

# PREMIA

---

*Properties*

**PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

περιόδου  
(1 Ιανουαρίου έως 30 Σεπτεμβρίου 2021)

**Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**

**(ΔΛΠ 34)**

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01/01 -30/09/2021**

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ	ΣΕΛΙΔΑ
Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή .....	3
<b>I. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ .....</b>	<b>4</b>
<b>II. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΟΜΙΛΟΥ .....</b>	<b>5</b>
<b>III. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ .....</b>	<b>6</b>
<b>IV. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ .....</b>	<b>7</b>
<b>V. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ .....</b>	<b>7</b>
<b>VI. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ .....</b>	<b>8</b>
<b>ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΕΣ ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ .....</b>	<b>9</b>
<b>1 . Γενικές πληροφορίες .....</b>	<b>9</b>
<b>2. Δομή του Ομίλου .....</b>	<b>9</b>
<b>3. Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών .....</b>	<b>10</b>
<b>4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης .....</b>	<b>14</b>
<b>5. Περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων .....</b>	<b>14</b>
<b>6. Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς τομείς .....</b>	<b>18</b>
<b>7. Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες επί των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων .....</b>	<b>19</b>
7.1 Επενδύσεις σε ακίνητα .....	19
7.2 Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος .....	22
7.3 Ενσώματα Πάγια Στοιχεία .....	23
7.4 Δικαιώματα χρήσης παγίων .....	24
7.5 Συμμετοχές σε θυγατρικές .....	25
7.6 Εμπορικές απαιτήσεις .....	28
7.7 Λοιπές απαιτήσεις .....	29
7.8 Δεσμευμένες καταθέσεις .....	29
7.9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα .....	29
7.10 Μετοχικό Κεφάλαιο .....	30
7.11 Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο .....	30
7.12 Δανειακές υποχρεώσεις .....	30
7.13 Υποχρεώσεις από μισθώσεις .....	33
7.14 Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις / (υποχρεώσεις) .....	34
7.15 Προβλέψεις .....	34
7.16 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις .....	35
7.17 Προμηθευτές .....	35
7.18 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις .....	35
7.19 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων .....	36
7.20 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών .....	36
7.21 Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα .....	36
7.22 Παροχές σε εργαζομένους .....	37
7.23 Λοιπά έξοδα .....	37
7.24 Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα .....	37
7.25 Φόροι Εισοδήματος .....	37
7.26 Κέρδη ανά μετοχή .....	38
7.27 Συναλλαγές και Απαιτήσεις από Υποχρεώσεις προς Συνδεδεμένα Πρόσωπα .....	38
7.28 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις .....	39
7.29 Αναμόρφωση Χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρήσεως 30/09/2020 .....	40
7.30 Γεγονότα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων .....	40



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<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2021 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εννεάμηνης περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση.

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 ουσιαστικά μικρότερο εύρος από τον έλεγχο, ο οποίος διενεργείται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και συνεπώς, δεν μας δίδει 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 7.12 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.

**Αθήνα, 18 Νοεμβρίου 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 ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01/01 -30/09/2021**

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

**I. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ**

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία		
	30/9/2021	31/12/2020	30/9/2021	31/12/2020	
<b>Περιουσιακά στοιχεία</b>					
<b>Μη κυκλοφορούντα</b>					
Επενδύσεις σε ακίνητα	7.1	131.566.000,00	65.920.000,00	71.050.000,00	60.530.000,00
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων	7.1	2.043.800,00	0,00	2.043.800,00	0,00
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	7.2	33.415.646,18	34.304.655,05	1.175.470,95	5.155.597,28
Ενσώματα πάγια	7.3	796.571,21	66.492,82	792.193,01	66.492,81
Δικαιώματα χρήσης παγίων	7.4	979.061,22	85.536,81	979.061,22	85.536,81
Άυλα πάγια		16.091,70	15.846,24	16.091,70	15.846,24
Συμμετοχές σε θυγατρικές	7.5	0,00	0,00	33.983.083,05	9.426.462,10
Υπεραξία (Goodwill)	7.5	4.410.813,32	0,00	0,00	0,00
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	7.14	0,00	0,00	937.326,48	1.661.673,26
Λοιπές απαιτήσεις		38.493,17	8.215,20	34.216,88	5.940,20
<b>Σύνολο</b>		<b>173.266.476,80</b>	<b>100.400.746,12</b>	<b>111.011.243,29</b>	<b>76.947.548,70</b>
<b>Κυκλοφορούντα</b>					
Εμπορικές απαιτήσεις	7.6	1.588.581,43	291.161,25	320.672,68	250.000,00
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	7.2	6.116.520,07	6.079.237,19	0,00	0,00
Λοιπές απαιτήσεις	7.7	846.306,87	145.881,83	64.832,30	41.319,98
Δεσμευμένες καταθέσεις	7.8	7.572.038,33	2.400.771,07	3.249.632,49	766.443,70
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7.9	43.847.723,04	1.863.606,09	42.735.224,55	170.695,56
<b>Σύνολο</b>		<b>59.971.169,74</b>	<b>10.780.657,43</b>	<b>46.370.362,02</b>	<b>1.228.459,24</b>
<b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων</b>		<b>233.237.646,54</b>	<b>111.181.403,55</b>	<b>157.381.605,31</b>	<b>78.176.007,94</b>
<b>Καθαρή θέση</b>					
<b>Αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής</b>					
Μετοχικό Κεφάλαιο	7.10	43.563.581,00	17.521.915,50	43.563.581,00	17.521.915,50
Ίδιες μετοχές	7.10	(23.826,75)	(1.201,20)	(23.826,75)	(1.201,20)
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	7.11	80.105.512,25	32.686.797,63	80.131.593,16	32.712.878,54
Αποθεματικά		52.842.302,02	52.842.302,02	51.716.303,58	51.716.303,58
Αποτελέσματα εις νέο		(62.248.293,88)	(65.197.935,54)	(65.210.265,59)	(67.279.462,99)
<b>Σύνολο</b>		<b>114.239.274,64</b>	<b>37.851.878,41</b>	<b>110.177.385,40</b>	<b>34.670.433,43</b>
Δικαιώματα που δεν ασκούν έλεγχο		333.055,72	331.291,15	0,00	0,00
<b>Σύνολο καθαρής θέσης</b>		<b>114.572.330,36</b>	<b>38.183.169,56</b>	<b>110.177.385,40</b>	<b>34.670.433,43</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>					
<b>Μακροπρόθεσμες</b>					
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	7.12	91.850.470,50	41.397.210,42	40.274.803,92	14.334.000,00
Υποχρεώσεις μισθώσεων	7.13	5.417.935,29	50.125,10	894.946,58	50.125,10
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	7.14	6.043.324,63	191.680,46	0,00	0,00
Προβλέψεις	7.15	948.578,26	948.578,26	848.578,26	848.578,26
Λοιπές υποχρεώσεις	7.16	2.381.498,05	1.105.994,64	1.264.941,77	1.105.994,64
<b>Σύνολο</b>		<b>106.641.806,73</b>	<b>43.693.588,88</b>	<b>43.283.270,53</b>	<b>16.338.698,00</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες</b>					
Προμηθευτές	7.17	3.787.652,78	20.116.556,67	959.122,74	20.019.223,25
Τρέχων φόρος εισοδήματος		87.906,17	0,00	0,00	0,00
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	7.12	5.052.856,92	8.611.446,15	2.309.054,66	6.884.176,83
Υποχρεώσεις μισθώσεων	7.13	252.882,31	42.302,33	93.245,03	42.302,33
Λοιπές υποχρεώσεις	7.18	2.842.211,27	534.339,96	559.526,95	221.174,10
<b>Σύνολο</b>		<b>12.023.509,45</b>	<b>29.304.645,11</b>	<b>3.920.949,38</b>	<b>27.166.876,51</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>118.665.316,18</b>	<b>72.998.233,99</b>	<b>47.204.219,91</b>	<b>43.505.574,51</b>
<b>Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων</b>		<b>233.237.646,54</b>	<b>111.181.403,55</b>	<b>157.381.605,31</b>	<b>78.176.007,94</b>

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01/01 -30/09/2021**

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

**II. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΟΜΙΛΟΥ**

Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	Σημ.	Όμιλος			
		01/01- 30/09/2021	01/01- 30/09/2020	01/07- 30/09/2021	01/07- 30/09/2020
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	7.19	4.273.308,98	1.156.025,07	2.225.176,48	386.116,67
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	7.20	2.243.635,71	9.627,29	668.450,40	9.627,29
<b>Σύνολο εσόδων</b>		<b>6.516.944,69</b>	<b>1.165.652,36</b>	<b>2.893.626,88</b>	<b>395.743,96</b>
Αποτελέσματα από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	7.1	2.627.830,06	715.000,00	0,00	0,00
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	7.21	(788.942,00)	(220.925,11)	(372.740,35)	(170.660,17)
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	7.22	(556.440,96)	(207.641,48)	(236.939,69)	(68.394,67)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων		(138.059,52)	(56.966,19)	(94.705,78)	(27.116,22)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	7.23	(2.915.172,56)	(305.708,70)	(996.031,51)	(166.692,99)
Άλλα έσοδα		274.645,01	20.386,88	259.473,55	0,00
<b>Λειτουργικά κέρδη</b>		<b>5.020.804,72</b>	<b>1.109.797,76</b>	<b>1.452.683,10</b>	<b>(37.120,09)</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	7.24	1.807.601,93	0,18	632.014,29	0,00
Χρηματοοικονομικά έξοδα	7.24	(3.054.930,95)	(383.689,83)	(1.207.569,55)	(165.286,25)
<b>Κέρδη από συνήθεις δραστηριότητες</b>		<b>3.773.475,70</b>	<b>726.108,11</b>	<b>877.127,84</b>	<b>(202.406,34)</b>
Κέρδη & ζημιές από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων		0,00	150.160,11	0,00	(4,93)
Κέρδη από απόκτηση θυγατρικής	7.5	150.230,49	0,00	0,00	0,00
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>3.923.706,19</b>	<b>876.268,22</b>	<b>877.127,84</b>	<b>(202.411,27)</b>
Φόρος εισοδήματος	7.25	(972.299,96)	1.147.314,88	(410.077,03)	59.136,62
<b>Κέρδη από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>		<b>2.951.406,23</b>	<b>2.023.583,10</b>	<b>467.050,81</b>	<b>(143.274,65)</b>
Ζημιές περιόδου από διακοπείσες δραστηριότητες		0,00	(318.207,40)	0,00	0,00
<b>Κέρδη περιόδου</b>		<b>2.951.406,23</b>	<b>1.705.375,70</b>	<b>467.050,81</b>	<b>(143.274,65)</b>
Κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες		0,00	25.869.761,30	0,00	0,00
<b>Καθαρά κέρδη περιόδου</b>		<b>2.951.406,23</b>	<b>27.575.137,00</b>	<b>467.050,81</b>	<b>(143.274,65)</b>
<b>Τα καθαρά κέρδη περιόδου αποδίδονται:</b>					
<b>Ιδιοκτήτες της μητρικής</b>					
Κέρδη από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		2.949.641,66	1.702.283,88	467.522,18	(142.932,41)
Κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες		0,00	25.869.761,30	0,00	0,00
		<b>2.949.641,66</b>	<b>27.572.045,18</b>	<b>467.522,18</b>	<b>(142.932,41)</b>
<b>Δικαιώματα που δεν ασκούν έλεγχο</b>					
Κέρδη από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		1.764,57	3.091,82	(471,37)	(342,24)
<b>Γενικό σύνολο</b>		<b>2.951.406,23</b>	<b>27.575.137,00</b>	<b>467.050,81</b>	<b>(143.274,65)</b>
<b>Τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου αποδίδονται</b>					
<b>Ιδιοκτήτες της μητρικής</b>					
Κέρδη από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		2.949.641,66	1.702.283,88	467.522,18	(142.932,41)
Κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες		0,00	25.869.761,30	0,00	0,00
		<b>2.949.641,66</b>	<b>27.572.045,18</b>	<b>467.522,18</b>	<b>(142.932,41)</b>
<b>Δικαιώματα που δεν ασκούν έλεγχο</b>					
Κέρδη από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		1.764,57	3.091,82	(471,37)	(342,24)
<b>Γενικό σύνολο</b>		<b>2.951.406,23</b>	<b>27.575.137,00</b>	<b>467.050,81</b>	<b>(143.274,65)</b>
<b>Βασικά και απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή ιδιοκτητών μητρικής</b>					
Από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	7.26	0,0546	0,3540	-0,0160	-0,6322
Από διακοπείσες δραστηριότητες		0,000	5,3803	0,0000	-8,4465
<b>Σύνολο</b>		<b>0,0546</b>	<b>5,7343</b>	<b>-0,0160</b>	<b>-9,0787</b>

ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01/01 -30/09/2021

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

**III. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	Σημ.	Εταιρεία			
		01/01- 30/09/2021	01/01- 30/09/2020	01/07- 30/09/2021	01/07- 30/09/2020
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	7.19	3.263.136,12	1.156.025,07	1.221.815,90	386.116,67
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	7.20	343.293,71	9.627,29	145.986,40	9.627,29
<b>Σύνολο εσόδων</b>		<b>3.606.429,83</b>	<b>1.165.652,36</b>	<b>1.367.802,30</b>	<b>395.743,96</b>
Αποτελέσματα από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	7.1	2.686.477,26	70.000,00	0,00	0,00
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	7.21	(672.062,72)	(220.925,11)	(296.449,61)	(170.660,17)
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	7.22	(556.440,96)	(207.641,48)	(236.939,69)	(68.394,67)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων		(138.396,01)	(56.966,19)	(95.060,58)	(27.116,22)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	7.23	(1.076.501,02)	(284.722,92)	(398.992,44)	(159.601,43)
Άλλα έσοδα		93.849,07	20.386,88	79.350,90	0,00
<b>Λειτουργικά κέρδη</b>		<b>3.943.355,45</b>	<b>485.783,54</b>	<b>419.710,88</b>	<b>(30.028,53)</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	7.24	156.924,69	0,18	16.006,03	0,00
Χρηματοοικονομικά έξοδα	7.24	(1.306.735,96)	(383.689,83)	(522.088,50)	(165.286,25)
<b>Κέρδη από συνήθεις δραστηριότητες</b>		<b>2.793.544,18</b>	<b>102.093,89</b>	<b>(86.371,59)</b>	<b>(195.314,78)</b>
Κέρδη & ζημιές από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων		0,00	150.529,11	0,00	(4,93)
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>2.793.544,18</b>	<b>252.623,00</b>	<b>(86.371,59)</b>	<b>(195.319,71)</b>
Φόρος εισοδήματος	7.25	(724.346,78)	1.298.908,32	(197.913,23)	57.610,50
<b>Καθαρά κέρδη περιόδου</b>		<b>2.069.197,40</b>	<b>1.551.531,32</b>	<b>(284.284,82)</b>	<b>(137.709,21)</b>

Τα καθαρά κέρδη περιόδου αποδίδονται:

Ιδιοκτήτες της μητρικής	2.069.197,40	1.551.531,32	(284.284,82)	(137.709,21)
	<b>2.069.197,40</b>	<b>1.551.531,32</b>	<b>(284.284,82)</b>	<b>(137.709,21)</b>

Τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου αποδίδονται

Ιδιοκτήτες της μητρικής	2.069.197,40	1.551.531,32	(284.284,82)	(137.709,21)
	<b>2.069.197,40</b>	<b>1.551.531,32</b>	<b>(284.284,82)</b>	<b>(137.709,21)</b>

Βασικά και απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή ιδιοκτητών μητρικής	7.26	0,0383	0,3227	-0,0287	-0,5802
---	------	--------	--------	---------	---------

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01/01 -30/09/2021**

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

**IV. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ**

	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο ιδιοκτητών Μητρικής	Δικαιώματα που δεν ασκούν έλεγχο	Σύνολο
<b>Υπόλοιπα 01/01/2020</b>	<b>935.496,00</b>	<b>19.455.253,94</b>	<b>46.086.649,76</b>	<b>(86.027.062,76)</b>	<b>(19.549.663,06)</b>	<b>274.039,97</b>	<b>(19.275.623,09)</b>
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	0,00	0,00	0,00	27.572.045,18	27.572.045,18	3.091,82	27.575.137,00
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0,00	(80.820,96)	0,00	0,00	(80.820,96)	0,00	(80.820,96)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	7.483.968,00	2.544.549,12	0,00	0,00	10.028.517,12	0,00	10.028.517,12
<b>Υπόλοιπα 30/09/2020</b>	<b>8.419.464,00</b>	<b>21.918.982,10</b>	<b>46.086.649,76</b>	<b>(58.455.017,58)</b>	<b>17.970.078,28</b>	<b>277.131,79</b>	<b>18.247.210,07</b>
<b>Υπόλοιπα 01/01/2021</b>	<b>17.520.714,30</b>	<b>32.686.797,63</b>	<b>52.842.302,02</b>	<b>(65.197.935,54)</b>	<b>37.851.878,41</b>	<b>331.291,15</b>	<b>38.183.169,56</b>
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	0,00	0,00	0,00	2.949.641,66	2.949.641,66	1.764,57	2.951.406,23
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0,00	(1.539.616,52)	0,00	0,00	(1.539.616,52)	0,00	(1.539.616,52)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	26.041.665,50	48.958.331,14	0,00	0,00	74.999.996,64	0,00	74.999.996,64
Ίδιες μετοχές	(22.625,55)	0,00	0,00	0,00	(22.625,55)	0,00	(22.625,55)
<b>Υπόλοιπα 30/09/2021</b>	<b>43.539.754,25</b>	<b>80.105.512,25</b>	<b>52.842.302,02</b>	<b>(62.248.293,88)</b>	<b>114.239.274,64</b>	<b>333.055,72</b>	<b>114.572.330,36</b>

**V. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά Υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο
<b>Υπόλοιπα 01/01/2020</b>	<b>935.496,00</b>	<b>19.481.334,85</b>	<b>44.960.651,32</b>	<b>(61.728.118,00)</b>	<b>3.649.364,17</b>
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	0,00	0,00	0,00	1.551.531,32	1.551.531,32
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0,00	(80.820,96)	0,00	0,00	(80.820,96)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	7.483.968,00	2.544.549,12	0,00	0,00	10.028.517,12
<b>Υπόλοιπα 30/09/2020</b>	<b>8.419.464,00</b>	<b>21.945.063,01</b>	<b>44.960.651,32</b>	<b>(60.176.586,68)</b>	<b>15.148.591,65</b>
<b>Υπόλοιπα 01/01/2021</b>	<b>17.520.714,30</b>	<b>32.712.878,54</b>	<b>51.716.303,58</b>	<b>(67.279.462,99)</b>	<b>34.670.433,43</b>
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	0,00	0,00	0,00	2.069.197,40	2.069.197,40
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0,00	(1.539.616,52)	0,00	0,00	(1.539.616,52)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	26.041.665,50	48.958.331,14	0,00	0,00	74.999.996,64
Ίδιες μετοχές	(22.625,55)	0,00	0,00	0,00	(22.625,55)
<b>Υπόλοιπα 30/09/2021</b>	<b>43.539.754,25</b>	<b>80.131.593,16</b>	<b>51.716.303,58</b>	<b>(65.210.265,59)</b>	<b>110.177.385,40</b>

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01/01 -30/09/2021**

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

**VI. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΩΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01/01-30/09/2021	01/01-30/09/2020	01/01-30/09/2021	01/01-30/09/2020
<b>Λειτουργικές δραστηριότητες</b>				
Κέρδη προ φόρων	3.923.706,19	876.268,22	2.793.544,18	252.623,00
Πλέον / μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις	138.059,52	56.966,19	138.396,01	56.966,19
Προβλέψεις	0,00	(695.000,00)	0,00	(695.000,00)
Αποτελέσματα επενδυτικής δραστηριότητας	(4.585.662,48)	(865.160,29)	(2.788.627,60)	(220.529,29)
Χρεωστικοί τόκοι	3.054.930,95	383.689,83	1.306.735,96	383.689,83
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές κεφαλαίου κίνησης				
Μείωση / αύξηση απαιτήσεων	1.798.619,38	234.790,86	(122.461,68)	234.790,86
Μείωση / αύξηση υποχρεώσεων εκτός δανείων	3.796.406,92	600.592,07	297.441,73	579.611,29
Μείωση / αύξηση χρηματοοικονομικών στοιχείων στο αποσβέσιμο κόστος	2.659.191,11	0,00	0,00	0,00
Μείον:				
Χρεωστικοί τόκοι καταβλημένοι	(2.480.345,49)	(376.864,83)	(1.023.322,90)	(376.864,83)
Διακοπείσες δραστηριότητες	0,00	129.040,46	0,00	0,00
<b>Σύνολο ρωών από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>	<b>8.304.906,10</b>	<b>344.322,51</b>	<b>601.705,70</b>	<b>215.287,05</b>
<b>Επενδυτικές δραστηριότητες</b>				
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων	(1.022.910,50)	(10.724,10)	(1.022.910,50)	(10.724,10)
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων	(33.775.455,13)	(1.600.515,84)	(30.310.198,38)	(1.600.515,84)
Πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων	79.053,45	0,00	4.008.437,45	0,00
Τόκοι εισπραχθέντες	157.011,45	0,18	156.924,69	0,18
Διακοπείσες δραστηριότητες	0,00	(3.243,00)	0,00	0,00
<b>Σύνολο ρωών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>	<b>(34.562.300,73)</b>	<b>(1.614.482,76)</b>	<b>(27.167.746,74)</b>	<b>(1.611.239,76)</b>
<b>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>				
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	46.420.498,27	10.028.517,12	46.420.498,27	10.028.517,12
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	28.293.427,27	(9.973.556,89)	25.265.681,75	(9.973.556,89)
Εξόφληση από υποχρεώσεις μίσθωσης	(354.192,61)	(10.260,00)	(72.421,20)	(10.260,00)
Μεταβολή Δεσμευμένων καταθέσεων	(5.171.267,26)	1.271.296,04	(2.483.188,79)	1.271.296,04
Διακοπείσες δραστηριότητες	0,00	(58.165,84)	0,00	0,00
<b>Σύνολο ρωών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>	<b>65.574.466,57</b>	<b>1.257.830,43</b>	<b>69.130.570,03</b>	<b>1.315.996,27</b>
Αύξηση / μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	39.317.071,94	(12.329,82)	42.564.528,99	(79.956,44)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	1.863.606,35	456.942,09	170.695,56	416.517,62
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου νέων θυγατρικών	2.667.044,75	0,00	0,00	0,00
Ταμιακά διαθέσιμα από διακοπείσες δραστηριότητες	0,00	(107.260,18)	0,00	0,00
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>	<b>43.847.723,04</b>	<b>337.352,09</b>	<b>42.735.224,55</b>	<b>336.561,18</b>

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



**ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΕΣ ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ**

Της περιόδου από 1η Ιανουαρίου έως 30η Σεπτεμβρίου 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 Βασιλίσσης Σοφίας Αρ. 59 με Τ.Κ. 151 21. 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 Σεπτεμβρίου 2021, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 18 Νοεμβρίου 2021 και έχουν δημοσιοποιηθεί με την ανάρτησή τους στο διαδίκτυο, στη διεύθυνση [www.premia.gr](http://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 Βρουσούρης του Κωνσταντίνου	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος
Ρεβέκκα Πισίκα του Γεωργίου Ταξιάρχη	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος

**2. Δομή του Ομίλου**

Στον κατωτέρω πίνακα παρατίθενται οι συμμετοχές της Εταιρείας, άμεσες και έμμεσες, ως αυτές είχαν την 30.09.2021 και 31.12.2020:

Εταιρεία	Έδρα	Δραστηριότητα	Ποσοστό % Συμμετοχής 30/09/2021	Ποσοστό % Συμμετοχής 31/12/2020	Μέθοδος Ενοποίησης
E.M.E.L. 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 ΑΕ	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
JPA Α.Ε.Ε.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

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01/01 -30/09/2021**

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

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.7.5).

Επιπλέον, την 31.08.2021 συστήθηκε η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «PREMIA ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με σκοπό τη διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων, η οποία είναι νεοσυσταθείσα και χωρίς δραστηριότητα με μετοχικό κεφάλαιο ύψους €25 χιλ. το οποίο καταβλήθηκε εντός του Οκτωβρίου 2021.

### 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 Σεπτεμβρίου 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](http://www.premia.gr)

Για την αναχρηματοδότηση των δανείων της 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 προσαυξήσει το αποτελεσματικό επιτόκιο στη διάρκεια εξόφλησής του (Σημείωση 7.12).

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.

#### 3.2 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

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01/01 -30/09/2021**

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

---

ζημίας στην κατάσταση αποτελεσμάτων αλλά τον επανυπολογισμό 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 αντανakλάται το επιτόκιο μηδενικού κινδύνου. Ωστόσο, τυχόν επιπρόσθετη αναποτελεσματικότητα θα πρέπει να αναγνωρισθεί στα αποτελέσματα.

**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.

Οι μεταβολές που θα προκύψουν από την ως άνω απόφαση θα εφαρμοστούν στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31ης 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 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.

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 αναγνωριστεί 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.

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01/01 -30/09/2021**

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

---

**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.
- 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 ταξινόμηση των ποσών με βάση τις 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 βάσει των υφιστάμενων στοιχείων, τα εν λόγω ποσά κατανέμονται ως χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.

##### (γ) απομείωση συμμετοχών σε θυγατρικές

Η Εταιρία 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 Εταιρία παρακολουθούν 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 Εταιρία δεν έχει προβεί σε σχηματισμό πρόβλεψης εις βάρος των συνολικών εσόδων.

#### 4.1 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Η Εταιρία 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 30<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 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. 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

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01/01 -30/09/2021**

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

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 ανάπτυξης και στην εξέλιξη της ελληνικής οικονομίας. Συγκεκριμένα, η ελληνική οικονομία εκτιμάται ότι επιβραδύνθηκε κατά 9% το 2020 και προβλέπεται να ανακάμψει κατά 7,1% το 2021, σύμφωνα με τις πιο πρόσφατες προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Νοέμβριος 2021) αναφορικά με το ρυθμό μεταβολής του ΑΕΠ. Ακόμα και σήμερα, οποιασδήποτε 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 εξελισσεται 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 ουσιαστικές 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. Σχετικά σημειώνεται ότι ορισμένοι εκ των μισθωτών κατέβαλαν το μίσθωμα μειωμένο κατά 40% για τους μήνες Ιανουάριο-Απρίλιο 2021, βάσει σχετικού μέτρου που έχει ληφθεί στο πλαίσιο των μέτρων στήριξης για την αντιμετώπιση των οικονομικών επιπτώσεων της πανδημίας Covid-19. Η μείωση αυτή αντιπροσωπεύει απώλεια εσόδων ποσού περίπου €232 χιλ. για τα ακίνητα που κατείχε η Εταιρεία την 30.09.2021, η οποία δεν αξιολογείται ως σημαντική για τον Όμιλο. 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, ιδιαίτερως 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 ουσιαστικά 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

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01/01 -30/09/2021**

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

---

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.

4. Η ενεργειακή κρίση που ξεκίνησε πρόσφατα, το βάθος και εύρος της οποίας δεν δύναται να εκτιμηθεί επί του παρόντος, συμβάλλει στη δημιουργία ενός κλίματος αβεβαιότητας αναφορικά με την επίδραση των πληθωριστικών πιέσεων που ήδη έχουν εμφανιστεί, στην κατανάλωση, τις επενδύσεις και κατ' επέκταση στην οικονομική ανάπτυξη. Οι οποιοσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με τις επιπτώσεις της στην εγχώρια οικονομία, την αγορά ακινήτων και κατ' επέκταση στα οικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου υπόκεινται σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας. Με τα μέχρι τώρα διαθέσιμα δεδομένα δεν αναμένεται να υπάρξουν ιδιαίτερες επιπτώσεις της ενεργειακής κρίσης στον Όμιλο έως το τέλος του έτους, ωστόσο η Εταιρεία παρακολουθεί προσεκτικά και αξιολογεί συνεχώς τα δεδομένα που διαμορφώνονται.

**β) Κίνδυνος αγοράς**

i) 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, δίκτυα λιανικής, κοινωνικού χαρακτήρα 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 δύναται 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.

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**



**ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01/01 -30/09/2021**

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

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 42,4% 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 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 30.09.2021 και την 31.12.2020.

Συντελεστής μόχλευσης (Loan to Value) Ποσά σε € χιλ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	91.850	41.397	40.275	14.334
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	5.053	8.611	2.309	6.884
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	5.418	50	895	50
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	253	42	93	42
<b>Συνολικός Δανεισμός(α)</b>	<b>102.574</b>	<b>50.100</b>	<b>43.572</b>	<b>21.310</b>
Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις (β)	7.572	2.401	3.250	766
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (γ)	43.848	1.864	42.735	171
<b>Καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος (α-β-γ = δ)</b>	<b>51.154</b>	<b>45.835</b>	<b>(2.413)</b>	<b>20.373</b>
Επενδύσεις σε ακίνητα	131.566	65.920	71.050	60.530
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων	2.044	0,00	2.044	0,00
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	39.532	40.384	1.175	5.156
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	797	66	792	66
Δικαιώματα χρήσης παγίων	979	86	979	86
Άυλα πάγια	16	16	16	16
<b>Σύνολο επενδύσεων (ε)</b>	<b>174.934</b>	<b>106.472</b>	<b>76.056</b>	<b>65.854</b>
<b>Συντελεστής μόχλευσης (Loan to Value) (α/ε)</b>	<b>58,6%</b>	<b>47,1%</b>	<b>57,3%</b>	<b>32,4%</b>
<b>Καθαρός συντελεστής μόχλευσης (Net Loan to Value) (δ/ε)</b>	<b>29,2%</b>	<b>43,0%</b>	<b>-3,2%</b>	<b>30,9%</b>

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01/01 -30/09/2021**

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

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

Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV) Ποσά σε € χιλ.	Όμιλος	
	30/09/2021	31/12/2020
Εσωτερική Λογιστική Αξία* (α)	114.239	37.851
Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης** (β)	87.111	35.041
<b>Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή) (α) / (β)</b>	<b>1,31</b>	<b>1,08</b>

\* προ δικαιωμάτων που δεν ασκούν έλεγχο

\*\* Μετά την αφαίρεση των ίδιων μετοχών

**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 ετησίων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των επιχειρηματικών τομέων.

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 30/09/2021**

	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Ακίνητα	Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα (ΣΔΙΤ)	Μη κατανεμημένα έσοδα / έξοδα	Σύνολο
Έσοδα από εξωτερικούς πελάτες	279.480,17	3.993.828,81	1.900.342,00	0,00	6.173.650,98
Έσοδα κοινοχρήστων / λοιπά έσοδα	0,00	576.343,16	0,00	41.595,56	617.938,72
Αποτέλεσμα από επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	1.697,48	2.626.132,58	0,00	0,00	2.627.830,06
<b>Σύνολο</b>	<b>281.177,65</b>	<b>7.196.304,55</b>	<b>1.900.342,00</b>	<b>41.595,56</b>	<b>9.419.419,76</b>
Έξοδα τομέων	(86.291,33)	(2.578.511,01)	(1.733.812,70)	0,00	(4.398.615,04)
Χρηματοοικονομικά έξοδα /έσοδα	(22.473,39)	(1.221.553,40)	(3.302,23)	0,00	(1.247.329,02)
<b>Αποτελέσματα ανά τομέα</b>	<b>172.412,93</b>	<b>3.396.240,14</b>	<b>163.227,07</b>	<b>41.595,56</b>	<b>3.773.475,70</b>
Κέρδη από απόκτηση θυγατρικής					150.230,49
<b>Κέρδη προ φόρων</b>					<b>3.923.706,19</b>
Φόρος εισοδήματος					(972.299,96)
<b>Καθαρά κέρδη περιόδου</b>					<b>2.951.406,23</b>
<b>Περιουσιακά στοιχεία</b>					
Περιουσιακά στοιχεία	15.396.000,00	124.454.830,62	33.415.646,18		173.266.476,80
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού					59.971.169,74
<b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>15.396.000,00</b>	<b>124.454.830,62</b>	<b>33.415.646,18</b>		<b>233.237.646,54</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>					
Δάνεια και Υποχρεώσεις	4.784.727,99	65.657.057,95	31.879.476,77		102.321.262,71
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις					16.344.053,47
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>	<b>4.784.727,99</b>	<b>65.657.057,95</b>	<b>31.879.476,77</b>		<b>118.665.316,18</b>

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01/01 -30/09/2021**

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

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

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

**Αποτέλεσμα, Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις τομέων την 30/09/2020**

	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Ακίνητα	Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα (ΣΔΙΤ)	Μη κατανεμημένα έσοδα / έξοδα	Σύνολο
Έσοδα από εξωτερικούς πελάτες	0,00	1.165.652,36	0,00	0,00	1.165.652,36
Έσοδα κοινοχρήστων / λοιπά έσοδα	0,00	0,00	0,00	20.386,88	20.386,88
Αποτέλεσμα από επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	645.000,00	70.000,00	0,00	0,00	715.000,00
<b>Σύνολο</b>	<b>645.000,00</b>	<b>1.235.652,36</b>	<b>0,00</b>	<b>20.386,88</b>	<b>1.901.039,24</b>
Έξοδα τομέων	(7.860,90)	(776.904,58)	0,00	(6.476,00)	(791.241,48)
Χρηματοοικονομικά έξοδα /έσοδα	(84.411,76)	(299.278,07)	0,00	0,00	(383.689,83)
<b>Αποτελέσματα ανά τομέα</b>	<b>552.727,34</b>	<b>159.469,71</b>	<b>0,00</b>	<b>13.910,88</b>	<b>726.107,93</b>
Κέρδη & ζημίες από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων	150.160,11	0,00	0,00	0,00	150.160,11
Έσοδα από τόκους					0,18
<b>Κέρδη προ φόρων</b>					<b>876.268,22</b>
Φόρος εισοδήματος					1.147.314,88
<b>Καθαρά κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>					<b>2.023.583,10</b>
Κέρδη (ζημία) περιόδου από διακοπείσες δραστηριότητες					(318.207,40)
<b>Καθαρά κέρδη περιόδου</b>					<b>1.705.375,70</b>
<b>31/12/2020</b>					
<b>Περιουσιακά στοιχεία</b>					
Περιουσιακά στοιχεία	5.390.000,00	60.530.000,00	43.753.583,54	228.017,00	109.901.600,54
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού					1.279.803,01
<b>Συνολικά στοιχεία ενεργητικού</b>	<b>5.390.000,00</b>	<b>60.530.000,00</b>	<b>43.753.583,54</b>	<b>228.017,00</b>	<b>111.181.403,55</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>					
Δάνεια και Υποχρεώσεις		21.268.301,93	28.790.479,74		<b>50.058.781,67</b>
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις					22.939.452,32
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>		<b>21.268.301,93</b>	<b>28.790.479,74</b>		<b>72.998.233,99</b>

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.-30.09.2021, προέρχονται από τρεις πελάτες και ανέρχονται κατά την ημερομηνία δημοσίευσης των Ενδιάμεσων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στο 42,4 % 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:

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01/01 -30/09/2021**

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
<b>Υπόλοιπο έναρξης</b>	<b>65.920.000,00</b>	<b>31.055.000,00</b>	<b>60.530.000,00</b>	<b>26.310.000,00</b>
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)
<b>Υπόλοιπο λήξης</b>	<b>131.566.000,00</b>	<b>65.920.000,00</b>	<b>71.050.000,00</b>	<b>60.530.000,00</b>

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.

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

*1.Ακίνητο στη θέση Ημερος Τόπος (Λάκκα), Ασπρόπυργος (Αποθήκη Logistics)*

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 τμήμα 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 ενεάμηνο 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, ισόγειου 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*

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01/01 -30/09/2021**

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Πρόκειται για μισθωμένες εγκαταστάσεις αποθηκών (logistics) συνολικής επιφάνειας 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.

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 Ασπρόπυργος	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 Ασπρόπυργος	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%
<b>Σύνολο</b>			<b>131.566</b>			

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01/01 -30/09/2021**

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

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

**• 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 € 296.960 χιλ., εκ των οποίων ποσό € 13.820 αφορά παλαιές υποθήκες εκτός Ομίλου που θα εξαλειφθούν, για εξασφάλιση δανειακών υποχρεώσεων ύψους € 55.449 χιλ., όπως αναλυτικότερα αναφέρεται στη σημείωση 7.12.

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

**• Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων**

Στις 22.09.2021 η Εταιρεία προχώρησε σε υπογραφή προσυμφώνου, με την καταβολή προκαταβολής ποσού €2.043.800,00, για την απόκτηση αυτοτελούς ακινήτου εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων (serviced apartments) το οποίο βρίσκεται στον Πειραιά, (περιοχή Αγ. Διονυσίου). Το ακίνητο αποτελείται από 58 πλήρως εξοπλισμένα διαμερίσματα, συνολικού εμβαδού 3.600 τ.μ. και είναι μισθωμένο σε επώνυμη διεθνή εταιρεία μέσω μακροχρόνιας μίσθωσης η οποία λήγει το 2034. Η αξία της συναλλαγής θα ανέλθει σε €10,2 εκατ. και αναμένεται να ολοκληρωθεί πριν το τέλος της τρέχουσας χρήσης.

**7.2 Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/9/2021	31/12/2020	30/9/2021	31/12/2020
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από σύμβαση παραχώρησης	39.532.166,25	40.383.892,24	0,00	0,00
Ομολογιακά δάνεια σε συνδεμένη οντότητα	0,00	0,00	1.175.470,95	5.155.597,28
<b>Σύνολο</b>	<b>39.532.166,25</b>	<b>40.383.892,24</b>	<b>1.175.470,95</b>	<b>5.155.597,28</b>

**(α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από σύμβαση παραχώρησης**

	Όμιλος	
	30/9/2021	31/12/2020
<b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης</b>	<b>40.383.892,24</b>	<b>41.552.997,30</b>
Αύξηση απαιτήσεων	0,00	2.288.632,00
Μείωση Απαιτήσεων	(2.659.191,11)	(6.131.597,76)
Έσοδα από τόκους	1.807.465,12	2.658.322,92
Απόσβεση ΔΠΧΑ 9	0,00	15.537,78
<b>Υπόλοιπο λήξης</b>	<b>39.532.166,25</b>	<b>40.383.892,24</b>

  

	30/9/2021	31/12/2020
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	33.415.646,18	34.304.655,05
Κυκλοφορούν ενεργητικό	6.116.520,07	6.079.237,19
<b>Σύνολο</b>	<b>39.532.166,25</b>	<b>40.383.892,24</b>

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



**ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01/01 -30/09/2021**

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

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 ασφαρίζει το Έργο κατά παντός κινδύνου περιουσίας, απώλειας εσόδων λόγω διακοπής λειτουργίας, και αστικής ευθύνης έναντι τρίτων.

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 έκδοση 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 συνήθεις 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 Εταιρία, στο πλαίσιο της Αύξησης με Εισφορές Περιουσιακών Στοιχείων, η εταιρία 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	
	30/9/2021	31/12/2020
Ομολογιακά δάνεια σε συνδεδεμένες οντότητες	1.175.470,95	5.155.597,28
	<b>1.175.470,95</b>	<b>5.155.597,28</b>

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. Κατά την τρέχουσα περίοδο αποπληρώθηκαν από την JPA ομολογίες αξίας €3,9 εκ.

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

**7.3 Ενσώματα Πάγια Στοιχεία**

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία του Ομίλου και της εταιρείας αναλύονται ως εξής:

ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01/01 -30/09/2021

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Πίνακας μεταβολών ενσώματων πάγιων στοιχείων ιδιοχρησιμοποιούμενων	Κτίρια	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Όμιλος		Σύνολο
			Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα & Λοιπός εξοπλισμός	
<b>Αξία κτήσεως</b>					
Υπόλοιπο 1.1.2020	58.894,56	0,00	0,00	867.915,91	926.810,47
Προσθήκες περιόδου	31.290,65	0,00	0,00	68.090,46	99.381,11
Μειώσεις περιόδου	0,00	0,00	0,00	(150.160,79)	(150.160,79)
<b>Υπόλοιπο 31.12.2020</b>	<b>105.185,21</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>785.845,58</b>	<b>891.030,79</b>
<b>Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις</b>					
Υπόλοιπο 1.1.2020	58.894,56	0,00	0,00	865.142,91	924.037,47
Αποσβέσεις περιόδου	9.991,65	0,00	0,00	40.664,53	50.656,18
Μειώσεις αποσβέσεων περιόδου	0,00	0,00	0,00	(150.155,68)	(150.155,68)
<b>Υπόλοιπο 31.12.2020</b>	<b>68.886,21</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>755.651,76</b>	<b>824.537,97</b>
<b>Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2020</b>	<b>36.299,00</b>			<b>30.193,82</b>	<b>66.492,82</b>
<b>Αξία κτήσεως</b>					
Υπόλοιπο 1.1.2021	105.185,21	0,00	0,00	785.845,58	891.030,79
Προσθήκες περιόδου	656.559,37	0,00	0,00	142.335,51	798.894,88
Πάγια νέων θυγατρικών	0,00	48.292,05	14.849,59	45.157,21	108.298,85
<b>Υπόλοιπο 30.09.2021</b>	<b>761.744,58</b>	<b>48.292,05</b>	<b>14.849,59</b>	<b>973.338,30</b>	<b>1.798.224,52</b>
<b>Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις</b>					
Υπόλοιπο 1.1.2021	68.886,21	0,00	0,00	755.651,76	824.537,97
Αποσβέσεις περιόδου	23.919,30	0,00	0,00	49.405,41	73.324,71
Αποσβέσεις πάγιων νέων θυγατρικών	0,00	48.291,98	14.849,57	40.649,08	103.790,63
<b>Υπόλοιπο 30.09.2021</b>	<b>92.805,51</b>	<b>48.291,98</b>	<b>14.849,57</b>	<b>845.706,25</b>	<b>1.001.653,31</b>
<b>Καθαρή λογιστική αξία 30.09.2021</b>	<b>668.939,07</b>	<b>0,07</b>	<b>0,02</b>	<b>127.632,05</b>	<b>796.571,21</b>

Πίνακας μεταβολών ενσώματων πάγιων στοιχείων ιδιοχρησιμοποιούμενων	Κτίρια	Εταιρεία Έπιπλα & Λοιπός εξοπλισμός		Σύνολο
<b>Αξία κτήσεως</b>				
Υπόλοιπο 1.1.2020	0,00	222.324,76		222.324,76
Προσθήκες περιόδου	31.290,65	68.090,46		99.381,11
Μειώσεις περιόδου	0,00	(150.160,79)		(150.160,79)
<b>Υπόλοιπο 31.12.2020</b>	<b>46.290,65</b>	<b>140.254,43</b>		<b>186.545,08</b>
<b>Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις</b>				
Υπόλοιπο 1.1.2020	0,00	219.551,76		219.551,76
Αποσβέσεις περιόδου	9.991,65	40.664,53		50.656,18
Μειώσεις αποσβέσεων περιόδου	0,00	(150.155,67)		(150.155,67)
<b>Υπόλοιπο 31.12.2020</b>	<b>9.991,65</b>	<b>110.060,62</b>		<b>120.052,27</b>
<b>Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2020</b>	<b>36.299,00</b>	<b>30.193,81</b>		<b>66.492,81</b>
<b>Αξία κτήσεως</b>				
Υπόλοιπο 1.1.2021	46.290,65	140.254,43		186.545,08
Προσθήκες περιόδου	656.559,37	142.335,51		798.894,88
<b>Υπόλοιπο 30.09.2021</b>	<b>702.850,02</b>	<b>282.589,94</b>		<b>985.439,96</b>
<b>Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις</b>				
Υπόλοιπο 1.1.2021	9.991,65	110.060,62		120.052,27
Αποσβέσεις περιόδου	23.919,30	49.275,38		73.194,68
<b>Υπόλοιπο 30.09.2021</b>	<b>33.910,95</b>	<b>159.336,00</b>		<b>193.246,95</b>
<b>Καθαρή λογιστική αξία 30.09.2021</b>	<b>668.939,07</b>	<b>123.253,94</b>		<b>792.193,01</b>

7.4 Δικαιώματα χρήσης παγίων

Τα Δικαιώματα χρήσης παγίων του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:



ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01/01 -30/09/2021

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

	Όμιλος Κτίρια	Εταιρεία Κτίρια
<b>Αξία κτήσεως</b>		
Υπόλοιπο 1.1.2020	0,00	0,00
Προσθήκες περιόδου	123.173,00	123.173,00
<b>Υπόλοιπο 31.12.2020</b>	<b>123.173,00</b>	<b>123.173,00</b>
<b>Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις</b>		
Υπόλοιπο 1.1.2020	0,00	0,00
Αποσβέσεις μισθώσεων περιόδου	37.636,19	37.636,19
<b>Υπόλοιπο 31.12.2020</b>	<b>37.636,19</b>	<b>37.636,19</b>
<b>Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2020</b>	<b>85.536,81</b>	<b>85.536,81</b>
<b>Αξία κτήσεως</b>		
Υπόλοιπο 1.1.2021	123.173,00	123.173,00
Προσθήκες περιόδου	1.010.643,84	1.010.643,84
Μισθώσεις νέων θυγατρικών	17.705,13	0,00
Μειώσεις περιόδου	(105.467,87)	(123.173,00)
<b>Υπόλοιπο 30.09.2021</b>	<b>1.046.054,10</b>	<b>1.010.643,84</b>
<b>Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις</b>		
Υπόλοιπο 1.1.2021	37.636,19	37.636,19
Αποσβέσεις μισθώσεων περιόδου	72.462,27	62.345,06
Αποσβέσεις μισθώσεων νέων θυγατρικών	7.587,92	0,00
Μειώσεις αποσβέσεων περιόδου	(50.693,50)	(68.398,63)
<b>Υπόλοιπο 30.09.2021</b>	<b>66.992,88</b>	<b>31.582,62</b>
<b>Καθαρή λογιστική αξία 30.09.2021</b>	<b>979.061,22</b>	<b>979.061,22</b>

Οι προσθήκες της Εταιρείας αφορούν τη μίσθωση των νέων γραφείων της επί της οδού Βασιλίσσης Σοφίας 59.

## 7.5 Συμμετοχές σε θυγατρικές

Οι συμμετοχές Εταιρείας κατά την 30/09/2021 και 31/12/2020 έχουν ως εξής:

	Εταιρεία	
	30/9/2021	31/12/2020
<b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης</b>	<b>9.426.462,10</b>	<b>25.001,00</b>
Αγορές μετοχών από θυγατρική	0,00	15.000,00
Απόκτηση νέων θυγατρικών	24.556.219,00	7.356.237,00
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	401,95	2.030.224,10
<b>Σύνολο</b>	<b>33.983.083,05</b>	<b>9.426.462,10</b>

Η Εταιρεία συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο των κάτωθι εταιρειών:

	30/9/2021	
	Κόστος	Ποσοστό
ΕΜΕΛ ΑΕ	962.500,00	90,13%
PASAL CYPRUS LTD	6.127,05	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%
<b>Επενδύσεις σε θυγατρικές</b>	<b>33.983.083,05</b>	

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01/01 -30/09/2021**

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

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%
<b>Επενδύσεις σε θυγατρικές</b>	<b>9.426.462,10</b>	

Σημειώνεται ότι την 31.08.2021 συστήθηκε η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «PREMIA ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με σκοπό τη διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων, η οποία είναι νεοσυσταθείσα και χωρίς δραστηριότητα με μετοχικό κεφάλαιο ύψους €25 χιλ. το οποίο καταβλήθηκε εντός του Οκτωβρίου 2021.

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 εν λόγω εταιρείες που αποκτήθηκαν 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 €) 29/06/2021	ΘΕΣΜΙΑ ΑΕ	ΡΙΚΙΑ ΑΕ	ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ 1 ΑΕ	ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΕ	ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	ΣΥΝΟΛΟ
<b>Περιουσιακά στοιχεία</b>							
<b>Μη κυκλοφορούντα</b>							
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
<b>Σύνολο</b>	<b>6.600.901,63</b>	<b>4.428.843,82</b>	<b>15.356.881,27</b>	<b>6.670.000,00</b>	<b>14.800.000,00</b>	<b>7.366.000,00</b>	<b>55.222.626,72</b>
<b>Κυκλοφορούντα</b>							
Απαιτήσεις από πελάτες	203.374,34			216.167,00	102.701,64		522.242,98
Λοιπές απαιτήσεις	74.759,91	2.919,61	6.960,04	507.726,61	73.575,07		665.941,24
Δεσμευμένες καταθέσεις	73.954,26	88.912,82	455.565,26				618.432,34
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	18.984,20	166.884,44	559.507,50	169.195,31	400.799,15	130.750,85	1.446.121,45
<b>Σύνολο</b>	<b>371.072,71</b>	<b>258.716,87</b>	<b>1.022.032,80</b>	<b>893.088,92</b>	<b>577.075,86</b>	<b>130.750,85</b>	<b>3.252.738,01</b>
<b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>6.971.974,34</b>	<b>4.687.560,69</b>	<b>16.378.914,07</b>	<b>7.563.088,92</b>	<b>15.377.075,86</b>	<b>7.496.750,85</b>	<b>58.475.364,73</b>

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01/01 -30/09/2021**

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
<b>Υποχρεώσεις</b>							
<b>Μακροπρόθεσμες</b>							
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
<b>Σύνολο</b>	<b>5.103.784,84</b>	<b>2.407.186,59</b>	<b>8.751.758,53</b>	<b>759.338,28</b>	<b>1.425.199,00</b>	<b>4.843.354,88</b>	<b>23.290.622,12</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες</b>							
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
<b>Σύνολο</b>	<b>268.143,88</b>	<b>220.727,61</b>	<b>862.735,39</b>	<b>4.005.142,53</b>	<b>8.866.789,14</b>	<b>665.567,89</b>	<b>14.889.106,44</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>	<b>5.371.928,72</b>	<b>2.627.914,20</b>	<b>9.614.493,92</b>	<b>4.764.480,81</b>	<b>10.291.988,14</b>	<b>5.508.922,77</b>	<b>38.179.728,56</b>
<b>Σύνολο καθαρής θέσης</b>	<b>1.600.045,62</b>	<b>2.059.646,49</b>	<b>6.764.420,15</b>	<b>2.798.608,11</b>	<b>5.085.087,72</b>	<b>1.987.828,08</b>	<b>20.295.636,17</b>
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.

**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	18.984,20	166.884,44	559.507,50	169.195,31	400.799,15	130.750,85	1.446.121,45
Μετρητά που καταβλήθηκαν				(999.883,00)			(999.883,00)
Καθαρές ταμειακές εισροές / εκροές	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 €574.290,66 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:

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01/01 -30/09/2021**

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

(ποσά σε €) Κατάσταση συνολικού εισοδήματος	Όμιλος PREMIA χωρίς νέες θυγατρικές  01/01.- 30/09/2021	ΘΕΣΜΙΑ ΑΕ		ΡΙΚΙΑ ΑΕ		ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΑΕ		ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ 1 ΑΕ		ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΕ		ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ		ΣΥΝΟΛΟ	
		01/01- 30/09/2021	01/01- 30/09/2021	01/01- 30/09/2021	01/01- 30/09/2021	01/01- 30/09/2021	01/01- 30/09/2021	01/01- 30/09/2021	01/01- 30/09/2021	01/01- 30/09/2021	01/01- 30/09/2021	01/01- 30/09/2021	01/01- 30/09/2021	01/01- 30/09/2021	
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	3.263.136,12	383.435,66	207.200,00	701.994,46	172.528,00	489.600,00	274.813,50	5.492.707,74							
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	2.243.635,71							2.243.635,71							
<b>Σύνολο εσόδων</b>	<b>5.506.771,83</b>	<b>383.435,66</b>	<b>207.200,00</b>	<b>701.994,46</b>	<b>172.528,00</b>	<b>489.600,00</b>	<b>274.813,50</b>	<b>7.736.343,45</b>							
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	(682.934,90)	(24.503,93)	(12.227,14)	(49.906,76)	0,00	(28.387,78)	(45.631,95)	(843.592,46)							
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	(556.440,96)							(556.440,96)							
Αποσβέσεις ενσώματων & άυλων παγίων	(138.396,01)		(617,74)	(2.322,70)				(141.336,45)							
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(2.834.267,98)	(110.313,16)	(87.747,73)	(224.154,41)	(11.584,33)	(175.391,99)	(54.648,20)	(3.498.107,80)							
Λοιπά έσοδα	93.862,07	10,00	0,00	0,00	0,00	10.823,90	290.468,08	395.164,05							
<b>Λειτουργικά κέρδη</b>	<b>3.995.071,31</b>	<b>464.471,90</b>	<b>250.597,16</b>	<b>563.538,34</b>	<b>3.410.686,92</b>	<b>230.644,13</b>	<b>627.001,43</b>	<b>9.542.011,19</b>							
Χρηματοοικονομικά έσοδα	1.807.515,66	0,69	4.392,05	11.066,70				1.822.975,10							
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.803.769,03)	(35.027,71)	(57.920,10)	(187.143,68)	(73,30)	(273.166,66)	(132.029,93)	(3.489.130,41)							
<b>Κέρδη (( ζημίες) από συνήθεις δραστηριότητες</b>	<b>2.998.817,94</b>	<b>429.444,88</b>	<b>197.069,11</b>	<b>387.461,36</b>	<b>3.410.613,62</b>	<b>(42.522,53)</b>	<b>494.971,50</b>	<b>7.875.855,88</b>							
Κέρδη από απόκτηση θυγατρικών	150.230,49							150.230,49							
<b>Κέρδη (ζημίες) προ φόρων</b>	<b>3.149.048,43</b>	<b>429.444,88</b>	<b>197.069,11</b>	<b>387.461,36</b>	<b>3.410.613,62</b>	<b>(42.522,53)</b>	<b>494.971,50</b>	<b>8.026.086,37</b>							
Φόρος εισοδήματος	(771.932,86)	10.804,37	(46.994,15)	(10.531,16)	(749.675,09)	28.953,19	(168.024,04)	(1.707.399,74)							
<b>Καθαρά κέρδη (ζημιά) περιόδου</b>	<b>2.377.115,57</b>	<b>440.249,25</b>	<b>150.074,96</b>	<b>376.930,20</b>	<b>2.660.938,53</b>	<b>(13.569,34)</b>	<b>326.947,46</b>	<b>6.318.686,63</b>							

Οι ανωτέρω απεικονίσεις αποτελούν μια υποθετική κατάσταση, έχουν παρουσιαστεί μόνο για επεξηγηματικούς σκοπούς, δεν είναι απαραίτητα ενδεικτικές της πραγματικής χρηματοοικονομικής θέσης ή οικονομικής απόδοσης του Ομίλου εάν είχε ολοκληρωθεί η απόκτηση των εν λόγω εταιρειών 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 περίοδο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2021, η οποία εμφανίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων για την περίοδο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2021.

**7.6 Εμπορικές απαιτήσεις**

Οι πελάτες του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/9/2021	31/12/2020	30/9/2021	31/12/2020
Πελάτες	1.449.010,07	41.161,25	268.379,32	0,00
Επιταγές εισπρακτέες	139.571,36	250.000,00	52.293,36	250.000,00
<b>Πελάτες (εισπραξιμες απαιτήσεις)</b>	<b>1.588.581,43</b>	<b>291.161,25</b>	<b>320.672,68</b>	<b>250.000,00</b>

Η χρονική ενηλικίωση των εμπορικών απαιτήσεων έχει ως εξής:

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01/01 -30/09/2021**

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/9/2021	31/12/2020	30/9/2021	30/6/2020
Χωρίς Καθυστέρηση >181 ημέρες	1.588.581,43	250.000,00	320.672,68	250.000,00
	0,00	41.161,25	0,00	0,00
<b>Σύνολο</b>	<b>1.588.581,43</b>	<b>291.161,25</b>	<b>320.672,68</b>	<b>250.000,00</b>

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.

**7.7 Λοιπές απαιτήσεις**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/9/2021	31/12/2020	30/9/2021	31/12/2020
Χρεώστες διάφοροι	201.694,83	117.830,41	7.312,97	13.268,57
Ελληνικό Δημόσιο	612.852,63	16.469,24	27.156,76	16.469,23
Προκαταβολές	2.123,31	0,00	1.882,41	0,00
Έξοδα επομένων χρήσεων	29.720,22	11.666,30	28.564,28	0,00
Έσοδα χρήσεων εισπρακτέα	0,00	0,00	0,00	11.666,30
<b>Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις</b>	<b>(84,12)</b>	<b>(84,12)</b>	<b>(84,12)</b>	<b>(84,12)</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>846.306,87</b>	<b>145.881,83</b>	<b>64.832,30</b>	<b>41.319,98</b>

Η απαίτηση από το Ελληνικό Δημόσιο αφορά α) απαίτηση από ΦΠΑ ποσού € 478.942,96 και β) ποσό €133.909,67 παρακράτηση φόρου εισοδήματος.

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

**7.8 Δεσμευμένες καταθέσεις**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/9/2021	31/12/2020	30/9/2021	31/12/2020
Καταθέσεις όψεως	7.572.038,33	2.400.771,07	3.249.632,49	766.443,70
<b>Σύνολο</b>	<b>7.572.038,33</b>	<b>2.400.771,07</b>	<b>3.249.632,49</b>	<b>766.443,70</b>

Η Εταιρεία διατηρεί σε δεσμευμένο λογαριασμό ποσό ύψους € 3.250 χιλ. ως συμβατική της υποχρέωση που απορρέει από τις δανειακές συμβάσεις.

Η θυγατρική εταιρεία JPA ΑΕΕΣ διατηρεί σε δεσμευμένο λογαριασμό ποσό ύψους €3.365 χιλ. ως συμβατική της υποχρέωση που απορρέει από τις δανειακές συμβάσεις.

Οι νέες θυγατρικές διατηρούν σε δεσμευμένους λογαριασμούς ποσό ύψους € 957 χιλ. ως συμβατική τους υποχρέωση που απορρέουν από τις δανειακές συμβάσεις.

**7.9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/9/2021	31/12/2020	30/9/2021	31/12/2020
Ταμείο	1.404,32	214,38	316,33	213,12
Καταθέσεις όψεως	43.846.318,72	1.863.391,71	42.734.908,22	170.482,44
<b>Σύνολο</b>	<b>43.847.723,04</b>	<b>1.863.606,09</b>	<b>42.735.224,55</b>	<b>170.695,56</b>

Η μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο από τις καταθέσεις είναι μηδενική. Η μεταβολή στην Εταιρεία οφείλεται στην αύξηση με μετρητά του μετοχικού κεφαλαίου (Σημ.7.10)

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01/01 -30/09/2021**

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Η μεταβολή στον Όμιλο οφείλεται στην προσθήκη των νέων θυγατρικών και την αύξηση με μετρητά του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

**7.10 Μετοχικό Κεφάλαιο**

Την 30.09.2021 το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανερχόταν σε € 43.563.581 διαιρούμενο σε 87.127.162 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη.

Στις 27.7.2021 ολοκληρώθηκε επιτυχώς η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας συνολικής αξίας € 75 εκ. η οποία πιστοποιήθηκε κατά την ίδια ημερομηνία από το Διοικητικό Συμβούλιο της. Αναλυτικότερα, πραγματοποιήθηκε 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 €17.941.455,70, και (β) της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών που καλύπτονται με καταβολή μετρητών και της τιμής διάθεσης αυτών, ήτοι €31.016.875,44 , δηλαδή συνολικά €48.958.331,14, έχει αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας «Διαφορά υπέρ το άρτιο».

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.

Την 02.06.2021 ολοκληρώθηκε η διαδικασία εκποίησης των 715 κοινών ονομαστικών μετοχών της που προέκυψαν ως κλασματικά υπόλοιπα από την Αύξηση της ονομαστικής αξίας κάθε μετοχής που αποφασίστηκε στην Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων, που πραγματοποιήθηκε στις 02.12.2019 και εγκρίθηκε βάσει της υπ' αρ. πρωτ. 1888147/25-2-2020 απόφασης του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων.

Το τελικό καθαρό προϊόν της εκποίησης ανέρχεται σε 1.043,46 ευρώ που αντιστοιχεί σε 1,46 ευρώ για κάθε ακέραια μετοχή.

Κατά την 30.9.2021, η Εταιρεία κατείχε 16.163 ίδιες μετοχές με μέση τιμή κτήσης 1,47€ .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.

**7.11 Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/9/2021	31/12/2020	30/9/2021	31/12/2020
Διαφορά από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	83.813.242,76	34.854.911,62	83.813.242,76	34.854.911,62
Έξοδα αύξησης μετοχικού	(3.707.730,51)	(2.168.113,99)	(3.681.649,60)	(2.142.033,08)
	<b>80.105.512,25</b>	<b>32.686.797,63</b>	<b>80.131.593,16</b>	<b>32.712.878,54</b>

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 € 48.958.331,14 οφείλεται στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας συνολικής αξίας € 75 εκ. η οποία ολοκληρώθηκε επιτυχώς την 27.07.21 και πιστοποιήθηκε κατά την ίδια ημερομηνία από το Διοικητικό Συμβούλιο της. (βλέπε Σημείωση 7.10).

**7.12 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.

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01/01 -30/09/2021**

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

	Όμιλος			
	30/9/2021		31/12/2020	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Ομολογιακά δάνεια	4.992.768,76	90.412.118,70	3.776.000,00	14.334.000,00
Μακροπρόθεσμα δάνεια	0,00	1.438.351,80	1.429.790,08	27.063.210,42
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	60.088,16	0,00	3.405.656,07	0,00
<b>Σύνολο δανείων</b>	<b>5.052.856,92</b>	<b>91.850.470,50</b>	<b>8.611.446,15</b>	<b>41.397.210,42</b>

	Εταιρεία			
	30/9/2021		31/12/2020	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Ομολογιακά δάνεια	2.309.054,66	40.274.803,92	3.776.000,00	14.334.000,00
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	0,00	0,00	3.108.176,83	0,00
<b>Σύνολο δανείων</b>	<b>2.309.054,66</b>	<b>40.274.803,92</b>	<b>6.884.176,83</b>	<b>14.334.000,00</b>

Η μεταβολή στις Δανειακές Υποχρεώσεις έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/9/2021	31/12/2020	30/9/2021	31/12/2020
<b>Δανειακές Υποχρεώσεις έναρξης περιόδου</b>	<b>50.008.656,57</b>	<b>25.039.926,58</b>	<b>21.218.176,83</b>	<b>25.039.926,58</b>
Δανειακές Υποχρεώσεις Θυγατρικών που αποκτήθηκαν στην περίοδο	22.501.243,58	28.790.479,74	0,00	0,00
Ταμειακές εισροές (Δάνεια)	90.972.681,00	20.300.000,00	46.399.270,00	20.300.000,00
Ταμειακές εκροές (Δάνεια)	(62.679.253,73)	(25.073.556,89)	(21.133.588,25)	(25.073.556,89)
Κεφαλαιοποίηση δανείων	(3.900.000,00)	0,00	(3.900.000,00)	0,00
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	0,00	951.807,14	0,00	951.807,14
<b>Δανειακές Υποχρεώσεις λήξης περιόδου</b>	<b>96.903.327,42</b>	<b>50.008.656,57</b>	<b>42.583.858,58</b>	<b>21.218.176,83</b>

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/9/2021	31/12/2020	30/9/2021	31/12/2020
Μέχρι 1 έτος	5.052.856,93	8.611.446,15	2.309.054,66	6.884.176,83
Από 2 έως 5 έτη	32.004.478,80	22.264.538,94	5.924.061,99	14.334.000,00
Περισσότερο των 5 ετών	59.845.991,69	19.132.671,48	34.350.741,93	0,00
<b>Σύνολο</b>	<b>96.903.327,42</b>	<b>50.008.656,57</b>	<b>42.583.858,58</b>	<b>21.218.176,83</b>

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.



**ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01/01 -30/09/2021**

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

---

Την 22.6.2021 η ομολογιούχος Alpha Bank μεταβίβασε το 34% του συνόλου των Ομολογίων 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 Εταιρίας 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 ομολογίων 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 Εταιρίας με ομολογιούχο την Sterner Stenhus Greece, εκδοθέν την 01.07.2020 ποσού €1.300.000,00
- Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της Εταιρίας με ομολογιούχο την Sterner Stenhus Greece, εκδοθέν την 15.01.2021 ποσού €2.600.000,00

Κατόπιν της απόκτησης των Εισφερόμενων Ομολογίων, 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 εταιρίας (συμπεριλαμβανομένων σχετικών εξόδων και της ποινής πρόωρης προεξόφλησης ύψους €3,2 εκ.) καθώς και η αποπληρωμή μέρους ομολογίων προς την Εταιρεία ύψους €3,5 εκ. Για την ανωτέρω αναχρηματοδότηση 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 προσαυξηθεί 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 Α.Ε., 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 Α.Ε., 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 € 3,8 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 ΑΝΩΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η «Millennium»), ως ομολογιούχο. Την 19.12.2018 η Τράπεζα



**ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01/01 -30/09/2021**

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

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 Intnum Hellas Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις, η τελευταία ανέλαβε την διαχείριση και 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 € 8,9 εκ**

Στις 6.3.2021, η ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΕ εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού €8.760.000 το οποίο καλύφθηκε από τις εταιρίες TEN BRINKE DEVELOPMENTS & HOLDINGS GREECE MAE, 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.

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

Έναντι των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου της Εταιρείας έχουν εγγραφεί υποθήκες και προσημειώσεις ποσού €283.140 χιλ. Διευκρινίζεται ότι για εξασφάλιση του κοινού ομολογιακού δανείου ύψους € 41 εκ. εκδόσεως της Εταιρείας το οποίο καλύφθηκε από την Alpha Bank ως ομολογιούχο, εγγράφηκαν υποθήκες επί τεσσάρων (4) ακινήτων της Εταιρείας στις θέσεις, Κύριλλος, Ψάρι , Ήμερος Τόπος στον Ασπρόπυργο Αττικής, και επί του ακινήτου στο 27 χλμ. ΠΕΟ Αθηνών – Κορίνθου, Ελευσίνα ύψους €54.430 χιλ. σε έκαστο εξ αυτών.

**7.13 Υποχρεώσεις από μισθώσεις**

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής

	Όμιλος			Εταιρεία
	Επενδυτικά ακίνητα	Κτίρια	Σύνολο	Κτίρια
Υπόλοιπο 1.1.2021	0,00	92.427,44	92.427,44	92.427,44
Προσθήκες περιόδου	0,00	1.010.643,84	1.121.585,83	1.010.643,84
Μειώσεις περιόδου	0,00	(71.839,57)	(71.839,57)	(60.964,65)
Μισθώσεις νέων θυγατρικών	4.695.431,57	10.874,92	4.706.306,49	0,00
Τόκοι περιόδου	10.671,07	18.506,18	29.177,25	18.506,18
Πληρωμές περιόδου	(23.476,65)	(72.421,20)	(206.839,84)	(72.421,20)
<b>Υπόλοιπο 30.09.2021</b>	<b>4.682.625,99</b>	<b>988.191,61</b>	<b>5.670.817,60</b>	<b>988.191,61</b>
Το υπόλοιπο αναλύεται σε :				
Μακροπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	4.522.988,71	894.946,58	5.417.935,29	894.946,58
Βραχυπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	159.637,28	93.245,03	252.882,31	93.245,03
	<b>4.682.625,99</b>	<b>988.191,61</b>	<b>5.670.817,60</b>	<b>988.191,61</b>
Υπόλοιπο 1.1.2020	0,00	123.173,00	123.173,00	123.173,00
Τόκοι περιόδου	0,00	6.114,43	6.114,43	6.114,43
Πληρωμές περιόδου	0,00	(36.860,00)	(36.860,00)	(36.860,00)
<b>Υπόλοιπο 31.12.2020</b>	<b>0,00</b>	<b>92.427,43</b>	<b>92.427,43</b>	<b>92.427,43</b>
Το υπόλοιπο αναλύεται σε :				
Μακροπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	0,00	50.125,10	50.125,10	50.125,10
Βραχυπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	0,00	42.302,33	42.302,33	42.302,33
	<b>0,00</b>	<b>92.427,43</b>	<b>92.427,43</b>	<b>92.427,43</b>

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

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01/01 -30/09/2021**

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

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, 12.940/03.08.2017 και 17.684/19.07.2021 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, 12.939/03.08.2017 και 17.683/19.07.2021 πράξεις, αναφορικά με το ακίνητο που βρίσκεται στη Α' Πάροδος Δημοτικού Σταδίου 2, Κατερίνη. Βλέπε και Σημείωση 7.1.

**7.14 Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις / (υποχρεώσεις)**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/9/2021	31/12/2020	30/9/2021	31/12/2020
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	2.609.989,83	2.291.918,70	2.586.722,11	2.264.562,92
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(8.653.314,46)	(2.483.599,16)	(1.649.395,63)	(602.889,66)
	<b>(6.043.324,63)</b>	<b>(191.680,46)</b>	<b>937.326,48</b>	<b>1.661.673,26</b>

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/9/2021	31/12/2020	30/9/2021	31/12/2020
Επενδύσεις σε ακίνητα	(6.875.318,38)	(910.169,62)	(1.544.673,60)	(602.889,66)
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	(1.641.607,82)	(1.573.429,54)	0,00	0,00
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	(13.606,62)	99,47	396,18	99,47
Άυλα πάγια	9.203,41	11.136,10	8.199,41	11.136,06
Προβλέψεις	22.000,00	227.678,97	0,00	203.678,97
Υποχρέωση από Συμβάσεις Μισθώσεων	186.705,73	0,00	186.705,73	0,00
Λοιπά	(122.781,64)	4.954,63	(104.722,03)	1.598,89
Φορολογική ζημία αναγνωριζόμενη	2.392.080,69	2.048.049,53	2.391.420,79	2.048.049,53
<b>Φόροι εισοδήματος, που θα επιβαρύνουν λογιστικά τις επόμενες χρήσεις</b>	<b>(6.043.324,63)</b>	<b>(191.680,46)</b>	<b>937.326,48</b>	<b>1.661.673,26</b>

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

	Όμιλος	Εταιρεία
<b>Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2021</b>	<b>(191.680,46)</b>	<b>1.661.673,26</b>
Υπόλοιπο νέων θυγατρικών	(4.921.212,57)	0,00
Όφελος στην κατάσταση αποτελεσμάτων (συνεχιζόμενες δραστηριότητες)	(930.431,60)	(724.346,78)
<b>Υπόλοιπο 30/09/2021</b>	<b>(6.043.324,63)</b>	<b>937.326,48</b>

**7.15 Προβλέψεις**

Οι προβλέψεις αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/9/2021	31/12/2020	30/9/2021	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
	<b>948.578,26</b>	<b>948.578,26</b>	<b>848.578,26</b>	<b>848.578,26</b>

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01/01 -30/09/2021**

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

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<sup>Α</sup> 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 διερμηνειών των φορολογικών νόμων.

**7.16 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/9/2021	31/12/2020	30/9/2021	31/12/2020
Εγγυήσεις ενοικίων	1.753.314,75	1.105.994,64	1.264.941,77	1.105.994,64
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	628.183,30	0,00	0,00	0,00
<b>Σύνολο</b>	<b>2.381.498,05</b>	<b>1.105.994,64</b>	<b>1.264.941,77</b>	<b>1.105.994,64</b>

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

**7.17 Προμηθευτές**

Οι Προμηθευτές του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/9/2021	31/12/2020	30/9/2021	31/12/2020
Προμηθευτές	3.720.552,14	20.116.556,67	958.089,74	20.019.223,25
Προκαταβολές πελατών	67.100,64	0,00	1.033,00	0,00
<b>Σύνολο</b>	<b>3.787.652,78</b>	<b>20.116.556,67</b>	<b>959.122,74</b>	<b>20.019.223,25</b>

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.7.12). 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.

**7.18 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/9/2021	31/12/2020	30/9/2021	31/12/2020
Λοιπές υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	429.370,49	267.461,62	215.258,02	184.269,80
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	19.735,88	18.225,33	19.735,88	18.225,33
Έξοδα χρήσεως δουλεμμένα	828.166,93	8.708,72	308.995,64	3.036,72
Πιστωτές διάφοροι	1.564.937,97	239.944,29	15.537,41	15.642,25
<b>Σύνολο</b>	<b>2.842.211,27</b>	<b>534.339,96</b>	<b>559.526,95</b>	<b>221.174,10</b>

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01/01 -30/09/2021**

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

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.

**7.19 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/9/2021	30/9/2020	30/9/2021	30/9/2020
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	4.273.308,98	1.156.025,07	3.263.136,12	1.156.025,07
<b>Σύνολο</b>	<b>4.273.308,98</b>	<b>1.156.025,07</b>	<b>3.263.136,12</b>	<b>1.156.025,07</b>

Η περίοδος μίσθωσης για την οποία ο Όμιλος και η Εταιρεία εκμισθώνει τα επενδυτικά του ακίνητα μέσω λειτουργικών μισθώσεων είναι διάρκειας δύο 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	
	30/9/2021	30/9/2020	30/9/2021	30/9/2020
Μέχρι 1 έτος	8.373.897	1.541.366,76	4.551.059	1.541.366,76
Από 2 μέχρι και 5 έτη	24.772.253	6.165.467,04	15.308.766	6.165.467,04
Περισσότερο από 5 έτη	11.373.080	1.047.914,97	6.406.639	1.047.914,97
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>44.519.230,00</b>	<b>8.754.748,77</b>	<b>26.266.464,00</b>	<b>8.754.748,77</b>

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

**7.20 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/9/2021	30/9/2020	30/9/2021	30/9/2020
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	1.900.342,00	9.627,29	0,00	9.627,29
Έσοδα από κοινόχρηστα	343.293,71	0,00	343.293,71	0,00
<b>Σύνολο</b>	<b>2.243.635,71</b>	<b>9.627,29</b>	<b>343.293,71</b>	<b>9.627,29</b>

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

**7.21 Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/9/2021	30/9/2020	30/9/2021	30/9/2020
Ασφάλιστρα	88.167,73	40.899,99	58.012,31	40.899,99
Φόρος ακίν .περιουσίας(ΕΝΦΙΑ)	370.765,69	176.893,68	284.041,83	176.893,68
Έξοδα κοινοχρήστων	330.008,58	3.131,44	330.008,58	3.131,44
<b>Σύνολο</b>	<b>788.942,00</b>	<b>220.925,11</b>	<b>672.062,72</b>	<b>220.925,11</b>

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

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01/01 -30/09/2021**

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

**7.22 Παροχές σε εργαζομένους**

Οι δαπάνες προσωπικού ανήλθαν σε € 556.440,96 από € 207.641,48 του πρώτου ενιαμήνου 2020, και ο αριθμός του προσωπικού την 30.09.2021 ήταν 10 άτομα έναντι 4 την 30.09.2020. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στη στελέχωση της Εταιρείας με βάση τη νέα οργανωτική δομή της.

**7.23 Λοιπά έξοδα**

Στα Λοιπά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/9/2021	30/9/2020	30/9/2021	30/9/2020
Αμοιβές Συνεργατών-Συμβούλων	2.352.014,76	208.893,57	671.766,98	197.199,22
Παροχές τρίτων	101.168,20	24.520,09	35.667,31	24.520,09
Φόροι τέλη	48.204,43	31.625,87	37.761,03	28.820,86
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	51,71	30.434,95	51,71	30.434,95
Διάφορα έξοδα	413.733,46	10.234,22	331.253,99	3.747,80
<b>Σύνολο</b>	<b>2.915.172,56</b>	<b>305.708,70</b>	<b>1.076.501,02</b>	<b>284.722,92</b>

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

**7.24 Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα**

Στα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/9/2021	30/9/2020	30/9/2021	30/9/2020
Τόκοι από Δάνεια τραπεζών	2.942.934,67	284.560,81	1.255.699,62	284.560,81
Τόκοι από Μισθώσεις	29.177,25	2.419,10	18.506,18	2.419,10
Λοιπά με τις χρηματοδοτήσεις έξοδα	82.819,03	96.709,92	32.530,16	96.709,92
<b>Σύνολο</b>	<b>3.054.930,95</b>	<b>383.689,83</b>	<b>1.306.735,96</b>	<b>383.689,83</b>

Στα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/9/2021	30/9/2020	30/9/2021	30/9/2020
Πιστωτικοί τόκοι	0,00	0,18	156.874,64	0,18
Τόκοι έσοδα από σύμβαση παραχώρησης(Σημ. 7.2)	1.807.465,12	0,00	0,00	0,00
Λοιπά έσοδα	136,81	0,00	50,05	0,00
<b>Σύνολο</b>	<b>1.807.601,93</b>	<b>0,18</b>	<b>156.924,69</b>	<b>0,18</b>

**7.25 Φόροι Εισοδήματος**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/9/2021	30/9/2020	30/9/2021	30/9/2020
Τρέχουσα φορολογική επιβάρυνση	(41.868,36)	751.312,69	0,00	747.978,93
Αναβαλλόμενη φορολογική επιβάρυνση	(1.273.806,53)	(904.068,41)	(1.067.718,04)	(749.141,21)
Φόρος από αναγνωριζόμενη φορολογική ζημία	343.374,93	1.300.070,60	343.371,26	1.300.070,60
<b>Σύνολο φορολογικής επιβάρυνσης</b>	<b>(972.299,96)</b>	<b>1.147.314,88</b>	<b>(724.346,78)</b>	<b>1.298.908,32</b>

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:

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01/01 -30/09/2021**

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/9/2021	30/9/2020	30/9/2021	30/9/2020
Κέρδη προ φόρων, ως λογαριασμός αποτελεσμάτων	3.923.706,19	876.268,22	2.793.544,18	252.623,00
Συντελεστής φόρου	22%	24%	22%	24%
Φόρος εισοδήματος, βάσει εφαρμοστέου φορολογικού συντελεστή	(863.215,36)	(210.304,37)	(614.579,72)	(60.629,52)
Προσαρμογή αναβαλλόμενης φορολογίας λόγω αλλαγής φορολογικών συντελεστών	17.932,70	0,00	(138.472,77)	0,00
Φόρος από αναγνωριζόμενη φορολογική ζημία	344.031,16	1.300.070,60	343.371,26	1.300.070,60
Φόρος εξόδων μη αναγνωριζόμενων για φορολογικούς σκοπούς	(471.048,46)	57.548,65	(314.665,55)	59.467,24
<b>Σύνολο φορολογικής επιβάρυνσης</b>	<b>(972.299,96)</b>	<b>1.147.314,88</b>	<b>(724.346,78)</b>	<b>1.298.908,32</b>

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.

**7.26 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	
	30/9/2021	30/9/2020	30/9/2021	30/9/2020
Κέρδη κατά μετοχή αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	<b>2.949.641,66</b>	<b>1.702.283,88</b>	<b>2.069.197,40</b>	<b>1.551.531,32</b>
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	54.053.598,00	4.808.194,00	54.053.598,00	4.808.194,00
<b>Βασικά και απομειωμένα κέρδη κατά μετοχή σε ευρώ</b>	<b>0,0546</b>	<b>0,3540</b>	<b>0,0383</b>	<b>0,3227</b>

**7.27 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			
	30/09/2021		01/01/2021-30/09/2021	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
<b>ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ</b>				
ARVEN AE	3.367,84	0,00	0,00	0,00
JPA AEEΣ	1.181.212,90	0,00	156.874,64	0,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>1.184.580,74</b>	<b>0,00</b>	<b>156.874,64</b>	<b>0,00</b>
	31/12/2020		01/01/2020-30/09/2020	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
<b>ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ</b>				
PASAL CYPRUS LTD	0,00	10.000,00	0,00	0,00
JPA AEEΣ	5.155.597,28	0,00	0,00	0,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>5.155.597,28</b>	<b>10.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01/01 -30/09/2021**

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

	Όμιλος				Εταιρεία			
	30/09/2021		01/01/2021-30/09/2021		30/09/2021		01/01/2021-30/09/2021	
ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
STERNER STENHUS AB	42,800,00	24.742,22	0,00	362.776,99	0,00	0,00	0,00	62.776,99
VIA FUTURA A.E	7.440,00	736.257,67	9.000,00	826.798,11	1.240,00	728.437,67	9.000,00	803.693,28
STERNER STENHUS MANAGEMENT MONOΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	0,00	0,00	0,00	102.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>50.240,00</b>	<b>760.999,89</b>	<b>9.000,00</b>	<b>1.291.575,10</b>	<b>1.240,00</b>	<b>728.437,67</b>	<b>9.000,00</b>	<b>866.470,27</b>

	31/12/2020		01/01/2020-30/09/2020		31/12/2020		01/01/2020-30/09/2020	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
STERNER STENHUS AB	0,00	3.000.000,00	0,00	9.438,36	0,00	3.000.000,00	0,00	9.438,36
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>0,00</b>	<b>3.000.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9.438,36</b>	<b>0,00</b>	<b>3.000.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9.438,36</b>

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01/01.-30/09/2021	01/01.-30/09/2020	01/01.-30/09/2021	01/01.-30/09/2020
<b>Παροχές προς τη Διοίκηση</b>				
Αμοιβές διευθυντικών στελεχών	271.212,48	66.645,83	271.212,48	66.645,83
Αποζημίωση διευθυντικών στελεχών	0,00	426.500,00	0,00	426.500,00
Αμοιβές Δ.Σ	103.633,30	0,00	103.633,30	0,00
	<b>374.845,78</b>	<b>493.145,83</b>	<b>374.845,78</b>	<b>493.145,83</b>

Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρία VIA FUTURA A.E αφορούν έσοδα μισθωμάτων από υπεκμίσθωση χώρου γραφείων και τα έξοδα αφορούν ανακαίνιση των νέων γραφείων της Εταιρείας και λήψη υπηρεσιών για συντηρήσεις ακινήτων.

Οι συναλλαγές με τη θυγατρική JPA ΑΕΕΣ αφορούν απαίτηση από ομολογιακό δάνειο (σημ. 7.2 (β)).

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.

**7.28 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:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/9/2021	31/12/2020	30/9/2021	31/12/2020
<b>Υποχρεώσεις -απαιτήσεις</b>				
Παραχωρημένες υποθήκες & προσημειώσεις - Οικόπεδα και Κτίρια	296.960.542,00	67.470.000,00	233.450.000,00	51.740.000,00
	<b>296.960.542,00</b>	<b>67.470.000,00</b>	<b>233.450.000,00</b>	<b>51.740.000,00</b>

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.

Επί των μετοχών της θυγατρικής εταιρείας STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ υφίσταται ενέχυρο υπέρ των τραπεζών-πιστωτών της.

Επί των μετοχών της θυγατρικής εταιρείας STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ υφίσταται ενέχυρο υπέρ των τραπεζών-πιστωτών της.



**ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01/01 -30/09/2021**

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Επί των μετοχών της θυγατρικής εταιρείας ΑΔΑΜ ΤΕΝ υφίσταται ενέχυρο υπέρ των τραπεζών-πιστωτών της.

Για τις εξασφαλίσεις των Δανείων του Ομίλου βλέπε Σημ. 7.12.

Σημειώνεται ότι στις παραχωρημένες υποθήκες & προσημειώσεις περιλαμβάνεται ποσό €13.820 χιλ. που αφορά παλαιές υποθήκες, για τις οποίες η Εταιρεία είναι σε διαδικασία άρσης τους.

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

**7.29 Αναμόρφωση Χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρήσεως 30/09/2020**

Ορισμένα κονδύλια των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων της περιόδου 1/1-30/9/2020 αναταξινομήθηκαν για να καταστούν συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων της περιόδου 1/1- 30/9/2021 ως εξής:

II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ	Δημοσιευμένα	Όμιλος	
		Αναταξινόμηση	Αναταξινομηθέντα
Λοιπά έξοδα	(526.633,81)	220.925,11	(305.708,70)
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	0,00	(220.925,11)	(220.925,11)
		Εταιρεία	
Λοιπά έξοδα	(505.648,03)	220.925,11	(284.722,92)
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	0,00	(220.925,11)	(220.925,11)

**7.30 Γεγονότα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.**

Στις 08.11.2021 η εταιρεία ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού € 3,8 εκ. η εκταμίευσή του οποίου πραγματοποιήθηκε στις 15.11.2021 με σκοπό την αποπληρωμή υφιστάμενων υποχρεώσεων.

Στις 18.11.2021 το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε την υποβολή αίτησης για την αδειοδότηση της Εταιρείας ως Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ»).

**Συνέπειες της παρατεταμένης διάρκειας πανδημίας (Covid-19) και της ενεργειακής κρίσης στον Όμιλο και την Εταιρεία**

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. 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

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.

Η ενεργειακή κρίση που ξεκίνησε πρόσφατα, το βάθος και εύρος της οποίας δεν δύναται να εκτιμηθεί επί του παρόντος, συμβάλλει στη δημιουργία ενός κλίματος αβεβαιότητας αναφορικά με την επίδραση των πληθωριστικών πιέσεων που ήδη έχουν εμφανιστεί, στην κατανάλωση, τις επενδύσεις και κατ' επέκταση στην οικονομική ανάπτυξη. Οι οποιοσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με τις επιπτώσεις της στην εγχώρια οικονομία, την αγορά ακινήτων και κατ' επέκταση στα οικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου υπόκεινται επίσης σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας. Με τα μέχρι τώρα διαθέσιμα δεδομένα δεν αναμένεται να υπάρξουν ιδιαίτερες επιπτώσεις της ενεργειακής κρίσης στον Όμιλο έως το τέλος του έτους ωστόσο η Εταιρεία παρακολουθεί προσεκτικά και αξιολογεί συνεχώς τα δεδομένα που διαμορφώνονται.

Σε κάθε περίπτωση, λαμβάνοντας υπόψη τη σύνθεση του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου επενδύσεων που επικεντρώνεται σε κλάδους όπως π.χ. logistics που αποδείχθηκαν ανθεκτικοί κατά τη διάρκεια της πανδημίας, τις μακροχρόνιες συμβάσεις μίσθωσης που στην πλειονότητα τους παρέχουν προστασία έναντι του πληθωρισμού, την φερεγγυότητα των μισθωτών της, την ισχυρή μετοχική της βάση καθώς και την ενισχυμένη χρηματοοικονομική διάρθρωσή της μετά την πρόσφατη ΑΜΚ η Εταιρεία εκτιμά ότι είναι σε θέση να συνεχίσει απρόσκοπτα την επιχειρηματική της δραστηριότητα στο εγγύς μέλλον. Η Εταιρεία παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις και αξιολογεί συνεχώς τα δεδομένα που διαμορφώνονται.

Δεν υπάρχουν άλλα γεγονότα μεταγενέστερα των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 30ης Σεπτεμβρίου 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).



ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01/01 -30/09/2021

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

---

---

Οι παρούσες ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 18 Νοεμβρίου 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 18η Νοεμβρίου 2021 και έχει αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας [www.premia.gr](http://www.premia.gr)