιούχων άλλων δικαιωμάτων των Απορροφούμενων Εταιρειών (άρθρο 7 παρ.2 εδ. στ' Ν. 4601/2019)

Δεν υφίστανται μέτοχοι που να έχουν ειδικά δικαιώματα στις Απορροφούμενες Εταιρείες, ούτε δικαιούχοι άλλων δικαιωμάτων.

7. Ιδιαίτερα πλεονεκτήματα εμπειρογνομόνων, μελών Δ.Σ. και διαχειριστών και ελεγκτών Συγχωνευόμενων Εταιρειών (άρθρο 7 παρ. 2 εδ. ζ' Ν. 4601/2019)

Ιδιαίτερα πλεονεκτήματα για τα μέλη των διοικητικών συμβουλίων και τους τακτικούς ελεγκτές των Συγχωνευόμενων Εταιρειών δεν προβλέπονται από τα καταστατικά αυτών ή από αποφάσεις των γενικών συνελεύσεων των μετόχων τους, ούτε παρέχονται τέτοια λόγω της Συγχώνευσης.

8. Συνέπειες ολοκλήρωσης Συγχώνευσης

8.1 Από την Ημερομηνία Ολοκλήρωσης, οι Απορροφούμενες Εταιρείες λύνονται και παύουν να υπάρχουν, χωρίς να επακολουθήσει η θέση τους υπό εκκαθάριση, και το σύνολο της περιουσίας τους (ενεργητικό και παθητικό), μεταβιβάζεται αυτοδικαίως στην Απορροφώσα Εταιρεία, σύμφωνα με τη Σύμβαση Συγχώνευσης και το νόμο.

8.2 Τα περιουσιακά στοιχεία των Απορροφούμενων Εταιρειών που θα μεταβιβαστούν στην Απορροφώσα Εταιρεία είναι αυτά που καταγράφονται στα βιβλία τους και περιλαμβάνονται στους Ισολογισμούς Μετασχηματισμού, όπως θα υφίστανται και θα ευρίσκονται κατά την Ημερομηνία Ολοκλήρωσης. Η πλήρης περιγραφή των περιουσιακών στοιχείων των Απορροφούμενων Εταιρειών για τα οποία απαιτείται ειδικός τύπος, θα γίνει στην οριστική συμβολαιογραφική πράξη συγχώνευσης.

8.3 Από την Ημερομηνία Ολοκλήρωσης η Απορροφώσα Εταιρεία υποκαθίσταται αυτοδίκαια και χωρίς καμία άλλη διατύπωση, σύμφωνα με το νόμο, ως αποκλειστική κυρία, νομέας, κάτοχος και δικαιούχος, σε ολόκληρη την περιουσία (ενεργητικό και παθητικό), όλα τα δικαιώματα, απαιτήσεις, αξιώσεις, υποχρεώσεις, πάσης φύσεως άδειες ή εγκρίσεις που έχουν χορηγηθεί από τις αρχές καθώς και εν γένει όλες έννομες σχέσεις που προκύπτουν από κάθε σύμβαση ή

δικαιοπραξία των Απορροφούμενων Εταιρειών, από οποιαδήποτε αιτία και αν απορρέουν και παντός εν γένει περιουσιακού τους στοιχείου (και αν ακόμα δεν κατονομάζεται ειδικά, ούτε περιγράφεται με ακρίβεια στο παρόν Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης, είτε από παράλειψη είτε από παραδρομή), με την επιφύλαξη των ιδιαιτέρων διατυπώσεων που απαιτούνται για τη μεταβίβαση ορισμένων περιουσιακών στοιχείων, της μεταβιβάσεως αυτής εξομοιουμένης με καθολική διαδοχή.

- 8.4 Οι Απορροφούμενες Εταιρείες δηλώνουν, υπόσχονται και εγγυόνται ότι η περιουσία τους ως σύνολο (ενεργητικό και παθητικό) κατά την 31.12.2022 είναι αυτή που αναφέρεται στους Ισολογισμούς Μετασχηματισμού, στους οποίους αναγράφονται τα εισφερόμενα, μεταβιβαζόμενα και παραδιδόμενα στην Απορροφώσα Εταιρεία περιουσιακά στοιχεία, και τα εισφερόμενα περιουσιακά ενεργητικά μεν στοιχεία τυγχάνουν της αποκλειστικής κυριότητας αυτών τα δε παθητικά στοιχεία ανέρχονται στα ποσά που αναγράφονται στους ως άνω αναφερόμενους Ισολογισμούς Μετασχηματισμού τους.
- 8.5 Η Απορροφώσα Εταιρεία δηλώνει ότι αποδέχεται την εισφορά των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού των Απορροφούμενων Εταιρειών, όπως αναφέρονται στους Ισολογισμούς Μετασχηματισμού τους, καθώς και όπως θα έχουν μεταβληθεί μέχρι της τελειώσεως της Συγχωνεύσεως και τα περιουσιακά αυτά στοιχεία θα αποτελούν μέρος του ενεργητικού και παθητικού της Απορροφώσας Εταιρείας.
- 8.6 Τυχόν δίκες των Απορροφούμενων Εταιρειών θα συνεχιστούν από την Απορροφώσα Εταιρεία, χωρίς καμία άλλη διατύπωση, μη επερχόμενης βίαιης διακοπής αυτών λόγω της Συγχώνευσης και χωρίς να απαιτείται δήλωση για την επανάληψη τους.

9. Λοιποί όροι

- 9.1 Οι Συγχωνευόμενες Εταιρείες θα προβούν σε κάθε αναγκαία ενέργεια για την χορήγηση των κατά νόμο προβλεπόμενων αδειών ή εγκρίσεων των αρμόδιων εποπτευουσών Αρχών, προκειμένου να υλοποιηθεί η Συγχώνευση.
- 9.2 Επί των όρων του παρόντος Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης συμφώνησαν τα συμβαλλόμενα μέρη, κατόπιν ειδικών αποφάσεων των Διοικητικών Συμβουλίων τους.
- 9.3 Η παρούσα συμφωνία τελεί υπό την αίρεση της λήψης της τελικής απόφασης συγχώνευσης από

τα εταιρικά όργανα των Συγχωνευόμενων Εταιρειών καθώς και της λήψης των απαιτούμενων σύμφωνα με το νόμο αδειών και εγκρίσεων των αρμοδίων αρχών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην ισχύουσα νομοθεσία.

Σε πίστωση των ανωτέρω συνετάγη το παρόν Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης σε δύο (2) πρωτότυπα και υπογράφεται από τους νόμιμους εκπροσώπους των συμβαλλόμενων εταιρειών, εκάστη των οποίων λαμβάνει από ένα (1) πρωτότυπο.

Αθήνα, 9.5.2023

Για την **Απορροφώσα Εταιρεία**

ΚΑΛΛΙΟΠΗ ΚΑΛΟΓΕΡΑ

Για τις Απορροφούμενες Εταιρείες

PREMIA ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ

PREMIA ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ

ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ

ΑΔΑΜ- ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ

PIRAEUS REGENERATION ZONAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ

ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ

VALOR PROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ

ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	
ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
ΑΡ. Γ.Ε.Μ.Η : 148645101000	
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ της 31ης Δεκεμβρίου 2022	
(βάσει Δ.Π.Χ.Α)	
(ποσά σε €)	
Ενεργητικό	
<i>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</i>	
Επενδύσεις σε ακίνητα	16.200.000
	16.200.000
<i>Κυκλοφορούν ενεργητικό</i>	
Εμπορικές Απαιτήσεις	100.000
Λοιπές απαιτήσεις	16.983
Δεσμευμένες καταθέσεις	851.411
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	131.141
	1.099.535
Σύνολο ενεργητικού	17.299.535
Ιδία κεφάλαια και υποχρεώσεις	
<i>Ιδία κεφάλαια</i>	
Μετοχικό Κεφάλαιο	800.000
Τακτικό αποθεματικό	75.520
Αποτελέσματα εις νέο	7.706.621
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	8.582.141
<i>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</i>	
Ομολογιακά δάνεια, Μακροπρόθεσμο Μέρος	8.398.374
	8.398.374
<i>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</i>	
Προμηθευτές	47.673
Ομολογιακά δάνεια, Βραχυπρόθεσμο Μέρος	254.775
Λοιπές υποχρεώσεις	491
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	16.081
	319.020
Σύνολο υποχρεώσεων	8.717.394
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	17.299.535

PREMIA ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΑΡ. Γ.Ε.Μ.Η : 148481101000

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ της 31ης Δεκεμβρίου 2022

(βάσει Δ.Π.Χ.Α)

(ποσά σε €)

Ενεργητικό**Μη κυκλοφορούν ενεργητικό**

Επενδύσεις σε ακίνητα	15.550.000
	15.550.000

Κυκλοφορούν ενεργητικό

Εμπορικές Απαιτήσεις	126.094
Λοιπές Απαιτήσεις	107.266
Δεσμευμένες καταθέσεις	690.397
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	36.045
	959.803

Σύνολο ενεργητικού **16.509.803****Ιδία κεφάλαια και υποχρεώσεις****Ιδία κεφάλαια**

Μετοχικό Κεφάλαιο	2.750.000
Τακτικό αποθεματικό	98.338
Αποτελέσματα εις νέο	5.859.121
	8.707.459

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Ομολογιακά δάνεια, Μακροπρόθεσμο Μέρος	6.690.083
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	227.207
	6.917.290

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Προμηθευτές	326
Ομολογιακά δάνεια, Βραχυπρόθεσμο Μέρος	509.263
Βραχυπρόθεσμο ενδοομιλικά δάνεια	350.000
Λοιπές υποχρεώσεις	9.757
Τρέχουσες Φορολογικές υποχρεώσεις	15.708
	885.054

Σύνολο υποχρεώσεων **7.802.344****Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων** **16.509.803**

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
ΑΡ. Γ.Ε.Μ.Η : 156673207000	
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ της 31ης Δεκεμβρίου 2022	
(βάσει Δ.Π.Χ.Α)	
(ποσά σε €)	
Ενεργητικό	
<i>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</i>	
Επενδύσεις σε ακίνητα	7.650.000
	7.650.000
<i>Κυκλοφορούν ενεργητικό</i>	
Εμπορικές Απαιτήσεις	57.542
Λοιπές Απαιτήσεις	106.480
Δεσμευμένες καταθέσεις	267.306
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	464.469
	895.797
Σύνολο ενεργητικού	8.545.797
Ιδία κεφάλαια και υποχρεώσεις	
<i>Ιδία κεφάλαια</i>	
Μετοχικό Κεφάλαιο	250.000
Τακτικό αποθεματικό	83.333
Αποτελέσματα εις νέο	4.507.054
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	4.840.388
<i>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</i>	
Ομολογιακά δάνεια, Μακροπρόθεσμο Μέρος	3.018.928
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	46.405
	3.065.333
<i>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</i>	
Ομολογιακά δάνεια, Βραχυπρόθεσμο Μέρος	622.634
Προμηθευτές	326
Λοιπές Υποχρεώσεις	428
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	16.689
	640.076
Σύνολο υποχρεώσεων	3.705.409
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	8.545.797

ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	
ΑΡ. Γ.Ε.Μ.Η : 8403001000	
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ της 31ης Δεκεμβρίου 2022	
(βάσει Δ.Π.Χ.Α)	
(ποσά σε €)	
Ενεργητικό	
<i>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</i>	
Επενδύσεις σε ακίνητα	7.346.000
	7.346.000
<i>Κυκλοφορούν ενεργητικό</i>	
Λοιπές Απαιτήσεις	8.142
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	258.739
	266.881
Σύνολο ενεργητικού	7.612.881
Ιδία κεφάλαια και υποχρεώσεις	
<i>Ιδία κεφάλαια</i>	
Μετοχικό Κεφάλαιο	420.000
Τακτικό αποθεματικό	185.546
Λοιπά αποθεματικά	4.678.656
Αποτελέσματα εις νέο	-2.330.167
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	2.954.035
<i>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</i>	
Μακροπρόθεσμη υποχρέωση μίσθωσης	4.277.077
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	150.660
	4.427.737
<i>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</i>	
Προμηθευτές	326
Βραχυπρόθεσμη υποχρέωση μίσθωσης	222.979
Λοιπές υποχρεώσεις	417
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	7.388
	231.110
Σύνολο υποχρεώσεων	4.658.846
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	7.612.881

PREMIA ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΑΡ. Γ.Ε.Μ.Η : 150496601000

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ της 31ης Δεκεμβρίου 2022

(βάσει Δ.Π.Χ.Α)

(ποσά σε €)

Ενεργητικό**Μη κυκλοφορούν ενεργητικό**

Επενδύσεις σε ακίνητα	4.990.000
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	3.208
	4.993.208

Κυκλοφορούν ενεργητικό

Λοιπές απαιτήσεις	3.316
Δεσμευμένες καταθέσεις	194.539
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	29.637
	227.491

Σύνολο ενεργητικού **5.220.699****Ιδία κεφάλαια και υποχρεώσεις****Ιδία κεφάλαια**

Μετοχικό Κεφάλαιο	1.600.000
Τακτικό αποθεματικό	30.953
Αποτελέσματα εις νέο	1.405.122
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	3.036.074

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Ομολογιακά δάνεια, Μακροπρόθεσμο Μέρος	1.977.770
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	57.624
	2.035.394

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Προμηθευτές	1.256
Ομολογιακά δάνεια, Βραχυπρόθεσμο Μέρος	139.740
Λοιπές Υποχρεώσεις	3.251
Τρέχουσες Φορολογικές υποχρεώσεις	4.985
	149.230

Σύνολο υποχρεώσεων **2.184.624****Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων** **5.220.699**

**ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ
ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ**

ΑΡ. Γ.Ε.Μ.Η : 007324501000

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ της 31ης Δεκεμβρίου 2022

(βάσει Δ.Π.Χ.Α)
(ποσά σε €)

Ενεργητικό

Μη κυκλοφορούν ενεργητικό

Επενδύσεις σε ακίνητα	7.150.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	902
	7.150.902

Κυκλοφορούν ενεργητικό

Εμπορικές Απαιτήσεις	178.250
Λοιπές απαιτήσεις	64.266
Δεσμευμένες καταθέσεις	204.603
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	3.734
	450.853

Σύνολο ενεργητικού

7.601.755

Ιδία κεφάλαια και υποχρεώσεις

Ιδία κεφάλαια

Μετοχικό Κεφάλαιο	1.793.541
Τακτικό αποθεματικό	137.598
Λοιπά αποθεματικά	2.718
Αποτελέσματα εις νέο	1.998.598
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	3.932.455

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Ομολογιακά δάνεια, Μακροπρόθεσμο Μέρος	2.931.356
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	446.106
	3.377.462

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Προμηθευτές	326
Λοιπές υποχρεώσεις	71.486
Ομολογιακά δάνεια, Βραχυπρόθεσμο Μέρος	173.347
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	46.679
	291.838

Σύνολο υποχρεώσεων

3.669.300

Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων

7.601.755

VALOR PROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ	
ΑΡ. Γ.Ε.Μ.Η : 131843601000	
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ της 31ης Δεκεμβρίου 2022	
(βάσει Δ.Π.Χ.Α)	
(ποσά σε €)	
Ενεργητικό	
<i>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</i>	
Επενδύσεις σε ακίνητα	4.970.000
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	24.645
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	87.221
	5.081.866
<i>Κυκλοφορούν ενεργητικό</i>	
Εμπορικές Απαιτήσεις	88.945
Λοιπές απαιτήσεις	45.789
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	548.566
	683.300
Σύνολο ενεργητικού	5.765.166
Ιδία κεφάλαια και υποχρεώσεις	
<i>Ιδία κεφάλαια</i>	
Μετοχικό Κεφάλαιο	1.441.650
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	881.973
Αποτελέσματα εις νέο	1.423.648
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	3.747.271
<i>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</i>	
Μακροπρόθεσμη Υποχρέωση μίσθωσης	1.418.283
Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	500.000
	1.918.283
<i>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</i>	
Προμηθευτές	1.534
Βραχυπρόθεσμη Υποχρέωση μίσθωσης	24.408
Λοιπές Υποχρεώσεις	68.615
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	5.055
	99.612
Σύνολο υποχρεώσεων	2.017.895
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	5.765.166

**PIRAEUS REGENERATION ZONAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ
ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ**

ΑΡ. Γ.Ε.Μ.Η : 151497001000

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ της 31ης Δεκεμβρίου 2022

(βάσει Δ.Π.Χ.Α)
(ποσά σε €)

Ενεργητικό

Μη κυκλοφορούν ενεργητικό

Επενδύσεις σε ακίνητα	11.400.000
Άυλα πάγια	3.644
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	5.000
	11.408.644

Κυκλοφορούν ενεργητικό

Εμπορικές Απαιτήσεις	583
Λοιπές Απαιτήσεις	182.445
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	19.717
	202.746

Σύνολο ενεργητικού **11.611.389**

Ιδία κεφάλαια και υποχρεώσεις

Ιδία κεφάλαια

Μετοχικό Κεφάλαιο	1.077.510
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	4.526.139
Αποτελέσματα εις νέο	5.930.762
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	11.534.411

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	4.200
	4.200

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Προμηθευτές	41.548
Λοιπές υποχρεώσεις	20.295
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	10.935
	72.778

Σύνολο υποχρεώσεων **76.978**

Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων **11.611.389**

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β

ΕΚΘΕΣΕΙΣ

Έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών σχετικά με τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας «ΑΔΑΜ- ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022 στα πλαίσια της διαδικασίας συγχώνευσης με απορρόφηση από την εταιρεία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Προς: Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «ΑΔΑΜ- ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Πεδίο εφαρμογής και σκοπός

Πραγματοποιήσαμε τις διαδικασίες που απαριθμούνται κατωτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «ΑΔΑΜ- ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (από κοινού το «Αναθέτον Μέρος»), αποκλειστικά και μόνο για να σας βοηθήσουμε για τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας «ΑΔΑΜ- ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» που εδρεύει στον Νομό Αττικής, με αριθμό ΓΕΜΗ 148645101000 και ΑΦΜ 801081876 (εφεξής η «Εταιρεία» ή η «Απορροφώμενη») σύμφωνα με το αρ. 3 παρ. 2 του Ν. 2166/1993, όπως αυτά απεικονίζονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022 του Παραρτήματος «Ι», (εφεξής «Ισολογισμός Μετασχηματισμού» ή «Υποκείμενο Θέμα»), στο πλαίσιο της διαδικασίας συγχώνευσης με απορρόφηση της από την εταιρεία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» που εδρεύει στον Νομό Αττικής, με αριθμό ΓΕΜΗ 000861301000 και ΑΦΜ 094321237 (εφεξής η «Απορροφώσα»), και ενδέχεται να μην είναι κατάλληλες για άλλο σκοπό.

Περιορισμός χρήσης

Η παρούσα έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών (η "Έκθεση") προορίζεται αποκλειστικά για την ενημέρωση και τη χρήση των συμβαλλόμενων μερών και δεν προορίζεται και δεν πρέπει να χρησιμοποιείται από κανέναν άλλο.

Επιτρέπουμε τη γνωστοποίηση αυτής της έκθεσης, στο σύνολό της και μόνο, από εσάς στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ) βάσει των σχετικών απαιτήσεων της ελληνικής νομοθεσίας, χωρίς την αποδοχή ή την ανάληψη οποιασδήποτε ευθύνης ή υποχρέωσης προς αυτό εκ μέρους μας.

Ευθύνες του Αναθέτοντος Μέρους

Το Αναθέτον Μέρος έχει αναγνωρίσει ότι οι προσυμφωνημένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για το σκοπό της ανάθεσης.

Το Αναθέτον Μέρος είναι υπεύθυνο για το Υποκείμενο Θέμα επί του οποίου εκτελούνται οι

προσυμφωνημένες διαδικασίες. Η επάρκεια αυτών των διαδικασιών αποτελεί αποκλειστική ευθύνη του Αναθέτοντος Μέρους.

Η Διοίκηση της Εταιρείας παραμένει αποκλειστικά υπεύθυνη για την ακρίβεια και την πληρότητα του Ισολογισμού Μετασχηματισμού και των σχετικών αναλύσεων και στοιχείων.

Ευθύνες του επαγγελματία

Πραγματοποιήσαμε την ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών (ΔΠΣΥ) 4400 (Αναθεωρημένο), Αναθέσεις Προσυμφωνημένων Διαδικασιών. Μια ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών περιλαμβάνει την εκτέλεση των διαδικασιών που έχουν συμφωνηθεί με το Αναθέτον Μέρος και την αναφορά των ευρημάτων, τα οποία είναι τα πραγματικά αποτελέσματα των προσυμφωνημένων διαδικασιών που εκτελέστηκαν. Δεν προβαίνουμε σε καμία δήλωση σχετικά με την καταλληλότητα ή την επάρκεια των προσυμφωνημένων διαδικασιών που περιγράφονται παρακάτω, είτε για τον σκοπό για τον οποίο ζητήθηκε η παρούσα έκθεση, είτε για οποιονδήποτε άλλο σκοπό.

Η παρούσα ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάθεση διασφάλισης. Ως εκ τούτου, δεν εκφράζουμε γνώμη ή συμπέρασμα διασφάλισης. Εάν είχαμε πραγματοποιήσει πρόσθετες διαδικασίες, ενδέχεται να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί. Η Έκθεσή μας αφορά το αντικείμενο προσυμφωνημένων διαδικασιών που αναλύεται κατωτέρω και δεν επεκτείνεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022, για τις οποίες θα εκδώσουμε ξεχωριστή Έκθεση Ελέγχου.

Η εργασία μας δεν επεκτάθηκε για να διαπιστώσει τυχόν υπάρχουσες υπεραξίες ή υποτιμήσεις, επισφάλειες, απαξιώσεις, αφανή αποθεματικά, προβλέψεις, απαιτήσεις ή υποχρεώσεις που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022. Επίσης δεν έγινε έλεγχος για τυχόν φορολογικές παραβάσεις ή άλλου είδους φορολογικές εκκρεμότητες (όπως τυχόν καθυστερήσεις αποδόσεως φόρων κλπ.).

Η ανεξαρτησία μας και η διαχείριση ποιότητας

Κατά την εκτέλεση της ανάθεσης προσυμφωνημένων διαδικασιών, συμμορφωθήκαμε με τις απαιτήσεις του Διεθνούς Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές (“Κώδικας IESBA”). Δεν απαιτείται να είμαστε ανεξάρτητοι για τους σκοπούς αυτής της ανάθεσης - ωστόσο, συμμορφωθήκαμε με τις απαιτήσεις ανεξαρτησίας του Κώδικα IESBA που ισχύουν για αναθέσεις διασφάλισης εκτός από αναθέσεις χρηματοοικονομικού ελέγχου ή επισκόπησης. Είμαστε ο ανεξάρτητος ορκωτός ελεγκτής της Οντότητας και, ως εκ τούτου, συμμορφωθήκαμε επίσης με τις απαιτήσεις ανεξαρτησίας του Κώδικα IESBA που ισχύουν στο πλαίσιο του ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Η ΕΥ εφαρμόζει το International Standard on Quality Management 1 (ISQM-1), Quality Management for Firms that Perform Audits and Reviews of Financial Statements, and Other Assurance and Related Services Engagements, και κατά συνέπεια σχεδιάζει, εφαρμόζει και λειτουργεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας, συμπεριλαμβανομένων τεκμηριωμένων πολιτικών και διαδικασιών σχετικά με τη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις δεοντολογίας, τα επαγγελματικά πρότυπα και τις εφαρμοστέες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

Περιγραφή των διαδικασιών που εκτελούνται

Πραγματοποιήσαμε τις διαδικασίες που περιγράφονται κατωτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν με το Αναθέτον Μέρος, επί του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022 του Παραρτήματος «I»:

- 1) Λάβαμε από την Εταιρεία τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού, ο οποίος συντάχθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, με βάση τα λογιστικά βιβλία της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
- 2) Λάβαμε από την Εταιρεία το Ισοζύγιο Γενικής Λογιστικής για την περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου 2022 έως και την 31^η Δεκεμβρίου 2022 και πραγματοποιήσαμε συμφωνία των αξιών αυτού με τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού.
- 3) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Επενδύσεις σε Ακίνητα» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία της αναφερόμενης στην έκθεση αποτίμησης εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου με την αντίστοιχη αξία του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 4) Λάβαμε από την Εταιρεία την έκθεση αποτίμησης της εύλογης αξίας με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 31^η Δεκεμβρίου 2022, όπως αυτή συντάχθηκε από τον ανεξάρτητο εκτιμητή Savills Hellas P.C., και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 5) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Εμπορικές Απαιτήσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 6) Λάβαμε από την Εταιρεία το Ισοζύγιο Πελατών για την περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου 2022 έως και την 31^η Δεκεμβρίου 2022, και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 7) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Λοιπές Απαιτήσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 8) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Δεσμευμένες καταθέσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 9) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.

- 10) Λάβαμε από την Εταιρεία τα αποδεικτικά τραπέζης (extrait) με τα υπόλοιπα των τραπεζικών καταθέσεων της Εταιρείας και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 11) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Ιδία κεφάλαια» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 12) Λάβαμε από την Εταιρεία το πλέον πρόσφατο καταστατικό με ημερομηνία 29 Απριλίου 2021 και πραγματοποιήσαμε συμφωνία του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου με την ανάλυση που παρατίθεται στο Παράρτημα II και τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 13) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση των κονδυλίων «Ομολογιακά Δάνεια, Μακροπρόθεσμο μέρος» & «Ομολογιακά Δάνεια, Βραχυπρόθεσμο μέρος» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 14) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Προμηθευτές» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 15) Λάβαμε από την Εταιρεία το Ισοζύγιο Προμηθευτών για την περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου 2022 έως και την 30^η Σεπτεμβρίου 2022, και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 16) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Λοιπές Υποχρεώσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 17) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.

Ευρήματα

Από την εργασία μας δεν υπήρξαν ευρήματα και συνεπώς, διαπιστώσαμε ότι οι λογιστικές αξίες, που περιλαμβάνονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού (Παράρτημα I) συμφωνούν με το Ισοζύγιο Γενικής Λογιστικής και τα αρχεία λογαριασμών της Εταιρείας κατά την 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.

Αθήνα, 9 Μαΐου 2023

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελεονόρα Σέκα
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 50131
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.
Χειμάρρας 8B
Μαρούσι, 151 25
Ελλάδα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 107

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΑΔΑΜ- ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ΤΗΣ 31^{ΗΣ} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022 ΒΑΣΕΙ ΔΠΧΑ

(ανέλεγκτη από ορκωτό ελεγκτή λογιστή)

ΑΔΑΜ- ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
ΑΡ. Γ.Ε.Μ.Η : 148645101000	
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ της 31 ^{ης} Δεκεμβρίου 2022	
(βάσει Δ.Π.Χ.Α)	
(ποσά σε €)	
Ενεργητικό	
<i>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</i>	
Επενδύσεις σε ακίνητα	16.200.000
	16.200.000
<i>Κυκλοφορούν ενεργητικό</i>	
Εμπορικές Απαιτήσεις	100.000
Λοιπές Απαιτήσεις	16.983
Δεσμευμένες καταθέσεις	851.411
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	131.141
	1.099.535
Σύνολο ενεργητικού	17.299.535
Ιδία κεφάλαια και υποχρεώσεις	
<i>Ιδία κεφάλαια</i>	
Μετοχικό Κεφάλαιο	800.000
Τακτικό αποθεματικό	75.520
Αποτελέσματα εις νέο	7.706.621
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	8.582.141
<i>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</i>	
Ομολογιακά δάνεια, Μακροπρόθεσμο Μέρος	8.398.374
	8.398.374
<i>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</i>	
Προμηθευτές	47.673
Ομολογιακά δάνεια, Βραχυπρόθεσμο Μέρος	254.775
Λοιπές υποχρεώσεις	491
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	16.081
	319.020
Σύνολο υποχρεώσεων	8.717.394
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	17.299.535

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

ΑΝΑΛΥΣΕΙΣ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΑΔΑΜ- ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ΤΗΣ 31^{ΗΣ} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022 ΒΑΣΕΙ ΔΠΧΑ

1. Ανάλυση κονδυλίου «Επενδύσεις σε ακίνητα»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Κτίριο αποθήκης με τμήμα ψυκτικού θαλάμου και ανεξάρτητους χώρους γραφείων, 1ο Χλμ. Επαρχιακής Οδού Σίνδου-Χαλάστρας, Θεσσαλονίκη	16.200.000
Σύνολο επενδύσεων σε ακίνητα	16.200.000

2. Ανάλυση κονδυλίου «Εμπορικές Απαιτήσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Πελάτες εσωτερικού	100.000
Σύνολο Εμπορικών Απαιτήσεων	100.000

3. Ανάλυση κονδυλίου «Λοιπές Απαιτήσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Απόδοση περιοδικής εκκαθάρισης ΦΠΑ Δεκεμβρίου	16.983
Σύνολο Λοιπών Απαιτήσεων	16.983

4. Ανάλυση κονδυλίου «Δεσμευμένες Καταθέσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Καταθέσεις όψεως ΠΕΙΡΑΙΩΣ GR35 0171 7520 0067 5215 1434 715(ΔΕΣΜ/ΝΕΣ ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ)	256.836
Καταθέσεις όψεως ΠΕΙΡΑΙΩΣ GR91 0171 7520 0067 5215 1434 677 (ΔΕΣΜ/ΝΕΣ ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ)	153.075
Καταθέσεις όψεως ΠΕΙΡΑΙΩΣ GR16 0171 7520 0067 5215 1434 766 (ΔΕΣΜ/ΝΕΣ ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ)	441.500
Σύνολο Δεσμευμένων Καταθέσεων	851.411

5. Ανάλυση κονδυλίου «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Καταθέσεις όψεως ΠΕΙΡΑΙΩΣ GR23 0172 0500 0050 55094351 702	87.120

Καταθέσεις όψεως ΠΕΙΡΑΙΩΣ GR20 0171 7520 0067 5215 1434 791 (ΔΕΣΜ/ΝΕΣ ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ) 44.021

Σύνολο Ταμειακών Διαθεσίμων και ισοδυνάμων 131.141

6. Ανάλυση κονδυλίου «Ίδια Κεφάλαια»

Περιγραφή Υπόλοιπο 31.12.2022

Καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο κοινών μετοχών 800.000

Τακτικό αποθεματικό 75.520

Αποτελέσματα εις νέο 7.706.621

Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων 8.582.141

7. Ανάλυση κονδυλίου «Ομολογιακά δάνεια, Μακροπρόθεσμο Μέρος»

Περιγραφή Υπόλοιπο 31.12.2022

Ομολογιακό δάνειο Πειραιώς 8.900.000€ (Μακροπρόθεσμο Μέρος) 8.398.374

Σύνολο Ομολογιακών Δανείων, Μακροπρόθεσμο Μέρος 8.398.374

8. Ανάλυση κονδυλίου «Προμηθευτές»

Περιγραφή Υπόλοιπο 31.12.2022

Προμηθευτές εσωτερικού 47.673

Σύνολο Προμηθευτών 47.673

9. Ανάλυση κονδυλίου «Ομολογιακά δάνεια, Βραχυπρόθεσμο Μέρος»

Περιγραφή Υπόλοιπο 31.12.2022

Ομολογιακό δάνειο Πειραιώς 8.900.000€ (Βραχυπρόθεσμο Μέρος) 219.156

Τόκοι Δεδουλευμένοι - Πληρωτέοι 35.619

Σύνολο Ομολογιακών δανείων, Βραχυπρόθεσμο Μέρος 254.775

10. Ανάλυση κονδυλίου «Λοιπές υποχρεώσεις»

Περιγραφή Υπόλοιπο

31.12.2022

Φόρος Αμοιβών Εργολάβων	491
-------------------------	-----

Σύνολο Λοιπών υποχρεώσεων	491
----------------------------------	------------

11. Ανάλυση κονδυλίου «Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
------------------	--------------------------------

Φόρος Επενδύσεων	16.081
------------------	--------

Σύνολο Τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων	16.081
---	---------------

Έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών σχετικά με τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας «PREMIA Ασπρόπυργος Δύο Πεύκα Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022 στα πλαίσια της διαδικασίας συγχώνευσης με απορρόφηση από την εταιρεία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Προς: Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «PREMIA Ασπρόπυργος Δύο Πεύκα Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία»

Πεδίο εφαρμογής και σκοπός

Πραγματοποιήσαμε τις διαδικασίες που απαριθμούνται κατωτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «PREMIA Ασπρόπυργος Δύο Πεύκα Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» (από κοινού το «Αναθέτον Μέρος»), αποκλειστικά και μόνο για να σας βοηθήσουμε για τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας «PREMIA Ασπρόπυργος Δύο Πεύκα Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» που εδρεύει στον Νομό Αττικής, με αριθμό ΓΕΜΗ 148481101000 και ΑΦΜ 801074523 (εφεξής η «Εταιρεία» ή η «Απορροφώμενη») σύμφωνα με το αρ. 3 παρ. 2 του Ν. 2166/1993, όπως αυτά απεικονίζονται στον Ισολογισμό Μετασηματισμού της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022 του Παραρτήματος «Ι», (εφεξής «Ισολογισμός Μετασηματισμού» ή «Υποκείμενο Θέμα»), στο πλαίσιο της διαδικασίας συγχώνευσης με απορρόφηση της από την εταιρεία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» που εδρεύει στον Νομό Αττικής, με αριθμό ΓΕΜΗ 000861301000 και ΑΦΜ 094321237 (εφεξής η «Απορροφώσα»), και ενδέχεται να μην είναι κατάλληλες για άλλο σκοπό.

Περιορισμός χρήσης

Η παρούσα έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών (η "Έκθεση") προορίζεται αποκλειστικά για την ενημέρωση και τη χρήση των συμβαλλόμενων μερών και δεν προορίζεται και δεν πρέπει να χρησιμοποιείται από κανέναν άλλο.

Επιτρέπουμε τη γνωστοποίηση αυτής της έκθεσης, στο σύνολό της και μόνο, από εσάς στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ) βάσει των σχετικών απαιτήσεων της ελληνικής νομοθεσίας, χωρίς την αποδοχή ή την ανάληψη οποιασδήποτε ευθύνης ή υποχρέωσης προς αυτό εκ μέρους μας.

Ευθύνες του Αναθέτοντος Μέρους

Το Αναθέτον Μέρος έχει αναγνωρίσει ότι οι προσυμφωνημένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για το σκοπό της ανάθεσης.

Το Αναθέτον Μέρος είναι υπεύθυνο για το Υποκείμενο Θέμα επί του οποίου εκτελούνται οι προσυμφωνημένες διαδικασίες. Η επάρκεια αυτών των διαδικασιών αποτελεί αποκλειστική ευθύνη του Αναθέτοντος Μέρους.

Η Διοίκηση της Εταιρείας παραμένει αποκλειστικά υπεύθυνη για την ακρίβεια και την πληρότητα του Ισολογισμού Μετασηματισμού και των σχετικών αναλύσεων και στοιχείων.

Ευθύνες του επαγγελματία

Πραγματοποιήσαμε την ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών (ΔΠΣΥ) 4400 (Αναθεωρημένο), Αναθέσεις Προσυμφωνημένων Διαδικασιών. Μια ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών περιλαμβάνει την εκτέλεση των διαδικασιών που έχουν συμφωνηθεί με το Αναθέτον Μέρος και την αναφορά των ευρημάτων, τα οποία είναι τα πραγματικά αποτελέσματα των προσυμφωνημένων διαδικασιών που εκτελέστηκαν. Δεν προβαίνουμε σε καμία δήλωση σχετικά με την καταλληλότητα ή την επάρκεια των προσυμφωνημένων διαδικασιών που περιγράφονται παρακάτω, είτε για τον σκοπό για τον οποίο ζητήθηκε η παρούσα έκθεση, είτε για οποιονδήποτε άλλο σκοπό.

Η παρούσα ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάθεση διασφάλισης. Ως εκ τούτου, δεν εκφράζουμε γνώμη ή συμπέρασμα διασφάλισης. Εάν είχαμε πραγματοποιήσει πρόσθετες διαδικασίες, ενδέχεται να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί. Η Έκθεσή μας αφορά το αντικείμενο προσυμφωνημένων διαδικασιών που αναλύεται κατωτέρω και δεν επεκτείνεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022, για τις οποίες θα εκδώσουμε ξεχωριστή Έκθεση Ελέγχου.

Η εργασία μας δεν επεκτάθηκε για να διαπιστώσει τυχόν υπάρχουσες υπεραξίες ή υποτιμήσεις, επισφάλειες, απαξιώσεις, αφανή αποθεματικά, προβλέψεις, απαιτήσεις ή υποχρεώσεις που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού Μετασηματισμού της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022. Επίσης δεν έγινε έλεγχος για τυχόν φορολογικές παραβάσεις ή άλλου είδους φορολογικές εκκρεμότητες (όπως τυχόν καθυστερήσεις αποδόσεως φόρων κλπ.)

Η ανεξαρτησία μας και η διαχείριση ποιότητας

Κατά την εκτέλεση της ανάθεσης προσυμφωνημένων διαδικασιών, συμμορφωθήκαμε με τις απαιτήσεις του Διεθνούς Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές ("Κώδικας IESBA"). Δεν απαιτείται να είμαστε ανεξάρτητοι για τους σκοπούς αυτής της ανάθεσης - ωστόσο, συμμορφωθήκαμε με τις απαιτήσεις ανεξαρτησίας του Κώδικα IESBA που ισχύουν για αναθέσεις διασφάλισης εκτός από αναθέσεις χρηματοοικονομικού ελέγχου ή επισκόπησης. Είμαστε ο ανεξάρτητος ορκωτός ελεγκτής της Οντότητας και, ως εκ τούτου, συμμορφωθήκαμε επίσης με τις απαιτήσεις ανεξαρτησίας του Κώδικα IESBA που ισχύουν στο πλαίσιο του ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Η ΕΥ εφαρμόζει το International Standard on Quality Management 1 (ISQM-1), Quality Management for Firms that Perform Audits and Reviews of Financial Statements, and Other Assurance and Related Services Engagements, και κατά συνέπεια σχεδιάζει, εφαρμόζει και λειτουργεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας, συμπεριλαμβανομένων τεκμηριωμένων πολιτικών και διαδικασιών σχετικά με τη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις δεοντολογίας, τα επαγγελματικά πρότυπα και τις εφαρμοστέες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

Περιγραφή των διαδικασιών που εκτελούνται

Πραγματοποιήσαμε τις διαδικασίες που περιγράφονται κατωτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν με το Αναθέτον Μέρος, επί του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022 του Παραρτήματος «I»:

- 1) Λάβαμε από την Εταιρεία τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού, ο οποίος συντάχθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, με βάση τα λογιστικά βιβλία της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
- 2) Λάβαμε από την Εταιρεία το Ισοζύγιο Γενικής Λογιστικής για την περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου 2022 έως και την 31^η Δεκεμβρίου 2022 και πραγματοποιήσαμε συμφωνία των αξιών αυτού με τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού.
- 3) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Επενδύσεις σε Ακίνητα» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία της αναφερόμενης στην έκθεση αποτίμησης εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου με την αντίστοιχη αξία του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 4) Λάβαμε από την Εταιρεία την έκθεση αποτίμησης της εύλογης αξίας με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 31^η Δεκεμβρίου 2022, όπως αυτή συντάχθηκε από τον ανεξάρτητο εκτιμητή Savills Hellas P.C., και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 5) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Εμπορικές Απαιτήσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 6) Λάβαμε από την Εταιρεία το Ισοζύγιο Πελατών για την περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου 2022 έως και την 31^η Δεκεμβρίου 2022, και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 7) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Λοιπές Απαιτήσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 8) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Δεσμευμένες καταθέσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 9) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.

- 10) Λάβαμε από την Εταιρεία τα αποδεικτικά τραπέζης (extrait) με τα υπόλοιπα των τραπεζικών καταθέσεων της Εταιρείας και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 11) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Ιδία κεφάλαια» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 12) Λάβαμε από την Εταιρεία το πλέον πρόσφατο καταστατικό με ημερομηνία 20 Ιουλίου 2022 και πραγματοποιήσαμε συμφωνία του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου με την ανάλυση που παρατίθεται στο Παράρτημα II και τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 13) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση των κονδυλίων «Ομολογιακά Δάνεια, Μακροπρόθεσμο μέρος» & «Ομολογιακά Δάνεια, Βραχυπρόθεσμο μέρος» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 14) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 15) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Προμηθευτές» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 16) Λάβαμε από την Εταιρεία το Ισοζύγιο Προμηθευτών για την περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου 2022 έως και την 30^η Σεπτεμβρίου 2022, και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 17) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Βραχυπρόθεσμα ενδοομιλικά δάνεια» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 18) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Λοιπές Υποχρεώσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 19) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.

Ευρήματα

Από την εργασία μας δεν υπήρξαν ευρήματα και συνεπώς, διαπιστώσαμε ότι οι λογιστικές αξίες, που

περιλαμβάνονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού (Παράρτημα Ι) συμφωνούν με το Ισοζύγιο Γενικής Λογιστικής και τα αρχεία λογαριασμών της Εταιρείας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022.

Αθήνα, 9 Μαΐου 2023

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Ελεονόρα Σέκα
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 50131
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.
Χειμάρρας 8B
Μαρούσι, 151 25
Ελλάδα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 107

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

**ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «PREMIA Ασπρόπυργος Δύο Πεύκα
Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» ΤΗΣ 31^{ΗΣ} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022 ΒΑΣΕΙ ΔΠΧΑ**

(ανέλεγκτη από ορκωτό ελεγκτή λογιστή)

PREMIA Ασπρόπυργος Δύο Πεύκα Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία	
ΑΡ. Γ.Ε.Μ.Η : 148481101000	
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ της 31ης Δεκεμβρίου 2022	
(βάσει Δ.Π.Χ.Α)	
(ποσά σε €)	
Ενεργητικό	
<i>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</i>	
Επενδύσεις σε ακίνητα	15.550.000
	15.550.000
<i>Κυκλοφορούν ενεργητικό</i>	
Εμπορικές Απαιτήσεις	126.094
Λοιπές Απαιτήσεις	107.266
Δεσμευμένες καταθέσεις	690.397
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	36.045
	959.803
Σύνολο ενεργητικού	16.509.803
Ιδία κεφάλαια και υποχρεώσεις	
<i>Ιδία κεφάλαια</i>	
Μετοχικό Κεφάλαιο	2.750.000
Τακτικό αποθεματικό	98.338
Αποτελέσματα εις νέο	5.859.121
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	8.707.459
<i>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</i>	
Ομολογιακά δάνεια, Μακροπρόθεσμο Μέρος	6.690.083
Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	227.207
	6.917.290
<i>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</i>	
Προμηθευτές	37
Ομολογιακά δάνεια, Βραχυπρόθεσμο Μέρος	509.263
Βραχυπρόθεσμα ενδοομικά δάνεια	350.000
Λοιπές υποχρεώσεις	9.757
Τρέχων φόρος εισοδήματος	15.708
	885.054
Σύνολο υποχρεώσεων	7.802.344
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	16.509.803

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

ΑΝΑΛΥΣΕΙΣ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «PREMIA Ασπρόπυργος Δύο Πεύκα Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» ΤΗΣ 31^{ΗΣ} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022 ΒΑΣΕΙ ΔΠΧΑ

1. Ανάλυση κονδυλίου «Επενδύσεις σε ακίνητα»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Κτίριο αποθήκης με ανεξάρτητο κτίριο με γραφεία, θέση Δύο Πεύκα, Ασπρόπυργος	15.550.000
Σύνολο Επενδύσεων σε ακίνητα	15.550.000

2. Ανάλυση κονδυλίου «Εμπορικές Απαιτήσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Πελάτες εσωτερικού	126.094
Σύνολο Εμπορικών Απαιτήσεων	126.094

3. Ανάλυση κονδυλίου «Λοιπές Απαιτήσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Προκαταβολή φόρου εισοδήματος	18.944
Απόδοση περιοδικής εκκαθάρισης ΦΠΑ Δεκεμβρίου	88.322
Σύνολο Λοιπών Απαιτήσεων	107.266

4. Ανάλυση κονδυλίου «Δεσμευμένες καταθέσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
EUROBANK GR52 0260 2050 0007 6020 1663 271	690.397
Σύνολο Δεσμευμένων καταθέσεων	690.397

5. Ανάλυση κονδυλίου «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
EUROBANK GR42 0260 9000 0001 8020 0031 918	36.045
Σύνολο Ταμειακών Διαθεσίμων και ισοδυνάμων	36.045

6. Ανάλυση κονδυλίου «Ίδια Κεφάλαια»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο κοινών μετοχών	2.750.000

Τακτικό αποθεματικό	98.338
Αποτελέσματα εις Νέο	5.859.121
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	8.707.459

7. Ανάλυση κονδυλίου «Ομολογιακά δάνεια, Μακροπρόθεσμο Μέρος»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Ομολογιακό δάνειο Eurobank 8.450.000€ (Μακροπρόθεσμο Μέρος)	6.690.083
Σύνολο Ομολογιακών δάνειων, Μακροπρόθεσμο Μέρος	6.690.083

8. Ανάλυση κονδυλίου «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Ληφθείσες εγγυήσεις Ενοικίων από εταιρεία ΦΡΗΣΛΑΝΤ ΚΑΜΠΙΝΑ ΕΛΛΑΣ ΑΕ	227.207
Σύνολο Λοιπών Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	227.207

9. Ανάλυση κονδυλίου «Προμηθευτές»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Προμηθευτές εσωτερικού	326
Σύνολο Προμηθευτών	326

10. Ανάλυση κονδυλίου «Ομολογιακά δάνεια, Βραχυπρόθεσμο Μέρος»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Ομολογιακό δάνειο Eurobank 8.450.000€ (Βραχυπρόθεσμο Μέρος)	461.961
Τόκοι Δεδουλευμένοι - Πληρωτέοι	47.302
Σύνολο Ομολογιακών δάνειων, Βραχυπρόθεσμο Μέρος	509.263

11. Ανάλυση κονδυλίου «Βραχυπρόθεσμο ενδοομικά δάνεια»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
BOND LOAN PREMIA 350k	350.000
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Ενδοομικών δανείων	350.000

12. Ανάλυση κονδυλίου «Λοιπές Υποχρεώσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	37
Φόρος Αμοιβών Εργολάβων 3%	9.720
Σύνολο Λοιπών Υποχρεώσεων	9.757

13. Ανάλυση κονδυλίου «Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Φόρος Επενδύσεων	15.708
Σύνολο Τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων	15.708

Έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών σχετικά με τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022 στα πλαίσια της διαδικασίας συγχώνευσης με απορρόφηση από την εταιρεία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Προς: Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Πεδίο εφαρμογής και σκοπός

Πραγματοποιήσαμε τις διαδικασίες που απαριθμούνται κατωτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (από κοινού το «Αναθέτον Μέρος»), αποκλειστικά και μόνο για να σας βοηθήσουμε για τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» που εδρεύει στον Νομό Αττικής, με αριθμό ΓΕΜΗ 156673207000 και ΑΦΜ 801431230 (εφεξής η «Εταιρεία» ή η «Απορροφώμενη») σύμφωνα με το αρ. 3 παρ. 2 του Ν. 2166/1993, όπως αυτά απεικονίζονται στον Ισολογισμό Μετασηματισμού της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022 του Παραρτήματος «Ι», (εφεξής «Ισολογισμός Μετασηματισμού» ή «Υποκείμενο Θέμα»), στο πλαίσιο της διαδικασίας συγχώνευσης με απορρόφηση της από την εταιρεία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» που εδρεύει στον Νομό Αττικής, με αριθμό ΓΕΜΗ 000861301000 και ΑΦΜ 094321237 (εφεξής η «Απορροφώσα»), και ενδέχεται να μην είναι κατάλληλες για άλλο σκοπό.

Περιορισμός χρήσης

Η παρούσα έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών (η "Έκθεση") προορίζεται αποκλειστικά για την ενημέρωση και τη χρήση των συμβαλλόμενων μερών και δεν προορίζεται και δεν πρέπει να χρησιμοποιείται από κανέναν άλλο.

Επιτρέπουμε τη γνωστοποίηση αυτής της έκθεσης, στο σύνολό της και μόνο, από εσάς στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ) βάσει των σχετικών απαιτήσεων της ελληνικής νομοθεσίας, χωρίς την αποδοχή ή την ανάληψη οποιασδήποτε ευθύνης ή υποχρέωσης προς αυτό εκ μέρους μας.

Ευθύνες του Αναθέτοντος Μέρους

Το Αναθέτον Μέρος έχει αναγνωρίσει ότι οι προσυμφωνημένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για το σκοπό της ανάθεσης.

Το Αναθέτον Μέρος είναι υπεύθυνο για το Υποκείμενο Θέμα επί του οποίου εκτελούνται οι προσυμφωνημένες διαδικασίες. Η επάρκεια αυτών των διαδικασιών αποτελεί αποκλειστική ευθύνη του Αναθέτοντος Μέρους.

Η Διοίκηση της Εταιρείας παραμένει αποκλειστικά υπεύθυνη για την ακρίβεια και την πληρότητα του Ισολογισμού Μετασηματισμού και των σχετικών αναλύσεων και στοιχείων.

Ευθύνες του επαγγελματία

Πραγματοποιήσαμε την ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών (ΔΠΣΥ) 4400 (Αναθεωρημένο), Αναθέσεις Προσυμφωνημένων Διαδικασιών. Μια ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών περιλαμβάνει την εκτέλεση των διαδικασιών που έχουν συμφωνηθεί με το Αναθέτον Μέρος και την αναφορά των ευρημάτων, τα οποία είναι τα πραγματικά αποτελέσματα των προσυμφωνημένων διαδικασιών που εκτελέστηκαν. Δεν προβαίνουμε σε καμία δήλωση σχετικά με την καταλληλότητα ή την επάρκεια των προσυμφωνημένων διαδικασιών που περιγράφονται παρακάτω, είτε για τον σκοπό για τον οποίο ζητήθηκε η παρούσα έκθεση, είτε για οποιονδήποτε άλλο σκοπό.

Η παρούσα ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάθεση διασφάλισης. Ως εκ τούτου, δεν εκφράζουμε γνώμη ή συμπέρασμα διασφάλισης. Εάν είχαμε πραγματοποιήσει πρόσθετες διαδικασίες, ενδέχεται να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί. Η Έκθεσή μας αφορά το αντικείμενο προσυμφωνημένων διαδικασιών που αναλύεται κατωτέρω και δεν επεκτείνεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022, για τις οποίες θα εκδώσουμε ξεχωριστή Έκθεση Ελέγχου.

Η εργασία μας δεν επεκτάθηκε για να διαπιστώσει τυχόν υπάρχουσες υπεραξίες ή υποτιμήσεις, επισφάλειες, απαξιώσεις, αφανή αποθεματικά, προβλέψεις, απαιτήσεις ή υποχρεώσεις που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού Μετασηματισμού της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022. Επίσης δεν έγινε έλεγχος για τυχόν φορολογικές παραβάσεις ή άλλου είδους φορολογικές εκκρεμότητες (όπως τυχόν καθυστερήσεις αποδόσεως φόρων κλπ.).

Η ανεξαρτησία μας και η διαχείριση ποιότητας

Κατά την εκτέλεση της ανάθεσης προσυμφωνημένων διαδικασιών, συμμορφωθήκαμε με τις απαιτήσεις του Διεθνούς Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές ("Κώδικας IESBA"). Δεν απαιτείται να είμαστε ανεξάρτητοι για τους σκοπούς αυτής της ανάθεσης - ωστόσο, συμμορφωθήκαμε με τις απαιτήσεις ανεξαρτησίας του Κώδικα IESBA που ισχύουν για αναθέσεις διασφάλισης εκτός από αναθέσεις χρηματοοικονομικού ελέγχου ή επισκόπησης. Είμαστε ο ανεξάρτητος ορκωτός ελεγκτής της Οντότητας και, ως εκ τούτου, συμμορφωθήκαμε επίσης με τις απαιτήσεις ανεξαρτησίας του Κώδικα IESBA που ισχύουν στο πλαίσιο του ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Η ΕΥ εφαρμόζει το International Standard on Quality Management 1 (ISQM-1), Quality Management for Firms that Perform Audits and Reviews of Financial Statements, and Other Assurance and Related Services Engagements, και κατά συνέπεια σχεδιάζει, εφαρμόζει και λειτουργεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας, συμπεριλαμβανομένων τεκμηριωμένων πολιτικών και διαδικασιών σχετικά με τη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις δεοντολογίας, τα επαγγελματικά πρότυπα και τις εφαρμοστέες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

Περιγραφή των διαδικασιών που εκτελούνται

Πραγματοποιήσαμε τις διαδικασίες που περιγράφονται κατωτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν με το Αναθέτον Μέρος, επί του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022 του Παραρτήματος «I»:

- 1) Λάβαμε από την Εταιρεία τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού, ο οποίος συντάχθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, με βάση τα λογιστικά βιβλία της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
- 2) Λάβαμε από την Εταιρεία το Ισοζύγιο Γενικής Λογιστικής για την περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου 2022 έως και την 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022 και πραγματοποιήσαμε συμφωνία των αξιών αυτού με τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού.
- 3) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Επενδύσεις σε Ακίνητα» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία της αναφερόμενης στην έκθεση αποτίμησης εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου με την αντίστοιχη αξία του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 4) Λάβαμε από την Εταιρεία την έκθεση αποτίμησης της εύλογης αξίας με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 31^η Δεκεμβρίου 2022, όπως αυτή συντάχθηκε από τον ανεξάρτητο εκτιμητή Savills Hellas P.C., και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 5) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Εμπορικές Απαιτήσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 6) Λάβαμε από την Εταιρεία το Ισοζύγιο Πελατών για την περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου 2022 έως και την 31^η Δεκεμβρίου 2022, και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 7) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Λοιπές Απαιτήσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 8) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Δεσμευμένες καταθέσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 9) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.

- 10) Λάβαμε από την Εταιρεία τα αποδεικτικά τραπέζης (extrait) με τα υπόλοιπα των τραπεζικών καταθέσεων της Εταιρείας και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 11) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Ιδία κεφάλαια» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙ και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 12) Λάβαμε από την Εταιρεία το πλέον πρόσφατο καταστατικό με ημερομηνία 19 Ιουλίου 2021 και πραγματοποιήσαμε συμφωνία του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου με την ανάλυση που παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙ και τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 13) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση των κονδυλίων «Ομολογιακά Δάνεια, Μακροπρόθεσμο μέρος» & «Ομολογιακά Δάνεια, Βραχυπρόθεσμο μέρος» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙ και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 14) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Προμηθευτές» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙ και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 15) Λάβαμε από την Εταιρεία το Ισοζύγιο Προμηθευτών για την περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου 2022 έως και την 30^η Σεπτεμβρίου 2022, και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 16) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Λοιπές Υποχρεώσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙ και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 17) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.

Ευρήματα

Από την εργασία μας δεν υπήρξαν ευρήματα και συνεπώς, διαπιστώσαμε ότι οι λογιστικές αξίες, που περιλαμβάνονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού (Παράρτημα Ι) συμφωνούν με το Ισοζύγιο Γενικής Λογιστικής και τα αρχεία λογαριασμών της Εταιρείας κατά την 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.

Αθήνα, 9 Μαΐου 2023

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελεονόρα Σέκα
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 50131

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.
Χειμάρρας 8B
Μαρούσι, 151 25
Ελλάδα Α.Μ. ΣΟΕΛ 107

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ΤΗΣ 31^{ΗΣ} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022 ΒΑΣΕΙ ΔΠΧΑ

(ανέλεγκτη από ορκωτό ελεγκτή λογιστή)

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
ΑΡ. Γ.Ε.Μ.Η : 156673207000	
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ της 31ης Δεκεμβρίου 2022	
(βάσει Δ.Π.Χ.Α)	
(ποσά σε €)	
Ενεργητικό	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	
Επενδύσεις σε ακίνητα	7.650.000
	7.650.000
Κυκλοφορούν ενεργητικό	
Εμπορικές Απαιτήσεις	57.542
Λοιπές Απαιτήσεις	106.480
Δεσμευμένες καταθέσεις	267.306
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	464.469
	895.797
Σύνολο ενεργητικού	8.545.797
Ιδία κεφάλαια και υποχρεώσεις	
Ιδία κεφάλαια	
Μετοχικό Κεφάλαιο	250.000
Τακτικό αποθεματικό	83.333
Αποτελέσματα εις νέο	4.507.054
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	4.840.388

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Ομολογιακά δάνεια, Μακροπρόθεσμο Μέρος	3.018.928
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	46.405
	3.065.333
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Ομολογιακά δάνεια, Βραχυπρόθεσμο Μέρος	622.634
Προμηθευτές	326
Λοιπές Υποχρεώσεις	428
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	16.689
	640.076
Σύνολο υποχρεώσεων	3.705.409
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	8.545.797

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

ΑΝΑΛΥΣΕΙΣ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ΤΗΣ 31^{ΗΣ} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022 ΒΑΣΕΙ ΔΠΧΑ

1. Ανάλυση κονδυλίου «Επενδύσεις σε ακίνητα»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Κτίριο αποθήκης, Στρίφι, Ελευσίνα	7.650.000
Σύνολο Επενδύσεων σε ακίνητα	7.650.000

2. Ανάλυση κονδυλίου «Εμπορικές Απαιτήσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Πελάτες εσωτερικού	57.542
Σύνολο Εμπορικών Απαιτήσεων	57.542

3. Ανάλυση κονδυλίου «Λοιπές Απαιτήσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Προκαταβολή φόρου εισοδήματος	7.933
Απόδοση περιοδικής εκκαθάρισης ΦΠΑ Δεκεμβρίου	98.547
Σύνολο Λοιπών Απαιτήσεων	106.480

4. Ανάλυση κονδυλίου «Δεσμευμένες καταθέσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
-----------	---------------------

EUROBANK GR52 0260 2050 0007 6020 1663 271	267.306
Σύνολο Δεσμευμένων καταθέσεων	267.306

5. Ανάλυση κονδυλίου «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Καταθέσεις όψεως σε EUROBANK 18 0260 9000 0001 3020 0090 019	464.469
Σύνολο Ταμειακών Διαθεσίμων και ισοδυνάμων	464.469

6. Ανάλυση κονδυλίου «Ίδια Κεφάλαια»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο κοινών μετοχών	250.000
Τακτικό αποθεματικό	83.333
Αποτελέσματα εις Νέο	4.507.054
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	4.840.388

7. Ανάλυση κονδυλίου «Ομολογιακά δάνεια, Μακροπρόθεσμο Μέρος»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Ομολογιακό δάνειο Πειραιώς 3.750.000€ (Μακροπρόθεσμο Μέρος)	3.018.928
Σύνολο Ομολογιακών Δάνειων, Μακροπρόθεσμο Μέρος	3.018.928

8. Ανάλυση κονδυλίου «Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Ληφθείσες Εγγυήσεις SYNERGY ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ	46.405
Σύνολο Λοιπών Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	46.405

9. Ανάλυση κονδυλίου «Ομολογιακά δάνεια, Βραχυπρόθεσμο Μέρος»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Ομολογιακό δάνειο Πειραιώς 3.750.000€ (Βραχυπρόθεσμο μέρος)	605.606
Τόκοι Δεδουλευμένοι - Πληρωτέοι	17.028
Σύνολο Ομολογιακών Δάνειων, Βραχυπρόθεσμο Μέρος	622.634

10. Ανάλυση κονδυλίου «Προμηθευτές»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Προμηθευτές εσωτερικού	326
Σύνολο Προμηθευτών	326

11. Ανάλυση κονδυλίου «Λοιπές Υποχρεώσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	428
Σύνολο Λοιπών Υποχρεώσεων	428

12. Ανάλυση κονδυλίου «Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Φόρος Επενδύσεων	7.977
Φόρος Εισοδήματος	8.712
Σύνολο Τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων	16.689

Έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών σχετικά με τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας «Μεσσηνιακά Ακίνητα Ανώνυμος Εταιρεία Αξιοποίησης Ακινήτων» κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022 στα πλαίσια της διαδικασίας συγχώνευσης με απορρόφηση από την εταιρεία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Προς: Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «Μεσσηνιακά Ακίνητα Ανώνυμος Εταιρεία Αξιοποίησης Ακινήτων»

Πεδίο εφαρμογής και σκοπός

Πραγματοποιήσαμε τις διαδικασίες που απαριθμούνται κατωτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «Μεσσηνιακά Ακίνητα Ανώνυμος Εταιρεία Αξιοποίησης Ακινήτων» (από κοινού το «Αναθέτον Μέρος»), αποκλειστικά και μόνο για να σας βοηθήσουμε για τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας «Μεσσηνιακά Ακίνητα Ανώνυμος Εταιρεία Αξιοποίησης Ακινήτων» που εδρεύει στον Νομό Αττικής, με αριθμό ΓΕΜΗ 008403001000 και ΑΦΜ 998599754 (εφεξής η «Εταιρεία» ή η «Απορροφώμενη») σύμφωνα με το αρ. 3 παρ. 2 του Ν. 2166/1993, όπως αυτά απεικονίζονται στον Ισολογισμό Μετασηματισμού της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022 του Παραρτήματος «Ι», (εφεξής «Ισολογισμός Μετασηματισμού» ή «Υποκείμενο Θέμα»), στο πλαίσιο της διαδικασίας συγχώνευσης με απορρόφηση της από την εταιρεία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» που εδρεύει στον Νομό Αττικής, με αριθμό ΓΕΜΗ 000861301000 και ΑΦΜ 094321237 (εφεξής η «Απορροφώσα»), και ενδέχεται να μην είναι κατάλληλες για άλλο σκοπό.

Περιορισμός χρήσης

Η παρούσα έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών (η "Έκθεση") προορίζεται αποκλειστικά για την ενημέρωση και τη χρήση των συμβαλλόμενων μερών και δεν προορίζεται και δεν πρέπει να χρησιμοποιείται από κανέναν άλλο.

Επιτρέπουμε τη γνωστοποίηση αυτής της έκθεσης, στο σύνολό της και μόνο, από εσάς στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ) βάσει των σχετικών απαιτήσεων της ελληνικής νομοθεσίας, χωρίς την αποδοχή ή την ανάληψη οποιασδήποτε ευθύνης ή υποχρέωσης προς αυτό εκ μέρους μας.

Ευθύνες του Αναθέτοντος Μέρους

Το Αναθέτον Μέρος έχει αναγνωρίσει ότι οι προσυμφωνημένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για το σκοπό της ανάθεσης.

Το Αναθέτον Μέρος είναι υπεύθυνο για το Υποκείμενο Θέμα επί του οποίου εκτελούνται οι προσυμφωνημένες διαδικασίες. Η επάρκεια αυτών των διαδικασιών αποτελεί αποκλειστική ευθύνη του Αναθέτοντος Μέρους.

Η Διοίκηση της Εταιρείας παραμένει αποκλειστικά υπεύθυνη για την ακρίβεια και την πληρότητα του Ισολογισμού Μετασηματισμού και των σχετικών αναλύσεων και στοιχείων.

Ευθύνες του επαγγελματία

Πραγματοποιήσαμε την ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών (ΔΠΣΥ) 4400 (Αναθεωρημένο), Αναθέσεις Προσυμφωνημένων Διαδικασιών. Μια ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών περιλαμβάνει την εκτέλεση των διαδικασιών που έχουν συμφωνηθεί με το Αναθέτον Μέρος και την αναφορά των ευρημάτων, τα οποία είναι τα πραγματικά αποτελέσματα των προσυμφωνημένων διαδικασιών που εκτελέστηκαν. Δεν προβαίνουμε σε καμία δήλωση σχετικά με την καταλληλότητα ή την επάρκεια των προσυμφωνημένων διαδικασιών που περιγράφονται παρακάτω, είτε για τον σκοπό για τον οποίο ζητήθηκε η παρούσα έκθεση, είτε για οποιονδήποτε άλλο σκοπό.

Η παρούσα ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάθεση διασφάλισης. Ως εκ τούτου, δεν εκφράζουμε γνώμη ή συμπέρασμα διασφάλισης. Εάν είχαμε πραγματοποιήσει πρόσθετες διαδικασίες, ενδέχεται να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί. Η Έκθεσή μας αφορά το αντικείμενο προσυμφωνημένων διαδικασιών που αναλύεται κατωτέρω και δεν επεκτείνεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022, για τις οποίες θα εκδώσουμε ξεχωριστή Έκθεση Ελέγχου.

Η εργασία μας δεν επεκτάθηκε για να διαπιστώσει τυχόν υπάρχουσες υπεραξίες ή υποτιμήσεις, επισφάλειες, απαξιώσεις, αφανή αποθεματικά, προβλέψεις, απαιτήσεις ή υποχρεώσεις που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού Μετασηματισμού της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022. Επίσης δεν έγινε έλεγχος για τυχόν φορολογικές παραβάσεις ή άλλου είδους φορολογικές εκκρεμότητες (όπως τυχόν καθυστερήσεις αποδόσεως φόρων κλπ.).

Η ανεξαρτησία μας και η διαχείριση ποιότητας

Κατά την εκτέλεση της ανάθεσης προσυμφωνημένων διαδικασιών, συμμορφωθήκαμε με τις απαιτήσεις του Διεθνούς Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές ("Κώδικας IESBA"). Δεν απαιτείται να είμαστε ανεξάρτητοι για τους σκοπούς αυτής της ανάθεσης - ωστόσο, συμμορφωθήκαμε με τις απαιτήσεις ανεξαρτησίας του Κώδικα IESBA που ισχύουν για αναθέσεις διασφάλισης εκτός από αναθέσεις χρηματοοικονομικού ελέγχου ή επισκόπησης. Είμαστε ο ανεξάρτητος ορκωτός ελεγκτής της Οντότητας και, ως εκ τούτου, συμμορφωθήκαμε επίσης με τις απαιτήσεις ανεξαρτησίας του Κώδικα IESBA που ισχύουν στο πλαίσιο του ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Η ΕΥ εφαρμόζει το International Standard on Quality Management 1 (ISQM-1), Quality Management for Firms that Perform Audits and Reviews of Financial Statements, and Other Assurance and Related Services Engagements, και κατά συνέπεια σχεδιάζει, εφαρμόζει και λειτουργεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας, συμπεριλαμβανομένων τεκμηριωμένων πολιτικών και διαδικασιών σχετικά με τη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις δεοντολογίας, τα επαγγελματικά πρότυπα και τις εφαρμοστέες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

Περιγραφή των διαδικασιών που εκτελούνται

Πραγματοποιήσαμε τις διαδικασίες που περιγράφονται κατωτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν με το Αναθέτον Μέρος, επί του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022 του Παραρτήματος «I»:

- 1) Λάβαμε από την Εταιρεία τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού, ο οποίος συντάχθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, με βάση τα λογιστικά βιβλία της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
- 2) Λάβαμε από την Εταιρεία το Ισοζύγιο Γενικής Λογιστικής για την περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου 2022 έως και την 31^η Δεκεμβρίου 2022 και πραγματοποιήσαμε συμφωνία των αξιών αυτού με τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού.
- 3) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Επενδύσεις σε Ακίνητα» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία της αναφερόμενης στην έκθεση αποτίμησης εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου με την αντίστοιχη αξία του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 4) Λάβαμε από την Εταιρεία την έκθεση αποτίμησης της εύλογης αξίας με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 31^η Δεκεμβρίου 2022, όπως αυτή συντάχθηκε από τον ανεξάρτητο εκτιμητή Savills Hellas P.C., και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 5) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Λοιπές Απαιτήσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 6) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 7) Λάβαμε από την Εταιρεία τα αποδεικτικά τραπέζης (extrait) με τα υπόλοιπα των τραπεζικών καταθέσεων της Εταιρείας και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 8) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Ιδία κεφάλαια» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 9) Λάβαμε από την Εταιρεία το πλέον πρόσφατο καταστατικό με ημερομηνία 4 Αυγούστου 2021 και πραγματοποιήσαμε συμφωνία του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου με την ανάλυση που παρατίθεται στο Παράρτημα II και τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.

- 10) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση των κονδυλίων «Μακροπρόθεσμη υποχρέωση μίσθωσης» & «Βραχυπρόθεσμη Υποχρέωση μίσθωσης» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙ και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 11) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙ και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 12) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Προμηθευτές» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙ και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 13) Λάβαμε από την Εταιρεία το Ισοζύγιο Προμηθευτών για την περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου 2022 έως και την 30^η Σεπτεμβρίου 2022, και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 14) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Λοιπές Υποχρεώσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙ και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 15) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.

Ευρήματα

Από την εργασία μας δεν υπήρξαν ευρήματα και συνεπώς, διαπιστώσαμε ότι οι λογιστικές αξίες, που περιλαμβάνονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού (Παράρτημα Ι) συμφωνούν με το Ισοζύγιο Γενικής Λογιστικής και τα αρχεία λογαριασμών της Εταιρείας κατά την 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.

Αθήνα, 9 Μαΐου 2023

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελεονόρα Σέκα
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 50131

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.
Χειμάρρας 8B
Μαρούσι, 151 25
Ελλάδα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 107

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «Μεσσηνιακά Ακίνητα Ανώνυμος Εταιρεία Αξιοποίησης Ακινήτων» ΤΗΣ 31^{ΗΣ} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022 ΒΑΣΕΙ ΔΠΧΑ

(ανέλεγκτη από ορκωτό ελεγκτή λογιστή)

Μεσσηνιακά Ακίνητα Ανώνυμος Εταιρεία Αξιοποίησης Ακινήτων	
ΑΡ. Γ.Ε.Μ.Η : 8403001000	
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ της 31ης Δεκεμβρίου 2022	
(βάσει Δ.Π.Χ.Α)	
(ποσά σε €)	
Ενεργητικό	
<i>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</i>	
Επενδύσεις σε ακίνητα	7.346.000
	7.346.000
<i>Κυκλοφορούν ενεργητικό</i>	
Λοιπές απαιτήσεις	8.142
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	258.739
	266.881
Σύνολο ενεργητικού	7.612.881
Ιδία κεφάλαια και υποχρεώσεις	
<i>Ιδία κεφάλαια</i>	
Μετοχικό Κεφάλαιο	420.000
Τακτικό αποθεματικό	185.546
Λοιπά αποθεματικά	4.678.656
Αποτελέσματα εις νέο	(2.330.167)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	2.954.035
<i>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</i>	
Μακροπρόθεσμη Υποχρέωση μίσθωσης	4.277.077
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	150.060
	4.427.737
<i>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</i>	
Προμηθευτές	326
Βραχυπρόθεσμη Υποχρέωση μίσθωσης	222.979
Λοιπές υποχρεώσεις	417
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	7.388
	231.110
Σύνολο υποχρεώσεων	4.658.846
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	7.612.881

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

ΑΝΑΛΥΣΕΙΣ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «Μεσσηνιακά Ακίνητα Ανώνυμος Εταιρεία Αξιοποίησης Ακινήτων» ΤΗΣ 31^{ΗΣ} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022 ΒΑΣΕΙ ΔΠΧΑ

1. Ανάλυση κονδυλίου «Επενδύσεις σε ακίνητα»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Εμπορικά καταστήματα, 7ο Χλμ. Εθνικής Οδού Καλαμάτας-Τρίπολης & Α' Πάροδος Δημοτικού Σταδίου 2, Κατερίνη	7.346.000
Σύνολο Επενδύσεων σε ακίνητα	7.346.000

2. Ανάλυση κονδυλίου «Λοιπές Απαιτήσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Απόδοση περιοδικής εκκαθάρισης ΦΠΑ Δεκεμβρίου	8.142
Σύνολο Λοιπών Απαιτήσεων	8.142

3. Ανάλυση κονδυλίου «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Καταθέσεις όψεως ΠΕΙΡΑΙΩΣ 5055-038022-781	258.739
Σύνολο Ταμειακών Διαθεσίμων και ισοδυνάμων	258.739

5. Ανάλυση κονδυλίου «Ίδια Κεφάλαια»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Μετοχικό Κεφάλαιο	420.000
Τακτικό αποθεματικό	185.546
Λοιπά αποθεματικά	4.678.656
Αποτελέσματα εις νέο	(2.330.167)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	2.954.035

6. Ανάλυση κονδυλίου «Μακροπρόθεσμη υποχρέωση μίσθωσης»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Μακροπρόθεσμες υποχρ. Leasing ΚΑΛΑΜΑΤΑ(PRAKTIKER)	3.735.340
Μακροπρόθεσμες υποχρ. Leasing ΚΑΤΕΡΙΝΗ(ΣΚΛΑΒΕΝΙΤΗΣ)	764.716
Βραχυπρόθεσμο μέρος Leasing	(222.979)
Σύνολο Μακροπρόθεσμης υποχρέωσης μίσθωσης	4.277.077

7. Ανάλυση κονδυλίου «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Ληφθείσες Εγγυήσεις ΣΚΛΑΒΕΝΙΤΗΣ	33.627
Ληφθείσες Εγγυήσεις Praktiker	37.135
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις σε Πειραιώς Leasing AE	79.898

Σύνολο Λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων **150.660**

8. Ανάλυση κονδυλίου «Προμηθευτές»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Προμηθευτές εσωτερικού	326
Σύνολο Προμηθευτών	326

9. Ανάλυση κονδυλίου «Βραχυπρόθεσμη Υποχρέωση μίσθωσης»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Βραχυπρόθεσμο μέρος Leasing	222.979
Σύνολο Βραχυπρόθεσμης Υποχρέωσης μίσθωσης	222.979

10. Ανάλυση κονδυλίου «Λοιπές Υποχρεώσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Προκαταβολές πελατών	417
Σύνολο Λοιπών Υποχρεώσεων	417

11. Ανάλυση κονδυλίου «Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Φόρος Επενδύσεων	7.388
Σύνολο Τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων	7.388

Έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών σχετικά με τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας «PREMIA Ασπρόπυργος Ρίκια Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022 στα πλαίσια της διαδικασίας συγχώνευσης με απορρόφηση από την εταιρεία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Προς: Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «PREMIA Ασπρόπυργος Ρίκια Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία»

Πεδίο εφαρμογής και σκοπός

Πραγματοποιήσαμε τις διαδικασίες που απαριθμούνται κατωτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «PREMIA Ασπρόπυργος Ρίκια Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» (από κοινού το «Αναθέτον Μέρος»), αποκλειστικά και μόνο για να σας βοηθήσουμε για τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας «PREMIA Ασπρόπυργος Ρίκια Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» που εδρεύει στον Νομό Αττικής, με αριθμό ΓΕΜΗ 150496601000 και ΑΦΜ 801161182 (εφεξής η «Εταιρεία» ή η «Απορροφώμενη») σύμφωνα με το αρ. 3 παρ. 2 του Ν. 2166/1993, όπως αυτά απεικονίζονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022 του Παραρτήματος «Ι», (εφεξής «Ισολογισμός Μετασχηματισμού» ή «Υποκείμενο Θέμα»), στο πλαίσιο της διαδικασίας συγχώνευσης με απορρόφηση της από την εταιρεία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» που εδρεύει στον Νομό Αττικής, με αριθμό ΓΕΜΗ 000861301000 και ΑΦΜ 094321237 (εφεξής η «Απορροφώσα»), και ενδέχεται να μην είναι κατάλληλες για άλλο σκοπό.

Περιορισμός χρήσης

Η παρούσα έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών (η "Έκθεση") προορίζεται αποκλειστικά για την ενημέρωση και τη χρήση των συμβαλλόμενων μερών και δεν προορίζεται και δεν πρέπει να χρησιμοποιείται από κανέναν άλλο.

Επιτρέπουμε τη γνωστοποίηση αυτής της έκθεσης, στο σύνολό της και μόνο, από εσάς στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ) βάσει των σχετικών απαιτήσεων της ελληνικής νομοθεσίας, χωρίς την αποδοχή ή την ανάληψη οποιασδήποτε ευθύνης ή υποχρέωσης προς αυτό εκ μέρους μας.

Ευθύνες του Αναθέτοντος Μέρους

Το Αναθέτον Μέρος έχει αναγνωρίσει ότι οι προσυμφωνημένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για το σκοπό της ανάθεσης.

Το Αναθέτον Μέρος είναι υπεύθυνο για το Υποκείμενο Θέμα επί του οποίου εκτελούνται οι προσυμφωνημένες διαδικασίες. Η επάρκεια αυτών των διαδικασιών αποτελεί αποκλειστική ευθύνη του Αναθέτοντος Μέρους.

Η Διοίκηση της Εταιρείας παραμένει αποκλειστικά υπεύθυνη για την ακρίβεια και την πληρότητα του Ισολογισμού Μετασχηματισμού και των σχετικών αναλύσεων και στοιχείων.

Ευθύνες του επαγγελματία

Πραγματοποιήσαμε την ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών (ΔΠΣΥ) 4400 (Αναθεωρημένο), Αναθέσεις Προσυμφωνημένων Διαδικασιών. Μια ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών περιλαμβάνει την εκτέλεση των διαδικασιών που έχουν συμφωνηθεί με το Αναθέτον Μέρος και την αναφορά των ευρημάτων, τα οποία είναι τα πραγματικά αποτελέσματα των προσυμφωνημένων διαδικασιών που εκτελέστηκαν. Δεν προβαίνουμε σε καμία δήλωση σχετικά με την καταλληλότητα ή την επάρκεια των προσυμφωνημένων διαδικασιών που περιγράφονται παρακάτω, είτε για τον σκοπό για τον οποίο ζητήθηκε η παρούσα έκθεση, είτε για οποιονδήποτε άλλο σκοπό.

Η παρούσα ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάθεση διασφάλισης. Ως εκ τούτου, δεν εκφράζουμε γνώμη ή συμπέρασμα διασφάλισης. Εάν είχαμε πραγματοποιήσει πρόσθετες διαδικασίες, ενδέχεται να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί. Η Έκθεσή μας αφορά το αντικείμενο προσυμφωνημένων διαδικασιών που αναλύεται κατωτέρω και δεν επεκτείνεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022, για τις οποίες θα εκδώσουμε ξεχωριστή Έκθεση Ελέγχου.

Η εργασία μας δεν επεκτάθηκε για να διαπιστώσει τυχόν υπάρχουσες υπεραξίες ή υποτιμήσεις, επισφάλειες, απαξιώσεις, αφανή αποθεματικά, προβλέψεις, απαιτήσεις ή υποχρεώσεις που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού Μετασηματισμού της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022. Επίσης δεν έγινε έλεγχος για τυχόν φορολογικές παραβάσεις ή άλλου είδους φορολογικές εκκρεμότητες (όπως τυχόν καθυστερήσεις αποδόσεως φόρων κλπ.).

Η ανεξαρτησία μας και η διαχείριση ποιότητας

Κατά την εκτέλεση της ανάθεσης προσυμφωνημένων διαδικασιών, συμμορφωθήκαμε με τις απαιτήσεις του Διεθνούς Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές (“Κώδικας IESBA”). Δεν απαιτείται να είμαστε ανεξάρτητοι για τους σκοπούς αυτής της ανάθεσης - ωστόσο, συμμορφωθήκαμε με τις απαιτήσεις ανεξαρτησίας του Κώδικα IESBA που ισχύουν για αναθέσεις διασφάλισης εκτός από αναθέσεις χρηματοοικονομικού ελέγχου ή επισκόπησης. Είμαστε ο ανεξάρτητος ορκωτός ελεγκτής της Οντότητας και, ως εκ τούτου, συμμορφωθήκαμε επίσης με τις απαιτήσεις ανεξαρτησίας του Κώδικα IESBA που ισχύουν στο πλαίσιο του ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Η ΕΥ εφαρμόζει το International Standard on Quality Management 1 (ISQM-1), Quality Management for Firms that Perform Audits and Reviews of Financial Statements, and Other Assurance and Related Services Engagements, και κατά συνέπεια σχεδιάζει, εφαρμόζει και λειτουργεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας, συμπεριλαμβανομένων τεκμηριωμένων πολιτικών και διαδικασιών σχετικά με τη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις δεοντολογίας, τα επαγγελματικά πρότυπα και τις εφαρμοστές νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

Περιγραφή των διαδικασιών που εκτελούνται

Πραγματοποιήσαμε τις διαδικασίες που περιγράφονται κατωτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν με το Αναθέτον Μέρος, επί του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022 του Παραρτήματος «I» :

Οι διαδικασίες και τα ευρήματά μας περιλάμβαναν:

- 1) Λάβαμε από την Εταιρεία τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού, ο οποίος συντάχθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, με βάση τα λογιστικά βιβλία της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
- 2) Λάβαμε από την Εταιρεία το Ισοζύγιο Γενικής Λογιστικής για την περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου 2022 έως και την 31^η Δεκεμβρίου 2022 και πραγματοποιήσαμε συμφωνία των αξιών αυτού με τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού.
- 3) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Επενδύσεις σε Ακίνητα» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία της αναφερόμενης στην έκθεση αποτίμησης εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου με την αντίστοιχη αξία του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 4) Λάβαμε από την Εταιρεία την έκθεση αποτίμησης της εύλογης αξίας με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 31^η Δεκεμβρίου 2022, όπως αυτή συντάχθηκε από κοινού από τους ανεξάρτητους εκτιμητές Savills Hellas P.C., και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 5) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Ενσώματα Πάγια Στοιχεία» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 6) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Λοιπές Απαιτήσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 7) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Δεσμευμένες καταθέσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 8) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 9) Λάβαμε από την Εταιρεία τα αποδεικτικά τραπεζής (extrait) με τα υπόλοιπα των τραπεζικών καταθέσεων της Εταιρείας και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.

- 10) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Ιδία κεφάλαια» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙ και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 11) Λάβαμε από την Εταιρεία το πλέον πρόσφατο καταστατικό με ημερομηνία 20 Ιουλίου 2022 και πραγματοποιήσαμε συμφωνία του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου με την ανάλυση που παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙ και τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 12) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση των κονδυλίων «Ομολογιακά Δάνεια, Μακροπρόθεσμο μέρος» & «Ομολογιακά Δάνεια, Βραχυπρόθεσμο μέρος» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙ και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 13) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙ και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31ης Δεκεμβρίου 2022.
- 14) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Προμηθευτές» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙ και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 15) Λάβαμε από την Εταιρεία το Ισοζύγιο Προμηθευτών για την περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου 2022 έως και την 30^η Σεπτεμβρίου 2022, και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 16) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Λοιπές Υποχρεώσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙ και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31ης Δεκεμβρίου 2022.
- 17) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.

Ευρήματα

Από την εργασία μας δεν υπήρξαν ευρήματα και συνεπώς, διαπιστώσαμε ότι οι λογιστικές αξίες, που περιλαμβάνονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού (Παράρτημα Ι) συμφωνούν με το Ισοζύγιο Γενικής Λογιστικής και τα αρχεία λογαριασμών της Εταιρείας κατά την 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.

Αθήνα, 9 Μαΐου 2023

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελεονόρα Σέκα
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 50131
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.
Χειμάρρας 8B
Μαρούσι, 151 25
Ελλάδα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 10

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «PREMIA Ασπρόπυργος Ρίκια Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» ΤΗΣ 31^{ΗΣ} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022 ΒΑΣΕΙ ΔΠΧΑ

(ανέλεγκτη από ορκωτό ελεγκτή λογιστή)

PREMIA Ασπρόπυργος Ρίκια Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία	
ΑΡ. Γ.Ε.Μ.Η : 150496601000	
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ της 31ης Δεκεμβρίου 2022	
(βάσει Δ.Π.Χ.Α)	
(ποσά σε €)	
Ενεργητικό	
<i>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</i>	
Επενδύσεις σε ακίνητα	4.990.000
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	3.208
	4.993.208
<i>Κυκλοφορούν ενεργητικό</i>	
Λοιπές απαιτήσεις	3.316
Δεσμευμένες καταθέσεις	194.539
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	29.637
	227.491
Σύνολο ενεργητικού	5.220.699
Ιδία κεφάλαια και υποχρεώσεις	
<i>Ιδία κεφάλαια</i>	
Μετοχικό Κεφάλαιο	1.600.000
Τακτικό αποθεματικό	30.953
Αποτελέσματα εις νέο	1.405.122
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	3.036.074
<i>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</i>	
Ομολογιακά δάνεια, Μακροπρόθεσμο Μέρος	1.977.770
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	57.624
	2.035.394
<i>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</i>	
Προμηθευτές	1.256
Ομολογιακά δάνεια, Βραχυπρόθεσμο Μέρος	139.740
Λοιπές υποχρεώσεις	3.251
Τρέχουσες Φορολογικές υποχρεώσεις	4.985
	149.230
Σύνολο υποχρεώσεων	2.184.624
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	5.220.699

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

ΑΝΑΛΥΣΕΙΣ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «PREMIA Ασπρόπυργος Ρίκια Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» ΤΗΣ 31^{ΗΣ} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022 ΒΑΣΕΙ ΔΠΧΑ

1. Ανάλυση κονδυλίου «Επενδύσεις σε ακίνητα»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Κτίριο αποθήκης, θέση Ρίκια Ασπρόπυργος	4.990.000
Σύνολο Επενδύσεων σε ακίνητα	4.990.000

2. Ανάλυση κονδυλίου «Ενσώματα Πάγια Στοιχεία»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Λοιπός εξοπλισμός	5.202
Αποσβεσμένος λοιπός εξοπλισμός	(1.994)
Σύνολο Ενσώματων Πάγιων Στοιχείων	3.208

3. Ανάλυση κονδυλίου «Λοιπές Απαιτήσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Απόδοση περιοδικής εκκαθάρισης ΦΠΑ Δεκεμβρίου	3.316
Σύνολο Λοιπών Απαιτήσεων	3.316

4. Ανάλυση κονδυλίου «Δεσμευμένες καταθέσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
EUROBANK GR15 0260 2050 0007 6020 1678 972 - ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ	194.539
Σύνολο Δεσμευμένων Καταθέσεων	194.539

5. Ανάλυση κονδυλίου «Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
EUROBANK GR35 0260 9000 0001 8020 0036 312	29.637
Σύνολο Ταμειακών Διαθεσίμων και Ισοδυνάμων	29.637

6. Ανάλυση κονδυλίου «Ίδια Κεφάλαια»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Μετοχικό Κεφάλαιο	1.600.000
Τακτικό αποθεματικό	30.953

Αποτελέσματα εις νέο	1.405.121
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	3.036.074

7. Ανάλυση κονδυλίου «Ομολογιακά δάνεια, Μακροπρόθεσμο Μέρος»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Ομολογιακό δάνειο Eurobank 2.500.000€ (Μακροπρόθεσμο Μέρος)	1.977.770
Σύνολο Ομολογιακών δανείων, Μακροπρόθεσμο Μέρος	1.977.770

8. Ανάλυση κονδυλίου «Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Ληφθείσες Εγγυήσεις MEDITERRANEAN LOGISTICS AE	57.624
Σύνολο Λοιπών Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	57.624

9. Ανάλυση κονδυλίου «Προμηθευτές»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Προμηθευτές εσωτερικού	1.256
Σύνολο Προμηθευτών	1.256

10. Ανάλυση κονδυλίου «Ομολογιακά δάνεια, Βραχυπρόθεσμο Μέρος»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Ομολογιακό δάνειο Eurobank 2.500.000€ (Βραχυπρόθεσμο Μέρος)	136.008
Τόκοι τραπεζικών δανείων δουλεμένοι	3.732
Σύνολο Ομολογιακών Δανείων, Βραχυπρόθεσμο Μέρος	139.740

11. Ανάλυση κονδυλίου «Λοιπές Υποχρεώσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Πιστωτές Διάφοροι	38
Φόρος τόκων ομολογιακών δανείων	3.213
Σύνολο Λοιπών Υποχρεώσεων	3.251

12. Ανάλυση κονδυλίου «Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Φόρος Επενδύσεων	4.985
Σύνολο Τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων	4.985

Έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών σχετικά με τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας «ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ» κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022 στα πλαίσια της διαδικασίας συγχώνευσης με απορρόφηση από την εταιρεία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Προς: Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ»

Πεδίο εφαρμογής και σκοπός

Πραγματοποιήσαμε τις διαδικασίες που απαριθμούνται κατωτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ» (από κοινού το «Αναθέτον Μέρος»), αποκλειστικά και μόνο για να σας βοηθήσουμε για τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας «ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ» που εδρεύει στον Νομό Αττικής, με αριθμό ΓΕΜΗ 007324501000 και ΑΦΜ 094337260 (εφεξής η «Εταιρεία» ή η «Απορροφώμενη») σύμφωνα με το αρ. 3 παρ. 2 του Ν. 2166/1993, όπως αυτά απεικονίζονται στον Ισολογισμό Μετασηματισμού της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022 του Παραρτήματος «Ι», (εφεξής «Ισολογισμός Μετασηματισμού» ή «Υποκείμενο Θέμα»), στο πλαίσιο της διαδικασίας συγχώνευσης με απορρόφηση της από την εταιρεία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» που εδρεύει στον Νομό Αττικής, με αριθμό ΓΕΜΗ 000861301000 και ΑΦΜ 094321237 (εφεξής η «Απορροφώσα»), και ενδέχεται να μην είναι κατάλληλες για άλλο σκοπό.

Περιορισμός χρήσης

Η παρούσα έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών (η "Έκθεση") προορίζεται αποκλειστικά για την ενημέρωση και τη χρήση των συμβαλλόμενων μερών και δεν προορίζεται και δεν πρέπει να χρησιμοποιείται από κανέναν άλλο.

Επιτρέπουμε τη γνωστοποίηση αυτής της έκθεσης, στο σύνολό της και μόνο, από εσάς στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ) βάσει των σχετικών απαιτήσεων της ελληνικής νομοθεσίας, χωρίς την αποδοχή ή την ανάληψη οποιασδήποτε ευθύνης ή υποχρέωσης προς αυτό εκ μέρους μας.

Ευθύνες του Αναθέτοντος Μέρους

Το Αναθέτον Μέρος έχει αναγνωρίσει ότι οι προσυμφωνημένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για το σκοπό της ανάθεσης.

Το Αναθέτον Μέρος είναι υπεύθυνο για το Υποκείμενο Θέμα επί του οποίου εκτελούνται οι προσυμφωνημένες διαδικασίες. Η επάρκεια αυτών των διαδικασιών αποτελεί αποκλειστική ευθύνη του Αναθέτοντος Μέρους.

Η Διοίκηση της Εταιρείας παραμένει αποκλειστικά υπεύθυνη για την ακρίβεια και την πληρότητα του Ισολογισμού Μετασηματισμού και των σχετικών αναλύσεων και στοιχείων.

Ευθύνες του επαγγελματία

Πραγματοποιήσαμε την ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών (ΔΠΣΥ) 4400 (Αναθεωρημένο), Αναθέσεις Προσυμφωνημένων Διαδικασιών. Μια ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών περιλαμβάνει την εκτέλεση των διαδικασιών που έχουν συμφωνηθεί με το Αναθέτον Μέρος και την αναφορά των ευρημάτων, τα οποία είναι τα πραγματικά αποτελέσματα των προσυμφωνημένων διαδικασιών που εκτελέστηκαν. Δεν προβαίνουμε σε καμία δήλωση σχετικά με την καταλληλότητα ή την επάρκεια των προσυμφωνημένων διαδικασιών που περιγράφονται παρακάτω, είτε για τον σκοπό για τον οποίο ζητήθηκε η παρούσα έκθεση, είτε για οποιονδήποτε άλλο σκοπό.

Η παρούσα ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάθεση διασφάλισης. Ως εκ τούτου, δεν εκφράζουμε γνώμη ή συμπέρασμα διασφάλισης. Εάν είχαμε πραγματοποιήσει πρόσθετες διαδικασίες, ενδέχεται να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί. Η Έκθεσή μας αφορά το αντικείμενο προσυμφωνημένων διαδικασιών που αναλύεται κατωτέρω και δεν επεκτείνεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022, για τις οποίες θα εκδώσουμε ξεχωριστή Έκθεση Ελέγχου.

Η εργασία μας δεν επεκτάθηκε για να διαπιστώσει τυχόν υπάρχουσες υπεραξίες ή υποτιμήσεις, επισφάλειες, απαξιώσεις, αφανή αποθεματικά, προβλέψεις, απαιτήσεις ή υποχρεώσεις που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού Μετασηματισμού της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022. Επίσης δεν έγινε έλεγχος για τυχόν φορολογικές παραβάσεις ή άλλου είδους φορολογικές εκκρεμότητες (όπως τυχόν καθυστερήσεις αποδόσεως φόρων κλπ.).

Η ανεξαρτησία μας και η διαχείριση ποιότητας

Κατά την εκτέλεση της ανάθεσης προσυμφωνημένων διαδικασιών, συμμορφωθήκαμε με τις απαιτήσεις του Διεθνούς Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές ("Κώδικας IESBA"). Δεν απαιτείται να είμαστε ανεξάρτητοι για τους σκοπούς αυτής της ανάθεσης - ωστόσο, συμμορφωθήκαμε με τις απαιτήσεις ανεξαρτησίας του Κώδικα IESBA που ισχύουν για αναθέσεις διασφάλισης εκτός από αναθέσεις χρηματοοικονομικού ελέγχου ή επισκόπησης. Είμαστε ο ανεξάρτητος ορκωτός ελεγκτής της Οντότητας και, ως εκ τούτου, συμμορφωθήκαμε επίσης με τις απαιτήσεις ανεξαρτησίας του Κώδικα IESBA που ισχύουν στο πλαίσιο του ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Η ΕΥ εφαρμόζει το International Standard on Quality Management 1 (ISQM-1), Quality Management for Firms that Perform Audits and Reviews of Financial Statements, and Other Assurance and Related Services Engagements, και κατά συνέπεια σχεδιάζει, εφαρμόζει και λειτουργεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας, συμπεριλαμβανομένων τεκμηριωμένων πολιτικών και διαδικασιών σχετικά με τη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις δεοντολογίας, τα επαγγελματικά πρότυπα και τις εφαρμοστέες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις

Περιγραφή των διαδικασιών που εκτελούνται

Πραγματοποιήσαμε τις διαδικασίες που περιγράφονται κατωτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν με το Αναθέτον Μέρος, επί του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022 του Παραρτήματος «I»:

- 1) Λάβαμε από την Εταιρεία τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού, ο οποίος συντάχθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, με βάση τα λογιστικά βιβλία της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
- 2) Λάβαμε από την Εταιρεία το Ισοζύγιο Γενικής Λογιστικής για την περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου 2022 έως και την 31^η Δεκεμβρίου 2022 και πραγματοποιήσαμε συμφωνία των αξιών αυτού με τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού.
- 3) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Επενδύσεις σε Ακίνητα» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία της αναφερόμενης στην έκθεση αποτίμησης εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου με την αντίστοιχη αξία του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 4) Λάβαμε από την Εταιρεία την έκθεση αποτίμησης της εύλογης αξίας με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 31^η Δεκεμβρίου 2022, όπως αυτή συντάχθηκε από τον ανεξάρτητο εκτιμητή Savills Hellas P.C., και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 5) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 6) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Εμπορικές Απαιτήσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 7) Λάβαμε από την Εταιρεία το Ισοζύγιο Πελατών για την περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου 2022 έως και την 31^η Δεκεμβρίου 2022, και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 8) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Λοιπές Απαιτήσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 9) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Δεσμευμένες καταθέσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 10) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και

πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.

- 11) Λάβαμε από την Εταιρεία τα αποδεικτικά τραπέζης (extrait) με τα υπόλοιπα των τραπεζικών καταθέσεων της Εταιρείας και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 12) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Ιδία κεφάλαια» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 13) Λάβαμε από την Εταιρεία το πλέον πρόσφατο καταστατικό με ημερομηνία 28 Σεπτεμβρίου 2021 και πραγματοποιήσαμε συμφωνία του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου με την ανάλυση που παρατίθεται στο Παράρτημα II και τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 14) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση των κονδυλίων «Ομολογιακά Δάνεια, Μακροπρόθεσμο μέρος» & «Ομολογιακά Δάνεια, Βραχυπρόθεσμο μέρος» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 15) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 16) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Προμηθευτές» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 17) Λάβαμε από την Εταιρεία το Ισοζύγιο Προμηθευτών για την περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου 2022 έως και την 30^η Σεπτεμβρίου 2022, και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 18) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Λοιπές Υποχρεώσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 19) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.

Ευρήματα

Από την εργασία μας δεν υπήρξαν ευρήματα και συνεπώς, διαπιστώσαμε ότι οι λογιστικές αξίες, που περιλαμβάνονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού (Παράρτημα I) συμφωνούν με το Ισοζύγιο Γενικής Λογιστικής και τα αρχεία λογαριασμών της Εταιρείας κατά την 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.

Αθήνα, 9 Μαΐου 2023

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελεονόρα Σέκα
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 50131
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.
Χειμάρρας 8B
Μαρούσι, 151 25
Ελλάδα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 107

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ» ΤΗΣ 31^{ΗΣ} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022 ΒΑΣΕΙ ΔΠΧΑ

(ανέλεγκτη από ορκωτό ελεγκτή λογιστή)

ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ	
ΑΡ. Γ.Ε.Μ.Η : 7324501000	
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ της 31ης Δεκεμβρίου 2022	
(βάσει Δ.Π.Χ.Α)	
(ποσά σε €)	
Ενεργητικό	
<i>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</i>	
Επενδύσεις σε ακίνητα	7.150.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	902
	7.150.902
<i>Κυκλοφορούν ενεργητικό</i>	
Εμπορικές Απαιτήσεις	178.250
Λοιπές Απαιτήσεις	64.266
Δεσμευμένες καταθέσεις	204.603
Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	3.734
	450.853
Σύνολο ενεργητικού	7.601.755
Ιδία κεφάλαια και υποχρεώσεις	
<i>Ιδία κεφάλαια</i>	
Μετοχικό Κεφάλαιο	1.793.541
Τακτικό αποθεματικό	137.598
Λοιπά αποθεματικά	2.718
Αποτελέσματα εις νέο	1.998.598
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	3.932.455
<i>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</i>	
Ομολογιακά δάνεια, Μακροπρόθεσμο Μέρος	2.931.356
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	446.106
	3.377.462
<i>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</i>	
Προμηθευτές	326
Λοιπές υποχρεώσεις	71.486
Ομολογιακά δάνεια, Βραχυπρόθεσμο Μέρος	173.347
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	46.679
	291.838

Σύνολο υποχρεώσεων	3.669.300
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	7.601.755

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

ΑΝΑΛΥΣΕΙΣ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ» ΤΗΣ 31^{ΗΣ} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022 ΒΑΣΕΙ ΔΠΧΑ

1. Ανάλυση κονδυλίου «Επενδύσεις σε ακίνητα»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Κτίριο αποθήκης, οδός Λούτσας, περιοχή Βόρρου ή Καψάλα, ΒΙΠΑ Μάνδρας, Μάνδρα	7.150.000
Σύνολο Επενδύσεων σε ακίνητα	7.150.000

2. Ανάλυση κονδυλίου «Λοιπές Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
ΕΓΓΥΗΣΗ ΔΕΗ	902
Σύνολο Λοιπών Μακροπρόθεσμων απαιτήσεων	902

3. Ανάλυση κονδυλίου «Εμπορικές Απαιτήσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Πελάτες εσωτερικού	178.250
Σύνολο Εμπορικών Απαιτήσεων	178.250

4. Ανάλυση κονδυλίου «Λοιπές Απαιτήσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Προκαταβολή φόρου εισοδήματος	64.266
Σύνολο Λοιπών Απαιτήσεων	64.266

5. Ανάλυση κονδυλίου «Δεσμευμένες καταθέσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
ΠΕΙΡΑΙΩΣ 5049-099307-126 GR1301720490005049099307126 (ΔΕΣΜ/ΝΕΣ ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ Κ)	201.006
ΠΕΙΡΑΙΩΣ 6886-123086-155	3.597
Σύνολο Δεσμευμένων καταθέσεων	204.603

6. Ανάλυση κονδυλίου «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Καταθέσεις όψεως Eurobank 0200625919	3.734

Σύνολο Ταμειακών Διαθεσίμων και Ισοδυνάμων**3.734****7. Ανάλυση κονδυλίου «Ίδια Κεφάλαια»**

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο κοινών μετοχών	1.793.541
Τακτικό αποθεματικό	137.598
Διαφορά από μετατροπή Μ.Κ. σε ευρώ	2.718
Αποτελέσματα εις νέο	1.998.598
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	3.932.455

8. Ανάλυση κονδυλίου «Ομολογιακά δάνεια, Μακροπρόθεσμο Μέρος»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Ομολογιακό δάνειο Πειραιώς 3.611.430€ (Μακροπρόθεσμο Μέρος)	1.690.052
Ομολογιακό δάνειο Πειραιώς 3.611.430€ (Μακροπρόθεσμο Μέρος)	1.241.304
Σύνολο Ομολογιακών δανείων, Μακροπρόθεσμο Μέρος	2.931.356

9. Ανάλυση κονδυλίου «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων από εταιρεία HENKEL ΑΕ	95.833
Μακροπρόθεσμες φορολογικές υποχρεώσεις Ρύθμιση Α	342.006
Μακροπρόθεσμες φορολογικές υποχρεώσεις Ρύθμιση Β	40.353
Βραχυπρόθεσμο μέρος φορολογικών υποχρεώσεων	(32.086)
Σύνολο Λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	446.106

10. Ανάλυση κονδυλίου «Προμηθευτές»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Προμηθευτές εσωτερικού	326
Σύνολο Προμηθευτών	326

11. Ανάλυση κονδυλίου «Λοιπές υποχρεώσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	151
Απόδοση περιοδικής εκκαθάρισης ΦΠΑ Δεκεμβρίου	9.997
Λογαριασμός Εκκαθάρισης Φόρου Τελ. Ετήσιας Δήλωσης	25.940
Τέλη ακίνητης περιουσίας (άρθρο 24 Ν.2130/1993)	3.312
Βραχυπρόθεσμο μέρος φορολογικών υποχρεώσεων	32.086
Σύνολο Λοιπών υποχρεώσεων	71.486

12. Ανάλυση κονδυλίου «Ομολογιακά δάνεια, Βραχυπρόθεσμο Μέρος»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Ομολογιακό δάνειο Πειραιώς 3.611.430€ (Βραχυπρόθεσμο Μέρος)	164.433
Τόκοι τραπεζικών δανείων δουλευμένοι	8.914

Σύνολο Ομολογιακών δανείων, Βραχυπρόθεσμο Μέρος

173.347

13. Ανάλυση κονδυλίου «Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Φόρος Επενδύσεων	7.057
Φόρος εισοδήματος τρέχουσας χρήσης	39.622
Σύνολο Τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων	46.679

Έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών σχετικά με τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας «VALOR PROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ» κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022 στα πλαίσια της διαδικασίας συγχώνευσης με απορρόφηση από την εταιρεία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Προς: Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και

Το Διαχειριστή της εταιρείας «VALOR PROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ»

Πεδίο εφαρμογής και σκοπός

Πραγματοποιήσαμε τις διαδικασίες που απαριθμούνται κατωτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και το Διαχειριστή της εταιρείας «VALOR PROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ» (από κοινού το «Αναθέτον Μέρος»), αποκλειστικά και μόνο για να σας βοηθήσουμε για τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας «VALOR PROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ» που εδρεύει στον Νομό Αττικής, με αριθμό ΓΕΜΗ 131843601000 και ΑΦΜ 800606061 (εφεξής η «Εταιρεία» ή η «Απορροφώμενη») σύμφωνα με το αρ. 3 παρ. 2 του Ν. 2166/1993, όπως αυτά απεικονίζονται στον Ισολογισμό Μετασηματισμού της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022 του Παραρτήματος «Ι», (εφεξής «Ισολογισμός Μετασηματισμού» ή "Υποκείμενο Θέμα"), στο πλαίσιο της διαδικασίας συγχώνευσης με απορρόφηση της από την εταιρεία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» που εδρεύει στον Νομό Αττικής, με αριθμό ΓΕΜΗ 000861301000 και ΑΦΜ 094321237 (εφεξής η «Απορροφώσα»), , και ενδέχεται να μην είναι κατάλληλες για άλλο σκοπό.

Περιορισμός χρήσης

Η παρούσα έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών (η "Έκθεση") προορίζεται αποκλειστικά για την ενημέρωση και τη χρήση των συμβαλλόμενων μερών και δεν προορίζεται και δεν πρέπει να χρησιμοποιείται από κανέναν άλλο.

Επιτρέπουμε τη γνωστοποίηση αυτής της έκθεσης, στο σύνολό της και μόνο, από εσάς στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ) βάσει των σχετικών απαιτήσεων της ελληνικής νομοθεσίας, χωρίς την αποδοχή ή την ανάληψη οποιασδήποτε ευθύνης ή υποχρέωσης προς αυτό εκ μέρους μας.

Ευθύνες του Αναθέτοντος Μέρους

Το Αναθέτον Μέρος έχει αναγνωρίσει ότι οι προσυμφωνημένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για το σκοπό της ανάθεσης.

Το Αναθέτον Μέρος είναι υπεύθυνο για το Υποκείμενο Θέμα επί του οποίου εκτελούνται οι προσυμφωνημένες διαδικασίες. Η επάρκεια αυτών των διαδικασιών αποτελεί αποκλειστική ευθύνη του Αναθέτοντος Μέρους.

Η Διοίκηση της Εταιρείας παραμένει αποκλειστικά υπεύθυνη για την ακρίβεια και την πληρότητα του Ισολογισμού Μετασηματισμού και των σχετικών αναλύσεων και στοιχείων.

Ευθύνες του επαγγελματία

Πραγματοποιήσαμε την ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών (ΔΠΣΥ) 4400 (Αναθεωρημένο), Αναθέσεις Προσυμφωνημένων Διαδικασιών. Μια ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών περιλαμβάνει την εκτέλεση των διαδικασιών που έχουν συμφωνηθεί με το Αναθέτον Μέρος και την αναφορά των ευρημάτων, τα οποία είναι τα πραγματικά αποτελέσματα των προσυμφωνημένων διαδικασιών που εκτελέστηκαν. Δεν προβαίνουμε σε καμία δήλωση σχετικά με την καταλληλότητα ή την επάρκεια των προσυμφωνημένων διαδικασιών που περιγράφονται παρακάτω, είτε για τον σκοπό για τον οποίο ζητήθηκε η παρούσα έκθεση, είτε για οποιονδήποτε άλλο σκοπό.

Η παρούσα ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάθεση διασφάλισης. Ως εκ τούτου, δεν εκφράζουμε γνώμη ή συμπέρασμα διασφάλισης. Εάν είχαμε πραγματοποιήσει πρόσθετες διαδικασίες, ενδέχεται να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί. Η Έκθεσή μας αφορά το αντικείμενο προσυμφωνημένων διαδικασιών που αναλύεται κατωτέρω και δεν επεκτείνεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022, για τις οποίες θα εκδώσουμε ξεχωριστή Έκθεση Ελέγχου.

Η εργασία μας δεν επεκτάθηκε για να διαπιστώσει τυχόν υπάρχουσες υπεραξίες ή υποτιμήσεις, επισφάλειες, απαξιώσεις, αφανή αποθεματικά, προβλέψεις, απαιτήσεις ή υποχρεώσεις που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού Μετασηματισμού της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022. Επίσης δεν έγινε έλεγχος για τυχόν φορολογικές παραβάσεις ή άλλου είδους φορολογικές εκκρεμότητες (όπως τυχόν καθυστερήσεις αποδόσεως φόρων κλπ.).

Η ανεξαρτησία μας και η διαχείριση ποιότητας

Κατά την εκτέλεση της ανάθεσης προσυμφωνημένων διαδικασιών, συμμορφωθήκαμε με τις απαιτήσεις του Διεθνούς Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές (“Κώδικας IESBA”). Δεν απαιτείται να είμαστε ανεξάρτητοι για τους σκοπούς αυτής της ανάθεσης - ωστόσο, συμμορφωθήκαμε με τις απαιτήσεις ανεξαρτησίας του Κώδικα IESBA που ισχύουν για αναθέσεις διασφάλισης εκτός από αναθέσεις χρηματοοικονομικού ελέγχου ή επισκόπησης. Είμαστε ο ανεξάρτητος ορκωτός ελεγκτής της Οντότητας και, ως εκ τούτου, συμμορφωθήκαμε επίσης με τις απαιτήσεις ανεξαρτησίας του Κώδικα IESBA που ισχύουν στο πλαίσιο του ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Η ΕΥ εφαρμόζει το International Standard on Quality Management 1 (ISQM-1), Quality Management for Firms that Perform Audits and Reviews of Financial Statements, and Other Assurance and Related Services Engagements, και κατά συνέπεια σχεδιάζει, εφαρμόζει και λειτουργεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας, συμπεριλαμβανομένων τεκμηριωμένων πολιτικών και διαδικασιών σχετικά με τη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις δεοντολογίας, τα επαγγελματικά πρότυπα και τις εφαρμοστέες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

Περιγραφή των διαδικασιών που εκτελούνται

Πραγματοποιήσαμε τις διαδικασίες που περιγράφονται κατωτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν με το Αναθέτον Μέρος, επί του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022 του Παραρτήματος «I»:

- 1) Λάβαμε από την Εταιρεία τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού, ο οποίος συντάχθηκε από το Διαχειριστή της Εταιρείας, με βάση τα λογιστικά βιβλία της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
- 2) Λάβαμε από την Εταιρεία το Ισοζύγιο Γενικής Λογιστικής για την περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου 2022 έως και την 31^η Δεκεμβρίου 2022 και πραγματοποιήσαμε συμφωνία των αξιών αυτού με τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού.
- 3) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Επενδύσεις σε Ακίνητα» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία των αναφερόμενων στις εκθέσεις αποτίμησης εύλογων αξιών των επενδυτικών ακινήτων με τις αντίστοιχες αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 4) Λάβαμε από την Εταιρεία την έκθεση αποτίμησης της εύλογης αξίας με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 31^η Δεκεμβρίου 2022, όπως αυτή συντάχθηκε από τον ανεξάρτητο εκτιμητή Savills Hellas P.C., και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 5) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Ενσώματα πάγια στοιχεία» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31ης Δεκεμβρίου 2022.
- 6) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31ης Δεκεμβρίου 2022.
- 7) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Εμπορικές απαιτήσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31ης Δεκεμβρίου 2022.
- 8) Λάβαμε από την Εταιρεία το Ισοζύγιο Πελατών για την περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου 2022 έως και την 31^η Δεκεμβρίου 2022, και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 9) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Λοιπές Απαιτήσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31ης Δεκεμβρίου 2022.
- 10) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και

πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.

- 11) Λάβαμε από την Εταιρεία τα αποδεικτικά τραπέζης (extrait) με τα υπόλοιπα των τραπεζικών καταθέσεων της Εταιρείας και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 12) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Ιδία κεφάλαια» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 13) Λάβαμε από την Εταιρεία το πλέον πρόσφατο καταστατικό με ημερομηνία 25 Αυγούστου 2022 και πραγματοποιήσαμε συμφωνία του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου με την ανάλυση που παρατίθεται στο Παράρτημα II και τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 14) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση των κονδυλίων «Μακροπρόθεσμη Υποχρέωση μίσθωσης» & «Βραχυπρόθεσμη υποχρέωση μίσθωσης» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 15) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 16) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Προμηθευτές» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 17) Λάβαμε από την Εταιρεία το Ισοζύγιο Προμηθευτών για την περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου 2022 έως και την 30^η Σεπτεμβρίου 2022, και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 18) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Λοιπές Υποχρεώσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 19) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.

Ευρήματα

Από την εργασία μας δεν υπήρξαν ευρήματα και συνεπώς, διαπιστώσαμε ότι οι λογιστικές αξίες, που περιλαμβάνονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού (Παράρτημα I) συμφωνούν με το Ισοζύγιο Γενικής Λογιστικής και τα αρχεία λογαριασμών της Εταιρείας κατά την 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.

Αθήνα, 9 Μαΐου 2023

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελεονόρα Σέκα
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 50131
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.
Χειμάρρας 8B
Μαρούσι, 151 25
Ελλάδα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 107

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «VALOR PROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ» ΤΗΣ 31^{ΗΣ} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022 ΒΑΣΕΙ ΔΠΧΑ

(ανέλεγκτη από ορκωτό ελεγκτή λογιστή)

VALOR PROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ	
ΑΡ. Γ.Ε.Μ.Η : 131843601000	
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ της 31ης Δεκεμβρίου 2022	
(βάσει Δ.Π.Χ.Α)	
(ποσά σε €)	
Ενεργητικό	
<i>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</i>	
Επενδύσεις σε ακίνητα	4.970.000
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	24.645
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	87.221
	5.081.866
<i>Κυκλοφορούν ενεργητικό</i>	
Εμπορικές Απαιτήσεις	88.945
Λοιπές απαιτήσεις	45.789
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	548.566
	683.300
Σύνολο ενεργητικού	5.765.166
Ιδία κεφάλαια και υποχρεώσεις	
<i>Ιδία κεφάλαια</i>	
Μετοχικό Κεφάλαιο	1.441.650
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	881.973
Αποτελέσματα εις νέο	1.423.648
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	3.747.271
<i>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</i>	
Μακροπρόθεσμη Υποχρέωση μίσθωσης	1.418.283
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	500.000
	1.918.283
<i>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</i>	
Προμηθευτές	1.534
Βραχυπρόθεσμη Υποχρέωση μίσθωσης	24.408
Λοιπές υποχρεώσεις	68.615
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	5.055
	99.612
Σύνολο υποχρεώσεων	2.017.895
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	5.765.166

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

ΑΝΑΛΥΣΕΙΣ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «VALOR PROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ» ΤΗΣ 31^{ΗΣ} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022 ΒΑΣΕΙ ΔΠΧΑ

1. Ανάλυση κονδυλίου «Επενδύσεις σε ακίνητα»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Επενδύσεις σε Ακίνητα Εξυπηρετούμενα διαμερίσματα Βαλαωρίτου 10 & Ορφανίδου, Θεσσαλονίκη, Ν. Θεσσαλονίκης	3.487.100
ΚΤΙΡΙΑ LEASING IFRS 16 (ΣΤΑΘΕΡΟ ΜΙΣΘΩΜΑ)	1.210.300
ΚΤΙΡΙΑ LEASING IFRS 16 (ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ)	272.600
Σύνολο Επενδύσεων σε ακίνητα	4.970.000

2. Ανάλυση κονδυλίου «Ενσώματα Πάγια Στοιχεία»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Έπιπλα	1.843
Η/Υ & Ηλεκτρονικά συγκροτήματα	17.737
Λοιπός εξοπλισμός	5.065
Σύνολο Ενσώματων Πάγιων Στοιχείων	24.645

3. Ανάλυση κονδυλίου «Λοιπές Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις ενοικίων	61.716
Εγγυήσεις Ενοικίου	25.000
Εγγυήσεις ΔΕΗ	505
Σύνολο Λοιπών Μακροπρόθεσμων απαιτήσεων	87.221

4. Ανάλυση κονδυλίου «Εμπορικές Απαιτήσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Πελάτες εσωτερικού	88.945
Σύνολο Εμπορικών Απαιτήσεων	88.945

5. Ανάλυση κονδυλίου «Λοιπές απαιτήσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Προκαταβολές σε προμηθευτές εσωτερικού	44.289
Προκαταβολές σε προμηθευτές τρίτων χωρών	1.500
Σύνολο Λοιπών απαιτήσεων	45.789

6. Ανάλυση κονδυλίου «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ ΟΨΕΩΣ EUROBANK GR5102600630000460200631007	548.566
Σύνολο Ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων	548.566

7. Ανάλυση κονδυλίου «Ίδια Κεφάλαια»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο κοινών μετοχών	1.441.650
Καταβεβλημένες διαφορές από έκδοση μετοχών υπέρ άρτιο	886.620
Έξοδα Αυξήσεως μετοχικού κεφαλαίου	(4.647)
Αποτελέσματα εις νέο	1.423.648
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	3.747.271

8. Ανάλυση κονδυλίου «Μακροπρόθεσμη Υποχρέωση μίσθωσης»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ IFRS 16 (ΣΤΑΘΕΡΟ ΜΙΣΘΩΜΑ)	1.138.868
ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ IFRS 16 (ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ)	279.415
Σύνολο Μακροπρόθεσμης Υποχρέωσης μίσθωσης	1.418.283

9. Ανάλυση κονδυλίου «Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Ληφθείσες Εγγυήσεις HAMLET	500.000
Σύνολο Λοιπών Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	500.000

10. Ανάλυση κονδυλίου «Προμηθευτές»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Προκαταβολές πελατών	1.534
Σύνολο Προμηθευτών	1.534

11. Ανάλυση κονδυλίου «Βραχυπρόθεσμη Υποχρέωση μίσθωσης»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ IFRS 16 (ΣΤΑΘΕΡΟ ΜΙΣΘΩΜΑ)	24.408
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων μίσθωσης	24.408

11. Ανάλυση κονδυλίου «Λοιπές Υποχρεώσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Χαρτόσημο και ΟΓΑ εισοδημάτων από Οικοδομές	11.115
Έσοδα επομένων χρήσεων	57.500

Σύνολο Λοιπών Υποχρεώσεων	68.615
----------------------------------	---------------

14. Ανάλυση κονδυλίου «Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Φόρος Επενδύσεων	5.055
Σύνολο Τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων	5.055

Έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών σχετικά με τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας «PIRAEUS REGENERATION ZONAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022 στα πλαίσια της διαδικασίας συγχώνευσης με απορρόφηση από την εταιρεία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Προς: Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «PIRAEUS REGENERATION ZONAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ»

Πεδίο εφαρμογής και σκοπός

Πραγματοποιήσαμε τις διαδικασίες που απαριθμούνται κατωτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «PIRAEUS REGENERATION ZONAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» (από κοινού το «Αναθέτον Μέρος»), αποκλειστικά και μόνο για να σας βοηθήσουμε για τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας «PIRAEUS REGENERATION ZONAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» που εδρεύει στον Νομό Αττικής, με αριθμό ΓΕΜΗ 151497001000 και ΑΦΜ 801195437 (εφεξής η «Εταιρεία» ή η «Απορροφώμενη») σύμφωνα με το αρ. 3 παρ. 2 του Ν. 2166/1993, όπως αυτά απεικονίζονται στον Ισολογισμό Μετασηματισμού της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022 του Παραρτήματος «Ι», (εφεξής «Ισολογισμός Μετασηματισμού» ή «Υποκείμενο Θέμα»), στο πλαίσιο της διαδικασίας συγχώνευσης με απορρόφηση της από την εταιρεία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» που εδρεύει στον Νομό Αττικής, με αριθμό ΓΕΜΗ 000861301000 και ΑΦΜ 094321237 (εφεξής η «Απορροφώσα»), και ενδέχεται να μην είναι κατάλληλες για άλλο σκοπό.

Περιορισμός χρήσης

Η παρούσα έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών (η "Έκθεση") προορίζεται αποκλειστικά για την ενημέρωση και τη χρήση των συμβαλλόμενων μερών και δεν προορίζεται και δεν πρέπει να χρησιμοποιείται από κανέναν άλλο.

Επιτρέπουμε τη γνωστοποίηση αυτής της έκθεσης, στο σύνολό της και μόνο, από εσάς στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ) βάσει των σχετικών απαιτήσεων της ελληνικής νομοθεσίας, χωρίς την αποδοχή ή την ανάληψη οποιασδήποτε ευθύνης ή υποχρέωσης προς αυτό εκ μέρους μας.

Ευθύνες του Αναθέτοντος Μέρους

Το Αναθέτον Μέρος έχει αναγνωρίσει ότι οι προσυμφωνημένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για το σκοπό της ανάθεσης.

Το Αναθέτον Μέρος είναι υπεύθυνο για το Υποκείμενο Θέμα επί του οποίου εκτελούνται οι προσυμφωνημένες διαδικασίες. Η επάρκεια αυτών των διαδικασιών αποτελεί αποκλειστική ευθύνη του Αναθέτοντος Μέρους.

Η Διοίκηση της Εταιρείας παραμένει αποκλειστικά υπεύθυνη για την ακρίβεια και την πληρότητα του Ισολογισμού Μετασχηματισμού και των σχετικών αναλύσεων και στοιχείων.

Ευθύνες του επαγγελματία

Πραγματοποιήσαμε την ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών (ΔΠΣΥ) 4400 (Αναθεωρημένο), Αναθέσεις Προσυμφωνημένων Διαδικασιών. Μια ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών περιλαμβάνει την εκτέλεση των διαδικασιών που έχουν συμφωνηθεί με το Αναθέτον Μέρος και την αναφορά των ευρημάτων, τα οποία είναι τα πραγματικά αποτελέσματα των προσυμφωνημένων διαδικασιών που εκτελέστηκαν. Δεν προβαίνουμε σε καμία δήλωση σχετικά με την καταλληλότητα ή την επάρκεια των προσυμφωνημένων διαδικασιών που περιγράφονται παρακάτω, είτε για τον σκοπό για τον οποίο ζητήθηκε η παρούσα έκθεση, είτε για οποιονδήποτε άλλο σκοπό.

Η παρούσα ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάθεση διασφάλισης. Ως εκ τούτου, δεν εκφράζουμε γνώμη ή συμπέρασμα διασφάλισης. Εάν είχαμε πραγματοποιήσει πρόσθετες διαδικασίες, ενδέχεται να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί. Η Έκθεσή μας αφορά το αντικείμενο προσυμφωνημένων διαδικασιών που αναλύεται κατωτέρω και δεν επεκτείνεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022, για τις οποίες θα εκδώσουμε ξεχωριστή Έκθεση Ελέγχου.

Η εργασία μας δεν επεκτάθηκε για να διαπιστώσει τυχόν υπάρχουσες υπεραξίες ή υποτιμήσεις, επισφάλειες, απαξιώσεις, αφανή αποθεματικά, προβλέψεις, απαιτήσεις ή υποχρεώσεις που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022. Επίσης δεν έγινε έλεγχος για τυχόν φορολογικές παραβάσεις ή άλλου είδους φορολογικές εκκρεμότητες (όπως τυχόν καθυστερήσεις αποδόσεως φόρων κλπ.).

Η ανεξαρτησία μας και η διαχείριση ποιότητας

Κατά την εκτέλεση της ανάθεσης προσυμφωνημένων διαδικασιών, συμμορφωθήκαμε με τις απαιτήσεις του Διεθνούς Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές (“Κώδικας IESBA”). Δεν απαιτείται να είμαστε ανεξάρτητοι για τους σκοπούς αυτής της ανάθεσης - ωστόσο, συμμορφωθήκαμε με τις απαιτήσεις ανεξαρτησίας του Κώδικα IESBA που ισχύουν για αναθέσεις διασφάλισης εκτός από αναθέσεις χρηματοοικονομικού ελέγχου ή επισκόπησης. Είμαστε ο ανεξάρτητος ορκωτός ελεγκτής της Οντότητας και, ως εκ τούτου, συμμορφωθήκαμε επίσης με τις απαιτήσεις ανεξαρτησίας του Κώδικα IESBA που ισχύουν στο πλαίσιο του ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Η ΕΥ εφαρμόζει το International Standard on Quality Management 1 (ISQM-1), Quality Management for Firms that Perform Audits and Reviews of Financial Statements, and Other Assurance and Related Services Engagements, και κατά συνέπεια σχεδιάζει, εφαρμόζει και λειτουργεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας, συμπεριλαμβανομένων τεκμηριωμένων πολιτικών και διαδικασιών σχετικά με τη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις δεοντολογίας, τα επαγγελματικά πρότυπα και τις εφαρμοστέες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

Περιγραφή των διαδικασιών που εκτελούνται

Πραγματοποιήσαμε τις διαδικασίες που περιγράφονται κατωτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν με το Αναθέτον Μέρος, επί του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022 του Παραρτήματος «I»:

- 1) Λάβαμε από την Εταιρεία τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού, ο οποίος συντάχθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, με βάση τα λογιστικά βιβλία της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
- 2) Λάβαμε από την Εταιρεία το Ισοζύγιο Γενικής Λογιστικής για την περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου 2022 έως και την 31^η Δεκεμβρίου 2022 και πραγματοποιήσαμε συμφωνία των αξιών αυτού με τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού.
- 3) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Επενδύσεις σε Ακίνητα» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία της αναφερόμενης στην έκθεση αποτίμησης εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου με την αντίστοιχη αξία του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 4) Λάβαμε από την Εταιρεία την έκθεση αποτίμησης της εύλογης αξίας με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 31^η Δεκεμβρίου 2022, όπως αυτή συντάχθηκε από τον ανεξάρτητο εκτιμητή Savills Hellas P.C., και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 5) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Άυλα Πάγια» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 6) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 7) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Εμπορικές Απαιτήσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 8) Λάβαμε από την Εταιρεία το Ισοζύγιο Πελατών για την περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου 2022 έως και την 31^η Δεκεμβρίου 2022, και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 9) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Λοιπές Απαιτήσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 10) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και

πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.

- 11) Λάβαμε από την Εταιρεία τα αποδεικτικά τραπέζης (extrait) με τα υπόλοιπα των τραπεζικών καταθέσεων της Εταιρείας και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 12) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Ιδία κεφάλαια» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 13) Λάβαμε από την Εταιρεία το πλέον πρόσφατο καταστατικό με ημερομηνία 30 Σεπτεμβρίου 2022 και πραγματοποιήσαμε συμφωνία του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου με την ανάλυση που παρατίθεται στο Παράρτημα II και τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 14) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 15) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Προμηθευτές» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 16) Λάβαμε από την Εταιρεία το Ισοζύγιο Προμηθευτών για την περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου 2022 έως και την 30^η Σεπτεμβρίου 2022, και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.
- 17) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Λοιπές Υποχρεώσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31ης Δεκεμβρίου 2022.
- 18) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.

Ευρήματα

Από την εργασία μας δεν υπήρξαν ευρήματα και συνεπώς, διαπιστώσαμε ότι οι λογιστικές αξίες, που περιλαμβάνονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού (Παράρτημα I) συμφωνούν με το Ισοζύγιο Γενικής Λογιστικής και τα αρχεία λογαριασμών της Εταιρείας κατά την 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.

Αθήνα, 9 Μαΐου 2023

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελεονόρα Σέκα
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 50131
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.
Χειμάρρας 8B
Μαρούσι, 151 25
Ελλάδα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 107

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «PIRAEUS REGENERATION ZONAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» ΤΗΣ 31^{ΗΣ} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022 ΒΑΣΕΙ ΔΠΧΑ

(ανέλεγκτη από ορκωτό ελεγκτή λογιστή)

PIRAEUS REGENERATION ZONAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΑΡ. Γ.Ε.Μ.Η : 151497001000	
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ της 31ης Δεκεμβρίου 2022 (βάσει Δ.Π.Χ.Α) (ποσά σε €)	
Ενεργητικό	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	
Επενδύσεις σε ακίνητα	11.400.000
Άυλα πάγια	3.644
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	5.000
	11.408.644
Κυκλοφορούν ενεργητικό	
Εμπορικές Απαιτήσεις	583
Λοιπές Απαιτήσεις	182.445
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	19.717
	202.746
Σύνολο ενεργητικού	11.611.389
Ιδία κεφάλαια και υποχρεώσεις	
Ιδία κεφάλαια	
Μετοχικό Κεφάλαιο	1.077.510
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	4.526.139
Αποτελέσματα εις νέο	5.930.762
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	11.534.411
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	4.200
	4.200
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Προμηθευτές	41.548
Λοιπές υποχρεώσεις	20.295
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	10.935
	72.778
Σύνολο υποχρεώσεων	76.978
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	11.611.389

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

ΑΝΑΛΥΣΕΙΣ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «PIRAEUS REGENERATION ZONAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» ΤΗΣ 31^{ΗΣ} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022 ΒΑΣΕΙ ΔΠΧΑ

1. Ανάλυση κονδυλίου «Επενδύσεις σε ακίνητα»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Εξυπηρετούμενα διαμερίσματα, Παπαστράτου 24 & Βάκχου 1, Πειραιάς, Ν. Αττικής	11.400.000
Σύνολο Επενδύσεων σε ακίνητα	11.400.000

2. Ανάλυση κονδυλίου «Άυλα πάγια»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Λογισμικά προγράμματα Η/Υ	1.363
Σήματα	2.281
Σύνολο Άυλων παγίων	3.644

3. Ανάλυση κονδυλίου «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Εγγύηση PROTERGIA (Παπαστράτου 24)	5.000
Σύνολο λοιπών μακροπρόθεσμων απαιτήσεων	5.000

4. Ανάλυση κονδυλίου «Εμπορικές Απαιτήσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Πελάτες εσωτερικού	582
Προκαταβολές προμηθευτών	1
Σύνολο Εμπορικών Απαιτήσεων	583

5. Ανάλυση κονδυλίου «Λοιπές Απαιτήσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Απόδοση περιοδικής εκκαθάρισης ΦΠΑ Δεκεμβρίου	179.923
Χρεωστικά προμηθευτών	444
Κοινόχρηστα επόμενων χρήσεων	2.078
Σύνολο Λοιπών Απαιτήσεων	182.455

6. Ανάλυση κονδυλίου «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Ταμείο	170
Καταθέσεις όψεως OPTIMA GR7703400140014007875027197	134
Καταθέσεις όψεως OPTIMA 14007875091597	266
Καταθέσεις όψεως OPTIMA 14007875027297	19.147
Σύνολο Ταμειακών Διαθεσίμων και Ισοδυνάμων	19.717

7. Ανάλυση κονδυλίου «Ίδια Κεφάλαια»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο κοινών μετοχών	1.077.510

Καταβεβλημένες διαφορές από έκδοση μετοχών υπέρ άρτιο	4.526.139
Υπόλοιπο κερδών εις νέο	5.930.762
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	11.534.411

8. Ανάλυση κονδυλίου «Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Υποχρεώσεις Μίσθωσης Γευσήνους	4.200
Σύνολο Λοιπών Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	4.200

9. Ανάλυση κονδυλίου «Προμηθευτές»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Προμηθευτές εσωτερικού	41.548
Σύνολο Προμηθευτών	41.548

10. Ανάλυση κονδυλίου «Λοιπές υποχρεώσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Φόροι - Τέλη αμοιβών τρίτων	200
Φόρος Διαμονής (ν.4389/2016)	863
Δημοτικός Φόρος (ν.339/1976)	359
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.360
Χρεωστικά προμηθευτών	444
Έξοδα ΔΕΚΟ	12.069
Σύνολο Λοιπών υποχρεώσεων	20.295

11. Ανάλυση κονδυλίου «Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2022
Φόρος Επενδύσεων	10.935
Σύνολο Τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων	10.935