

Προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας με την επωνυμία

«PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»,

Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, σύμφωνα με το άρθρο 22 παρ. 1 του Ν. 4706/2020, το άρθρο 27 παρ. 1 του Ν. 4548/2018 και την παράγραφο 14 της απόφασης υπ' αριθ. 25 της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών του Χρηματιστηρίου Αθηνών

1 Εισαγωγή

Με βάση το επιχειρηματικό σχέδιο της Εταιρείας και προσβλέποντας στην περαιτέρω ισχυροποίηση της, η Εταιρεία επιδιώκει τη μεγέθυνση του χαρτοφυλακίου της η οποία θα προέλθει τόσο από την ολοκλήρωση επενδύσεων που είναι σε εξέλιξη καθώς και από την προσθήκη νέων επενδύσεων οι οποίες θα ενισχύσουν τα έσοδα και κέρδη της.

Για το σκοπό αυτό η Εταιρεία επιδιώκει την άντληση κεφαλαίων μέχρι του ποσού €40.000.000.

Για την υλοποίηση των ανωτέρω, το Διοικητικό Συμβούλιο προτείνει στην Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας που συγκαλείται για την 08^η.05.2025, ημέρα Πέμπτη και ώρα 11:00, στα γραφεία της Εταιρείας επί της Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας αρ. 59, 2^{ος} όροφος, την λήψη απόφασης, μεταξύ άλλων, αναφορικά με την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, με καταβολή μετρητών, με σκοπό την άντληση κεφαλαίων μέχρι του ποσού των €40.000.000 (η «**Αύξηση**») μέσω έκδοσης μέχρι 80.000.000 νέων κοινών, άυλων, μετά ψήφου ονομαστικών μετοχών με ονομαστική αξία €0,50 εκάστη (οι «**Νέες Μετοχές**»), με δυνατότητα μερικής κάλυψης, κατά το άρθρο 28 του Ν. 4548/2018.

Η τιμή διάθεσης των Νέων Μετοχών (η «**Τιμή Διάθεσης**»), θα οριστεί από το Διοικητικό Συμβούλιο εντός ενός έτους από το χρόνο λήψης της απόφασης της Γενικής Συνέλευσης, κατόπιν σχετικής εξουσιοδότησης της Γενικής Συνέλευσης.

Η Αύξηση θα γίνει με αποκλεισμό του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 27 παρ. 1 του Ν. 4548/2018, και τη διάθεση των Νέων Μετοχών στην Τιμή Διάθεσης που θα αποφασίσει το Διοικητικό Συμβούλιο, μέσω δημόσιας προσφοράς σε ιδιώτες και ειδικούς επενδυτές, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, τις εφαρμοστέες διατάξεις του Ν. 4706/2020 και τις εκτελεστικές αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (η «**Δημόσια Προσφορά**»), με δικαίωμα κατά προτεραιότητα κατανομής Νέων Μετοχών στους υφιστάμενους μετόχους της Εταιρείας, ανάλογα με τη συμμετοχή τους στο υφιστάμενο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας (το «**Δικαίωμα Προνομιακής Κατανομής**»), έτσι ώστε να δύνανται να διατηρήσουν το ποσοστό συμμετοχής τους αμετάβλητο σε σχέση με το ποσοστό που θα κατέχουν στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας πριν την Αύξηση (κατά την ημερομηνία που θα ορισθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο). Τυχόν αδιάθετες Νέες Μετοχές, μετά την άσκηση του Δικαιώματος Προνομιακής Κατανομής, θα μπορούν να διατεθούν κατά την κρίση του Διοικητικού Συμβουλίου.

2 Απολογισμός της χρήσης των αντληθέντων κεφαλαίων από προηγούμενες αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου

Κατόπιν της εξουσίας που παρασχέθηκε με την από 19.05.2021 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, με την από 28.11.2024 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των €3.814.000,00, με την έκδοση 7.628.000 νέων, κοινών, άυλων, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας 0,50 Ευρώ εκάστης, με τιμή διάθεσης ένα €1,36 ανά νέα μετοχή, με αποκλεισμό (κατάργηση) του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας υπέρ της «NLTG HH Greece Single Member S.A.».

Από την έκδοση των ανωτέρω μετοχών αντλήθηκαν συνολικά €10.374.080 τα οποία καλύφθηκαν μέσω συμψηφισμού ισόποσου χρέους της Εταιρείας προς την «NLTG HH Greece Single Member S.A.» σύμφωνα με το άρθρο 20 παρ. 4 του Ν. 4548/2018. Η διαφορά μεταξύ της συνολικής ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών ποσού €3.814.000,00 και της συνολικής τιμής διάθεσης αυτών ποσού €10.374.080, ήτοι ποσό €6.560.080 ήχθει σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας «Διαφορά υπέρ το άρτιο».

Τα αντληθέντα κεφάλαια από την παραπάνω αύξηση μετοχικού κεφαλαίου χρησιμοποιήθηκαν από την Εταιρεία για την πλήρη αποπληρωμή, μέσω συμψηφισμού με ισόποση οφειλή, στις 28.11.2024, μέρους του συνολικού ποσού που όφειλε η Εταιρεία προς την «NLTG HH Greece Single Member S.A.» ως τίμημα για την απόκτηση από την Εταιρεία των μετοχών της εταιρείας «SUNWING HOTELS Hellas SINGLE MEMBER S.A» από την «NLTG HH Greece Single Member S.A.» δυνάμει της από 31.07.2024 σύμβασης μεταβίβασης μετοχών, όπως αυτή τροποποιήθηκε στις 18.11.2024.

Πέραν της ανωτέρω, κατά την τελευταία τριετία δεν έχουν πραγματοποιηθεί άλλες αυξήσεις του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών.

3 Επενδυτικό σχέδιο της Εταιρείας που θα χρηματοδοτηθεί από τα κεφάλαια της αύξησης, χρονοδιάγραμμα πραγματοποίησής του και επιμέρους ανάλυση του προορισμού των κεφαλαίων

Από την Αύξηση θα αντληθούν κεφάλαια έως €40.000.000. Η Εταιρεία σκοπεύει να χρησιμοποιήσει το σύνολο των κεφαλαίων που θα αντληθούν από την προτεινόμενη Αύξηση, για την χρηματοδότηση νέων επενδύσεων ακινήτων, σύμφωνα με την επενδυτική πολιτική και στρατηγική της, και για χρηματοδότηση επενδύσεων που είναι σε εξέλιξη, καθώς και για την αποπληρωμή υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων, εφόσον κριθεί σκόπιμο.

Θεμελιώδης επενδυτικός στόχος της Εταιρείας, όσον αφορά την Αύξηση αλλά και γενικότερα, είναι η δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας για τους μετόχους της, μέσα από την κύρια δραστηριότητά της δηλαδή επενδύσεις σε ακίνητα που προσφέρουν ελκυστικές αποδόσεις.

Οι τομείς που σκοπεύει να επικεντρωθεί η Εταιρεία για την χρήση των αντληθέντων κεφαλαίων είναι οι κάτωθι:

(α) ο ξενοδοχειακός τομέας ,

(β) οι φοιτητικές κατοικίες,

(γ) τα κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα, ιδιαίτερα στον χώρο της εκπαίδευσης (σχολεία),

(δ) τα γραφεία με χαρακτηριστικά βιωσιμότητας («πράσινα»), και

(ε) ο τομέας της εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics) καθώς και οι αποθηκευτικοί χώροι και τα βιομηχανικά ακίνητα.

Η Εταιρεία, διερευνά την αγορά των ακινήτων για τον έγκαιρο εντοπισμό των κατάλληλων ακινήτων που θα ικανοποιούν τα ποιοτικά κριτήρια που έχει θέσει η επενδυτική της στρατηγική και πολιτική.

Οι συγκεκριμένες επενδύσεις τις οποίες εξετάζει σήμερα η Εταιρεία δεν είναι δυνατόν να παρατεθούν λεπτομερώς στην παρούσα έκθεση. Η Εταιρεία όμως προτίθεται να προβεί σε όλες τις απαιτούμενες ενέργειες ώστε εγκαίρως να ενημερώνει για μέρος των επενδύσεων που πρόκειται να χρηματοδοτηθούν από την Αύξηση, προκειμένου να υπάρχει ορατότητα του επενδυτικού της σχεδίου.

Τα κεφάλαια που θα συγκεντρωθούν αναμένεται να διατεθούν εντός 30 μηνών από την ολοκλήρωση της προτεινόμενης Αύξησης.

Η χρήση των κεφαλαίων της Αύξησης θα εξειδικευτεί περαιτέρω κατά το χρόνο της απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου για τον προσδιορισμό των ειδικότερων όρων της Αύξησης, συμπεριλαμβανομένης της Τιμής Διάθεσης.

4 Τιμή διάθεσης των Νέων Μετοχών και αποκλεισμός του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας

Μέσω της έκδοσης των Νέων Μετοχών που θα καλυφθούν με καταβολή μετρητών η Εταιρεία σκοπεύει να αντλήσει κεφάλαια έως του ποσού των €40.000.000 με στόχο να χρηματοδοτήσει τις παραπάνω περιγραφόμενες ενέργειες.

Η Τιμή Διάθεσης θα οριστεί από το Διοικητικό Συμβούλιο εντός ενός έτους από το χρόνο λήψης της απόφασης της Γενικής Συνέλευσης, κατόπιν σχετικής εξουσιοδότησης της Γενικής Συνέλευσης. Η Τιμή Διάθεσης των Νέων Μετοχών δεν δύναται να είναι κατώτερη της ονομαστικής αξίας των μετοχών της Εταιρείας, ήτοι κατώτερη των πενήντα λεπτών του Ευρώ (€0,50) ανά Νέα Μετοχή. Η συνολική υπέρ το άρτιο αξία, όπως θα προκύψει μετά τον ορισμό της Τιμής Διάθεσης των Νέων Μετοχών με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού «διαφορά υπέρ το άρτιο».

Για τη βέλτιστη άντληση κεφαλαίων και την επιτυχή ολοκλήρωση της Αύξησης, είναι προς το συμφέρον της Εταιρείας ο τρόπος διάθεσης των Νέων Μετοχών που θα καλυφθούν με καταβολή μετρητών να είναι κατάλληλος ώστε να εξουδετερώνει τους κινδύνους της διαδικασίας άντλησης κεφαλαίων, και, για το σκοπό αυτό, να ελαχιστοποιεί τον απαιτούμενο χρόνο για την ολοκλήρωση της διαδικασίας άντλησης κεφαλαίων και να παρέχει στην Εταιρεία την αναγκαία ευελιξία για να προσελκύσει και νέους επενδυτές που επιθυμούν να υποστηρίξουν το νέο στρατηγικό σχέδιο της Εταιρείας και να καλύψουν Νέες Μετοχές. Στο πλαίσιο αυτό το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογεί ότι θα πρέπει να αποκλειστεί (καταργηθεί) το δικαίωμα προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας ώστε η διάθεση των Νέων Μετοχών και η έναρξη διαπραγμάτευσής τους να δύναται να ολοκληρωθεί σε αποτελεσματικότερο χρονικό διάστημα. Αυτό περιορίζει την έκθεση στον κίνδυνο αγοράς (διακύμανση), που πιθανώς να προκληθεί από την volatile κατάσταση των χρηματαγορών ή άλλα απρόβλεπτα γεγονότα, δεδομένου ότι η διαδικασία με άσκηση δικαιώματος προτίμησης απαιτεί συνολικά περί τις 3 εβδομάδες.

Παράλληλα, προβλέπεται το Δικαίωμα Προνομιακής Κατανομής προκειμένου να διασφαλιστούν τα συμφέροντα των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας και να περιοριστεί το ενδεχόμενο αραιώσης (dilution) της συμμετοχής τους στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας. Με τον δικαίωμα αυτό διασφαλίζεται ότι οποιοσδήποτε μέτοχος επιθυμεί να μην αραιωθεί η συμμετοχή του στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, δύναται να διατηρήσει το ποσοστό συμμετοχής τους αμετάβλητο σε σχέση με το ποσοστό που θα κατέχει στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας πριν την Αύξηση. Δικαίωμα Προνομιακής Κατανομής θα έχουν όλοι οι μέτοχοι της Εταιρείας οι οποίοι θα είναι εγγεγραμμένοι στα αρχεία του Συστήματος Άυλων Τίτλων (Σ.Α.Τ.) κατά την ημερομηνία καταγραφής δικαιούχων (record date) που θα οριστεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Ο ακριβής τρόπος διάθεσης των Νέων Μετοχών μέσω Δημόσιας Προσφοράς θα καθοριστεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Τυχόν αδιάθετες Νέες Μετοχές, μετά την άσκηση του Δικαιώματος Προνομιακής Κατανομής, θα δύναται να διατεθούν κατά

την κρίση του Διοικητικού Συμβουλίου (συμπεριλαμβανόμενης της διάθεσης μέσω της Δημόσιας Προσφοράς ή/και μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης).

Συνεπώς, για όλους τους παραπάνω λόγους, εισηγούμαστε ομόφωνα τον αποκλεισμό του δικαιώματος προτίμησης στην παρούσα Αύξηση, που θεωρείται συμφέρων για την Εταιρεία για τους λόγους που προεκτέθηκαν και αποτελεί απαραίτητο, κατάλληλο, εύλογο, προσήκον και πρόσφορο μέτρο για την ταχεία και επιτυχή ολοκλήρωση της Αύξησης.

Για όλους τους παραπάνω λόγους, η Αύξηση, η Δημόσια Προσφορά και ο αποκλεισμός του δικαιώματος προτίμησης έχουν την ομόφωνη στήριξη της διοίκησης της Εταιρείας και σας καλούμε να την υπερψηφίσετε.

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Αθήνα, 16 Απριλίου 2025