

PREMIA

Properties

PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

**ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ**

1η Ιανουαρίου – 30η Ιουνίου 2021

**Σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν.3556 / 2007
όπως αυτό ισχύει**

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ	ΣΕΛΙΔΑ
ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	3
ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	11
ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	12
I. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	13
II. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ	14
III.ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ	15
IV. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	15
V. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ	16
ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΕΣ ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.....	17
1 . Γενικές πληροφορίες	17
2. Δομή του Ομίλου	17
3.Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών	18
4.Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	21
5. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	22
6.Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς τομείς.....	22
7. Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες επί των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων	24
7.1 Επενδύσεις σε ακίνητα	24
7.2 Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος.....	27
7.3 Συμμετοχές σε θυγατρικές	28
7.4 Εμπορικές απαιτήσεις.....	32
7.5 Λοιπές απαιτήσεις	32
7.6 Δεσμευμένες καταθέσεις.....	32
7.7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	33
7.8 Μετοχικό Κεφάλαιο	33
7.9 Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	33
7.10 Δανειακές υποχρεώσεις.....	34
7.11 Υποχρεώσεις από μισθώσεις.....	36
7.12 Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις.....	37
7.13 Προβλέψεις.....	38
7.14 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	38
7.15 Προμηθευτές	38
7.16 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	39
7.17 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	39
7.18 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	39
7.19 Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	39
7.20 Παροχές σε εργαζομένους.....	40
7.21 Λοιπά έξοδα	40
7.22 Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα	40
7.23 Φόροι Εισοδήματος	40
7.24 Κέρδη ανά μετοχή.....	41
7.25 Συναλλαγές και Απαιτήσεις από Υποχρεώσεις προς Συνδεδεμένα Πρόσωπα	41
7.26 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις	42
7.27 Αναμόρφωση Χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρήσεως 30/06/2020	43
7.28 Γεγονότα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.....	43

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Οι κάτωθι υπογράφοντες δηλώνουν με την παρούσα ότι εξ' όσων γνωρίζουν:

Οι Εξαμηνιαίες ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της περιόδου από την 1η Ιανουαρίου έως την 30η Ιουνίου 2021, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζουν με τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσεως της PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 5, παρ. 3 έως 5 του Ν.3556/2007.

Η εξαμηνιαία έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007.

Αθήνα, 22 Σεπτεμβρίου 2021

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος Δ.Σ

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Το Μέλος Δ.Σ.

Ηλίας Γεωργιάδης

Κωνσταντίνος Μαρκάζος

Καλλιόπη Καλογερά

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥτης της **PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

επί των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

της περιόδου από 1η Ιανουαρίου έως 30η Ιουνίου 2021

Η παρούσα έκθεση αποσκοπεί στην παροχή ορθής και ολοκληρωμένης πληροφόρησης σχετικά με τα γεγονότα τις εξελίξεις και τις επιδόσεις της **PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** κατά την διάρκεια του πρώτου εξάμηνου του 2021 και την συνοπτική ενδιάμεση χρηματοοικονομική κατάσταση της περιόδου.

Η έκθεση είναι ενιαία για όλο τον όμιλο της **της PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** και βασίζεται στα ενοποιημένα μεγέθη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Αναφορές στα εταιρικά μεγέθη και δεδομένα γίνονται όπου είναι σκόπιμο για λόγους αρτιότερης πληροφόρησης.

1.Επιδόσεις και χρηματοοικονομική θέσηΕπενδύσεις σε ακίνητα

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2021, η Εταιρεία προέβη στην αγορά 2 νέων ακινήτων συνολικής εύλογης αξίας €7,83 εκ. Στις 30.06.2021, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του Ομίλου περιλάμβανε 16 ακίνητα συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 221 χιλ. τ.μ. με εύλογη αξία €131,57 εκ., όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της εταιρείας (SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.).

Σημειώνεται ότι από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου σε εύλογες αξίες στις 30.06.2021 προέκυψαν κέρδη €2.63 εκ., έναντι κερδών €0,72 εκ. στο αντίστοιχο εξάμηνο του 2020.

Επενδύσεις σε συμμετοχές

Η Εταιρεία την 29η Ιουνίου 2021 προέβη στην απόκτηση του 100% των μετοχών έξι ανωνύμων εταιρειών οι οποίες εκμεταλλεύονται επτά ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας €55,21εκ. κατά την 30.06.2021 ενισχύοντας περαιτέρω το χαρτοφυλάκιο της. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών των εν λόγω εταιρειών ανήλθε σε €24,56 εκ.

Χρηματοοικονομική διάρθρωση

Ο καθαρός δανεισμός του Ομίλου (σύνολο δανειακών υποχρεώσεων συμπεριλαμβανομένων και των υποχρεώσεων από μισθώσεις μείον ταμιακά διαθέσιμα, συμπεριλαμβανομένων και των δεσμευμένων καταθέσεων) την 30.06.2021 διαμορφώθηκε σε €93,72 εκ. έναντι €45,84 εκ. την 31.12.2020. Η μεταβολή οφείλεται κυρίως στην προσθήκη των δανείων των ανωτέρω νέων θυγατρικών και στην αύξηση δανεισμού της Εταιρείας για την αγορά νέων επενδυτικών ακινήτων.

Κύκλος εργασιών

Τα συνολικά έσοδα του Ομίλου κατά το πρώτο εξάμηνο του 2021 ανήλθαν σε €3,62 εκ. και περιλαμβάνουν €2,05 εκ. έσοδα από μισθώματα ακινήτων, €1,38 εκ. έσοδα από παροχή υπηρεσιών τα οποία κατά κύριο λόγο αφορούν έσοδα της θυγατρικής JPA ΑΕΕΣ καθώς και €0,2 εκ. έσοδα κοινοχρήστων. Οι επιπτώσεις των μέτρων που έλαβε η ελληνική κυβέρνηση για την αντιμετώπιση των συνεπειών του κορωνοϊού στη χώρα μας, είχαν σαν αποτέλεσμα τη μείωση των εσόδων από μισθώματα ακινήτων του Ομίλου, για το πρώτο εξάμηνο του 2021 κατά το ποσό των €233 χιλ., το οποίο αντιστοιχεί στο 10,00% των εξαμηνιαίων εσόδων από μισθώματα.

Επισημαίνεται ότι στον κύκλο εργασιών του Ομίλου για το πρώτο εξάμηνο του 2021 ενσωματώνονται τα έσοδα των ανωτέρω νέων θυγατρικών εταιρειών από την ημερομηνία που αποκτήθηκαν, ήτοι την 29^η Ιουνίου 2021 (μία ημέρα).

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Ο Όμιλος για το πρώτο εξάμηνο 2021 παρουσίασε λειτουργικό κέρδος προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) ύψους €3,61 εκ. έναντι €1,18 εκ. το πρώτο εξάμηνο 2020. Τα λειτουργικά κέρδη προ φόρων τόκων και αποσβέσεων του Ομίλου, μη συμπεριλαμβανομένων κερδών από αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία (Adjusted EBITDA), ανήλθαν σε €0,98 εκ., έναντι €0,46 εκ. της προηγούμενης περιόδου.

Οι δαπάνες προσωπικού ανήλθαν σε €0,32 εκ. από € 0,14 εκ. το πρώτο εξάμηνο του 2020 με τον αριθμό του προσωπικού να ανέρχεται σε 10 άτομα την 30.06.2021 έναντι 3 ατόμων την 30.06.2020. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στη στελέχωση της Εταιρείας με βάση τη νέα οργανωτική δομή της.

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα κατά το πρώτο εξάμηνο 2021 ανήλθαν σε €1,92 εκ. έναντι €0,14 εκ. κατά το πρώτο εξάμηνο 2020. Η αύξηση οφείλεται κατά κύριο λόγο στην προσθήκη της θυγατρικής JPA ΑΕΕΣ κατά €1,22 εκ. καθώς και στα έξοδα αναδιοργάνωσης της μητρικής Εταιρείας

Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου αφορούν στο σύνολό τους την θυγατρική εταιρεία JPA ΑΕΕΣ, και ανήλθαν σε €1,18 εκ..

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου ανήλθαν σε €1,85 εκ., έναντι €0,22 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2020. Η αύξηση οφείλεται στην προσθήκη των αντίστοιχων εξόδων της θυγατρικής εταιρείας JPA καθώς και στη σύναψη νέων δανείων από την Εταιρεία.

Κέρδη από συνεχιζόμενες δραστηριότητες μετά από φόρους

Τα κέρδη από συνεχιζόμενες δραστηριότητες μετά από φόρους διαμορφώθηκαν σε €2,48 εκ. έναντι κερδών €2,17 εκ. κατά το πρώτο εξάμηνο του 2020.

2. Σημαντικά γεγονότα περιόδου

Εταιρικά γεγονότα

Στις 07.01.2021 πιστοποιήθηκε η κάλυψη του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, που προέκυψε από την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά €9.102.451,50, με εισφορές σε είδος, με την έκδοση και τη διάθεση 18.204.903 νέων κοινών, ονομαστικών, με δικαίωμα ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία και τιμή διάθεσης €1,10. Η συνολική διαφορά μεταξύ του καλυφθέντος μετοχικού κεφαλαίου στο πλαίσιο της αύξησης αυτής και της αξίας αποτίμησης των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων, ποσού €10.922.942,50 έχει αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας «Διαφορά υπέρ το άρτιο».

Η Εταιρία την 10.12.2020 εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού κεφαλαίου ύψους € 41.0 εκ. η εκταμίευση του οποίου πραγματοποιήθηκε σταδιακά εντός του πρώτου εξαμήνου 2021. Συγκεκριμένα, στις 18.01.2021 εκταμιεύτηκε ποσό €36,0 εκατ. για την αγορά ποσοστού των ακινήτων στη θέση Κύριλλος και Ψάρι και στις 27.04.2021 ποσό €5,1 εκ. για την αγορά του ακινήτου στη θέση Ήμερος Τόπος.

Στις 15.01.2021 υπογράφηκε σύμβαση ομολογιακού δανείου με την εταιρεία Sterner Stenhus Greece ποσού €2,6 εκ.

Στις 5.02.2021 πραγματοποιήθηκε η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων που αποφάσισε την αλλαγή της επωνυμίας της Εταιρείας από «PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και διακριτικό τίτλο «PASAL DEVELOPMENT S.A.» σε «**PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» και διακριτικό τίτλο «**PREMIA PROPERTIES**».

Στις 3.3.2021 εγκρίθηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς το Ενημερωτικό Δελτίο της ανωτέρω αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου και η εισαγωγή των νέων μετοχών στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Στις 05.05.2021 υπογράφηκε σύμβαση ομολογιακού δανείου με την εταιρεία Sterner Stenhus Greece ποσού €1,0 εκ. για την εξόφληση απόκτησης ποσοστού 28,96% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 με μετρητά.

Στις 19.5.2021 πραγματοποιήθηκε η έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων που αποφάσισε:

- Παροχή εξουσίας στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για λήψη απόφασης αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και περιορισμού ή αποκλεισμού του δικαιώματος προτίμησης των μετόχων της Εταιρείας.
- Έγκριση Πολιτικής Καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 3 του ν. 4706/2020.
- Τροποποίηση του άρθρου 19 παρ. 2 του Καταστατικού της Εταιρείας αναφορικά με τη διάρκεια της θητείας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου και ορισμός ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του.
- Εκλογή Επιτροπής Ελέγχου σύμφωνα με το άρθρο 44 του Ν. 4449/2017.

Στις 20.5.2021 έγινε εκποίηση 715 κοινών μετοχών της Εταιρείας από κλασματικά υπόλοιπα.

Στις 3.6.2021 το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με στόχο την περαιτέρω ενίσχυση του χαρτοφυλακίου επενδύσεων, τη χρηματοδότηση του επενδυτικού προγράμματος καθώς και τη διεύρυνση της μετοχικής της βάσης. Η συνολική αξία της αύξησης ανερχόταν σε έως €75 εκ. και περιλάμβανε συνδυαστικά: (α) εισφορές περιουσιακών στοιχείων συνολικής αξίας € 27,5 εκ. (συγκεκριμένα, μετοχές 6 εταιριών οι οποίες εκμεταλλεύονται 7 ακίνητα, καθώς και ομολογίες έκδοσης της Εταιρείας) και (β) μετρητά, έως του ποσού των € 47,5 εκ.

Στις 29.06.2021, υπογράφηκε η σύμβαση μεταβίβασης του 100% των μετοχών των ανωτέρω έξι νέων εταιριών με αντάλλαγμα τη διάθεση 16.358.565 νέων μετοχών της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας €0,50 εκάστη και με τιμή διάθεσης €1,44 εκάστη πλέον την καταβολή μετρητών ποσού €999.883,00 (βλέπε Σημ.5.3). Επίσης, κατά την ίδια ημερομηνία υπογράφηκε η σύμβαση μεταβίβασης των ανωτέρω αναφερομένων ομολογιών, με αντάλλαγμα τη διάθεση 2.728.090 νέων μετοχών της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας €0,50 εκάστη και με τιμή διάθεσης €1,44 εκάστη, τις οποίες στη συνέχεια η Εταιρεία ακύρωσε λόγω σύγχυσης.

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Την 24.06.2021 έγινε αναχρηματοδότηση των δανείων της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων και του προγράμματος JESSICA που είχε λάβει η εταιρεία JPA ΑΕΕΣ, μέσω έκδοσης από την ίδια και κάλυψης από την Alpha Bank ομολογιακού συνολικού ύψους € 35,6 εκ. Με το εν λόγω δάνειο πραγματοποιήθηκε η εξόφληση των υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων της εταιρίας (συμπεριλαμβανομένων σχετικών εξόδων και της ποινής πρόωρης προεξόφλησης ύψους €3,2 εκ.) καθώς και η αποπληρωμή μέρους ομολογιών προς την Εταιρεία ύψους €3,5 εκ.

Στις 29.06.2021 υπεγράφη η έκδοση από την Εταιρεία και κάλυψη από την από την Τράπεζα Πειραιώς ομολογιακού δανείου ύψους €1,7 εκ. για την εξόφληση υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων προς την Sterner Stenhus Greece. Η εκταμίευση πραγματοποιήθηκε στις 21.07.2021

Στις 29.6.2021 πραγματοποιήθηκε η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας.

Επενδύσεις

Στις 28.01.2021 πραγματοποιήθηκε αγορά ενός ακινήτου σούπερ μάρκετ (big box) επί της Λ. Λαυρίου, Παιανία έναντι τιμήματος €2,63 εκ.

Στις 6.04.2021 πραγματοποιήθηκε αγορά ενός ακινήτου αποθηκών (logistics) το οποίο βρίσκεται στον Ασπρόπυργο Αττικής (περιοχή Λάκκα) έναντι τιμήματος €5,194 εκ.

Στις 29.06.2021 αποκτήθηκε έναντι τιμήματος €24,56 εκ, (βλέπε Σημ.7.3) το 100% των μετοχών έξι ανωνύμων εταιρειών οι οποίες εκμεταλλεύονται τα εξής επτά ακίνητα: α) ακίνητο αποθηκών (logistics) στην επαρχιακή οδό Σίνδου-Χαλάστρας κυριότητας της ΑΔΑΜ ΤΕΝ Α.Ε., β) ακίνητο big box στην Καλαμάτα κυριότητας της Πειραιώς Leasing (Λήζινγκ) Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε. και το οποίο η ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. εκμισθώνει δυνάμει σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, γ) ακίνητο σούπερ μάρκετ (big box) στην Κατερίνη κυριότητας της Πειραιώς Leasing (Λήζινγκ) Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε. και το οποίο η ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. εκμισθώνει δυνάμει σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, δ) ακίνητο αποθηκών (logistics) στην θέση «Δύο Πεύκα», στον δήμο Ασπροπύργου, Αττικής κυριότητας της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ Α.Ε., ε) ακίνητο αποθηκών (logistics) στην θέση «Ξηροπήγαδο-Γιακομο», στον δήμο Μάνδρας-Ειδυλλίας, Αττικής κυριότητας της ΘΕΣΜΙΑ Α.Ε., στ) ακίνητο αποθηκών (logistics) στην θέση «Ρίκια», στον δήμο Ασπροπύργου, Αττικής κυριότητας της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ Α.Ε., ζ) ακίνητο αποθηκών (logistics) στην θέση «Στρίφι – Λέκκα – Κουντουρά - Καψάλα», στον δήμο Ελευσίνας, Αττικής κυριότητας της ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 Α.Ε.

3. Περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κινδύνους που προέρχονται από την αβεβαιότητα που χαρακτηρίζει τις εκτιμήσεις για τα ακριβή μεγέθη της αγοράς και την μελλοντική τους εξέλιξη. Στους κινδύνους περιλαμβάνονται ο κίνδυνος αγοράς (μεταβολές στις τιμές και στα επιτόκια της αγοράς), ο κίνδυνος ρευστότητας και ο πιστωτικός κίνδυνος. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων του Ομίλου επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση του Ομίλου.

α) Κίνδυνος που σχετίζεται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα

Λόγω της φύσης της δραστηριότητάς του, ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε διακυμάνσεις της γενικότερης κατάστασης της ελληνικής οικονομίας και ειδικότερα, της αγοράς ακινήτων. Σημειώνεται ότι η πρόβλεψη της χρονικής στιγμής επέλευσης των μεταβολών είναι αβέβαιη. Η διακύμανση αυτή των μακροοικονομικών συνθηκών και κατ' επέκταση των συνθηκών της εγχώριας αγοράς ακινήτων, επιδρά ενδεικτικά:

1. στο επίπεδο προσφοράς/ζήτησης για τα ακίνητα, επηρεάζοντας τη δυνατότητα του Ομίλου να εκμισθώσει τα κενά επενδυτικά ακίνητα ή να τα εκμισθώσει με ελκυστικούς όρους (ύψος και διάρκεια των βασικών ανταλλαγμάτων των συμβάσεων μίσθωσης) και σε φερέγγυους μισθωτές ή να αυξήσει τις δαπάνες που απαιτούνται για τη σύναψη μισθώσεων (π.χ. κόστη διαμόρφωσης), λόγω μειωμένης ζήτησης ή αυξημένης προσφοράς ακινήτων ή συρρίκνωσης της εγχώριας οικονομικής δραστηριότητας, ή/και να διαθέσει κάποιο ακίνητο του χαρτοφυλακίου του (είτε γιατί δεν αποφέρει την αναμενόμενη απόδοση είτε για να καλύψει τυχόν ανάγκες ρευστότητας) σε ευνοϊκές συνθήκες αγοράς και με αναμενόμενο αντάλλαγμα (καθώς η εμπορευσιμότητα των ακινήτων επηρεάζεται εκτός από την τοποθεσία του ακινήτου, και από την προσφορά και τη ζήτηση για τον τύπο του ακινήτου και το ευρύτερο μακροοικονομικό περιβάλλον της Ελλάδας),
2. στη δυνατότητα καταβολής των μισθωμάτων από τους μισθωτές,
3. στο προεξοφλητικό επιτόκιο ή/και την προσφορά/ζήτηση συγκρίσιμων ακινήτων και κατ' επέκταση, λόγω των ανωτέρω, στην εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων.

Η πανδημία Covid-19, η οποία ξέσπασε το Μάρτιο 2020, οδήγησε σε μέτρα αποστασιοποίησης, συμπεριλαμβανομένου του περιορισμού καθολικής απαγόρευσης κυκλοφορίας και αναστολής λειτουργίας κλάδων επιχειρήσεων (lockdown) για την αντιμετώπιση της εξάπλωσης της πανδημίας και σε υψηλές δαπάνες από το ελληνικό κράτος για την αντιμετώπιση της νόσου, τη στήριξη των επιχειρήσεων και τη διαφύλαξη της απασχόλησης, με αρνητικές επιπτώσεις στο ρυθμό οικονομικής

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

ανάπτυξης και στην εξέλιξη της ελληνικής οικονομίας. Συγκεκριμένα, η ελληνική οικονομία εκτιμάται ότι επιβραδύνθηκε κατά 10% το 2020 και προβλέπεται να ανακάμψει κατά 3,5% το 2021, σύμφωνα με τις πιο πρόσφατες προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Φεβρουάριος 2021) αναφορικά με το ρυθμό μεταβολής του ΑΕΠ. Ακόμα και σήμερα, οποιοσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με τη διάρκεια της πανδημίας Covid-19 υπόκεινται σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας, καθώς το φαινόμενο βρίσκεται ακόμα σε εξέλιξη, με την εμφάνιση αρκετών νέων μεταλλάξεων της νόσου. Η σταδιακή χαλάρωση των μέτρων που εφαρμόστηκε από το Μάιο 2021 και έπειτα, καθώς θα εξελίσσεται το εθνικό πρόγραμμα εμβολιασμού, εκτιμάται ότι θα οδηγήσει σε σταδιακή ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας και της εγχώριας ζήτησης. Τυχόν παρατεταμένη διάρκεια της πανδημίας, ή τυχόν επιβολή περαιτέρω περιοριστικών μέτρων για την εξάπλωσή της (παρά την εξέλιξη του προγράμματος εμβολιασμού του πληθυσμού, ενδέχεται να συνεχιστεί η απαγόρευση κυκλοφορίας σε τοπικό επίπεδο εάν αυτό κριθεί απαραίτητο λόγω πιθανών εξάρσεων), ενδεχομένως να έχει ουσιώδεις αρνητικές συνέπειες στη λειτουργία βασικών κλάδων της ελληνικής οικονομίας, συμπεριλαμβανομένων των πωλήσεων του οργανωμένου λιανεμπορίου (κλάδος στον οποίο δραστηριοποιούνται οι κύριοι μισθωτές) και του κλάδου των ακινήτων (συμπεριλαμβανομένου του τομέα εφοδιαστικής αλυσίδας), σε έκταση και σε βαθμό που επί του παρόντος δεν είναι δυνατόν να προβλεφθούν ή να ποσοτικοποιηθούν.

Ειδικότερα ως προς την επίδραση της πανδημίας Covid-19 στον Όμιλο αναφέρεται ότι:

- οι αποτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου δεν υπόκεινται στο σχολιασμό περί εκτιμητικής αβεβαιότητας «subject to material valuation uncertainty» κατά την ημερομηνία εκτίμησης (30.06.2021) εκτός ενός ακινήτου που ανήκει στον κλάδο των εμπορικών (big-boxes) ακινήτων
- Τα έσοδα από μισθώματα δεν έχουν επηρεαστεί μέχρι στιγμής σημαντικά από τις πρόσφατες εξελίξεις με την πανδημία κορωνοϊού και τα μέτρα που έχουν ανακοινωθεί από την ελληνική κυβέρνηση. Σε κάθε περίπτωση, το περιβάλλον παραμένει ιδιαίτερα ρευστό καθώς τα δεδομένα για την ένταση και τη διάρκεια της πανδημίας μεταβάλλονται διαρκώς καθιστώντας οποιασδήποτε ποσοτικές εκτιμήσεις αναφορικά με την μελλοντική επίδραση στα έσοδα του Ομίλου, ιδιαίτερος δυσχερείς.

Στην περίπτωση λοιπόν που λάβει χώρα περαιτέρω επιδείνωση του οικονομικού κλίματος στην Ελλάδα ή επέλθει συρρίκνωση του ΑΕΠ για το 2021, αντίθετα με τις προβλέψεις, λόγω επέλευσης νέου κύματος της πανδημίας, αλλά και αβεβαιότητας ως προς τη διάρκεια και την έκταση της πανδημίας (παρά την εξέλιξη του εθνικού προγράμματος εμβολιασμού), τα επίπεδα της ανεργίας, της καταναλωτικής δαπάνης και ζήτησης αναμένεται να επηρεαστούν ουσιωδώς αρνητικά, επηρεάζοντας συνακόλουθα τους κλάδους στους οποίους δραστηριοποιούνται οι μισθωτές και ο Όμιλος και να οδηγήσουν στην παράταση της διάρκειας των μέτρων καταβολής μειωμένων μισθωμάτων ή/και στη διεύρυνση των δικαιούχων της μείωσης αυτής ή/και στη λήψη από το κράτος περαιτέρω μέτρων στήριξης των μισθωτών, και ως εκ τούτου, να υπάρξει ενδεχομένως σημαντική μείωση των ταμειακών ροών του Ομίλου και της εύλογης αξίας των ακινήτων, με συνέπεια να επηρεαστεί δυσμενώς η επιχειρηματική δραστηριότητα, η χρηματοοικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα του Ομίλου.

β) Κίνδυνος αγοράς

ι) Τιμές επενδυτικών ακινήτων: Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους, που σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση και η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις. Οι παράγοντες αυτοί καθένας ξεχωριστά ή σε συνδυασμό μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του.

Επιπλέον, οι διακυμάνσεις στο οικονομικό κλίμα είναι δυνατόν να επηρεάσουν τη σχέση απόδοσης – κινδύνου που αναζητούν οι επενδυτές και να τους οδηγήσουν σε αναζήτηση άλλων μορφών επένδυσης με αποτέλεσμα να υπάρξουν αρνητικές εξελίξεις στην αγορά ακινήτων, και θα μπορούσαν να επηρεάσουν την εύλογη αξία των ακινήτων του Ομίλου και κατ' επέκταση τις επιδόσεις του και την χρηματοοικονομική του θέση.

Γενικά, όταν η οικονομία διανύει περιόδους ανάπτυξης, σημειώνεται αύξηση της κατανάλωσης και αντίστοιχη αύξηση των επενδύσεων, και δημιουργούνται και οι συνθήκες για την αύξηση της ζήτησης νέων εμπορικών χώρων. Αντίθετα, σε περιπτώσεις όπου επικρατούν, δυσμενείς οικονομικές συνθήκες, ή ζήτηση προϊόντων και υπηρεσιών μειώνεται επηρεάζοντας δυσμενώς και τους αντίστοιχους παραγωγικούς κλάδους, με αποτέλεσμα τον περιορισμό της ζήτησης επαγγελματικών χώρων.

Ο Όμιλος επικεντρώνει την επενδυτική του δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων (εμπορικά ακίνητα όπως ενδεικτικά κέντρα αποθήκευσης και διανομής, δικτυα λιανικής κλπ.) για τα οποία αναμένεται επαρκής ζήτηση και εμπορικότητα τουλάχιστον σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα με βάση τα σημερινά δεδομένα και τις προβλέψεις.

Ο Όμιλος ενδέχεται να εκτεθεί μελλοντικά σε πιθανές διεκδικήσεις σχετικά με ελαττώματα στην ανάπτυξη, κατασκευή και ανακαίνιση των ακινήτων, οι οποίες δύνανται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα μελλοντικά αποτελέσματα και στη μελλοντική χρηματοοικονομική του θέση.

Ο ενδελεχής έλεγχος που διεξάγει ο Όμιλος κατά την απόκτηση νέων ακινήτων δεν αποκλείεται να μην μπορέσει να εντοπίσει όλους τους κινδύνους και τις υποχρεώσεις σε σχέση με μία επένδυση με δυσμενείς συνέπειες στα μελλοντικά αποτελέσματα και στη μελλοντική χρηματοοικονομική του θέση.

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Επίσης, σύμφωνα με την πολιτική του Ομίλου τα επενδυτικά ακίνητα που βρίσκονται στην κατοχή του αποτιμώνται κάθε εξάμηνο και στο τέλος του χρόνου από ορκωτούς εκτιμητές και επίσης διενεργείται εκτεταμένος έλεγχος και αξιολόγηση κάθε ακινήτου που προτίθεται να αποκτηθεί.

ii) Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων: Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται κυρίως από τραπεζικά δάνεια. Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση καθώς και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων.

γ) Κίνδυνοι που αφορούν τη χρηματοδότηση του Ομίλου

- Ενδεχόμενη μη συμμόρφωση της Εταιρείας και θυγατρικών του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένης της JPA) με περιοριστικές ρήτρες (covenants) και άλλες υποχρεώσεις του που απορρέουν από υφιστάμενες ή/και μελλοντικές συμβάσεις χρηματοδότησής τους, θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε καταγγελία των εν λόγω χρηματοδοτικών συμβάσεων και, περαιτέρω, σε σταυροειδή αθέτηση των υποχρεώσεων (cross-default) των χρηματοδοτικών συμβάσεων, η οποία θα μπορούσε να θέσει σε κίνδυνο την ικανότητα της Εταιρείας και των εταιρειών του Ομίλου να ανταποκριθούν στις δανειακές υποχρεώσεις τους, καθιστώντας άμεσα πληρωτέες τις σχετικές υποχρεώσεις και να επηρεάσει αρνητικά τις προοπτικές του Ομίλου.

- Η ικανότητα της Εταιρείας να διανείμει μερίσματα στους μετόχους της εκτός από το ελάχιστο μέρισμα του άρθρου 161 του Ν. 4548/2018, όπως εκάστοτε ισχύει περιορίζεται από συγκεκριμένους όρους των δανειακών της συμβάσεων.

δ) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο αναφορικά με τις εμπορικές απαιτήσεις από μισθωτές και τις απαιτήσεις από πωλήσεις ακινήτων. Για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων του, έχουν εφαρμοστεί διαδικασίες που να διασφαλίζεται ότι οι συναλλαγές του Ομίλου πραγματοποιούνται με πελάτες με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα και παράλληλα δίνονται επαρκείς εγγυήσεις είτε πρόκειται για εκμισθώσεις είτε για πωλήσεις ακινήτων. Τα εισοδήματα του Ομίλου από μισθώματα, κατόπιν της ολοκλήρωσης της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος, θα αντιπροσωπεύουν ποσοστό της τάξεως του 80,2% των ετήσιων εισοδημάτων του Ομίλου, ενώ σημαντικό τμήμα αυτών προέρχεται από τρεις μισθωτές που συνολικά αντιπροσωπεύουν το 36,92% των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων. Επομένως ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε κίνδυνο αντισυμβαλλομένου και τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των συγκεκριμένων μισθώσεων από πλευράς των μισθωτών, με όρους δυσμενέστερους για τον Όμιλο, ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου.

ε) Κίνδυνοι που αφορούν τη δραστηριότητα της θυγατρικής εταιρείας JPA ΑΕΕΣ

Η εταιρεία JPA ΑΕΕΣ συστάθηκε με μοναδικό σκοπό την ανάληψη, μελέτη, χρηματοδότηση, κατασκευή και τεχνική διαχείριση 10 σχολικών μονάδων στην περιφέρεια Αττικής. Δεδομένης της ολοκλήρωσης της φάσης κατασκευής των σχολικών μονάδων κατά το έτος 2017, βρίσκεται σε εξέλιξη η φάση της Λειτουργίας και Συντήρησης των σχολικών μονάδων.

- Βάσει της Σύμβασης ΣΔΙΤ, προβλέπεται η τήρηση συγκεκριμένων προδιαγραφών αναφορικά με την ποιότητα των υπηρεσιών κατά τη φάση της Λειτουργίας και Συντήρησης των σχολικών μονάδων. Τυχόν μη τήρηση των σχετικών προδιαγραφών ενδέχεται να οδηγήσει σε καταγγελία, γεγονός που θα είχε αρνητική επίδραση στα αποτελέσματα της εταιρείας JPA ΑΕΕΣ, και συνακόλουθα τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

- Ο βασικός πελάτης της JPA ΑΕΕΣ είναι η ΚΤΥΠ ΑΕ, η οποία αποτελεί εταιρία του ευρύτερου Δημοσίου Τομέα, με αποτέλεσμα ο Όμιλος να είναι εκτεθειμένος σε πιστωτικό κίνδυνο σε περίπτωση αδυναμίας του Ελληνικού Δημοσίου να ανταποκριθεί έγκαιρα στις υποχρεώσεις του, όπως απορρέουν από τη Σύμβαση ΣΔΙΤ. Τυχόν τέτοια αδυναμία από πλευράς ΚΤΥΠ ΑΕ, ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα της JPA ΑΕΕΣ και τα αποτελέσματά της, και κατ' επέκταση στα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

- Ο Όμιλος ενδέχεται να υποστεί ουσιώδεις ζημιές από τη δραστηριότητα της εταιρείας JPA ΑΕΕΣ, που υπερβαίνουν τυχόν ασφαλιστική αποζημίωση ή από γεγονότα που έλαβαν χώρα και για τα οποία δεν δύναται να ασφαλιστεί, γεγονός που θα είχε αρνητική επίδραση στα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

στ) Πολιτικές και διαδικασίες διαχείρισης κεφαλαίου/εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης

Η διατήρηση μίας υγιούς κεφαλαιακής διάρθρωσης αποτελεί βασική προτεραιότητα της Εταιρείας..

Η εξέλιξη της κεφαλαιακή διάρθρωσης παρακολουθείται βάσει τόσο του συντελεστή μόχλευσης που αφορά την σχέση του συνολικού δανεισμού προς το σύνολο των επενδύσεων (Loan to Value) όσο και του καθαρού συντελεστή μόχλευσης που αφορά τη σχέση του καθαρού δανεισμού προς το σύνολο των επενδύσεων (Net Loan to Value).

Υπολογίζεται, κατά περίπτωση, ως το συνολικό χρηματοοικονομικό χρέος ή ως το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος διαιρούμενο με το ύψος των συνολικών επενδύσεων της Εταιρείας. Το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος υπολογίζεται ως ο συνολικός δανεισμός (βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα δάνεια, πλέον βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων μισθώσεων όπως εμφανίζονται στον ενοποιημένο ισολογισμό) μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις δεσμευμένες καταθέσεις. Οι συνολικές επενδύσεις υπολογίζονται ως το σύνολο των επενδυτικών ακινήτων, των

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

χρηματοοικονομικών στοιχείων στο αποσβέσιμο κόστος, των δικαιωμάτων χρήσης παγίων, των ενσώματων & άυλων παγίων.

Στον ακόλουθο πίνακα περιλαμβάνονται πληροφορίες για το συντελεστή μόχλευσης (Loan to Value – L.T.V.) και τον καθαρό συντελεστή μόχλευσης (Net Loan to Value –Net L.T.V) του Ομίλου κατά την 30.06.2021 και την 31.12.2020.

Συντελεστής μόχλευσης (Loan to Value) Ποσά σε € χιλ	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	79.216	41.397	40.179	14.334
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	18.832	8.611	7.660	6.884
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	4.424	50	27	50
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	353	42	44	42
Συνολικός Δανεισμός(α)	102.825	50.100	47.910	21.310
Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις (β)	5.810	2.401	3.365	766
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (γ)	3.298	1.864	332	171
Καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος (α-β-γ = δ)	93.717	45.835	44.213	20.373
Επενδύσεις σε ακίνητα	131.566	65.920	71.050	60.530
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	39.897	40.384	5.046	5.156
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	201	66	197	66
Δικαιώματα χρήσης παγίων	75	86	65	86
Άυλα πάγια	17	16	17	16
Σύνολο επενδύσεων (ε)	171.756	106.472	76.375	65.854
Συντελεστής μόχλευσης (Loan to Value) (α/ε)	59,9%	47,1%	62,7%	32,4%
Καθαρός Συντελεστής μόχλευσης (Net Loan to Value) (δ/ε)	54,6%	43,0%	57,9%	30,9%

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθεται η εσωτερική αξία (NAV) ανά μετοχή

Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV) Ποσά σε € χιλ	Ο Όμιλος	
	30/06/2021	31/12/2020
Εσωτερική Λογιστική Αξία* (α)	67.450	37.851
Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης (β)	54.130	35.041
Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή) (α) / (β)	1.25	1.08

* προ δικαιωμάτων που δεν ασκούν έλεγχο

4. Προοπτικές για το Β' εξάμηνο του 2021

Έπειτα από την επιτυχημένη ολοκλήρωση της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας συνολικής αξίας €75 εκ., εν μέρει με εισφορά σε είδος και εν μέρει με καταβολή μετρητών, τον Ιούλιο 2021, η Εταιρεία διαθέτει όλα τα εχέγγυα για μία ακόμα πιο δυναμική αναπτυξιακή πορεία, καθώς,

- έχει διευρύνει σημαντικά το χαρτοφυλάκιο της διαθέτοντας πλέον 16 επενδυτικά ακίνητα συν 10 ακίνητα κοινωνικού χαρακτήρα (σχολεία) μέσω σύμβασης ΣΔΙΤ,
- έχει στη διάθεσή της κεφάλαια για τη χρηματοδότηση της περαιτέρω ανάπτυξης της, και
- έχει ενισχύσει σημαντικά τη μετοχική της βάση με την είσοδο της Fastighets AB Balder, μιας εκ των μεγαλύτερων εταιρειών του Ευρωπαϊκού real estate, η οποία απέκτησε ποσοστό 17,22% αναλαμβάνοντας ρόλο στρατηγικού επενδυτή.

Παρά τις αβέβαιες επικρατούσες συνθήκες τόσο διεθνώς όσο και στη χώρα μας λόγω της πανδημίας κορωνοϊού (Covid-19), η PREMIA συνεχίζει απρόσκοπτα την υλοποίηση του επιχειρηματικού της σχεδίου, εστιάζοντας στην έγκαιρη και αποτελεσματική αξιοποίηση ευκαιριών σύμφωνα πάντοτε με την επενδυτική της στρατηγική.

Στόχος της Εταιρείας είναι να ενισχύσει το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων στους κλάδους που έχει ήδη παρουσία, όπως logistics, εμπορικά ακίνητα (big-boxes) και κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα καθώς και να εξετάσει επιλεκτικά την είσοδό της σε άλλους κλάδους του real estate. Επιπλέον, η Εταιρεία σκοπεύει να δώσει ιδιαίτερη έμφαση στην ενίσχυση των

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

ποιοτικών χαρακτηριστικών του χαρτοφυλακίου της επιδιώκοντας την υιοθέτηση αρχών Περιβαλλοντικών, Κοινωνικών και Εταιρικής Διακυβέρνησης (Environmental, Social and Governance «ESG»).

Ταυτόχρονα με την υλοποίηση του επενδυτικού της προγράμματος, η PREMIA επιδιώκει την ενεργή διαχείριση της κεφαλαιακής της δομής και στο πλαίσιο αυτό η Διοίκηση της Εταιρείας προτίθεται να διερευνήσει στο άμεσο μέλλον τις διαθέσιμες επιλογές χρηματοδότησης της, με στόχο την περαιτέρω υγιή και δυναμική ανάπτυξή της.

5. Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι εμπορικές συναλλαγές της εταιρείας με τις συνδεδεμένες με αυτή εταιρείες και πρόσωπα στη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου του 2021 αναφέρονται στη Σημείωση 7.25 των συνημμένων ενδιάμεσων χρηματοοικονομικών καταστάσεων και δεν διαφοροποιούνται ουσιωδώς με αυτές της αντίστοιχης περιόδου του 2020.

6. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς των οικονομικών καταστάσεων

Στις 7.7.2021 το Διοικητικό Συμβούλιο, σε συνέχεια της απόφασης της 03.06.2021, αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, κατά ποσό €26.041.665,50 με την έκδοση έως 52.083.331 νέων, κοινών, άυλων, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας 0,50 ευρώ εκάστης εν μέρει με εισφορά περιουσιακών στοιχείων με την έκδοση 19.086.655 νέων μετοχών και εν μέρει με καταβολή μετρητών, με τιμή διάθεσης €1,44 ανά νέα μετοχή. Η διάθεση των 32.996.676 νέων μετοχών της αύξησης με μετρητά αποφασίστηκε να γίνει (α) μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης σε ειδικούς και ιδιώτες επενδυτές στην Ελλάδα και στο εξωτερικό και (β) με δημόσια προσφορά στην Ελλάδα σε ειδικούς και ιδιώτες επενδυτές.

Στις 8.7.2021 η Εταιρεία προχώρησε στην εξόφληση βραχυπρόθεσμου κοινού ομολογιακού δάνειου ποσού €3,5 εκατ. που είχε εκδώσει το Νοέμβριο του 2020.

Στις 19.7.2021 η εταιρεία ΑΔΑΜ ΤΕΝ εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού €8,9 εκατ. η εκταμίευση του οποίου πραγματοποιήθηκε στις 5.8.2021 με σκοπό την αναχρηματοδότηση των υφιστάμενων δανείων της και κάλυψη από την PIRAEUS BANK.

Στις 19.7.2021 η εταιρεία ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ προχώρησε σε τροποποίηση των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης των ακινήτων της, με μείωση των επιτοκίων.

Στις 27.7.2021 ολοκληρώθηκε επιτυχώς η ως άνω αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας συνολικής αξίας € 75 εκ. η οποία πιστοποιήθηκε κατά την ίδια ημερομηνία από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Τα ποσοστά συμμετοχής των βασικών μετόχων στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατόπιν της αύξησης, διαμορφώθηκαν ως εξής: Sterner Stenhus Greece AB 40,87%, Nequiter Invest AB 10,70%, NOE Μεταλλικά Κατασκευαί ΑΕ 7,86%. Σημειώνεται ότι η εταιρεία Elias Tsiklos Holdings LTD, η οποία αποτελεί συνδεδεμένο μέρος με το βασικό μέτοχο NOE Μεταλλικά Κατασκευαί, συμμετέχει με 1,95%. Επιπλέον, στο μετοχικό σχήμα της Premia Properties, εισήλθε μέσω της Ιδιωτικής Τοποθέτησης η Fastighets AB Balder, αποκτώντας ποσοστό συμμετοχής 17,22%.

Στις 30.7.2021 η Εταιρεία προχώρησε στην εξόφληση βραχυπρόθεσμου ομολογιακού δάνειου ποσού €1,0 εκατ. προς την Sterner Stenhus Greece.

Στις 19.8.2021 η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά 7.750 ιδίων μετοχών με μέση τιμή κτήσης 1,43 ευρώ ανά μετοχή και συνολική αξία συναλλαγής 11.141,60 ευρώ.

Στις 20.8.2021 η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά 8.413 ιδίων μετοχών με μέση τιμή κτήσης 1,50 ευρώ ανά μετοχή και συνολική αξία συναλλαγής 12.685,15 ευρώ.

Στις 22.9.2021 η Εταιρεία προχώρησε σε υπογραφή προσυμφώνου για την απόκτηση αυτοτελούς ακινήτου εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων (serviced apartments) το οποίο βρίσκεται στον Πειραιά. Η αξία της συναλλαγής θα ανέλθει σε € 10,2 εκ.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ

Ηλίας Γεωργιάδης



Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή
Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας «**PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**»

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας «**PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**», της 30^{ης} Ιουνίου 2021 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξαμηνιαίας περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007.

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο “ΔΛΠ 34”). Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε συμπέρασμα επί της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησή μας.

Εύρος Επισκόπησης

Διενεργήσαμε την επισκόπησή μας σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Επισκόπησης (ΔΠΑΕ) 2410 “Επισκόπηση ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που διενεργείται από τον ανεξάρτητο ελεγκτή της οντότητας”. Η επισκόπηση της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης συνίσταται στην υποβολή διερευνητικών ερωτημάτων κυρίως σε πρόσωπα που είναι υπεύθυνα για χρηματοοικονομικά και λογιστικά θέματα και στην εφαρμογή αναλυτικών και άλλων διαδικασιών επισκόπησης. Η επισκόπηση έχει ουσιαδώς μικρότερο εύρος από τον έλεγχο, ο οποίος διενεργείται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και συνεπώς, δεν μας δίνει τη δυνατότητα να αποκτήσουμε τη διασφάλιση ότι έχουν περιέλθει στην αντίληψή μας όλα τα σημαντικά θέματα που θα μπορούσαν να εντοπιστούν σε έναν έλεγχο. Κατά συνέπεια δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου.

Συμπέρασμα

Με βάση την επισκόπησή μας, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε που θα μας έκανε να πιστεύουμε ότι η συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε ουσιαστική άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.

Έμφαση Θέματος

Επιστούμε την προσοχή σας στη Σημείωση 7.10 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, στην οποία γίνεται αναφορά στην παρέκκλιση βάσει του ΔΛΠ 1 παρ. 19 ως προς την αναγνώριση του ποσού της ποινής πρόωρης προεξόφλησης δανείου, όχι ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων της περιόδου, αλλά ως κόστος του νέου δανεισμού που θα προσαυξήσει το αποτελεσματικό επιτόκιο στη διάρκεια εξόφλησής του.

Στο συμπέρασμά μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Η επισκόπησή μας δεν εντόπισε ουσιαστική ασυνέπεια ή σφάλμα στις δηλώσεις των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και στις πληροφορίες της εξαμηνιαίας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 5 και 5^α του Ν. 3556/2007, σε σχέση με τη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική πληροφόρηση.

Αθήνα, 22 Σεπτεμβρίου 2021

ΓΡΗΓΟΡΙΟΣ ΕΜ. ΠΑΠΠΑΣ

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 25201

ΣΟΛ Α.Ε.

Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 125

ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

περιόδου
(1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2021)

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

(ΔΛΠ 34)

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

I. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία		
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	
Περιουσιακά στοιχεία					
Μη κυκλοφορούντα					
Επενδύσεις σε ακίνητα	7.1	131.566.000,00	65.920.000,00	71.050.000,00	60.530.000,00
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	7.2	33.793.121,12	34.304.655,05	5.045.597,28	5.155.597,28
Ενσώματα πάγια		201.230,93	66.492,82	196.722,70	66.492,81
Δικαιώματα χρήσης παγίων		75.145,72	85.536,81	65.028,51	85.536,81
Άυλα πάγια		16.804,61	15.846,24	16.804,61	15.846,24
Συμμετοχές σε θυγατρικές	7.3	0,00	0,00	33.982.681,10	9.426.462,10
Υπεραξία (Goodwill)	7.3	4.410.813,32	0,00	0,00	0,00
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	7.12	0,00	0,00	1.135.239,71	1.661.673,26
Λοιπές απαιτήσεις		36.937,65	8.512,20	32.661,36	5.940,20
Σύνολο		170.100.053,35	100.400.746,12	111.524.735,27	76.947.548,70
Κυκλοφορούντα					
Εμπορικές απαιτήσεις	7.4	777.636,81	291.161,25	214.232,58	250.000,00
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	7.2	6.104.133,75	6.079.237,19	0,00	0,00
Λοιπές απαιτήσεις	7.5	854.416,85	145.881,83	73.197,81	41.319,98
Δεσμευμένες καταθέσεις	7.6	5.810.230,73	2.400.771,07	3.364.837,77	766.443,70
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7.7	3.297.758,13	1.863.606,09	331.856,39	170.695,56
Σύνολο		16.844.176,27	10.780.657,43	3.984.124,55	1.228.459,24
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		186.944.229,62	111.181.403,55	115.508.859,82	78.176.007,94
Καθαρή θέση					
Αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής					
Μετοχικό κεφάλαιο	7.8	27.065.243,00	17.521.915,50	27.065.243,00	17.521.915,50
Ίδιες μετοχές		0,00	(1.201,20)	0,00	(1.201,20)
Διαφορά από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	7.9	50.258.351,98	32.686.797,63	50.284.432,89	32.712.878,54
Αποθεματικά		52.842.302,02	52.842.302,02	51.716.303,58	51.716.303,58
Αποτελέσματα εις νέο		(62.715.816,06)	(65.197.935,54)	(64.925.980,77)	(67.279.462,99)
Σύνολο		67.450.080,94	37.851.878,41	64.139.998,70	34.670.433,43
Δικαιώματα που δεν ασκούν έλεγχο		333.527,08	331.291,15	0,00	0,00
Σύνολο καθαρής θέσης		67.783.608,02	38.183.169,56	64.139.998,70	34.670.433,43
Υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες					
Μακροπρόθεσμα δάνεια	7.10	79.215.730,81	41.397.210,42	40.178.854,83	14.334.000,00
Υποχρεώσεις μισθώσεων	7.11	4.424.393,22	50.125,10	27.448,30	50.125,10
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	7.12	5.674.855,08	191.680,46	0,00	0,00
Προβλέψεις	7.13	948.578,26	948.578,26	848.578,26	848.578,26
Λοιπές υποχρεώσεις	7.14	2.191.513,39	1.105.994,64	1.211.941,77	1.105.994,64
Σύνολο		92.455.070,76	43.693.588,88	42.266.823,16	16.338.698,00
Βραχυπρόθεσμες					
Προμηθευτές	7.15	3.988.390,45	20.116.556,67	703.608,57	20.019.223,25
Τρέχον φόρος εισοδήματος		46.298,69	0,00	0,00	0,00
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	7.10	18.832.375,00	8.611.446,15	7.660.437,84	6.884.176,83
Υποχρεώσεις μισθώσεων	7.11	353.106,81	42.302,33	44.194,92	42.302,33
Λοιπές υποχρεώσεις	7.16	3.485.379,89	534.339,96	693.796,63	221.174,10
Σύνολο		26.705.550,84	29.304.645,11	9.102.037,96	27.166.876,51
Σύνολο υποχρεώσεων		119.160.621,60	72.998.233,99	51.368.861,12	43.505.574,51
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων		186.944.229,62	111.181.403,55	115.508.859,82	78.176.007,94

II. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία		
	01/01- 30/06/2021	01/01- 30/06/2020	01/01- 30/06/2021	01/01- 30/06/2020	
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	7.17	2.048.132,50	769.908,40	2.041.320,22	769.908,40
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	7.18	1.575.185,31	0,00	197.307,31	0,00
Σύνολο εσόδων		3.623.317,81	769.908,40	2.238.627,53	769.908,40
Αποτέλεσμα από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	7.1	2.627.830,06	715.000,00	2.686.477,26	70.000,00
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	7.19	(416.201,65)	(50.264,94)	(375.613,11)	(50.264,94)
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	7.20	(319.501,27)	(139.246,81)	(319.501,27)	(139.246,81)
Αποσβέσεις ενσωμάτων και αύλων παγίων		(43.353,74)	(29.849,97)	(43.335,43)	(29.849,97)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	7.21	(1.919.141,05)	(139.015,71)	(677.508,58)	(125.121,49)
Λοιπά έσοδα		15.171,46	20.386,88	14.498,17	20.386,88
Λειτουργικό κέρδος		3.568.121,62	1.146.917,85	3.523.644,57	515.812,07
Χρηματοοικονομικά έσοδα	7.22	1.175.587,64	0,18	140.918,66	0,18
Χρηματοοικονομικά έξοδα	7.22	(1.847.361,40)	(218.403,58)	(784.647,46)	(218.403,58)
Κέρδη από συνήθεις δραστηριότητες		2.896.347,86	928.514,45	2.879.915,77	297.408,67
Κέρδη από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων		0,00	150.165,04	0,00	150.534,04
Κέρδη από απόκτηση θυγατρικής	7.3	150.230,49	0,00	0,00	0,00
Κέρδη προ φόρων		3.046.578,35	1.078.679,49	2.879.915,77	447.942,71
Φόρος εισοδήματος	7.23	(562.222,93)	1.088.178,26	(526.433,55)	1.241.297,82
Κέρδη από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		2.484.355,42	2.166.857,75	2.353.482,22	1.689.240,53
Κέρδη περιόδου από διακοπείσες δραστηριότητες		0,00	(318.207,40)	0,00	0,00
Κέρδη περιόδου		2.484.355,42	1.848.650,35	2.353.482,22	1.689.240,53
Κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες		0,00	25.869.761,30	0,00	0,00
Καθαρά κέρδη περιόδου		2.484.355,42	27.718.411,65	2.353.482,22	1.689.240,53
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		0,00	0,00	0,00	0,00
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα		2.484.355,42	27.718.411,65	2.353.482,22	1.689.240,53
Τα καθαρά κέρδη περιόδου αποδίδονται:					
Ιδιοκτήτες μητρικής					
Κέρδος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		2.482.119,48	1.845.216,29	2.353.482,22	1.689.240,53
Κέρδος από διακοπείσες δραστηριότητες		0,00	25.869.761,30	0,00	0,00
		2.482.119,48	27.714.977,59	2.353.482,22	1.689.240,53
Δικαιώματα που δεν ασκούν έλεγχο					
Κέρδος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		2.235,94	3.434,06	0,00	0,00
Γενικό σύνολο		2.235,94	3.434,06	0,00	0,00
Τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου αποδίδονται:					
		2.484.355,42	27.718.411,65	2.353.482,22	1.689.240,53
Ιδιοκτήτες μητρικής					
Κέρδος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		2.482.119,48	1.845.216,29	2.353.482,22	1.689.240,53
Κέρδος από διακοπείσες δραστηριότητες		0,00	25.869.761,30	0,00	0,00
Δικαιώματα που δεν ασκούν έλεγχο		2.482.119,48	27.714.977,59	2.353.482,22	1.689.240,53
Κέρδος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		2.235,94	3.434,06		
Σύνολο		2.235,94	3.434,06		
Γενικό Σύνολο		2.484.355,42	27.718.411,65	2.353.482,22	1.689.240,53
Βασικά και απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή ιδιοκτητών μητρικής					
Από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	7.24	0,0706	0,9862	0,0670	0,9029
Από διακοπείσες δραστηριότητες			13,8268		
Σύνολο		0,0706	14,8130	0,0670	0,9029

III.ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο ιδιοκτητών μητρικής	Δικαιώματα που δεν ασκούν έλεγχο	Σύνολο
Υπόλοιπα 01/01/2020	935.496,00	19.455.253,94	46.086.649,76	(86.027.062,76)	(19.549.663,06)	274.039,97	(19.275.623,09)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	0,00	0,00	0,00	27.714.977,59	27.714.977,59	3.434,06	27.718.411,65
Έξοδα αύξησης Μετοχικού κεφαλαίου	0,00	(26.670,50)	0,00	0,00	(26.670,50)	0,00	(26.670,50)
Υπόλοιπα 30/06/2020	935.496,00	19.428.583,44	46.086.649,76	(58.312.085,17)	8.138.644,03	277.474,03	8.416.118,06
Υπόλοιπα 01/01/2021	17.520.714,30	32.686.797,63	52.842.302,02	(65.197.935,54)	37.851.878,41	331.291,15	38.183.169,56
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	0,00	0,00	0,00	2.482.119,48	2.482.119,48	2.235,94	2.484.355,42
Έξοδα αύξησης Μετοχικού κεφαλαίου	0,00	(369.905,15)	0,00	0,00	(369.905,15)	0,00	(369.905,15)
Αύξηση Μετοχικού κεφαλαίου	9.543.327,50	17.941.459,50	0,00	0,00	27.484.787,00	0,00	27.484.787,00
Ίδιες μετοχές	1.201,20	0,00	0,00	0,00	1.201,20	0,00	1.201,20
Υπόλοιπα 30/06/2021	27.065.243,00	50.258.351,98	52.842.302,02	(62.715.816,06)	67.450.080,94	333.527,09	67.783.608,03

IV. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο
Υπόλοιπα 01/01/2020	935.496,00	19.481.334,85	44.960.651,32	(61.728.118,00)	3.649.364,17
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	0,00	0,00	0,00	1.689.240,53	1.689.240,53
Έξοδα αύξησης Μετοχικού κεφαλαίου	0,00	(26.670,50)	0,00	0,00	(26.670,50)
Υπόλοιπα 30/06/2020	935.496,00	19.454.664,35	44.960.651,32	(60.038.877,47)	5.311.934,20
Υπόλοιπα 01/01/2021	17.520.714,30	32.712.878,54	51.716.303,58	(67.279.462,99)	34.670.433,43
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	0,00	0,00	0,00	2.353.482,22	2.353.482,22
Έξοδα αύξησης Μετοχικού κεφαλαίου	0,00	(369.905,15)	0,00	0,00	(369.905,15)
Αύξηση Μετοχικού κεφαλαίου	9.543.327,50	17.941.459,50	0,00	0,00	27.484.787,00
Ίδιες μετοχές	1.201,20	0,00	0,00	0,00	1.201,20
Υπόλοιπα 30/06/2021	27.065.243,00	50.284.432,89	51.716.303,58	(64.925.980,77)	64.139.998,70

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

V. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ

	<u>Όμιλος</u>		<u>Εταιρεία</u>	
	01/01- 30/06/2021	01/01.- 30/06/2020	01/01- 30/06/2021	01/01.- 30/06/2020
Λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη προ φόρων	3.046.578,35	1.078.679,49	2.879.915,77	447.942,71
Πλέον/μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις	43.353,74	29.849,97	43.335,43	29.849,97
Προβλέψεις	0,00	(695.000,00)	0,00	(695.000,00)
Αποτελέσματα επενδυτικής δραστηριότητας	(3.953.661,38)	(865.165,22)	(2.827.395,92)	(220.534,22)
Χρεωστικοί τόκοι	1.847.361,40	218.403,58	784.647,46	218.403,58
Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:				
Μείωση/ αύξηση απαιτήσεων	2.606.377,38	235.455,18	(22.831,57)	235.455,18
Μείωση/ αύξηση υποχρεώσεων εκτός δανείων	4.484.928,48	116.322,93	259.881,96	102.433,71
Μείωση / (αύξηση) Χρηματοοικονομικών στοιχείων στο αποσβέσιμο κόστος	1.661.810,74	0,00	0,00	0,00
Μειον:				
Χρεωστικοί τόκοι καταβλημένοι	(1.353.347,32)	(31.096,52)	(488.124,95)	(31.096,52)
Διακοπείσες δραστηριότητες	0,00	129.040,46	0,00	0,00
Σύνολο ροών από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	8.383.401,39	216.489,87	629.428,18	87.454,41
Επενδυτικές δραστηριότητες				
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων	(999.883,00)	(10.224,10)	(999.883,00)	(10.224,10)
Αγορά ενσωμάτων και αύλων παγίων	(31.084.674,14)	(91.635,59)	(27.619.417,39)	(91.635,59)
Πωλήσεις ενσωμάτων και αύλων παγίων	250,00	0,00	0,00	0,00
Τόκοι εισπραχθέντες	141.005,03	0,18	140.918,66	0,18
Διακοπείσες δραστηριότητες	0,00	(3.243,00)	0,00	0,00
Σύνολο ροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(31.943.302,11)	(105.102,51)	(28.478.381,73)	(101.859,51)
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου νέων θυγατρικών	386.000,90	0,00	0,00	0,00
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου νέων θυγατρικών	(4.000.000,00)	0,00	0,00	0,00
Αναληφθέντα/πληρωθέντα δάνεια	29.374.216,19	,00	30.629.292,67	0,00
Εξόφληση από υποχρεώσεις μίσθωσης	(23.749,68)	(7.840,90)	(20.784,22)	(7.840,90)
Μεταβολή δεσμευμένων καταθέσεων	(3.409.459,66)	(186.949,87)	(2.598.394,07)	(186.949,87)
Διακοπείσες δραστηριότητες		(58.165,84)		
Σύνολο ροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	22.327.007,75	(252.956,61)	28.010.114,38	(194.790,77)
Αύξηση / μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α+β+γ)	(1.232.892,97)	(141.569,25)	161.160,83	(209.195,87)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην έναρξη της περιόδου	1.863.606,35	456.942,09	170.695,56	416.517,62
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην έναρξη της περιόδου νέων θυγατρικών	2.667.044,75	0,00	0,00	0,00
Ταμειακά διαθέσιμα διακοπείσων δραστηριοτήτων	0,00	(107.260,18)	0,00	0,00
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στη λήξη της περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	3.297.758,13	208.112,66	331.856,39	207.321,75

Οι Επιλεγμένες Επεξηγηματικές Σημειώσεις που παρατίθενται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 30η Ιουνίου 2021

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΕΣ ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Της περιόδου από 1η Ιανουαρίου έως 30η Ιουνίου 2021

1 . Γενικές πληροφορίες

Η Εταιρεία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ » και με διακριτικό τίτλο «**PREMIA Properties**» (με προηγούμενη εμπορική επωνυμία PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε και με διακριτικό τίτλο PASAL DEVELOPMENT S.A) συστάθηκε το έτος 1991 στην Ελλάδα σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο. Ο κωδικός LEI (Legal Entity Identifier) της Εταιρείας είναι 213800MU91F1752AVM79. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών (Μ.Α.Ε.) με αριθμό 25148/06/Β/91/29 και καταχωρισμένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 861301000. Η διάρκεια της Εταιρείας, σύμφωνα με το Καταστατικό της έχει οριστεί για 95 έτη (ημερομηνία καταχώρισης της απόφασης για τη σύστασή της στο Γ.Ε.ΜΗ.).

Έδρα της Εταιρείας είναι ο Δήμος Αθηναίων του Νομού Αττικής και τα γραφεία της βρίσκονται επί της οδού Δορυλαίου 10-12 , Τ.Κ. 11521

Η ιστοσελίδα της Εταιρείας είναι (<http://www.premia.gr>) .

Η Εταιρεία είναι η μητρική του Ομίλου, ο οποίος επικεντρώνεται στην αγορά εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων. Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στην Ελλάδα.

Οι παρούσες ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας, της περιόδου από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2021, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 22 Σεπτεμβρίου 2021 και έχουν δημοσιοποιηθεί με την ανάρτηση τους στο διαδίκτυο, στη διεύθυνση www.premia.gr

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Όνοματεπώνυμο	Θέση στο Διοικητικό Συμβούλιο	Ιδιότητα
Ηλίας Γεωργιάδης του Νικολάου	Πρόεδρος	Εκτελεστικό Μέλος
Frank Roseen του Αναστασίου	Αντιπρόεδρος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Κωνσταντίνος Μαρκάζος του Αλεξίου	Διευθύνων Σύμβουλος	Εκτελεστικό Μέλος
Καλλιόπη Καλογερά του Σταμάτη	Μέλος	Εκτελεστικό Μέλος
Δημήτριος Τσίγκλος του Ηλία	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Βασίλειος Ανδρικόπουλος του Φιλίππου	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος
Παναγιώτης Βρουστούρης του Κωνσταντίνου	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος
Ρεβέκκα Πισίκα του Γεωργίου Ταζιάρχη	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος

2. Δομή του Ομίλου

Στον κατωτέρω πίνακα παρατίθενται οι συμμετοχές της Εταιρείας, άμεσες και έμμεσες, ως αυτές είχαν την 30.06.2021 και 31.12.2020:

Εταιρεία	Έδρα	Δραστηριότητα	Ποσοστό % Συμμετοχής 30/06/2021	Ποσοστό % Συμμετοχής 31/12/2020	Μέθοδος Ενοποίησης
E.M.E.A. ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΕΙΩΝ ΛΑΥΡΙΟΥ Α.Ε	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	90,13%	90,13%	Ολική
PASAL CYPRUS LTD	Κύπρος	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100,00%	Ολική
MFGVR LTD	Κύπρος	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
ARVEN AE	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
JPA A.E.E.Σ.	Ελλάδα	Διαχείριση Σχολικών Μονάδων	100%	100%	Ολική
ΘΕΣΜΙΑ ΑΕ	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	-	Ολική
ΡΙΚΙΑ ΑΕ	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	-	Ολική
ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	-	Ολική
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ 1 ΑΕ	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	-	Ολική
ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΕ	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	-	Ολική
ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	-	Ολική

Την 29.06.2021 υπογράφηκε η σύμβαση μεταβίβασης του 100% των μετοχών έξι νέων εταιρειών με αντάλλαγμα τη διάθεση 16.358.565 νέων μετοχών της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας €0,50 εκάστη και με τιμή διάθεσης €1,44 εκάστη πλέον τη καταβολή μετρητών ποσού € 999.883,00 (βλέπε Σημ.7.3).

3.Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών

3.1 Βάση κατάρτισης της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της περιόδου που έληξε την 30η Ιουνίου 2021 έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση», όπως αυτό έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση περιλαμβάνει επιλεγμένες γνωστοποιήσεις και δεν περιλαμβάνει όλη την πληροφόρηση που απαιτείται στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Συνεπώς, η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση θα πρέπει να διαβάζεται σε συνδυασμό με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις που περιλαμβάνονται στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση της Εταιρείας της 31.12.2020, οι οποίες συντάχθηκαν με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν είναι συνεπείς με εκείνες που χρησιμοποιήθηκαν για την προετοιμασία των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 και οι οποίες είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.premia.gr

Για την αναχρηματοδότηση των δανείων της η θυγατρική εταιρεία JPA ΑΕΕΣ εφάρμοσε την ρύθμιση της παρ. Β3.3.6 του ΔΠΧΑ 9, σε συνδυασμό με την παρ. 19 του ΔΛΠ 1 περί παρέκκλισης για λόγους εύλογης παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων, δεδομένου ότι η εν λόγω αναδιάρθρωση συνολικά ήταν επωφελής για την εταιρεία. Το κόστος της πρόωρης προεξόφλησης που προέκυψε από την αναχρηματοδότηση δεν αναγνωρίστηκε ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων της περιόδου, αλλά θεωρήθηκε κόστος του νέου δανεισμού και θα προσυζητήσει το αποτελεσματικό επιτόκιο στη διάρκεια εξόφλησής του (Σημείωση 7.10).

Όπου κρίθηκε απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία αναπροσαρμόστηκαν για να συμβαδίζουν με αλλαγές στην παρουσίαση κατά την τρέχουσα περίοδο. Οι πραγματοποιηθείσες αναταξινομήσεις δεν έχουν σημαντική επίδραση στην παρουσίαση των χρηματοοικονομικών στοιχείων.

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση έχει συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα, οι οποίες αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

3.1 Νέα Πρότυπα και Διερμηνείες

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί και είναι υποχρεωτικής εφαρμογής για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1η Ιανουαρίου 2021 ή μεταγενέστερα.

Όπου δεν αναφέρεται διαφορετικά οι τροποποιήσεις και ερμηνείες που ισχύουν για πρώτη φορά στη χρήση 2021, δεν έχουν επίδραση στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου. Ο Όμιλος δεν υιοθέτησε πρόωρα πρότυπα, ερμηνείες ή τροποποιήσεις που έχουν εκδοθεί από το Σ.Δ.Λ.Π. και υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση αλλά δεν έχουν υποχρεωτική εφαρμογή στη χρήση 2021.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση 2021

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Μεταρρύθμιση των επιτοκίων αναφοράς» Φάση 2η

Το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων τροποποίησε τα ΔΠΧΑ 9, Δ.Λ.Π. 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16 στο πλαίσιο της 2ης φάσης του έργου για την αντιμετώπιση θεμάτων που προκύπτουν από τη μεταρρύθμιση των επιτοκίων, συμπεριλαμβανομένης της αντικατάστασης ενός επιτοκίου αναφοράς από ένα εναλλακτικό επιτόκιο. Οι βασικές ευχέρειες (ή εξαιρέσεις από την εφαρμογή των λογιστικών διατάξεων των επιμέρους προτύπων) που παρέχονται με τις τροποποιήσεις αυτές αφορούν τα ακόλουθα:

- Αλλαγές στις συμβατικές ταμειακές ροές: Κατά την αλλαγή της βάσης υπολογισμού των ταμειακών ροών των χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων (συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων από μισθώσεις), οι αλλαγές που απαιτούνται από τη μεταρρύθμιση των επιτοκίων δεν θα έχουν ως αποτέλεσμα την αναγνώριση κέρδους ή ζημίας στην κατάσταση αποτελεσμάτων αλλά τον επαναυπολογισμό του επιτοκίου. Το ανωτέρω ισχύει και για τις ασφαλιστικές εταιρείες που κάνουν χρήση της προσωρινής εξαίρεσης από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9.

- Λογιστική αντιστάθμισης: Σύμφωνα με τις τροποποιητικές διατάξεις οι αλλαγές στην τεκμηρίωση της αντιστάθμισης που απορρέουν από τη μεταρρύθμιση επιτοκίων δεν θα έχουν ως αποτέλεσμα τη διακοπή της σχέσης αντιστάθμισης ή την έναρξη νέας σχέσης με την προϋπόθεση ότι αφορούν σε αλλαγές που επιτρέπονται από τη 2η φάση τροποποιήσεων. Στις αλλαγές αυτές περιλαμβάνονται ο επαναπροσδιορισμός του αντισταθμιζόμενου κινδύνου για αναφορά σε ένα επιτόκιο μηδενικού κινδύνου και ο επαναπροσδιορισμός των στοιχείων αντιστάθμισης ή και των αντισταθμιζόμενων στοιχείων ώστε να αντανάκλαται το επιτόκιο μηδενικού κινδύνου. Ωστόσο, τυχόν επιπρόσθετη αναποτελεσματικότητα θα πρέπει να αναγνωριστεί στα αποτελέσματα.

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

ΔΛΠ 19 «Παροχές σε εργαζομένους» – Μεταβατικές διατάξεις εφαρμογής της οριστικής απόφασης ημερήσιας διάταξης υπό τον τίτλο «Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας»

Η Επιτροπή Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς εξέδωσε τον Μάιο του 2021 την οριστική απόφαση ημερήσιας διάταξης (agenda decision) υπό τον τίτλο «Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας (ΔΛΠ 19)» (“Attributing Benefits to Periods of Service (IAS 19)”) επί της οποίας περιλαμβάνεται επεξηγηματικό υλικό αναφορικά με τον τρόπο κατανομής των παροχών σε περιόδους υπηρεσίας επί συγκεκριμένου προγράμματος καθορισμένων παροχών ανάλογου εκείνου που ορίζεται στο άρθρο 8 του Ν.3198/1955 ως προς την παροχή αποζημίωσης λόγω συνταξιοδότησης (το «Πρόγραμμα Καθορισμένων Παροχών του Εργατικού Δικαίου»).

Συγκεκριμένα, η ως άνω οριστική απόφαση ημερήσιας διάταξης της Επιτροπής παρέχει επεξηγηματικές πληροφορίες σχετικά με την εφαρμογή των βασικών αρχών και κανόνων του ΔΛΠ 19 ως προς τον τρόπο κατανομής των παροχών σε περιόδους υπηρεσίας ανάλογου προγράμματος καθορισμένων παροχών με αυτό που ορίζεται στο Πρόγραμμα Καθορισμένων Παροχών του Εργατικού Δικαίου. Οι εν λόγω επεξηγηματικές πληροφορίες διαφοροποιούν τον τρόπο με τον οποίο εφαρμόζονταν κατά το παρελθόν οι βασικές αρχές και κανόνες του ΔΛΠ 19 ως προς το θέμα αυτό, και κατά συνέπεια, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο “IASB Due Process Handbook (par. 8.6)”, ο Όμιλος (απαιτείται να τροποποιήσει ανάλογα τη λογιστική του πολιτική ως προς το θέμα αυτό.

Η ως άνω οριστική απόφαση ημερήσιας διάταξης της Επιτροπής θα αντιμετωπισθεί ως μεταβολή λογιστικής πολιτικής σύμφωνα με τα οριζόμενα στο ΔΛΠ 8 «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων και λάθη» και συγκεκριμένα στις παρ. 14-22.

Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης της ως άνω απόφασης στις οικονομικές του καταστάσεις. Οι μεταβολές που θα προκύψουν από την ως άνω απόφαση αναμένεται να εφαρμοστούν το συντομότερο δυνατόν και όχι αργότερα από τις ετήσιες περιόδους αναφοράς που λήγουν την ή μετά την 31η Δεκεμβρίου 2021.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους που έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε. και δεν έχουν εφαρμοστεί νωρίτερα από τον Όμιλο:

Οι κατωτέρω τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

Ετήσιες βελτιώσεις Διεθνή πρότυπα χρηματοοικονομικής αναφοράς 2018-2020

Την 14η Μαΐου 2020, Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τις ετήσιες βελτιώσεις που περιέχουν τις ακόλουθες τροποποιήσεις των κάτωθι Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, οι οποίες εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2022:

ΔΠΧΑ 1 Πρώτη εφαρμογή των διεθνών προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς Πρώτη εφαρμογή ΔΠΧΑ σε θυγατρική

Η τροποποίηση επιτρέπει η θυγατρική να εφαρμόσει τις παραγράφους Δ16(α) του ΔΠΧΑ 1 ώστε να επιμετρήσει σωρευτικές συναλλαγματικές διαφορές χρησιμοποιώντας τα ποσά που αναφέρθηκαν από τη μητρική της, τα οποία είναι βασισμένα στην ημερομηνία μετάβασης της μητρικής στα ΔΠΧΑ.

ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα Αμοιβές και το 10% τεστ για την διαγραφή χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Η τροποποίηση διευκρινίζει ποιες αμοιβές μια οντότητα πρέπει να περιλαμβάνει όταν εφαρμόζει το τεστ του 10% της παραγράφου Β.3.3.6 του ΔΠΧΑ 9 ώστε να προσδιορίσει εάν θα πρέπει να διαγράψει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση. Η οντότητα περιλαμβάνει αμοιβές που καταβλήθηκαν ή εισπράχθηκαν μεταξύ της οντότητας (δανειζόμενη) και του δανειστή, συμπεριλαμβανομένων αμοιβών που καταβλήθηκαν ή εισπράχθηκαν είτε από την οντότητα ή το δανειστή για λογαριασμό άλλου μέρους.

ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις - κίνητρα μίσθωσης

Η τροποποίηση στο Παράδειγμα 13 που συνοδεύει το ΔΠΧΑ 16 διαγράφει από το παράδειγμα την παρουσίαση της αποζημίωσης από τον εκμισθωτή για βελτιώσεις στο μισθωμένο ακίνητο με σκοπό να αποτρέψει οποιαδήποτε σύγχυση σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης που μπορεί να προκύψει από τον τρόπο που τα κίνητρα μίσθωσης παρουσιάζονται στο παράδειγμα.

ΔΛΠ 41 Γεωργία Φορολογία στις επιμετρήσεις εύλογης αξίας

Η τροποποίηση αποσύρει την απαίτηση της παραγράφου 22 του ΔΛΠ 41 οι οντότητες να μην περιλαμβάνουν τις ταμειακές ροές από τη φορολογία κατά την επιμέτρηση των βιολογικών περιουσιακών στοιχείων χρησιμοποιώντας την τεχνική της παρούσας αξίας. Αυτή η τροποποίηση διασφαλίζει τη συνέπεια με τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 13.

ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα Πάγια» - Εισπράξεις ποσών πριν από την προβλεπόμενη χρήση

Η τροποποίηση αλλάζει τον τρόπο που καταχωρείται το κόστος των δοκιμών καλής λειτουργίας του περιουσιακού στοιχείου και το καθαρό προϊόν της πώλησης από πωλήσεις στοιχείων που παράχθηκαν κατά τη διαδικασία της θέσης του περιουσιακού στοιχείου στη συγκεκριμένη τοποθεσία και κατάσταση. Τα έσοδα και οι δαπάνες παραγωγής αυτών των προϊόντων θα καταχωρούνται πλέον στο αποτέλεσμα χρήσης αντί να εμφανίζονται μειωτικά στο κόστος κτήσης των παγίων.

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2022.

ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία» - Επαχθείς συμβάσεις-Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης

Η τροποποίηση καθορίζει ποιες δαπάνες θα πρέπει να περιλαμβάνει μια οντότητα στον προσδιορισμό του κόστους εκπλήρωσης μιας σύμβασης με σκοπό την αξιολόγηση εάν η σύμβαση είναι επαχθής. Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα συσχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωρισθεί χωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2022.

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) – «Αναφορά στο Εννοιολογικό πλαίσιο»

Στις 14 Μαΐου 2020, το ΣΔΛΠ εξέδωσε την «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο (Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3)» με τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων». Η τροποποίηση επικαιροποίησε το πρότυπο ώστε να αναφέρεται στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά που εκδόθηκε το 2018, όταν πρέπει να προσδιοριστεί τι συνιστά περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση σε μία συνένωση επιχειρήσεων. Επιπλέον, προστέθηκε μια εξαίρεση για ορισμένους τύπους υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν σε μια συνένωση επιχειρήσεων. Τέλος, διευκρινίζεται ότι ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2022.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους που δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε. και δεν έχουν εφαρμοστεί νωρίτερα από τον Όμιλο:

Οι κατωτέρω τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Κατάταξη υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες»

Η τροποποίηση επηρεάζει μόνο την παρουσίαση των υποχρεώσεων στην κατάσταση οικονομικής θέσης. Με την τροποποίηση διευκρινίζεται ότι η κατάταξη των υποχρεώσεων θα πρέπει να βασίζεται σε υφιστάμενα δικαιώματα κατά την ημερομηνία λήξης της περιόδου αναφοράς. Επίσης, η τροποποίηση αποσαφήνισε ότι οι προσδοκίες της Διοίκησης για τα γεγονότα που αναμένεται να συμβούν μετά την ημερομηνία του ισολογισμού δεν θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη και διευκρίνισε τις περιπτώσεις που συνιστούν τακτοποίηση της υποχρέωσης.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων - Γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών

Την 12.2.2021 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 1 με την οποία διευκρίνισε ότι:

- Ο ορισμός των λογιστικών πολιτικών δίνεται στην παράγραφο 5 του ΔΛΠ 8.
- Η οικονομική οντότητα θα πρέπει να γνωστοποιεί τις σημαντικές λογιστικές πολιτικές. Οι λογιστικές πολιτικές είναι σημαντικές όταν μαζί με τις λοιπές πληροφορίες που περιλαμβάνουν οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις δύνανται να επηρεάσουν τις αποφάσεις που λαμβάνουν οι κύριοι χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.
- Οι λογιστικές πολιτικές για μη σημαντικές συναλλαγές θεωρούνται μη σημαντικές και δεν θα πρέπει να γνωστοποιούνται. Οι λογιστικές πολιτικές, ωστόσο, μπορεί να είναι σημαντικές ανάλογα με τη φύση κάποιων συναλλαγών ακόμα και αν τα σχετικά ποσά είναι μη σημαντικά. Οι λογιστικές πολιτικές που σχετίζονται με σημαντικές συναλλαγές και γεγονότα δεν είναι πάντοτε σημαντικά στο σύνολό τους.
- Οι λογιστικές πολιτικές είναι σημαντικές όταν οι χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων τις χρειάζονται προκειμένου να κατανοήσουν άλλη σημαντική πληροφόρηση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.
- Η πληροφόρηση για το πώς η οικονομική οντότητα έχει εφαρμόσει μία λογιστική πολιτική είναι πιο χρήσιμη στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σε σχέση με την τυποποιημένη πληροφορία ή τη σύνοψη των διατάξεων των ΔΠΧΑ.

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

- Στην περίπτωση που η οικονομική οντότητα επιλέξει να συμπεριλάβει μη σημαντική πληροφόρηση για τις λογιστικές πολιτικές, η πληροφόρηση αυτή δεν θα πρέπει να παρεμποδίζει τη σημαντική πληροφόρηση για τις λογιστικές πολιτικές.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023.

ΔΛΠ 8 (Τροποποίηση) «Λογιστικές Πολιτικές, Αλλαγές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη» - Ορισμός Λογιστικών εκτιμήσεων

Την 12.2.2021 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 8 με την οποία:

- Όρισε τις λογιστικές εκτιμήσεις ως νομισματικά ποσά στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις που υπόκεινται σε αβεβαιότητα ως προς τη μέτρησή τους.
- Διευκρίνισε πως μία λογιστική πολιτική μπορεί να απαιτεί τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να αποτιμώνται κατά τέτοιο τρόπο που να δημιουργείται αβεβαιότητα. Στην περίπτωση αυτή η οικονομική οντότητα αναπτύσσει μία λογιστική εκτίμηση. Η ανάπτυξη λογιστικών εκτιμήσεων περιλαμβάνει τη χρήση κρίσεων και υποθέσεων.
- Κατά την ανάπτυξη των λογιστικών εκτιμήσεων η οικονομική οντότητα χρησιμοποιεί τεχνικές αποτίμησης και δεδομένα.
- Η οικονομική οντότητα μπορεί να απαιτηθεί να μεταβάλει τις λογιστικές εκτιμήσεις της. Το γεγονός αυτό από τη φύση του δεν σχετίζεται με τις προηγούμενες χρήσεις ούτε αποτελεί διόρθωση λάθους. Οι μεταβολές στα δεδομένα ή στις τεχνικές αποτίμησης αποτελούν μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις εκτός αν σχετίζονται με διόρθωση λάθους.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023.

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Μισθώσεις» - Μειώσεις μισθωμάτων λόγω Covid-19 πέραν της 30 Ιουνίου 2021

Την 31.3.2021 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 16 σύμφωνα με την οποία παράτεινε κατά ένα έτος τη δυνατότητα επιλογής εξαίρεσης (practical expedient) από τη διενέργεια της αξιολόγησης του εάν οι αλλαγές στις καταβολές μισθωμάτων συνιστούν τροποποίηση της μίσθωσης. Η δυνατότητα αυτή είχε δοθεί με την τροποποίηση του προτύπου την 28.5.2020.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Απριλίου 2021.

ΔΛΠ 12 (Τροποποίηση) «Φόροι εισοδήματος» - Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων που προκύπτουν από συγκεκριμένη συναλλαγή

Την 7.5.2021 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 12 με την οποία περιόρισε το πεδίο εφαρμογής της εξαίρεσης αναγνώρισης σύμφωνα με την οποία οι εταιρείες σε συγκεκριμένες περιπτώσεις εξαιρούνταν από την υποχρέωση αναγνώρισης αναβαλλόμενου φόρου κατά την αρχική αναγνώριση στοιχείων ενεργητικού ή υποχρεώσεων. Η τροποποίηση αποσαφηνίζει ότι η εν λόγω εξαίρεση δεν εφαρμόζεται πλέον σε συναλλαγές που κατά την αρχική αναγνώριση έχουν ως αποτέλεσμα τη δημιουργία ισόποσων φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών διαφορών.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023.

4.Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Ο Όμιλος και η Εταιρία, στα πλαίσια εφαρμογής των λογιστικών τους αρχών και της σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α προβαίνει σε κρίσεις που ενδέχεται να επηρεάσουν σημαντικά τα ποσά που αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι κρίσεις αυτές σχετίζονται με τα ακόλουθα:

Κατωτέρω παρατίθενται οι κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων που ο Όμιλος και η Εταιρία έχει χρησιμοποιήσει στο πλαίσιο εφαρμογής των λογιστικών αρχών και που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική περίοδο:

(α) εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα

Οι εκτιμήσεις της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα βασίζονται σε εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές στο τέλος κάθε χρήσης. Οι εκτιμήσεις αυτές πραγματοποιούνται με βάση δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν τρέχουσες τιμές και προεξόφληση μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων καθώς και από (όπου είναι εφικτό) εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων.

(β) Ταξινόμηση περιουσιακών στοιχείων βάσει ΕΔΔΠΧΑ 12

Σύμφωνα με τη ΕΔΔΠΧΑ 12, οι υποδομές που κατασκευάζονται από ένα παραχωρησιούχο δεν αναγνωρίζονται στα στοιχεία ενεργητικού του ως ενσώματα πάγια, αλλά στα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού ως Χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο απαίτησης εγγυημένης από τον παραχωρητή (financial asset model) και/ή στα άυλα περιουσιακά στοιχεία ως Δικαίωμα Παραχώρησης (intangible asset model), ή εν μέρει ως Χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο και εν μέρει ως άυλο περιουσιακό στοιχείο (hybrid model) ανάλογα με τους συμβατικά συμφωνηθέντες όρους. Η οριστική

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

ταξινόμηση των ποσών με βάση της ανωτέρω μεθόδους/μοντέλα, απαιτεί κρίση από την διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου σχετικά με την ερμηνεία των όρων της σύμβασης σύμπραξης καθώς και άλλων παραγόντων όπως χρηματοοικονομικών παραμέτρων. Η διοίκηση έκρινε ότι βάση των υφιστάμενων στοιχείων, τα εν λόγω ποσά κατανέμονται ως χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.

(γ) απομείωση συμμετοχών σε θυγατρικές

Η Εταιρεία εξετάζει σε ετήσια βάση αν υπάρχουν τυχόν ενδείξεις απομείωσης συμμετοχών σε θυγατρικές και όπου συντρέχει περίπτωση, γίνεται εκτίμηση της ανακτήσιμης αξίας του περιουσιακού στοιχείου έτσι ώστε να καθοριστεί το ύψος της ζημίας απομείωσης της αξίας του. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στην καθαρή θέση της εταιρείας.

(δ) προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία παρακολουθεί τις εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις και τις οικονομικές επιπτώσεις που πιθανόν να έχουν στις οικονομικές καταστάσεις με βάση τις εκτιμήσεις των νομικών συμβούλων. Οι νομικοί σύμβουλοι θεωρούν ότι δεν θα τελεσιδικήσουν κατά του Ομίλου σημαντικού ποσού αγωγές και ως εκ τούτου η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε σχηματισμό πρόβλεψης εις βάρος των συνολικών εσόδων.

4.1 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Η Εταιρεία παρέχει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω μιας ιεράρχησης τριών επιπέδων.

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς, που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις («Επίπεδο 1»).
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές, η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς («Επίπεδο 2»).
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές, η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς («Επίπεδο 3»).

Κατά την 30η Ιουνίου 2021, η λογιστική αξία των πελατών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων, καθώς και του κονδυλίου προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, προσέγγιζε την εύλογη αξία.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης δεν διενεργήθηκαν μεταφορές μεταξύ των Επιπέδων 1 και 2, ούτε μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3 για τη μέτρηση της εύλογης αξίας.

5. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κίνδυνο αγοράς (μεταβολές τιμές αγοράς και, επιτόκια), κίνδυνο ρευστότητας και πιστωτικό κίνδυνο. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων του Ομίλου και της Εταιρείας επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση του Ομίλου και της Εταιρείας.

Οι διαδικασίες για την διαχείριση του κινδύνου διεκπεραιώνονται από τις Οικονομικές Υπηρεσίες σύμφωνα με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για την διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων οι οποίοι αναφέρονται στη Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου στη παράγραφο «**3.Περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων**».

6. Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς τομείς

Ο Όμιλος έχει τους εξής τομείς:

Εμπορικά ακίνητα: Στην εν λόγω κατηγορία περιλαμβάνονται ακίνητα εμπορικών χρήσεων (big-boxes, super market) καθώς και οικόπεδα προς μελλοντική εκμετάλλευση

Βιομηχανικά Κτίρια: Στην εν λόγω κατηγορία περιλαμβάνονται κτίρια αποθηκών (logistics) καθώς και λοιπά ακίνητα με βιομηχανική χρήση

Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα (ΣΔΙΤ) : στην εν λόγω κατηγορία περιλαμβάνονται κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα στον χώρο της εκπαίδευσης (σχολεία)

Οι λογιστικές πολιτικές για τους λειτουργικούς τομείς είναι ο ίδιες με αυτές που περιγράφονται στις σημαντικές λογιστικές πολιτικές των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των επιχειρηματικών τομέων

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Οι λειτουργικοί τομείς είναι στρατηγικές μονάδες που παρακολουθούνται ξεχωριστά από το Διοικητικό Συμβούλιο διότι αφορούν διαφορετικούς τομείς της αγοράς ακινήτων, με ξεχωριστές αποδόσεις (yields).

Αποτέλεσμα, Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις τομέων την 30/06/2021

	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Ακίνητα	Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα (ΣΔΙΤ)	Μη κατανεμόμενα έσοδα / έξοδα	Σύνολο
Έσοδα από εξωτερικούς πελάτες	78.166,67	1.969.965,83	1.377.878,00	0,00	3.426.010,50
Έσοδα κοινοχρήστων / λοιπά έσοδα	0,00	197.307,31	0,00	15.171,46	212.478,77
Σύνολο	78.166,67	2.167.273,14	1.377.878,00	15.171,46	3.638.489,27
Αποτέλεσμα από επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	578.730,06	2.049.100,00	0,00	0,00	2.627.830,06
Σύνολο	656.896,73	4.216.373,14	1.377.878,00	15.171,46	6.266.319,33
Έξοδα τομέων	(98.673,09)	(1.347.542,16)	(1.251.982,46)	0,00	(2.698.197,71)
Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα	(676,37)	(645.399,37)	(25.698,02)	0,00	(671.773,76)
Αποτελέσματα ανά τομέα	557.547,27	2.223.431,61	100.197,52	15.171,46	2.896.347,86
Μη κατανεμημένα έσοδα – έξοδα					
Κέρδη από απόκτηση θυγατρικής					150.230,49
Κέρδη προ φόρων					3.046.578,35
Φόρος εισοδήματος					(562.222,93)
Καθαρά κέρδη περιόδου					2.484.355,42

Περιουσιακά στοιχεία

Περιουσιακά στοιχεία	15.396.000,00	125.077.725,31	39.899.529,88		180.373.255,19
Μη κατανεμημένα περιουσιακά στοιχεία					6.570.974,43
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	15.396.000,00	125.077.725,31	39.899.529,88		186.944.229,62

Υποχρεώσεις

Δάνεια και Υποχρεώσεις	5.138.297,17	64.912.700,15	32.421.501,71		102.472.499,03
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις					16.688.122,57
Σύνολο υποχρεώσεων	5.138.297,17	64.912.700,15	32.421.501,71		119.160.621,60

Στα εμπορικά ακίνητα υπάρχουν οικόπεδα μη μισθωμένα εύλογης αξίας €5.310 χιλ.

Στα βιομηχανικά ακίνητα υπάρχουν ακίνητα μη μισθωμένα εύλογης αξίας €5.410 χιλ.

Αποτέλεσμα, Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις τομέων την 30/06/2020

	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Ακίνητα	Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα (ΣΔΙΤ)	Μη κατανεμόμενα έσοδα / έξοδα	Σύνολο
Έσοδα από εξωτερικούς πελάτες		769.908,40			769.908,40
Αποτέλεσμα από επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	645.000,00	70.000,00	0,00	0,00	715.000,00
Άλλα έσοδα	0,00	0,00	0,00	20.386,88	20.386,88
Σύνολο	645.000,00	839.908,40	0,00	20.386,88	1.505.295,28
Έξοδα τομέων	(7.418,19)	(344.483,24)	0,00	(6.476,00)	(358.377,43)
Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα	(48.838,31)	(169.565,27)	0,00	0,00	(218.403,58)
Αποτελέσματα ανά τομέα	588.743,50	325.859,89	0,00	13.910,88	928.514,27
Μη κατανεμημένα έσοδα – έξοδα					
Κέρδη & ζημιές από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων	150.165,04	0,00	0,00	0,00	150.165,04
Κέρδη προ φόρων					1.078.679,49
Φόρος εισοδήματος					1.088.178,25
Κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες					2.166.857,75
Αποτέλεσμα περιόδου από διακοπείσες δραστηριότητες					(318.207,40)
Κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες					25.869.761,30
Καθαρά κέρδη περιόδου					27.718.411,65

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

31/12/2020

Περιουσιακά στοιχεία

Περιουσιακά στοιχεία	5.390.000,00	60.530.000,00	43.753.583,54	228.017,00	109.901.600,54
Μη κατανεμημένα περιουσιακά στοιχεία					1.279.803,01
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	5.390.000,00	60.530.000,00	43.753.583,54	228.017,00	111.181.403,55

Υποχρεώσεις

Δάνεια και Υποχρεώσεις	0,00	21.268.301,93	28.790.479,74	0,00	50.058.781,67
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις	0,00	0,00	0,00	0,00	22.939.452,32
Σύνολο υποχρεώσεων	0,00	21.268.301,93	28.790.479,74	0,00	72.998.233,99

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται μόνο στην Ελληνική αγορά στην οποία είναι εγκατεστημένα όλα τα περιουσιακά του στοιχεία.

Τα έσοδα προέρχονται από μισθώματα, παροχή υπηρεσιών και κοινόχρηστα που παρέχονται διαρκώς στο χρόνο.

Τα έσοδα από μισθώσεις τα οποία υπερβαίνουν το 10% των συνολικών εσόδων του Ομίλου και της Εταιρείας για τη περίοδο 01.01.-30.06.2021, προέρχονται από τρεις πελάτες και ανέρχονται κατά την ημερομηνία δημοσίευσης των Ενδιάμεσων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στο 36,92 % των συνολικών εσόδων από μισθώματα.

7. Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες επί των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων

7.1 Επενδύσεις σε ακίνητα

Στον κάτωθι πίνακα παρατίθενται οι κινήσεις του λογαριασμού:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Υπόλοιπο έναρξης	65.920.000,00	31.055.000,00	60.530.000,00	26.310.000,00
Αγορές νέων επενδυτικών ακινήτων	7.833.522,74	34.298.595,22	7.833.522,74	34.298.595,22
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	47.818.647,20	0,00	0,00	0,00
Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγ. εταιρειών	7.366.000,00	0,00	0,00	0,00
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων και δικαιωμάτων σε εύλογες αξίες	2.627.830,06	566.404,78	2.686.477,26	(78.595,22)
Υπόλοιπο λήξης	131.566.000,00	65.920.000,00	71.050.000,00	60.530.000,00

Οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρώνται στην εύλογη αξία βάσει εκτιμήσεων της διοίκησης οι οποίες υποστηρίζονται από εκθέσεις ανεξάρτητου Ορκωτού Εκτιμητή με βάση τις μεθόδους που είναι αποδεκτές από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Οι εύλογες αξίες των ακινήτων προσδιορίστηκαν κατά την 30.06.2021 από ανεξάρτητο εκτιμητή (SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.) βάσει των κανόνων και των μεθόδων που προβλέπονται από τα Εκτιμητικά Πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS Valuation Professional Standards 2017 – Red Book).

Οι αποτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου δεν υπόκεινται στο σχολιασμό περί εκτιμητικής αβεβαιότητας «subject to material valuation uncertainty» κατά την ημερομηνία εκτίμησης (30.06.2021) εκτός ενός ακινήτου που ανήκει στον κλάδο των εμπορικών (big-boxes) ακινήτων

Οι εύλογες αξίες που υπολογίζονται με τις ανωτέρω μεθοδολογίες κατατάσσονται από πλευράς ιεραρχίας της εύλογης αξίας στο Επίπεδο 3 αφού κάνουν χρήση στοιχείων έρευνας, υποθέσεων και δεδομένων που αναφέρονται σε ακίνητα ανάλογων/ παρόμοιων χαρακτηριστικών και συνεπώς περιλαμβάνουν ένα ευρύ πεδίο μη παρατηρήσιμων στην αγορά δεδομένων.

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Η Εταιρεία κατά το πρώτο εξάμηνο 2021 απέκτησε τα εξής ακίνητα :

1. *Ακίνητο στη θέση Ήμερος Τόπος (Λάκκα), Ασπρόπυργος (Αποθήκη Logisti cs)*

Πρόκειται για μισθωμένο κτιριακό συγκρότημα που περιλαμβάνει εμπορική αποθήκη ξηρού φορτίου και γραφεία συνολικής επιφάνειας 9.443 τ.μ. Το ακίνητο αποκτήθηκε από την Εταιρεία, έναντι τιμήματος €4.998,6 χιλ., το οποίο διαμορφώθηκε σε €5.194,3 χιλ. συμπεριλαμβανομένων των εξόδων μεταβίβασης.

2. *Ακίνητο επί της Λεωφ. Λαυρίου 76, Παιανία (Σούπερ Μάρκετ)*

Πρόκειται για μισθωμένο ισόγειο κτίριο (κατάστημα τροφίμων) συνολικής επιφάνειας 1.486,78 τ.μ., Το τίμημα για το εν λόγω ακίνητο ανήλθε σε €2.520 χιλ. και σε €2.639 χιλ. συμπεριλαμβανομένων των εξόδων μεταβίβασης.

Η Εταιρεία απέκτησε κατά το πρώτο εξάμηνο 2021 μέσω της εξαγοράς των νέων θυγατρικών τα εξής ακίνητα:

3.1ο *Χλμ. Επαρχιακής Οδού Σίνδου-Χαλάστρας (Αποθήκη Logistics)*

Πρόκειται για μισθωμένες εγκαταστάσεις αποθηκών (logistics) συνολικής επιφάνειας 24.703 τ.μ., κυριότητας της ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΕ.

4. 7ο *Χλμ. Ε.Ο. Καλαμάτας-Τρίπολης, Καλαμάτα*

Πρόκειται για υπεκμισθωμένο εμπορικό κατάστημα (big-box) συνολικής επιφάνειας επιφανείας 4.462,43. τ.μ., κυριότητας της «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING (ΛΗΖΙΝΓΚ) ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το οποίο η ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ εκμισθώνει δυνάμει σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης με λήξη την 07.08.2030.

5. *Α' Πάροδος Δημοτικού Σταδίου 2, Κατερίνη*

Πρόκειται για υπεκμισθωμένο εμπορικό κατάστημα (σούπερ μάρκετ) οριζόντια ιδιοκτησία-κατάστημα του υπογείου, ισογείου και πρώτου ορόφου, συνολικής επιφανείας 1.485,27 τ.μ., κυριότητας της «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING (ΛΗΖΙΝΓΚ) ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το οποίο η ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ εκμισθώνει δυνάμει σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης με λήξη την 28.12.2027.

6. *Θέση Δύο Πεύκα, Ασπρόπυργος*

Πρόκειται για μισθωμένες εγκαταστάσεις αποθηκών (logistics) συνολικής επιφάνειας 11.982,05 τ.μ., κυριότητας της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΑΕ.

7. *Οδός Λούτσας, Θέση ΞΗΡΟΠΗΓΑΔΟ - ΒΟΡΡΟ, ΒΙΠΑ Μάνδρας*

Πρόκειται για μισθωμένες εγκαταστάσεις αποθηκών (logistics) συνολικής επιφανείας 15.664,3 τ.μ., κυριότητας της ΘΕΣΜΙΑ ΑΕ.

8. *Θέση Ρίκια, Ασπρόπυργος*

Πρόκειται για μισθωμένες εγκαταστάσεις αποθηκών (logistics) συνολικής επιφάνειας 7.298 τ.μ. κυριότητας της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ ΑΕ.

9. *Αγροτική Οδός Θέση Στρίφι, Ελευσίνα*

Πρόκειται για μισθωμένες εγκαταστάσεις αποθηκών (logistics) συνολικής επιφάνειας 10.148,82 τ.μ. κυριότητας της ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΕ.

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Στον κάτωθι πίνακα παρατίθενται οι εκτιμηθείσες αξίες του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου για την 30.06.2021 όπως αυτές προέκυψαν από τις εκθέσεις του ανεξάρτητου εκτιμητή:

Ακίνητο	Χρήση	Μίσθωση	Αξία σε χιλ.€	Μέθοδος Αποτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης
27 Χλμ ΠΕΟ Αθηνών - Κορίνθου, Ελευσίνα	Αποθήκη Logistics	Μισθωμένο	21.400	100% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	9,75%	8,25%
Θερμαϊκού 19, Θεσσαλονίκη	Εμπορική/ Βιομηχανική	Κενό	1.610	Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος)		
Ορφέως 166, Ελαιώνας	Εμπορική/ Βιομηχανική	Κενό	3.800	Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος)		
Παλαιά Σφαγεία, Λαύριο	Οικιστική (Οικόπεδο)	Κενό	3.740	50% Προσέγγιση αγοράς - 50% υπολειμματικής αξίας για το τμήμα που είναι εντός σχεδίου & 100% προσέγγιση αγοράς για το τμήμα που είναι εκτός σχεδίου		
Νέα Λάμψακος, Χαλκίδα	Εμπορική (Οικόπεδο)	Κενό	1.570	Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος)		
Θέση Κύριλλος Απρόπυργος	Αποθήκη Logistics	Μισθωμένο	30.800	100% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	9,75%	8,25%
Θέση Ψάρι, Ασπρόπυργος	Αποθήκη Logistics	Μισθωμένο	4.970	100% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	9,50%	8,00%
Θέση Λάκκα Απρόπυργος	Αποθήκη Logistics	Μισθωμένο	5.750	100% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	9,50%	8,25%
Λ. Λαυρίου 76, Παιανία	Σούπερ Μάρκετ	Μισθωμένο	2.720	100% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	8,00%	7,00%
1 Χλμ. Επαρχιακής Οδού Σίνδου-Χαλάστρας	Αποθήκη Logistics	Μισθωμένο	14.800	100% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	9,00%	8,00%
7ο Χλμ. Ε.Ο. Καλαμάτας-Τρίπολης	Εμπορικό κατάστημα (Big Box)	Μισθωμένο	5.050	100% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	9,75%	8,50%
Α' Πάροδος Δημοτικού Σταδίου 2 Κατερίνη	Σούπερ Μάρκετ	Μισθωμένο	2.316	100% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	9,25%	8,25%
Θέση Δύο Πεύκα, Ασπρόπυργος	Αποθήκη Logistics	Μισθωμένο	15.350	100% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	9,50%	7,75%
Λούτσας, θέση ΒΟΡΡΟ ή ΚΑΨΑΛΑ ΒΙΠΑ Μάνδρας	Αποθήκη Logistics	Μισθωμένο	6.600	100% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	10,00%	8,50%
Θέση Ρίκια, Ασπρόπυργος	Αποθήκη Logistics	Μισθωμένο	4.420	100% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	9,50%	8,25%
Αγροτική Οδός, Θέση Στρίφι, Ελευσίνα	Αποθήκη Logistics	Μισθωμένο	6.670	100% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	9,50%	8,00%
Σύνολο			131.566			

Η αύξηση των εύλογων αξιών των επενδυτικών ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας εντός του 1ου εξαμήνου του 2021, οφείλεται κυρίως στις συνθήκες της κτηματαγοράς.

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

• **Ανάλυση ευαισθησίας της επιμέτρησης εύλογης αξίας**

Εάν κατά την 30η Ιουνίου 2021, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 0,50% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση €1.856 χιλ. χαμηλότερη ή €3.589 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 30η Ιουνίου 2021, ο συντελεστής αύξησης των ενοικίων διέφερε κατά +/- 5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση €4.420 χιλ. χαμηλότερη ή €3.126 χιλ. υψηλότερη.

Ο Όμιλος έχει την πλήρη κυριότητα επί του συνόλου των ακινήτων του πλην των ακινήτων στην Καλαμάτα και Κατερίνη, συνολικής εύλογης αξίας €7.366 χιλ., που είναι κυριότητας της «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING (ΛΗΖΙΝΓΚ) ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Επί των ανωτέρω ακινήτων του Ομίλου υφίστανται υποθήκες και προσημειώσεις ύψους € 293.090 χιλ. για εξασφάλιση δανειακών υποχρεώσεων ύψους € 60.478 χιλ. , όπως αναλυτικότερα αναφέρεται στη σημείωση 7.10.

Ο Όμιλος δεν έχει σημαντικές συμβατικές υποχρεώσεις για τις επισκευές και συντηρήσεις των επενδυτικών του ακινήτων.

7.2 Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος που παρουσιάζονται στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από σύμβαση παραχώρησης	33.793.121,12	34.304.655,05		
Ομολογιακά δάνεια σε συνδεδεμένη οντότητα			5.045.597,28	5.155.597,28
Σύνολο	33.793.121,12	34.304.655,05	5.045.597,28	5.155.597,28

(α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από σύμβαση παραχώρησης

	Όμιλος	
	30/6/2021	31/12/2020
Υπόλοιπο έναρξης	40.383.892,24	41.552.997,30
Αύξηση απαιτήσεων	1.377.878,00	2.288.632,00
Μείωση Απαιτήσεων	(3.039.689,00)	(6.131.597,76)
Αναστροφή προεξόφλησης χρηματοοικονομικών στοιχείων στο αποσβέσιμο κόστος	1.175.173,63	2.658.322,92
Απόσβεση ΔΠΧΑ 9		15.537,78
Υπόλοιπο λήξης	39.897.254,87	40.383.892,24

	30/6/2021	31/12/2020
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	33.793.121,12	34.304.655,05
Κυκλοφορούν ενεργητικό	6.104.133,75	6.079.237,19
Σύνολο	39.897.254,87	40.383.892,24

Η Θυγατρική εταιρεία JPA ΑΕΕΣ στις 9.05.2014 σύναψε σύμβαση για τη μελέτη, κατασκευή και τεχνική διαχείριση δέκα (10) σχολικών μονάδων στην Αττική (το «Έργο»), μέσω σύμπραξης δημοσίου – ιδιωτικού τομέα (ΣΔΙΤ), με την εταιρεία με την επωνυμία «Κτιριακές Υποδομές Α.Ε.» («ΚΤΥΠ») και εκ τρίτου της κατά τον χρόνο εκείνου μετόχου της JPA, εταιρίας με την επωνυμία «J&P-ΑΒΑΞ Α.Ε.» (η «Σύμβαση Σύμπραξης»).

Αντικείμενο της Σύμβασης Σύμπραξης είναι η ανάληψη εκ μέρους του JPA εκτέλεσης του έργου «Μελέτη, Κατασκευή και Τεχνική Διαχείριση 10 Σχολικών Μονάδων στην Αττική με ΣΔΙΤ» έναντι συμβατικού ανταλλάγματος συνιστάμενου σε Μηνιαίες Ενιαίες Πληρωμές, οι οποίες υπολογίζονται βάσει ορισμένων προβλεπόμενων στη Σύμβαση Σύμπραξης παραμέτρων.

Η διάρκεια της Σύμβασης Σύμπραξης είναι 27 έτη από την ημερομηνία έναρξης ισχύος της.

Βάσει των όρων της Σύμβασης Σύμπραξης, η JPA υποχρεούται να ασφαλίσει το Έργο κατά παντός κινδύνου περιουσίας, απώλειας εσόδων λόγω διακοπής λειτουργίας, και αστικής ευθύνης έναντι τρίτων.

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Περαιτέρω, σύμφωνα με τους όρους της Σύμβασης Σύμπραξης, για την έγκυρη εξωχρηματιστηριακή μεταβίβαση μετοχών της JPA ή άλλη πράξη με την οποία μεταβιβάζονται τα δικαιώματα ψήφου επί μετοχών του, εφόσον αυτές λαμβάνουν χώρα μέχρι και ένα έτος μετά την Ημερομηνία Διαθεσιμότητας Υπηρεσιών (ήτοι την ημερομηνία που και το τελευταίο τμήμα του Έργου θα παραδοθεί, σύμφωνα με την προβλεπόμενη στη Σύμβαση Σύμπραξης), ήτοι ένα έτος μετά την 29.08.2017, καθώς και για μια σειρά άλλων πράξεων, περιλαμβανομένων της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου ή τροποποίησης του καταστατικού της JPA, της έκδοσης ομολογιακού δανείου από την JPA, απαιτείται η έγγραφη συναίνεση της ΚΤΥΠ.

Η ΚΤΥΠ δύναται να καταγγείλει τη Σύμβαση Σύμπραξης οποτεδήποτε πριν από την ημερομηνία λήξης με αποζημίωση λύσης και ειδοποίηση καταγγελίας στην JPA ορίζοντας την ημερομηνία λύσης της Σύμβασης Σύμπραξης, η οποία δεν μπορεί να απέχει λιγότερο από 20 εργάσιμες ημέρες από την παραλαβή από την JPA της ειδοποίησης καταγγελίας.

Σε περίπτωση υπαιτιότητας της JPA, καταβάλλεται αποζημίωση λύσης, υπολογιζόμενα κατά την αναλυτικά προβλεπόμενη στη Σύμβαση Σύμπραξης διαδικασία, ενώ οι εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης καταπίπτουν υπέρ της ΚΤΥΠ ως εύλογη αποζημίωση.

Η Σύμβαση Σύμπραξης περιέχει συνθήκες όρους που περιλαμβάνονται σε ΣΔΙΤ, οι οποίοι ρυθμίζουν αναλυτικά τις υποχρεώσεις της JPA και τις σχέσεις μεταξύ των μερών.

Η κατασκευή του Έργου ολοκληρώθηκε τμηματικά, ενώ το τελευταίο τμήμα του Έργου παραδόθηκε στις 29.08.2017.

Για την εισφορά των Μετοχών JPA στην Εταιρεία, στο πλαίσιο της Αύξησης με Εισφορές Περιουσιακών Στοιχείων, η εταιρεία με την επωνυμία «Κτιριακές Υποδομές Α.Ε.» (ΚΤΥΠ) έχει παράσχει την από 10.12.2020 έγγραφη συναίνεσή της διά του από 10.12.2020 Πρακτικού του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλοι όροι στη συμφωνία που μπορούν να επηρεάσουν το ποσό, το χρόνο και τη βεβαιότητα των μελλοντικών ταμειακών ροών. Ειδικότερα οι Ταμειακές Ροές δεν επηρεάζονται εφόσον διατηρείται η καθημερινή καλή λειτουργία των σχολείων η οποία βασίζεται στην ύπαρξη επαρκούς ασφάλειας των εγκαταστάσεων, πραγματοποίηση πλήρους καθαριότητας, στην αποκατάσταση όλων των βλαβών, στη διατήρηση καθαρών των εξωτερικών χώρων, στην ύπαρξη πυρασφάλειας σε όλους τους χώρους των κτιρίων. Αναφορικά με τη φύση και την έκταση των δυνατοτήτων ανανέωσης, καθώς και την ύπαρξη άλλων δικαιωμάτων ή δεσμεύσεων σημειώνεται ότι δεν υφίσταται δυνατότητα ανανέωσης, καθότι η εν λόγω σύμβαση λήγει το 2041. Περαιτέρω, σημειώνεται ότι στη σύμβαση υπάρχει πρόβλεψη για διενέργεια εργασιών βαριάς συντήρησης των σχολικών κτιρίων η οποία διενεργείται περιοδικά ξεκινώντας από το τέλος του 2021 και κατά τη διάρκεια του 2022.

(β) Δάνεια σε συνδεδεμένη οντότητα

	Εταιρεία	
	30/6/2021	31/12/2020
Ομολογιακά δάνεια σε συνδεδεμένες οντότητες	5.045.597,28	5.155.597,28
Σύνολο	5.045.597,28	5.155.597,28

Την 07.12.2020 υπογράφηκε η σύμβαση μεταβίβασης 4.842.558 ομολογιών έκδοσης της θυγατρικής εταιρείας JPA ΑΕΕΣ, από την Sterner Stenhus Greece AB στην Εταιρεία, με αντάλλαγμα τη διάθεση 4.670.910 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία και με τιμή διάθεσης €1,10 εκάστη στην μέτοχο Sterner Stenhus Greece AB.

Το ανωτέρω Ομολογιακό δάνειο αποτιμάται στο αποσβέσιμο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και εξετάζεται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων για την ύπαρξη αναμενόμενων ζημιών απομείωσης. Την 6.7.2021 αποπληρώθηκαν από την JPA ομολογίες αξίας €3,5 εκ.

Η εύλογη αξία του ανωτέρω χρηματοοικονομικού στοιχείου, δεν διαφέρει από την αξία που απεικονίζεται στα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας.

7.3 Συμμετοχές σε θυγατρικές

Οι συμμετοχές Εταιρείας κατά την 30/06/2021 και 31/12/2020 έχουν ως εξής:

	30/06/2021	31/12/2020
Υπόλοιπο έναρξης	9.426.462,10	25.001,00
Αγορές μετοχών από θυγατρική	0,00	15.000,00
Απόκτηση νέων θυγατρικών	24.556.219,00	7.356.237,00
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	0,00	2.030.224,10
Σύνολο	33.982.681,10	9.426.462,10

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Η Εταιρεία συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο των κάτωθι εταιρειών:

30/6/2021		
	Κόστος	Ποσοστό
ΕΜΕΛ ΑΕ	962.500,00	90,13%
PASAL CYPRUS LTD	5.725,10	100%
ARVEN ΑΕ	1.092.000,00	18%
JPA ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΧΟΛΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ Α.Ε.Ε.Σ.	7.356.237,00	100%
MFGVR LTD	10.000,00	100%
ΘΕΣΜΙΑ ΑΕ	2.932.391,00	100%
ΡΙΚΙΑ ΑΕ	1.909.416,00	100%
ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ	7.505.522,00	100%
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ 1 ΑΕ	3.452.635,00	100%
ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΕ	6.754.015,00	100%
ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	2.002.240,00	100%
Επενδύσεις σε θυγατρικές	33.982.681,10	

31/12/2020		
	Κόστος	Ποσοστό
ΕΜΕΛ ΑΕ	962.500,00	90,13%
PASAL CYPRUS LTD	5.725,10	100%
ARVEN ΑΕ	1.092.000,00	18%
JPA ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΧΟΛΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ Α.Ε.Ε.Σ.	7.356.237,00	100%
MFGVR LTD	10.000,00	100%
Επενδύσεις σε θυγατρικές	9.426.462,10	

Την 29.06.2021 υπογράφηκε η σύμβαση μεταβίβασης του 100% των μετοχών των πιο κάτω εταιρειών με αντάλλαγμα τη διάθεση 16.358.565 νέων μετοχών της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας €0,50 εκάστη και με τιμή διάθεσης €1,44 εκάστη πλέον τη καταβολή μετρητών ποσού € 999.883,00

Οι εταιρείες που αποκτήθηκαν, με εισφορά των μετοχών τους στην "PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ", ενσωματώθηκαν στις Ενδιάμεσες Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα κατωτέρω:

- Η "ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" που αποκτήθηκε κατά ποσοστό 71,04% του μετοχικού κεφαλαίου με εισφορά από τρίτους και κατά ποσοστό 28,96% του μετοχικού κεφαλαίου με αγορά με μετρητά (€999.883,00) περιλήφθηκε σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 3 με τη "μέθοδο της απόκτησης" (Acquisition method).
- Οι εταιρείες "STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ", "ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ", "ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ", "STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" και "ΑΔΑΜ-ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" που αποκτήθηκαν από την "PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" κατά ποσοστό 100% του μετοχικού κεφαλαίου με εισφορά από την μητρική "STERNER STENHUS GREECE AB" αποτελούν τόσο πριν όσο και μετά την εισφορά εταιρείες υπό κοινό έλεγχο, δηλαδή υπό τον έλεγχο της "STERNER STENHUS GREECE AB". Το Δ.Π.Χ.Α. 3 (παράγραφος 3) εξαιρεί από το εύρος εφαρμογής του τις συνενώσεις επιχειρήσεων υπό κοινό έλεγχο. Απουσία ειδικής πρόβλεψης στο σχετικό πρότυπο (Δ.Π.Χ.Α. 3) εφαρμόστηκαν όσα αναφέρονται στο Δ.Λ.Π. 8 (παρ. 10-12) και η διοίκηση έκρινε πως η "μέθοδος της απόκτησης" (Acquisition method) είναι η καταλληλότερη λογιστική μέθοδος για να παρουσιασθεί στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου PREMIA Properties η ανωτέρω συνένωση επιχειρήσεων υπό κοινό έλεγχο.

Η πραγματική αξία των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν είναι:

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

(ποσά σε €) 29/06/2021	ΘΕΣΜΙΑ ΑΕ	ΡΙΚΙΑ ΑΕ	ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ 1 ΑΕ	ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΕ	ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	ΣΥΝΟΛΟ
Περιουσιακά στοιχεία Μη κυκλοφορούντα							
Επενδύσεις σε ακίνητα	6.600.000,00	4.420.000,00	15.350.000,00	6.670.000,00	14.800.000,00	7.366.000,00	55.206.000,00
Ενσώματα πάγια στοιχεία	0,34	4.507,88					4.508,22
Δικαιώματα χρήσης παγίων		4.335,94	5.781,27				10.117,21
Λοιπές απαιτήσεις	901,29		1.100,00				2.001,29
Σύνολο	6.600.901,63	4.428.843,82	15.356.881,27	6.670.000,00	14.800.000,00	7.366.000,00	55.222.626,72
Κυκλοφορούντα							
Απαιτήσεις από πελάτες	203.374,34			216.167,00	102.701,64		522.242,98
Λοιπές απαιτήσεις Δεσμευμένες καταθέσεις	74.759,91	2.919,61	6.960,04	507.726,61	73.575,07		665.941,24
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	73.954,26	88.912,82	455.565,26				618.432,34
	18.984,20	166.884,44	559.507,50	169.195,31	400.799,15	130.750,85	1.446.121,45
Σύνολο	371.072,71	258.716,87	1.022.032,80	893.088,92	577.075,86	130.750,85	3.252.738,01
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	6.971.974,34	4.687.560,69	16.378.914,07	7.563.088,92	15.377.075,86	7.496.750,85	58.475.364,73
Υποχρεώσεις Μακροπρόθεσμες							
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	3.290.500,62	2.187.500,00	7.408.944,57			102.102,00	12.989.047,19
Υποχρεώσεις μισθώσεων		1.830,99	2.526,25			4.392.587,68	4.396.944,92
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	1.352.874,92	161.855,60	1.113.080,73	716.206,28	1.311.075,66	269.965,20	4.925.058,39
Λοιπές υποχρεώσεις	460.409,30	56.000,00	227.206,98	43.132,00	114.123,34	78.700,00	979.571,62
Σύνολο	5.103.784,84	2.407.186,59	8.751.758,53	759.338,28	1.425.199,00	4.843.354,88	23.290.622,12
Βραχυπρόθεσμες							
Προμηθευτές				2.805.803,99	5.466,66	355.565,39	3.166.836,04
Τρέχων φόρος εισοδήματος	40.493,25			5.805,44			46.298,69
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	165.142,96	137.500,00	449.553,43		8.760.000,00		9.512.196,39
Υποχρεώσεις μισθώσεων		2.636,97	3.431,03			302.843,89	308.911,89
Λοιπές υποχρεώσεις	62.507,67	80.590,64	409.750,93	1.193.533,10	101.322,48	7.158,61	1.854.863,43
Σύνολο	268.143,88	220.727,61	862.735,39	4.005.142,53	8.866.789,14	665.567,89	14.889.106,44
Σύνολο Υποχρεώσεων	5.371.928,72	2.627.914,20	9.614.493,92	4.764.480,81	10.291.988,14	5.508.922,77	38.179.728,56
Σύνολο καθαρής θέσης	1.600.045,62	2.059.646,49	6.764.420,15	2.798.608,11	5.085.087,72	1.987.828,08	20.295.636,17
Μετοχές που εκδόθηκαν, στην εύλογη αξία τους	2.932.391,00	1.909.416,00	7.505.522,00	2.452.752,00	6.754.015,00	2.002.240,00	23.556.336,00
Μετρητά που καταβλήθηκαν				999.883,00			999.883,00
Υπεραξία (Goodwill)	(1.332.345,38)		(741.101,85)	(654.026,89)	(1.668.927,28)	(14.411,92)	(4.410.813,32)
Κέρδη από απόκτηση θυγατρικής		150.230,49					150.230,49

Η υπεραξία προέκυψε κυρίως από τις προοπτικές που σχετίζονται με την αναμενόμενη ανάπτυξη του κλάδου των ακινήτων στο οποίο δραστηριοποιούνται οι εξαγοραζόμενες εταιρείες και την αποδοτικότερη εκμετάλλευση των πόρων τους.

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Η ταμειακές εισροές / εκροές κατά την εξαγορά έχουν ως ακολούθως:

	ΘΕΣΜΙΑ ΑΕ	ΡΙΚΙΑ ΑΕ	ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΑΕ	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ 1 ΑΕ	ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΕ	ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ	ΣΥΝΟΛΟ
Καθαρά μετρητά που αποκτήθηκαν με τη θυγατρική Μετρητά που καταβλήθηκαν	18.984,20	166.884,44	559.507,50	169.195,31	400.799,15	130.750,85	1.446.121,45
Καθαρές ταμειακές εισροές / εκροές	18.984,20	166.884,44	559.507,50	(999.883,00)	400.799,15	130.750,85	-999.883,00
	18.984,20	166.884,44	559.507,50	(830.687,69)	400.799,15	130.750,85	446.238,45

Από την ημερομηνία της εξαγοράς τους, οι θυγατρικές έχουν συνεισφέρει ποσό €18.817,13 στα καθαρά κέρδη του Ομίλου. Εάν οι εξαγορές είχαν πραγματοποιηθεί από την 01.01.2021, τότε τα αποτελέσματα του Ομίλου θα είχαν διαμορφωθεί ως ακολούθως:

(ποσά σε €) Κατάσταση συνολικού εισοδήματος	Ομιλος PREMIA χωρίς νέες θυγατρικές	ΘΕΣΜΙΑ ΑΕ	ΡΙΚΙΑ ΑΕ	ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΑΕ	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ 1 ΑΕ	ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΕ	ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ	ΣΥΝΟΛΟ
	01/01.- 30/06/2021	01/01- 30/06/2021	01/01- 30/06/2021	01/01- 30/06/2021	01/01- 30/06/2021	01/01- 30/06/2021	01/01- 30/06/2021	01/01- 30/06/2021
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	2.041.320,22	250.002,00	123.200,00	416.277,04	43.132,00	273.600,00	120.000,00	3.267.531,26
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	1.575.185,31							1.575.185,31
Σύνολο εσόδων	3.616.505,53	250.002,00	123.200,00	416.277,04	43.132,00	273.600,00	120.000,00	4.842.716,57
Αποτελέσματα από αναπροσαρμογή επενδ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	2.606.477,26	215.843,33	143.989,77	137.927,75	3.249.743,25	(66.000,00)	162.000,00	6.449.981,36
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(415.894,47)	(16.546,39)	(6.899,15)	(25.460,65)	0,00	(5.718,48)	(667,87)	(471.187,01)
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	(319.501,27)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(319.501,27)
Αποσβέσεις ενσώματων & άυλων παγίων	(43.335,43)	0,00	(1.560,86)	(1.734,38)	0,00	0,00	0,00	(46.630,67)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(1.915.884,42)	(99.226,55)	(78.217,10)	(213.344,40)	(4.955,22)	(150.380,90)	(40.067,70)	(2.502.076,29)
Λοιπά έσοδα	14.498,17	10,00	0,00	0,00	0,00	10.823,90	110.358,43	135.690,50
Λειτουργικό κέρδος	3.542.865,37	350.082,39	180.512,66	313.665,36	3.287.920,03	62.324,52	351.622,86	8.088.993,19
Χρηματοοικονομικά έσοδα	1.175.501,76	0,30	4.392,05	11.066,70	0,00	0,00	0,00	1.190.960,81
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.844.943,09)	(11.060,70)	(39.392,33)	(126.021,79)	(49,50)	(139.634,41)	(119.135,32)	(2.280.237,14)
Κέρδη / ζημιές από συνήθεις δραστηριότητες	2.873.424,04	339.021,99	145.512,38	198.710,27	3.287.870,53	(77.309,89)	232.487,54	6.999.716,86
Κέρδη από απόκτηση θυγατρικών	150.230,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150.230,49
Κέρδη ζημιές προ φόρων	3.023.654,53	339.021,99	145.512,38	198.710,27	3.287.870,53	(77.309,89)	232.487,54	7.149.947,35
Φόρος εισοδήματος	(558.116,23)	30.697,41	(38.438,88)	14.206,81	(722.671,62)	62.137,51	(85.137,71)	(1.297.322,71)
Καθαρό κέρδος ζημιά περιόδου	2.465.538,30	369.719,40	107.073,50	212.917,08	2.565.198,91	(15.172,38)	147.349,83	5.852.624,64

Οι ανωτέρω απεικονίσεις αποτελούν μια υποθετική κατάσταση και έχουν παρουσιαστεί μόνο για επεξηγηματικούς σκοπούς και δεν είναι απαραίτητα ενδεικτικές της πραγματικής χρηματοοικονομικής θέσης ή οικονομικής απόδοσης του Ομίλου εάν είχαν ολοκληρωθεί οι Εξαγορές την 1η Ιανουαρίου 2021, δεν έχουν σκοπό να παρουσιάσουν τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου και δεν είναι ενδεικτικές της αναμενόμενης οικονομικής θέσης ή των μελλοντικών αποτελεσμάτων του Ομίλου. Οι ανωτέρω απεικονίσεις δεν αντικατοπτρίζουν καμία αναμενόμενη εξοικονόμηση κόστους, συνεργίες, επαναλαμβανόμενα στοιχεία ή δαπάνες που σχετίζονται με μια συναλλαγή που αναμένεται να προκύψουν ή να δημιουργηθούν. Επιπλέον, δεν πρέπει να συγχέονται με την τρέχουσα χρηματοοικονομική επίδοση του Ομίλου για την

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

περίοδο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2021, η οποία εμφανίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων για την περίοδο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2021.

7.4 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι πελάτες του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/6/2021	31/12/2020	30/6/2021	31/12/2020
Πελάτες	561.469,81	41.161,25	214.232,58	0,00
Επιταγές εισπρακτέες	216.167,00	250.000,00	0,00	250.000,00
Πελάτες (εισπραξιμες απαιτήσεις)	777.636,81	291.161,25	214.232,58	250.000,00

Η χρονική ενηλικίωση των εμπορικών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/6/2021	31/12/2020	30/6/2021	31/12/2020
Χωρίς Καθυστέρηση	777.636,81	250.000,00	214.232,58	250.000,00
>181 ημέρες	0,00	41.161,25	0,00	0,00
Σύνολο	777.636,81	291.161,25	214.232,58	250.000,00

Η εύλογη αξία των απαιτήσεων του Ομίλου θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους, καθώς η είσπραξή τους αναμένεται να πραγματοποιηθεί σε χρονικό διάστημα τέτοιο που η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος θεωρείται ασήμαντη. Η μεταβολή σε σχέση με την προηγούμενη περίοδο οφείλεται κυρίως στην απόκτηση 6 νέων θυγατρικών στις 29/06/2021, καθώς και στην αναδιάρθρωση της περιουσιακής κατάστασης της μητρικής μέσω της αγοράς νέων ακινήτων.

7.5 Λοιπές απαιτήσεις

Οι Λοιπές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2021	31/12/2020	30/6/2021	31/12/2020
Χρεώστες διάφοροι	105.811,76	117.830,41	62,00	13.268,57
Ελληνικό Δημόσιο	690.050,00	16.469,24	21.150,04	16.469,23
Προκαταβολές για κτήση παγίων	9.578,52	0,00	9.337,62	0,00
Έξοδα επομένων χρήσεων	49.060,69	11.666,30	42.732,27	0,00
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	0,00	0,00	0,00	11.666,30
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(84,12)	(84,12)	(84,12)	(84,12)
Σύνολο	854.416,85	145.881,83	73.197,81	41.319,98

Η απαίτηση από το Ελληνικό Δημόσιο αφορά α) απαίτηση από ΦΠΑ ποσού € 581.301,68 και β) ποσό €108.748,32 παρακράτηση φόρου εισοδήματος, των νέων θυγατρικών.

Η μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο ταυτίζεται με τις λογιστικές αξίες των απαιτήσεων.

7.6 Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι Δεσμευμένες Καταθέσεις του Ομίλου και της Εταιρείας έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/6/2021	31/12/2020	30/6/2021	31/12/2020
Καταθέσεις όψεως	5.810.230,73	2.400.771,07	3.364.837,77	766.443,70
Σύνολο	5.810.230,73	2.400.771,07	3.364.837,77	766.443,70

Η Εταιρεία διατηρεί σε δεσμευμένο λογαριασμό ποσό ύψους € 3.365 χιλ. ως συμβατική της υποχρέωση που απορρέει από τις δανειακές συμβάσεις με τον Όμιλο Alpha Bank.

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Η θυγατρική εταιρεία JPA ΑΕΕΣ διατηρεί σε δεσμευμένο λογαριασμό ποσό ύψους €1.827 χιλ. ως συμβατική της υποχρέωση που απορρέει από τις δανειακές συμβάσεις.

Οι νέες θυγατρικές διατηρούν σε δεσμευμένους λογαριασμούς ποσό ύψους €618 χιλ. ως συμβατική τους υποχρέωση που απορρέει από τις δανειακές συμβάσεις.

7.7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/6/2021	31/12/2020	30/6/2021	31/12/2020
Ταμείο	951,94	214,38	499,75	213,12
Καταθέσεις όψεως	3.296.806,19	1.863.391,71	331.356,64	170.482,44
Σύνολο	3.297.758,13	1.863.606,09	331.856,39	170.695,56

Η μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο από τις καταθέσεις είναι μηδενική. Η μεταβολή στον Όμιλο οφείλεται στην προσθήκη των νέων θυγατρικών.

7.8 Μετοχικό Κεφάλαιο

Την 30.06.2021 το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανερχόταν σε € 27.065.243,00 διαιρούμενο σε 54.130.486 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη.

Κατόπιν εξουσίας που του παρασχέθηκε με την από 19.05.2021 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε την 03.06.2021 την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των €26.041.665,50, με την έκδοση έως 52.083.331 νέων, κοινών, άυλων, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας €0,50 εκάστης, εν μέρει με την εισφορά περιουσιακών στοιχείων (Εισφερόμενες Μετοχές και Εισφερόμενες Ομολογίες) με την έκδοση 19.086.655 νέων μετοχών και εν μέρει με καταβολή μετρητών με την έκδοση 32.996.676 νέων μετοχών, με τιμή διάθεσης €1,44 ανά νέα μετοχή, με αποκλεισμό (κατάργηση) του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας. Η διαφορά μεταξύ (α) της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών που καλύπτονται με εισφορά περιουσιακών στοιχείων και αποτίμησης αυτών, ήτοι €17.941.459,50, και (β) της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών που καλύπτονται με καταβολή μετρητών και της τιμής διάθεσης αυτών, ήτοι €31.016.875,44 (σε περίπτωση πλήρους κάλυψης), δηλαδή συνολικά €48.958.334,94, θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας «Διαφορά υπέρ το άρτιο».

Απόσπασμα του πρακτικού αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου της από 03.06.2021 συνεδρίασης, κατά την οποία αποφασίστηκε, μεταξύ άλλων, η Αύξηση και οι όροι αυτής, ο αποκλεισμός (κατάργηση) του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων και η τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ. 1 (β) του Ν. 4548/2018, δυνάμει εξουσίας που παρασχέθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας με την από 19.05.2021 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, καταχωρίστηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. την 15.06.2021 με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης (ΚΑΧ) 2564075. Ως εκ τούτου, το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, πριν την ολοκλήρωση της Αύξησης με μετρητά ανερχόταν σε € 27.065.243,00 διαιρούμενο σε 54.130.486 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη.

Με εξαίρεση το σκέλος της Αύξησης με μετρητά, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας είναι πλήρως καταβεβλημένο. Συνεπώς, δεν υπάρχουν δικαιώματα ή/και υποχρέωση τρίτων έναντι της Εταιρείας για την απόκτηση σε σχέση με εγκεκριμένο μετοχικό κεφάλαιο ή δεσμεύσεις της Εταιρείας ή αποφάσεις των οργάνων της για αύξηση του κεφαλαίου της Εταιρείας.

Κατά την 30.6.2021, η Εταιρεία δεν κατείχε ίδιες μετοχές. Σημειώνεται ότι οι θυγατρικές της δεν κατέχουν μετοχές της Εταιρείας.

Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας, δεν υφίστανται περιπτώσεις μετατρέψιμων κινητών αξιών, ανταλλάξιμων κινητών αξιών ή κινητών αξιών με τίτλους επιλογής («warrants»).

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας που δεν αντιπροσωπεύουν κεφάλαιο.

7.9 Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο

Η Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύεται ως εξής :

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/6/2021	31/12/2020	30/6/2021	31/12/2020
Διαφορά από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	52.770.290,21	34.854.911,62	52.796.371,12	34.854.911,62
Έξοδα αύξησης μετοχικού	(2.511.938,23)	(2.168.113,99)	(2.511.938,23)	(2.142.033,08)
	50.258.351,98	32.686.797,63	50.284.432,89	32.712.878,54

Η Διαφορά υπέρ το άρτιο της Εταιρείας προέκυψε με την έκδοση μετοχών έναντι μετρητών σε αξία μεγαλύτερης της ονομαστικής τους αξίας. Το εισπραχθέν ποσό μειώθηκε κατά τα έξοδα της εκδόσεως. Η Διαφορά υπέρ το άρτιο δεν είναι διαθέσιμη για διανομή αλλά μπορεί να κεφαλαιοποιηθεί ή να συμψηφισθεί με ζημίες του λογαριασμού Αποτελέσματα εις νέον. Η μεταβολή τη Διαφοράς υπέρ το άρτιο της περιόδου ποσού €17.941.459,50 οφείλεται στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου που αποφασίστηκε από την κατόπιν εξουσίας που του παρασχέθηκε με την από 19.05.2021 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, με την από 03.06.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου (βλέπε Σημείωση 7.8).

7.10 Δανειακές υποχρεώσεις

Οι δανειακές υποχρεώσεις αναλύονται όπως παρακάτω με βάση την περίοδο αποπληρωμής. Τα ποσά που είναι αποπληρωτέα εντός ενός έτους από την ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, χαρακτηρίζονται ως βραχυπρόθεσμα, ενώ τα ποσά που είναι αποπληρωτέα σε μεταγενέστερο στάδιο χαρακτηρίζονται ως μακροπρόθεσμα.

	Όμιλος			
	30/6/2021		31/12/2020	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Ομολογιακά δάνεια	16.098.340,31	77.763.558,01	3.776.000,00	14.334.000,00
Μακροπρόθεσμα δάνεια	0,00	1.452.172,80	1.429.790,08	27.063.210,42
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	2.734.034,69	0,00	3.405.656,07	0,00
Σύνολο δανείων	18.832.375,00	79.215.730,81	8.611.446,15	41.397.210,42

	Εταιρεία			
	30/6/2021		31/12/2020	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Ομολογιακά δάνεια	4.960.437,84	40.178.854,83	3.776.000,00	14.334.000,00
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	2.700.000,00	0,00	3.108.176,83	0,00
Σύνολο δανείων	7.660.437,84	40.178.854,83	6.884.176,83	14.334.000,00

Η μεταβολή στις Δανειακές Υποχρεώσεις έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/6/2021	31/12/2020	30/6/2021	31/12/2020
Δανειακές Υποχρεώσεις έναρξης περιόδου	50.008.656,57	25.039.926,58	21.218.176,83	25.039.926,58
Δανειακές Υποχρεώσεις Θυγατρικών	22.501.243,58	28.790.479,74	0,00	0,00
Ταμειακές εισροές (Δάνεια)	75.035.327,90	20.300.000,00	44.699.270,00	20.300.000,00
Ταμειακές εκροές (Δάνεια)	(45.661.111,71)	(25.073.556,89)	(14.069.977,33)	(25.073.556,89)
Κεφαλοποίηση δανείων	(3.900.000,00)	0,00	(3.900.000,00)	0,00
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	63.989,47	951.807,14	(108.176,83)	951.807,14
Δανειακές Υποχρεώσεις λήξης περιόδου	98.048.105,81	50.008.656,57	47.839.292,67	21.218.176,83

Η λήξη των μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/6/2021	31/12/2020	30/6/2021	31/12/2020
Μέχρι 1 έτος	18.832.375,00	8.611.446,15	7.660.437,85	6.884.176,83
Από 2 έως 5 έτη	24.267.121,94	22.264.538,94	4.722.627,87	14.334.000,00
Περισσότερο των 5 ετών	54.948.608,87	19.132.671,48	35.456.226,95	0,00
Σύνολο	98.048.105,81	50.008.656,57	47.839.292,67	21.218.176,83

Κυριότερες δανειακές συμβάσεις Ομίλου

Κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους € 41 εκ. εκδόσεως της Εταιρείας

Η Εταιρία την 10.12.2020 εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού κεφαλαίου ύψους έως €41.100.000 διαιρούμενο σε 41.100.000 ονομαστικές ομολογίες, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1,00) εκάστη, με τιμή έκδοσης στο άρτιο, το οποίο καλύφθηκε από την Alpha Bank, ως ομολογιούχο.

Η εκταμίευση μέρους του δανείου, ποσού €35.998 χιλ. πραγματοποιήθηκε στις 18.01.2021, ενώ στις 27.04.2021 εκταμιεύτηκε το υπόλοιπο ποσό του δανείου €5.102.000, για την αγορά του ακινήτου στη θέση Ήμερος Τόπος.

Στις 08.01.2021 εγγράφηκαν υποθήκες επί τριών (3) ακινήτων της Εταιρείας στις θέσεις Κύριλλος, Ψάρι και Ήμερος Τόπος στον Ασπρόπυργο Αττικής, και του ακινήτου της Εταιρείας στο 27 Χλμ ΠΕΟ Αθηνών – Κορίνθου, Ελευσίνα για εξασφάλιση του εν λόγω δανείου..

Την 22.6.2021 η ομολογιούχος Alpha Bank μεταβίβασε το 34% του συνόλου των Ομολογιών Σειράς Α και Σειράς Β στην Τράπεζα Πειραιώς.

Κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους € 2,6 εκ. εκδόσεως της Εταιρείας

Η Εταιρία εξέδωσε την 15.1.2021 κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού κεφαλαίου €2.600.000 το οποίο καλύφθηκε από την Sterner Stenhus Greece, ως ομολογιούχο δανειστή με σκοπό την απόκτηση από την Εταιρεία του ακινήτου επί της Λεωφόρου Λαυρίου 76 στην Παιανία Αττικής.

Κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους € 1 εκ. εκδόσεως της Εταιρείας

Η Εταιρία την 05.05.2021 εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού κεφαλαίου €1.000.000 το οποίο καλύφθηκε από την Sterner Stenhus Greece, ως ομολογιούχο δανειστή με σκοπό την εξόφληση απόκτησης ποσοστού 28,96% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 με μετρητά. Στις 30.07.2021 η Εταιρεία προχώρησε σε εξόφληση του.

Κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους € 1,7 εκ. εκδόσεως της Εταιρείας

Η Εταιρεία την 29.06.2021 εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού κεφαλαίου έως €1.700.000 το οποίο καλύφθηκε από την Τράπεζα Πειραιώς, ως ομολογιούχο, με σκοπό την αποπληρωμή υφιστάμενου δανεισμού από την Sterner Stenhus Greece.

Στις 2.7.2021 εγγράφηκε προσημείωση υποθήκης επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της Εταιρείας επί της Λ. Λαυρίου 76, Παιανία για εξασφάλιση του εν λόγω δανείου.

Κεφαλαιοποίηση δανείων ύψους € 3,9 εκ. εκδόσεως της Εταιρείας

Στις 29.06.2021 υπογράφηκε σύμβαση μεταβίβασης ομολογιών στην Εταιρεία με σκοπό την ανταλλαγή με την έκδοση 2.728.090 νέων μετοχών ονομαστικής αξία ποσού € 0,50 και τιμή διάθεσης 1,44 ανά μετοχή. Συγκεκριμένα μεταβιβάστηκαν:

- Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της Εταιρείας με ομολογιούχο την Sterner Stenhus Greece, εκδοθέν την 01.07.2020 ποσού €1.300.000,00
- Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της Εταιρείας με ομολογιούχο την Sterner Stenhus Greece, εκδοθέν την 15.01.2021 ποσού €2.600.000,00

Κατόπιν της απόκτησης των Εισφερόμενων Ομολογιών, η Εταιρεία στις 29.06.2021 προέβη σε ακύρωσή τους.

Κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους € 35,6 εκ. εκδόσεως της θυγατρικής JPA

Την 24.06.2021 έγινε αναχρηματοδότηση των δανείων της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων και του προγράμματος JESSICA που είχε λάβει η εταιρεία JPA ΑΕΕΣ, μέσω έκδοσης από την ίδια και κάλυψης από την Alpha Bank ομολογιακού συνολικού ύψους €35,6 εκ. Με το εν λόγω δάνειο πραγματοποιήθηκε η εξόφληση των υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων της εταιρείας (συμπεριλαμβανομένων σχετικών εξόδων και της ποινής πρόωρης προεξόφλησης ύψους €3,2 εκ.) καθώς και η αποπληρωμή μέρους ομολογιών προς την Εταιρεία ύψους €3,5 εκ. Για την ανωτέρω αναχρηματοδότηση

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

η θυγατρική εταιρεία εφάρμοσε την ρύθμιση της παρ. Β3.3.6 του ΔΠΧΑ 9, σε συνδυασμό με την παρ. 19 του ΔΛΠ 1 περί παρέκκλισης για λόγους εύλογης παρουσίας των οικονομικών καταστάσεων, δεδομένου ότι η εν λόγω αναδιάρθρωση συνολικά ήταν επωφελής για την εταιρεία. Το κόστος της πρόωρης προεξόφλησης που προέκυψε από την αναχρηματοδότηση, δεν αναγνωρίστηκε ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων της περιόδου, αλλά θεωρήθηκε κόστος του νέου δανεισμού και θα προσαυξήσει το αποτελεσματικό επιτόκιο στη διάρκεια εξόφλησής του.

Κοινό Ομολογιακό Δάνειο ύψους € 8,45 εκ. εκδόσεως της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΑΕ

Στις 6.3.2020, η STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΑΕ εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού €8.450.000 το οποίο καλύφθηκε από την Τράπεζα Eurobank A.E., ως ομολογιούχο με σκοπό την αναχρηματοδότηση υφιστάμενου δανεισμού της. Προς εξασφάλιση του δανείου υφίστανται, μεταξύ άλλων, υποθήκες επί των ακινήτων κυριότητας της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ και της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ.

Κοινό Ομολογιακό Δάνειο ύψους € 2,5 εκ. εκδόσεως της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ ΑΕ

Στις 6.3.2020, η STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ ΑΕ εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού €2.500.000 το οποίο καλύφθηκε από την Τράπεζα Eurobank A.E., ως ομολογιούχο με σκοπό την αναχρηματοδότηση υφιστάμενου δανεισμού της. Προς εξασφάλιση του δανείου υφίστανται, μεταξύ άλλων, υποθήκες επί των ακινήτων κυριότητας της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ και της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ.

Κοινό Ομολογιακό Δάνειο ύψους € 3,6 εκ. εκδόσεως της ΘΕΣΜΙΑ ΑΕ με εμπράγματα εξασφαλίσεις, εκδοθέν τον Δεκέμβριο 2007

Η ΘΕΣΜΙΑ την 24.12.2007 εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού κεφαλαίου €7.000.000, το οποίο καλύφθηκε από την ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENIUM BANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η «Millennium»), ως ομολογιούχο. Την 19.12.2018 η Τράπεζα Πειραιώς, καθολική διάδοχος της Millennium και μεταξύ άλλων η ΘΕΣΜΙΑ προέβησαν σε υπογραφή γενικής συμφωνίας εξυγίανσης, την οποία επικύρωσε το Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών με την υπ' αριθ. 695/2019 απόφασή του. Δυνάμει της 12.09.2019 σύμβασης πώλησης και μεταβίβασης απαιτήσεων μεταξύ της Τράπεζας Πειραιώς, και της εταιρείας Piraeus SNF Designated Activited Company (η «Piraeus SNF»), το Δάνειο Θέσμια μεταβιβάστηκε στην τελευταία, η οποία κατέστη έτσι ομολογιούχος του δανείου. Ακόμη, δυνάμει της από 12.09.2019 σύμβασης διαχείρισης απαιτήσεων, ως ισχύει, μεταξύ της τράπεζας, της Piraeus SNF και της εταιρείας Intrum Hellas Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις, η τελευταία ανέλαβε την διαχείριση κι είσπραξη των απαιτήσεων που μεταβιβάστηκαν στην ομολογιούχο.

Σύμφωνα με την πλέον πρόσφατη τροποποίηση του Δανείου Θέσμια, το ποσό κεφαλαίου του Δανείου συμφωνήθηκε στα τρία εκατομμύρια επτακόσιες ενενήντα δυο χιλιάδες πεντακόσιες εβδομήντα δυο ευρώ (€3.792.572)

Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΕ. ύψους € 8,8 εκ

Στις 6.3.2021, η ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΕ ΑΕ εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού €8.760.000 το οποίο καλύφθηκε από από τις εταιρίες TEN BRINKE DEVELOPMENTS & HOLDINGS GREECE ΜΑΕ, TEN BRINKE HELLAS ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και TEN BRINKE GREECE HOLDING B.V., ως ομολογιούχους με σκοπό την αναχρηματοδότηση υφιστάμενου δανεισμού της. Προς εξασφάλιση του δανείου υφίστανται, μεταξύ άλλων, υποθήκες επί των ακινήτων κυριότητας της

Έναντι των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας υφίστανται εμπράγματα εξασφαλίσεις ποσού €293.090 χιλ.

7.11 Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής

	Όμιλος			Εταιρεία	
	Επενδυτικά ακίνητα	Κτήρια	Σύνολο	Κτήρια	Σύνολο
Υπόλοιπο 1.1.2021	0,00	92.427,44	92.427,44	92.427,44	92.427,44
Μισθώσεις νέων θυγατρικών	4.695.431,57	10.874,92	4.706.306,49	0,00	0,00
Τόκοι περιόδου	0,00	2.515,78	2.515,78	2.515,78	2.515,78
Πληρωμές περιόδου	0,00	(23.749,68)	(23.749,68)	(23.300,00)	(23.300,00)
Υπόλοιπο 30.06.2021	4.695.431,57	82.068,46	4.777.500,03	71.643,22	71.643,22

Το υπόλοιπο αναλύεται σε :

Μακροπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	4.392.587,68	31.805,54	4.424.393,22	27.448,30	27.448,30
Βραχυπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	302.843,89	50.262,92	353.106,81	44.194,92	44.194,92
	4.695.431,57	82.068,46	4.777.500,03	71.643,22	71.643,22

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

	Όμιλος			Εταιρεία	
	Επενδυτικά ακίνητα	Κτήρια	Σύνολο	Κτήρια	Σύνολο
Υπόλοιπο 1.1.2020	0,00	123.173,00	123.173,00	123.173,00	123.173,00
Τόκοι περιόδου	0,00	6.114,44	6.114,44	6.114,44	6.114,44
Πληρωμές περιόδου	0,00	(36.860,00)	(36.860,00)	(36.860,00)	(36.860,00)
Υπόλοιπο 31.12.2020	0,00	92.427,44	92.427,44	92.427,44	92.427,44
Το υπόλοιπο αναλύεται σε :					
Μακροπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	0,00	50.125,10	50.125,10	50.125,10	50.125,10
Βραχυπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	0,00	42.302,33	42.302,33	42.302,33	42.302,33
	0,00	92.427,43	92.427,43	92.427,43	92.427,43

Η Μίσθωση στα Επενδυτικά ακίνητα αφορά τη θυγατρική εταιρεία ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ .

Η ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ έχει υπογράψει, ως μισθώτρια, με αντισυμβαλλόμενη την εταιρία με την επωνυμία «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING (ΛΗΖΙΝΓΚ) ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», ως εκμισθώτρια τις παρακάτω συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης:

(α) την υπ'αρ. 49.365/08.08.2008 Πράξη Συμβάσεως Χρηματοδοτικής Μίσθωσης Ακινήτου , ως έχει τροποποιηθεί με την υπ'αρ. 49.366/08.08.20008 πρόσθετη πράξη και τις υπ'αρ. 10.426/03.04.2012, 10.633/07.11.2012, 11.312/20.10.2014 και 12.940/03.08.2017 πράξεις τροποποίησης, αναφορικά με το ακίνητο που βρίσκεται στο 7ο Χλμ. Ε.Ο. Καλαμάτας-Τρίπολης, Καλαμάτα βλέπε και Σημείωση 7.1.

(β) την υπ'αρ. 9.816/29.12.2010 σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης οριζόντιας ιδιοκτησίας , ως έχει τροποποιηθεί με τις υπ'αρ. 10.427/03.04.2012 και 12.939/03.08.2017 πράξεις, αναφορικά με το ακίνητο που βρίσκεται στη Α' Πάροδος Δημοτικού Σταδίου 2, Κατερίνη. βλέπε και Σημείωση 7.1.

7.12 Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

Η κίνηση των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων / (υποχρεώσεων) για τον Όμιλο και την Εταιρεία αναλύεται ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/6/2021	31/12/2020	30/6/2021	31/12/2020
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	2.613.043,62	2.291.918,70	2.587.269,41	2.264.562,92
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(8.287.898,70)	(2.483.599,16)	(1.452.029,70)	(602.889,66)
	(5.674.855,08)	(191.680,46)	1.135.239,71	1.661.673,26

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/6/2021	31/12/2020	30/6/2021	31/12/2020
Επενδύσεις σε ακίνητα	(6.626.437,95)	(910.169,62)	(1.408.061,97)	(602.889,66)
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	(1.593.460,28)	(1.573.429,54)	0,00	0,00
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	(10.772,92)	99,47	273,94	99,47
Άυλα πάγια	9.963,64	11.136,10	8.868,95	11.136,06
Προβλέψεις	22.000,00	227.678,97	0,00	203.678,97
Υποχρέωση από Συμβάσεις Μισθώσεων	188.999,29	0,00	186.705,73	0,00
Λοιπά	(57.227,55)	4.954,63	(43.967,73)	1.598,89
Φορολογική ζημία αναγνωριζόμενη	2.392.080,69	2.048.049,53	2.391.420,79	2.048.049,53
Φόροι εισοδήματος , που θα επιβαρύνουν λογιστικά τις επόμενες χρήσεις	(5.674.855,08)	(191.680,46)	1.135.239,71	1.661.673,26

	Όμιλος	Εταιρεία
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2020	334.300,79	403.091,65
Υπόλοιπο νέας θυγατρικής	(1.551.999,95)	0,00
Όφελος στην κατάσταση αποτελεσμάτων	1.026.018,70	1.258.581,61
Υπόλοιπο 31/12/2020	(191.680,46)	1.661.673,26

Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2021	(191.680,46)	1.661.673,26
Υπόλοιπο νέων θυγατρικών	(4.921.212,57)	0,00
Όφελος στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(561.962,05)	(526.433,55)
Υπόλοιπο 30/06/2021	(5.674.855,08)	1.135.239,71

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

7.13 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/6/2021	31/12/2020	30/6/2021	31/12/2020
Πρόβλεψη για διαφορές φορολογικού Ελέγχου	145.122,26	145.038,14	145.122,26	145.038,14
Λοιπές προβλέψεις	803.456,00	803.540,12	703.456,00	703.540,12
	948.578,26	948.578,26	848.578,26	848.578,26

Οι προβλέψεις για διαφορές φορολογικού ελέγχου αφορούν τα ποσά φόρων και διαφορών φόρων που ενδεχομένως να προκύψουν σε πιθανό φορολογικό έλεγχο των εταιρειών του ομίλου.

Όλες οι εταιρείες του ομίλου για τις οποίες προβλέπεται φορολογικός έλεγχος από τη φορολογική νομοθεσία από τους Ορκωτούς Ελεγκτές, ελέγχονται από αυτούς.

Ανεξαρτήτως του κατά τα ανωτέρω φορολογικού ελέγχου από τους Ορκωτούς Ελεγκτές, οι φορολογικές αρχές μπορούν να διενεργήσουν επιπλέον φορολογικό έλεγχο, εντός πέντε ετών από την υποβολή φορολογικής δήλωσης του οικείου έτους και ως εκ τούτου ανοικτές στον φορολογικό έλεγχο παραμένουν οι χρήσεις 2015 και μεταγενέστερες. Η Κυπριακή εταιρεία PASAL CYPRUS LTD είναι ανέλεγκτη από τη χρήση 2016 έως σήμερα, ενώ η MFGVR LTD από τη χρήση 2012 έως σήμερα.

Οι λοιπές προβλέψεις αφορούν έξοδα για αποκατάσταση του περιβάλλοντος χώρου τριών ακινήτων στη Χαλκίδα, στον Βοτανικό και στο Ωραιόκαστρο Θεσσαλονίκης

Για την τρέχουσα χρήση οι ελληνικές εταιρίες του Ομίλου και η Εταιρεία θα ελεγχθούν, από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65^A του Ν.4174/2013(ΚΦΔ).

Η Εταιρεία και οι θυγατρικές της θεωρούν ότι έχουν σχηματίσει επαρκείς προβλέψεις έναντι των πρόσθετων φόρων που πιθανόν να προκύψουν κατά τους μελλοντικούς φορολογικούς ελέγχους, βάσει των ευρημάτων των φορολογικών ελέγχων προηγούμενων ετών και προγενέστερων διετηνικών των φορολογικών νόμων.

7.14 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/6/2021	31/12/2020	30/6/2021	31/12/2020
Εγγυήσεις ενοικίων	1.814.438,09	1.105.994,64	1.211.941,77	1.105.994,64
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	377.075,30	0,00	0,00	0,00
Σύνολο	2.191.513,39	1.105.994,64	1.211.941,77	1.105.994,64

Η αύξηση στις ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων οφείλεται στις εγγυήσεις νέων μισθωτών και στις προσθήκες των νέων θυγατρικών.

7.15 Προμηθευτές

Οι Προμηθευτές του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/6/2021	31/12/2020	30/6/2021	31/12/2020
Προμηθευτές	3.783.082,13	20.116.556,67	703.608,57	20.019.223,25
Προκαταβολές πελατών	205.308,32	0,00	0,00	0,00
Σύνολο	3.988.390,45	20.116.556,67	703.608,57	20.019.223,25

Στους Προμηθευτές της προηγούμενης χρήσης περιλαμβάνεται ποσό €19.632 χιλ. προς εταιρεία NOE AE για τη αγορά ακινήτων. Το εν λόγω ποσό αποπληρώθηκε πλήρως στις 18.1.2021 από εγκεκριμένο δάνειο (Σημ.7.10). Η μεταβολή οφείλεται στις προσθήκες των νέων θυγατρικών.

Οι προμηθευτές και οι λοιπές υποχρεώσεις είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας, λήγουν κατά μέσο όρο εντός τριών μηνών από την ημερομηνία ισολογισμού και δεν βαρύνονται με τόκους. Οι εύλογες αξίες τους ταυτίζονται περίπου με τις λογιστικές αξίες τους.

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

7.16 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/6/2021	31/12/2020	30/6/2021	31/12/2020
Λοιπές υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	259.464,55	267.461,62	77.287,08	184.269,80
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	14.501,81	18.225,33	14.501,81	18.225,33
Έξοδα χρήσεως δουλεωμένα	1.044.282,02	8.708,72	573.995,02	3.036,72
Πιστωτές διάφοροι	2.167.131,51	239.944,29	28.012,72	15.642,25
Σύνολο	3.485.379,89	534.339,96	693.796,63	221.174,10

Κατά την λήξη της τρέχουσας χρήσης δεν υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές από φόρους στον Όμιλο και στην Εταιρεία. Η μεταβολή οφείλεται στις προσθήκες των νέων θυγατρικών.

Οι εύλογες αξίες τους ταυτίζονται περίπου με τις λογιστικές αξίες τους.

7.17 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων

Τα Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/6/2021	30/6/2020	30/6/2021	30/6/2020
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	2.048.132,50	769.908,40	2.041.320,22	769.908,40
Σύνολο	2.048.132,50	769.908,40	2.041.320,22	769.908,40

Η περίοδος μίσθωσης για την οποία ο Όμιλος και η Εταιρεία εκμισθώνει τα επενδυτικά του ακίνητα μέσω λειτουργικών μισθώσεων είναι διάρκειας τριών έως δεκαεπτά ετών και διέπεται από τη σχετική περί εμπορικής μίσθωσης νομοθεσία.

Τα μελλοντικά εισπρακτέα μισθώματα των επενδυτικών ακινήτων βάσει μη ακυρούμενων συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης, έχουν ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/6/2021	30/6/2020	30/6/2021	30/6/2020
Μέχρι 1 έτος	8.373.897,00	1.506.949,00	4.551.059,00	1.506.949,37
Από 2 μέχρι και 5 έτη	24.762.009,00	6.164.650,00	15.652.526,00	6.164.649,54
Περισσότερο από 5 έτη	12.915.747,00	1.047.915,00	7.227.361,00	1.047.914,97
Σύνολο	46.051.653,00	8.719.514,00	27.430.946,00	8.719.513,88

Η μεταβολή οφείλεται στην αγορά νέων ακινήτων από την Εταιρεία. (Σημ.7.1)

7.18 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

Τα Έσοδα από παροχή υπηρεσιών του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/6/2021	30/6/2020	30/6/2021	30/6/2020
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	1.377.878,00	0,00	0,00	0,00
Έσοδα από κοινόχρηστα	197.307,31	0,00	197.307,31	0,00
Σύνολο	1.575.185,31	0,00	197.307,31	0,00

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών αφορούν παροχή υπηρεσιών διαχ/σης ΣΔΙΤ της θυγατρικής εταιρείας JPA AEEΣ. Τα έσοδα από κοινόχρηστα αφορούν δαπάνες που πραγματοποιεί ο Όμιλος για λογαριασμό μισθωτών του.

7.19 Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Τα Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα μίσθωσης του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/6/2021	30/6/2020	30/6/2021	30/6/2020
Ασφάλιστρα	70.405,01	30.071,45	39.478,08	30.071,45
Φόρος ακίνητης περιουσίας(ΕΝΦΙΑ)	156.187,21	20.193,49	146.525,60	20.193,49
Έξοδα κοινοχρήστων	189.609,43	0,00	189.609,43	0,00
Σύνολο	416.201,65	50.264,94	375.613,11	50.264,94

Η αύξηση των εξόδων οφείλεται κυρίως στην αύξηση του αριθμού των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας.

7.20 Παροχές σε εργαζομένους

Οι δαπάνες προσωπικού ανήλθαν σε €319.501,27 από €139.015,71 του πρώτου εξαμήνου 2020, και ο αριθμός του προσωπικού την 30.06.2021 ήταν 10 άτομα έναντι 3 την 30.06.2020. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στη στελέχωση της Εταιρείας με βάση τη νέα οργανωτική δομή της.

7.21 Λοιπά έξοδα

Στα Λοιπά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/6/2021	30/6/2020	30/6/2021	30/6/2020
Αμοιβές Συνεργατών-Συμβούλων	1.654.542,58	84.051,24	434.441,37	78.075,89
Παροχές τρίτων	47.657,08	7.866,87	18.179,24	7.866,87
Φόροι τέλη	24.858,86	14.048,04	18.443,10	12.615,59
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	440,00	23.861,54	440,00	23.861,54
Διάφορα έξοδα	191.642,53	9.188,02	206.004,87	2.701,60
Σύνολο	1.919.141,05	139.015,71	677.508,58	125.121,49

Η αύξηση στις αμοιβές συνεργατών – συμβούλων στην Εταιρεία αφορά σε έξοδα αναδιοργάνωσης της εταιρείας και η μεταβολή στον Όμιλο αφορά κατά κύριο λόγο τα έξοδα της θυγατρικής JPA ΑΕΕΣ.

7.22 Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα

Στα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/6/2021	30/6/2020	30/6/2021	30/6/2020
Τόκοι από Δάνεια τραπεζών	1.792.375,05	209.115,41	771.887,63	209.115,41
Τόκοι από Μισθώσεις	3.178,84	2.419,10	2.515,78	2.419,10
Λοιπά με τις χρηματοδοτήσεις έξοδα	51.807,51	6.869,07	10.244,05	6.869,07
Σύνολο	1.847.361,40	218.403,58	784.647,46	218.403,58

Στα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/6/2021	30/6/2020	30/6/2021	30/6/2020
Πιστωτικοί τόκοι	0,00	0,18	140.868,61	0,18
Αναστροφή προεξόφλησης χρηματοοικονομικών στοιχείων στο αποσβέσιμο κόστος (Σημ. 7.2)	1.175.173,37	0,00	0,00	0,00
Λοιπά έσοδα	414,27		50,05	
Σύνολο	1.175.587,64	0,18	140.918,66	0,18

7.23 Φόροι Εισοδήματος

Η φορολογική επιβάρυνση των αποτελεσμάτων και η συμφωνία του φόρου εισοδήματος έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/6/2021	30/6/2020	30/6/2021	30/6/2020
Τρέχουσα φορολογική επιβάρυνση	(260,88)	633.020,77	0,00	631.213,13
Αναβαλλόμενη φορολογική επιβάρυνση	(905.336,98)	(844.913,11)	(869.804,81)	(689.985,91)
Φόρος από αναγνωριζόμενη φορολογική ζημία	343.374,93	1.300.070,60	343.371,26	1.300.070,60
Σύνολο φορολογικής επιβάρυνσης	(562.222,93)	1.088.178,26	(526.433,55)	1.241.297,82

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Ο φόρος, επί των κερδών προ φόρων της Εταιρείας, διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα πρόκυπτε χρησιμοποιώντας τον φορολογικό συντελεστή, επί των κερδών. Η διαφορά έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/6/2021	30/6/2020	30/6/2021	30/6/2020
Κέρδη (Ζημίες) προ φόρων, ως λογαριασμός αποτελεσμάτων	3.046.578,35	1.078.679,49	2.879.915,77	447.942,71
Συντελεστής φόρου	22%	24%	22%	24%
Φόρος εισοδήματος, βάσει εφαρμοστέου φορολογικού συντελεστή	(670.247,24)	(258.883,08)	(633.581,47)	-107.506,25
Προσαρμογή αναβαλλόμενης φορολογίας λόγω αλλαγής φορολογικών συντελεστών	17.932,70	0,00	(138.472,77)	0,00
Φόρος από αναγνωριζόμενη φορολογική ζημία	343.374,93	1.300.070,60	343.371,26	1.300.070,60
Φόρος εξόδων μη αναγνωριζόμενων για φορολογικούς σκοπούς	(253.283,32)	24.247,77	(97.750,57)	25.990,50
Φόρος αφορολογήτων εσόδων	0,00	22.742,97	0,00	22.742,97
Σύνολο φορολογικής επιβάρυνσης	(562.222,93)	1.088.178,26	(526.433,55)	1.241.297,82

Σύμφωνα με τις διατάξεις, του άρθρου 120 του Ν. 4799/2021, τα κέρδη από επιχειρηματική δραστηριότητα που αποκτούν τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες που τηρούν διπλογραφικά βιβλία, εξαιρουμένων των πιστωτικών ιδρυμάτων, φορολογούνται με συντελεστή είκοσι δύο τοις εκατό (22%) για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2021 και εφεξής.

7.24 Κέρδη ανά μετοχή

Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται με τη διαίρεση του αναλογούντος στους μετόχους του Ομίλου και της Εταιρείας κέρδους με τον σταθμισμένο μέσο όρο των σε κυκλοφορία μετοχών κατά τη διάρκεια της περιόδου.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/6/2021	30/6/2020	30/6/2021	30/6/2020
Κέρδη κατά μετοχή αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	2.482.119,48	1.845.216,29	2.353.482,22	1.689.240,53
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	35.149.282,00	1.870.992,00	35.149.282,00	1.870.992,00
Βασικά και απομειωμένα κέρδη κατά μετοχή σε ευρώ	0,0706	0,9862	0,0670	0,9029

7.25 Συναλλαγές και Απαιτήσεις από Υποχρεώσεις προς Συνδεδεμένα Πρόσωπα

Οι ενδο-ομιλικές συναλλαγές και τα ενδο-ομιλικά υπόλοιπα της εταιρίας με τις θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρίες έχουν ως εξής:

	Εταιρεία			
	30/06/2021		01/01/2021-30/06/2021	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ				
JPA ΑΕΕΣ	5.045.597,38		140.590,75	
ΣΥΝΟΛΑ	5.045.597,38	0,00	140.590,75	0,00
	31/12/2020		01/01/2020-30/06/2020	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
	ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ			
JPA ΑΕΕΣ	5.155.597,28	0,00	17.596,28	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	5.155.597,28	0,00	17.596,28	0,00

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

	<u>Όμιλος</u>				<u>Εταιρεία</u>			
	30/06/2021		01/01/2021-30/06/2021		30/06/2021		01/01/2021-30/06/2021	
ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
STERNER								
STENHUS AB	0,00	2.700.000,00	0,00	98.315,67	0,00	2.700.000,00	0,00	98.315,67
Sterner Stenhus Management								
Μονοπρόσωπη Α.Ε	0,00	0,00	18.432,40	92.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VIA FUTURA A.E	0,00	248.504,00	9.263,40	203.600,00	0,00	248.504,00	6.000,00	203.600,00
ΣΥΝΟΛΑ	0,00	2.948.504,00	27.695,80	394.415,67	0,00	2.948.504,00	6.000,00	301.915,67

	31/12/2020		01/01/2020-30/06/2020		31/12/2020		01/01/2020-30/06/2020	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ								
STERNER								
STENHUS AB	0,00	3.000.000,00	0,00	0,00	0,00	3.000.000,00	0,00	0,00
DORECO AE	8.096,00	4.946,08	6.000,00	33.096,20	8.096,00	4.946,08	6.000,00	33.096,20
VOROLACA LIMITED	0,00	15.000,00	0,00	0,00	0,00	15.000,00	0,00	0,00
SATO AE	2.392,50	0,00	0,00	31.192,20	2.392,50	0,00	0,00	31.192,20
ΣΥΝΟΛΑ	10.488,50	19.946,08	6.000,00	64.288,40	10.488,50	19.946,08	6.000,00	64.288,40

Παροχές προς τη Διοίκηση	<u>Όμιλος</u>		<u>Εταιρεία</u>	
	01/01.-30/06/2021	01/01.-30/06/2020	01/01.-30/06/2021	01/01.-30/06/2020
Αμοιβές διευθυντικών στελεχών	165.889,20	45.645,83	165.889,20	45.645,83
Αποζημίωση διευθυντικών στελεχών	0,00	426.500,00	0,00	426.500,00
Αμοιβές Δ.Σ	22.146,19	0,00	22.146,19	0,00
	188.035,39	472.145,83	188.035,39	472.145,83

Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρία VIA FUTURA A.E αφορούν έσοδα μισθωμάτων από υπεκμίσθωση χώρου γραφείων και λήψη υπηρεσιών.

Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρία Sterner Stenhus Greece AB αφορά λήψη ομολογιακών δανείων για αγορά ακινήτων.

Δεν υπάρχουν δάνεια από/προς συνδεδεμένα μέρη, πλην αυτού που αναγράφεται ανωτέρω.

Σημειώνεται ότι οι ανωτέρω συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι σύμφωνα με τη συνήθη συναλλακτική πρακτική και την υιοθετημένη τιμολογιακή πολιτική που ισχύει για μη συνδεδεμένα μέρη.

Δεν υπάρχουν επισφαλείς απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη.

7.26 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Ο Όμιλος έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας από τις οποίες δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις. Οι δοθείσες εγγυήσεις αναλύονται ως εξής:

	<u>Όμιλος</u>		<u>Εταιρεία</u>	
	30/6/2021	31/12/2020	30/6/2021	31/12/2020
Υποχρεώσεις -απαιτήσεις				
Παραχωρημένες υποθήκες & προσημειώσεις - Οικόπεδα και Κτίρια	293.090.542,00	67.470.000,00	240.260.000,00	51.740.000,00
	293.090.542,00	67.470.000,00	240.260.000,00	51.740.000,00

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Έχει συσταθεί ενέχυρο επί 90.000 μετοχών της θυγατρικής εταιρίας ARVEN ΑΕ, υπέρ της Eurobank, ως εξασφάλιση μακροπρόθεσμου δανεισμού της Εταιρείας.

Επί των μετοχών της θυγατρικής εταιρείας JPA ΑΕΕΣ υφίσταται ενέχυρο υπέρ των τραπεζών-πιστωτών της

Επί των ομολογιών της θυγατρικής εταιρείας JPA ΑΕΕΣ υφίσταται ενέχυρο υπέρ των τραπεζών-πιστωτών της .

Για τις εξασφαλίσεις των Δανείων του Ομίλου βλέπε Σημ. 7.10.

Δεν υπάρχουν δικαστικές υποθέσεις των εταιριών του Ομίλου συνεπώς δεν αναμένεται να προκύψουν επιβαρύνσεις.

7.27 Αναμόρφωση Χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρήσεως 30/06/2020

Ορισμένα κονδύλια των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων της περιόδου 1/1-30/6/2020 αν ταξινομήθηκαν για να καταστούν συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων της περιόδου 1/1- 30/6/2021 ως εξής:

II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ	Δημοσιευμένα	Όμιλος	
		Ανατιξιμότητα	Ανατιξιμοηθέντα
Λοιπά έξοδα	(189.280,65)	50.264,94	(139.015,71)
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	0,00	(50.264,94)	(50.264,94)
		Εταιρεία	
Λοιπά έξοδα	(175.386,03)	50.264,94	(125.121,09)
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	0,00	(50.264,94)	(50.264,94)

7.28 Γεγονότα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Στις 7.7.2021 το Διοικητικό Συμβούλιο, σε συνέχεια της απόφασης της 03.06.2021, αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, κατά ποσό €26.041.665,50 με την έκδοση έως 52.083.331 νέων, κοινών, άυλων, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας 0,50 ευρώ εκάστης εν μέρει με εισφορά περιουσιακών στοιχείων με την έκδοση 19.086.655 νέων μετοχών και εν μέρει με καταβολή μετρητών, με τιμή διάθεσης €1,44 ανά νέα μετοχή. Η διάθεση των 32.996.676 νέων μετοχών της αύξησης με μετρητά αποφασίστηκε να γίνει (α) μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης σε ειδικούς και ιδιώτες επενδυτές στην Ελλάδα και στο εξωτερικό και (β) με δημόσια προσφορά στην Ελλάδα σε ειδικούς και ιδιώτες επενδυτές.

Στις 8.7.2021 η Εταιρεία προχώρησε στην εξόφληση βραχυπρόθεσμου κοινού ομολογιακού δάνειου ποσού €3,5 εκατ. που είχε εκδώσει το Νοέμβριο του 2020.

Στις 19.7.2021 η εταιρεία ΑΔΑΜ ΤΕΝ εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού €8,9 εκατ. η εκταμίευση του οποίου πραγματοποιήθηκε στις 5.8.2021 με σκοπό την αναχρηματοδότηση των υφιστάμενων δανείων της και κάλυψη από την τράπεζα Πειραιώς.

Στις 19.7.2021 η εταιρεία ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ προχώρησε σε τροποποίηση των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης των ακινήτων της, με μείωση των επιτοκίων.

Στις 27.7.2021 ολοκληρώθηκε επιτυχώς η ως άνω αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας συνολικής αξίας € 75 εκ. η οποία πιστοποιήθηκε κατά την ίδια ημερομηνία από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Τα ποσοστά συμμετοχής των βασικών μετόχων στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατόπιν της αύξησης, διαμορφώθηκαν ως εξής: Sterner Stenhus Greece AB 40,87%, Nequiter Invest AB 10,70%, NOE Μεταλλικά Κατασκευαί ΑΕ 7,86%. Σημειώνεται ότι η εταιρεία Elias Tsiklos Holdings LTD, η οποία αποτελεί συνδεδεμένο μέρος με το βασικό μέτοχο NOE Μεταλλικά Κατασκευαί, συμμετέχει με 1,95%. Επιπλέον, στο μετοχικό σχήμα της Premia Properties, εισήλθε μέσω της Ιδιωτικής Τοποθέτησης η Fastighets AB Balder, αποκτώντας ποσοστό συμμετοχής 17,22%.

Στις 30.7.2021 η Εταιρεία προχώρησε στην εξόφληση βραχυπρόθεσμου ομολογιακού δάνειου ποσού €1,0 εκατ. προς την Sterner Stenhus Greece.

Στις 19.8.2021 η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά 7.750 ιδίων μετοχών με μέση τιμή κτήσης 1,43 ευρώ ανά μετοχή και συνολική αξία συναλλαγής 11.141,60 ευρώ.

Στις 20.8.2021 η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά 8.413 ιδίων μετοχών με μέση τιμή κτήσης 1,50 ευρώ ανά μετοχή και συνολική αξία συναλλαγής 12.685,15 ευρώ.

Στις 22.9.2021 η Εταιρεία προχώρησε σε υπογραφή προσυμφώνου για την απόκτηση αυτοτελούς ακινήτου εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων (serviced apartments) το οποίο βρίσκεται στον Πειραιά. Η αξία της συναλλαγής θα ανέλθει σε € 10,2 εκ.

Συνέπειες της παρατεταμένης διάρκειας πανδημίας (Covid-19) στον Όμιλο και τη Εταιρεία

Η παρατεταμένη διάρκεια της πανδημίας (Covid-19), ή τυχόν επιβολή περαιτέρω περιοριστικών μέτρων για την εξάπλωσή της, ενδεχομένως να έχει ουσιώδεις αρνητικές συνέπειες στη λειτουργία βασικών κλάδων της ελληνικής οικονομίας, συμπεριλαμβανομένων των πωλήσεων του οργανωμένου λιανεμπορίου (κλάδος στον οποίο δραστηριοποιούνται οι κύριοι μισθωτές της Εταιρείας) και του κλάδου των ακινήτων (συμπεριλαμβανομένου του τομέα εφοδιαστικής αλυσίδας), σε έκταση και σε βαθμό που επί του παρόντος δεν είναι δυνατόν να προβλεφθούν ή να ποσοτικοποιηθούν. Γενικότερα, οι οποιοσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με την επίδραση της πανδημίας Covid-19 στην ελληνική οικονομία και την εγχώρια αγορά ακινήτων για το επόμενο χρονικό διάστημα υπόκεινται σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας, καθώς το φαινόμενο βρίσκεται σε εξέλιξη.

Δεν υπάρχουν άλλα γεγονότα μεταγενέστερα των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 30ης Ιουνίου 2021, τα οποία να αφορούν είτε την Εταιρία είτε τον Όμιλο και για τα οποία να επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ).

Οι παρούσες ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 22 Σεπτεμβρίου 2021 και έχουν υπογραφεί, από τους κάτωθι:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.**Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ****Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ****ΗΛΙΑΣ ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ
Α. Δ. Τ. ΑΟ - 507905****ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ
Α. Δ. Τ. ΑΗ- 093898****ΜΑΡΙΑ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ
Α .Δ. Τ. ΑΚ 546999
Α.Μ. Αδείας Ο .Ε.Ε. Α / 16009****ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΟΣ ΤΟΠΟΣ ΑΝΑΡΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

Η συνημμένη Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της **PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** την 22η Σεπτεμβρίου 2021 και έχει αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας **www.premia.gr**