

PREMIA

Properties

PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2020

Πίνακας περιεχομένων

Έκθεση Διασφάλισης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	2
ΑΤΥΠΕΣ (PRO-FORMA) ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	5
A. ΕΙΣΑΓΩΓΗ	5
Συναλλαγές που περιλαμβάνονται στις Άτυπες (Pro-forma) Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες	5
Βάση σύνταξης	7
Βάση ενοποίησης / Λογιστικές αρχές και μέθοδοι	9
B. ΑΤΥΠΗ (PRO-FORMA) ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ	10
1. Άτυπη (Pro-forma) Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31.12.2020	10
2. Άτυπη (Pro-forma) Ενοποιημένη Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος για τη Χρήση 2020	12
Ιστορικά ενοποιημένα στοιχεία Ομίλου	13
Επεξηγηματικές σημειώσεις χρήσης 2020	13
Σημείωση 1 – Προσαρμογές ισολογισμού & αποτελεσμάτων:.....	13
Σημείωση 2 - Εισφερόμενες Μετοχές:	17
Σημείωση 3 - Εισφερόμενες Ομολογίες:	21
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ	24
Παράρτημα 1: ΑΤΥΠΕΣ (PRO-FORMA) ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΗΣ “ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”	25
Παράρτημα 2: ΑΤΥΠΕΣ (PRO-FORMA) ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΗΣ “ΑΔΑΜ-ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”	30

Έκθεση Διασφάλισης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της “PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

Έκθεση Διασφάλισης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή επί των καταρτισμένων Άτυπων (Pro-forma) Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο, του άρθρου 14 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, της εταιρείας “PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”, που διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΑΔ) 3420, “Αναθέσεις Διασφάλισης για Έκδοση Έκθεσης επί της Κατάρτισης Pro-forma Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που Περιλαμβάνονται σε Ενημερωτικό Δελτίο”.

Εξετάσαμε τις Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες της εταιρείας “PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ” (εφεξής η “Εταιρεία” ή “PREMIA PROPERTIES”) και των θυγατρικών της (εφεξής ο “Ομίλος”).

Οι Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες αποτελούνται από την Άτυπη Pro-forma Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2020, την Άτυπη Pro-forma Ενοποιημένη Κατάσταση Συνολικών Αποτελεσμάτων για την χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2020, και τις σχετικές σημειώσεις όπως παρατίθενται στην ενότητα “Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες” του Ενημερωτικού Δελτίου του άρθρου 14 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 (το “Ενημερωτικό Δελτίο”) που εκδόθηκε από την Εταιρεία, στο πλαίσιο της αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου.

Τα εφαρμοζόμενα κριτήρια βάσει των οποίων η Εταιρεία έχει καταρτίσει τις Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες περιγράφονται στην ενότητα “Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες” του Ενημερωτικού Δελτίου σύμφωνα με το Παράρτημα 20 του κατ’ εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, όπως ισχύει.

Οι Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες έχουν καταρτισθεί από τη Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου για να επεξηγήσουν την επίπτωση της αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου της Εταιρείας εν μέρει με εισφορές σε είδος και εν μέρει με κεφαλαιοποίηση υποχρεώσεων της Εταιρείας και την έκδοση και διάθεση νέων κοινών, ονομαστικών, με δικαίωμα ψήφου, άυλων μετοχών της, στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών, εντός της χρήσης 2020 και έως την 31.5.2021, όπως αυτές αναφέρονται στην ενότητα “Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες” του Ενημερωτικού Δελτίου επί της χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2020 και της χρηματοοικονομικής επίδοσης της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2020, ως εάν το οι συναλλαγές να είχαν λάβει χώρα από την έναρξη της συγκεκριμένης περιόδου. Τα αναφερόμενα γεγονότα που θα επηρέαζαν τις ιστορικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες του Ομίλου περιγράφονται αναλυτικά στην ενότητα “Γενικά” των Άτυπων Pro-forma Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών.

Ως μέρος αυτής της διαδικασίας, οι πληροφορίες σχετικά με τη χρηματοοικονομική θέση και τη χρηματοοικονομική επίδοση του Ομίλου έχουν αντληθεί από τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της ή άλλα αξιόπιστα στοιχεία στις περιπτώσεις που δεν υπάρχουν χρηματοοικονομικές καταστάσεις για πληροφορίες που έχουν χρησιμοποιηθεί για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2020.

Ευθύνη της Διοίκησης της Εταιρείας για τις Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες

Η Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση των Άτυπων Pro-forma Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών βάσει των εφαρμοζόμενων κριτηρίων του Παραρτήματος 20 του κατ’ εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, όπως ισχύει και όπως

περιγράφονται αναλυτικά στην ενότητα “Άτυπων Pro-forma Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών”.

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη σχετικά με το εάν οι Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες έχουν καταρτισθεί από κάθε ουσιώδη άποψη από τη Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου, βάσει των προβλεπόμενων του Παραρτήματος 20 του κατ’ εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, όπως ισχύει και όπως περιγράφονται αναλυτικά στην ενότητα “Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες” και εάν η βάση αυτή είναι συνεπής με τις λογιστικές πολιτικές του Ομίλου.

Διενεργήσαμε την εργασία ανάθεσης σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΑΔ) 3420, “Αναθέσεις Διασφάλισης για Έκδοση Έκθεσης επί της Κατάρτισης Pro-forma Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που Περιλαμβάνονται σε Ενημερωτικό Δελτίο”, το οποίο έχει εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Προτύπων Ελέγχου και Διασφάλισης. Το πρότυπο απαιτεί από τον ελεγκτή να συμμορφώνεται με απαιτήσεις δεοντολογίας και να σχεδιάζει και διενεργεί διαδικασίες για την απόκτηση εύλογης διασφάλισης σχετικά με το εάν η Διοίκηση της Εταιρείας έχει καταρτίσει, από κάθε ουσιώδη άποψη, τις Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες βάσει του Παραρτήματος 20 του κατ’ εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, όπως ισχύει και όπως περιγράφονται αναλυτικά στην ενότητα “Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες”.

Για σκοπούς αυτής της εργασίας ανάθεσης, δεν φέρουμε ευθύνη για επικαιροποίηση ή επανέκδοση οποιωνδήποτε εκθέσεων ή γνωμών επί οποιωνδήποτε ιστορικών χρηματοοικονομικών πληροφοριών ή μέρος αυτών που χρησιμοποιήθηκαν για την κατάρτιση των Άτυπων Pro-forma Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών, ούτε έχουμε διενεργήσει στα πλαίσια αυτής της ανάθεσης, έλεγχο ή επισκόπηση των χρηματοοικονομικών πληροφοριών που χρησιμοποιήθηκαν για την κατάρτιση των Άτυπων Pro-forma Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών.

Ο σκοπός των Άτυπων Pro-forma Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο είναι μόνο για να επεξηγήσει την επίπτωση ενός σημαντικού γεγονότος ή συναλλαγής επί των μη προσαρμοσμένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών της Εταιρείας και του Ομίλου, ως εάν το γεγονός να είχε συμβεί ή η συναλλαγή να είχε αναληφθεί σε προγενέστερη ημερομηνία που επιλέχθηκε για σκοπούς της επεξήγησης.

Συνεπώς, δεν παρέχουμε οποιαδήποτε διασφάλιση ότι το πραγματικό αποτέλεσμα των συναλλαγών κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2020 θα ήταν όπως παρουσιάζεται.

Μια ανάθεση εύλογης διασφάλισης για έκδοση έκθεσης ως προς το εάν οι Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες έχουν καταρτισθεί κατάλληλα, από κάθε ουσιώδη άποψη, βάσει των εφαρμοζόμενων κριτηρίων συνεπάγεται την εκτέλεση διαδικασιών όπως:

- Συζητήσεις με τη Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου σχετικά με τη διαδικασία που ακολουθήθηκε για την κατάρτιση των Άτυπων Pro-forma Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών.
- Εκτίμηση κατά πόσο η Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου χρησιμοποίησε κατάλληλη πρωτογενή πληροφόρηση για την κατάρτιση των Άτυπων Pro-forma Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών.
- Επιβεβαίωση ότι η πρωτογενής πληροφόρηση, για την κατάρτιση των Άτυπων Pro-forma Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών, έχει εξαχθεί σωστά.
- Εκτίμηση κατά πόσο, για την κατάρτιση των Άτυπων Pro-forma Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών, η Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου χρησιμοποίησε τις λογιστικές πολιτικές, όπως αυτές αναφέρονται στην Ενότητα Α. Εισαγωγή / “Βάση ενοποίησης / Λογιστικές πολιτικές”.
- Επιβεβαίωση της αριθμητικής ακρίβειας των υπολογισμών που περιλαμβάνονται στους πίνακες με τις Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες.

- Εκτίμηση κατά πόσο οι σχετικές προσαρμογές, στις Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες, απορρέουν από τα εφαρμοστέα κριτήρια που αναφέρθηκαν και προκύπτουν από αξιόπιστες πηγές.
- Εκτίμηση κατά πόσο οι Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες αντανακλούν την ορθή εφαρμογή των εν λόγω προσαρμογών στις μη προσαρμοσμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες.

Οι διαδικασίες επιλέγηκαν με βάση την κρίση του ελεγκτή, λαμβάνοντας υπόψη την κατανόησή του για τη φύση της Εταιρείας και του Ομίλου, το γεγονός ή τη συναλλαγή αναφορικά με το οποίο οι Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες έχουν καταρτισθεί, καθώς και άλλες σχετικές περιστάσεις της ανάθεσης.

Η εργασία μας επίσης περιλαμβάνει αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης των Άτυπων Pro-forma Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών.

Πιστεύουμε ότι τα τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες έχουν καταρτισθεί κατάλληλα, από κάθε ουσιώδη άποψη, βάσει των εφαρμοστέων κριτηρίων που δηλώθηκαν στην ενότητα "Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες" του Ενημερωτικού Δελτίου και η βάση αυτή είναι σύμφωνη τόσο με τις λογιστικές πολιτικές που εφαρμόζει η Εταιρεία και ο Όμιλος, όσο και με τις απαιτήσεις του Παραρτήματος 20 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, όπως ισχύει.

Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

Στο πλαίσιο αυτής της ανάθεσης έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τον Όμιλο σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Πρατύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (εφεξής "ΣΔΠΔΕ") που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας των Ν. 4449/2017 και του Κανονισμού ΕΕ 537/2014 που σχετίζονται με τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με Ν.4449/2017, τον Κανονισμό ΕΕ 537/2014 και τις απαιτήσεις του κώδικα ΣΔΠΕ.

ΑΤΥΠΕΣ (PRO-FORMA) ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Α. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η Διοίκηση της εταιρείας "PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" (εφεξής η Εταιρεία) συνέταξε Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες για την χρήση που έληξε την 31.12.2020, σύμφωνα με το Παράρτημα 20 του Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019, όπως ισχύει, προκειμένου να συμπεριληφθούν στο Ενημερωτικό Δελτίο, το οποίο συντάσσεται στο πλαίσιο της της αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των €26.041.665,50, με την έκδοση έως 52.083.331 νέων, κοινών, ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας €0,50 η καθεμία, με τιμή διάθεσης €1,44 ανά μετοχή, εκ των οποίων 32.996.676 μετοχές διατίθενται μέσω δημόσιας προσφοράς ή/ και με ιδιωτική τοποθέτηση δυνάμει των εξαιρέσεων του άρθρου 1 παρ. 4 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, με καταβολή μετρητών, με αποκλεισμό (κατάργηση) του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών Μετόχων (η «Αύξηση με Μετρητά»), και 19.086.655 μετοχές καλύφθηκαν με την εισφορά των Εισφερόμενων Μετοχών και των Εισφερόμενων Ομολογιών (η «Αύξηση με Εισφορές»), σύμφωνα με την από 03.06.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, δυνάμει της εξουσίας που παρασχέθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο με την απόφαση της από 19.05.2021 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, με βάση τη διάταξη του άρθρου 24 παρ. 1(β) του Ν. 4548/2018 (εφεξής η «Αύξηση»).

Οι Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές και μεθόδους, που περιγράφονται κατωτέρω στην παράγραφο «Βάση ενοποίησης - Λογιστικές αρχές και μέθοδοι» και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Επί των Άτυπων Pro-forma Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών έχει εκδοθεί έκθεση διασφάλισης, που διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΑΔ) 3420, «Αναθέσεις Διασφάλισης για Έκδοση Έκθεσης επί της Κατάρτισης Pro-Forma Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που περιλαμβάνονται σε Ενημερωτικό Δελτίο», από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Βάιο Α. Ριζούλη (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 22041) της εταιρείας «ΣΟΛ ΑΕ» (Διεύθυνση - Φωκίωνος Νέγρη 3, Τ.Κ. 112 57, Αθήνα – Α.Μ. ΣΟΕΛ 125) (εφεξής, η «Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή»).

Οι Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες έχουν συνταχθεί για σκοπούς διασαφήνισης, προκειμένου να απεικονιστεί η επίδραση (α) της μεταβίβασης δύο (2) επενδυτικών ακινήτων και της εταιρείας "JPA ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΧΟΛΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ" ("JPA"), οι οποίες ολοκληρώθηκαν στις 29.12.2020 και 07.12.2020, αντίστοιχα, (β) μεταγενέστερων γεγονότων της 31.12.2020 που αφορούν σε ανάληψη δανεισμού και απόκτηση ακινήτων και (γ) της Αύξησης με Εισφορές, στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2020, ως εάν οι συναλλαγές αυτές είχαν λάβει χώρα από την 01.01.2020.

Οι πληροφορίες σχετικά με τη χρηματοοικονομική θέση και τα αποτελέσματα του Ομίλου έχουν αντληθεί από τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου, καθώς και από άλλα αξιόπιστα στοιχεία στις περιπτώσεις εκείνες που δεν υπάρχουν χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Λόγω της φύσης τους, οι Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες αφορούν μία υποθετική κατάσταση και συνεπώς δεν αντικατοπτρίζουν την πραγματική χρηματοοικονομική κατάσταση και τα πραγματικά αποτελέσματα του Ομίλου.

Οι Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες δεν πρέπει να θεωρούνται ως ένδειξη των ενοποιημένων λειτουργικών αποτελεσμάτων που θα επιτύγχανε ο Όμιλος εάν οι εν λόγω συναλλαγές είχαν διενεργηθεί την 01.01.2020, ούτε πρέπει να λαμβάνονται ως ένδειξη των αποτελεσμάτων που θα επιτύχει ο Όμιλος στο μέλλον.

Συναλλαγές που περιλαμβάνονται στις Άτυπες (Pro-forma) Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες

Οι Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες συντάχθηκαν λαμβάνοντας υπόψιν την επίδραση από τις κάτωθι συναλλαγές, οι οποίες συμπεριλήφθηκαν σε αυτές λόγω της σημαντικότητας τους:

- Προσαρμογές ισολογισμού & αποτελεσμάτων (Συναλλαγή 1):
 - **Μεταβίβαση δύο (2) επενδυτικών ακινήτων και της εταιρείας JPA, η οποία ολοκληρώθηκε στις 29.12.2020 και 07.12.2020, αντίστοιχα (Συναλλαγή 1.1):**
 Προσαρμογή των αποτελεσμάτων του Ομίλου με την προσθήκη (α) των ετήσιων αποτελεσμάτων της θυγατρικής "JPA" που αποκτήθηκε την 07.12.2020, για την περίοδο 01.01-06.12.2020 και (β) των εσόδων από μισθώματα για την χρήση 01.01-31.12.2020 των δύο επενδυτικών ακινήτων που αποκτήθηκαν στις 29.12.2020, στο πλαίσιο της προηγούμενης αύξησης με εισφορές σε είδος σε συνδυασμό με πράξεις αγοράς.
 - **Ανάληψη δανεισμού για την αγορά ακινήτων (συμπεριλαμβανομένου μέρους των ακινήτων που μεταβιβάστηκαν στις 29.12.2020) και απόκτηση ακινήτων μετά την 31.12.2020 (Συναλλαγή 1.2):**
 Εντός του 2021 έλαβαν χώρα τα παρακάτω: (α) ολοκληρώθηκε η αγορά δύο (2) επιπλέον επενδυτικών ακινήτων, (β) η εκταμίευση εγκεκριμένου ομολογιακού δανείου ύψους €41,1 εκατ. (για τη μερική χρηματοδότηση του τιμήματος για την αγορά ποσοστού 77,89898% εξ αδιαιρέτου της κυριότητας των ακινήτων που μεταβιβάστηκαν στις 29.12.2020 και των εξόδων της συναλλαγής αυτής, τη μερική χρηματοδότηση του τιμήματος για την αγορά του ακινήτου στη θέση Ήμερος Τόπος και των εξόδων της συναλλαγής αυτής, και την αποπληρωμή και ολοσχερή προεξόφληση κοινού ομολογιακού δανείου ποσού €13,8 εκατ.) και (γ) εκταμιεύθηκε νέο ομολογιακό δάνειο €2,6 εκατ. για αγορά ακινήτου.
- **Αύξηση με Εισφορές (Συναλλαγή 2):**
(α) Εισφερόμενες Μετοχές (Συναλλαγή 2.1)

Δυνάμει της από 03.06.2021 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, με βάση την εξουσία που του παρασχέθηκε με την ΕΓΣ των μετόχων της Εταιρίας της 19.05.2021, 16.358.565 Νέες Μετοχές καλύφθηκαν με εισφορές σε είδος των εξής Εισφερόμενων Εταιρειών, η αξία των μετοχών των οποίων αποτιμήθηκε βάσει εκθέσεων αποτίμησης και γνωμοδότησης για τους σκοπούς του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και της παραγράφου 4.1.3.13.4 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών των ορκωτών ελεγκτών-λογιστών κ.κ. Αλέξη Χατζηπαύλου (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Α.: 42351) και Γεώργιου Χ. Μπουρνή (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Α.: 25151) της εταιρίας Deloitte ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.

Επωνυμία Εισφερόμενης Εταιρείας	Αύξηση με Εισφορές (α)	Αγορά με μετρητά (β)
i. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (71,04% του μετοχικού κεφαλαίου με εισφορά και αγορά 28,96% του μετοχικού κεφαλαίου με μετρητά)	2.453	1.000
ii. ΑΔΑΜ-ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (100% του μετοχικού κεφαλαίου)	6.754	
iii. ΣΤΕΝΗΥΣ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (100% του μετοχικού κεφαλαίου)	7.506	
iv. ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ (100% του μετοχικού κεφαλαίου)	2.932	
v. ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (100% του μετοχικού κεφαλαίου)	2.002	
vi. ΣΤΕΝΗΥΣ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (100% του μετοχικού κεφαλαίου)	1.909	
	23.556	1.000
Συνολική αξία απόκτησης Εισφερόμενων Εταιρειών	(α) + (β)	24.556

Οι προσαρμογές ισολογισμού και αποτελεσμάτων του Ομίλου αφορούν την ενοποίηση του ισολογισμού και των αποτελεσμάτων χρήσης 2020 (περίοδος 01.01-31.12.2020) των ανωτέρω Εισφερόμενων

Εταιρειών. Η προσαρμογή έγινε με τη χρήση της μεθόδου της ολικής ενοποίησης. Σημειώνεται ότι οι ισολογισμοί και τα αποτελέσματα που περιλήφθηκαν είχαν ήδη προσαρμοσθεί στις λογιστικές αρχές και μεθόδους των ΔΠΧΑ που εφαρμόζει ο Όμιλος. Σημειώνεται επίσης, ότι όσον αφορά στην ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1, λαμβάνεται υπόψη η απόκτηση του 100% των μετοχών της Εταιρείας σε συνδυασμό με πράξη αγοράς που θα πραγματοποιηθεί με καταβολή μετρητών.

Οι εταιρίες STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ, STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ, ΘΕΣΜΙΑ, ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ, ΑΔΑΜ ΤΕΝ και ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1, θα αναφέρονται οι Εισφερόμενες Εταιρείες.

(β) Εισφερόμενες Ομολογίες (Συναλλαγή 2.2)

Δυνάμει της από 03.06.2021 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, με βάση την εξουσία που του παρασχέθηκε με την ΕΓΣ των μετόχων της Εταιρίας της 19.05.2021, 2.728.090 Νέες Μετοχές καλύφθηκαν με εισφορές σε είδος των εξής Εισφερόμενων Ομολογιών, η αξία των οποίων αποτιμήθηκε βάσει εκθέσεων αποτίμησης και γνωμοδότησης για τους σκοπούς του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και της παραγράφου 4.1.3.13.4 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών των ορκωτών ελεγκτών-λογιστών κ.κ. Αλέξη Χατζηπαύλου (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 42351) και Γεώργιου Χ. Μπουρνή (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 25151) της εταιρίας Deloitte ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.	
Δάνειο €1.300.000	1.333
Δάνειο €2.600.000	2.596
Σύνολο	3.929

Η προσαρμογή αφορά την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με την εισφορά δύο ομολογιακών δανείων, συνολικού ποσού €3,929 εκ., που είχαν χορηγηθεί από την Sterner Stenhus Greece μέτοχο της Εταιρείας και την απαλοιφή του σχετικού χρέους.

Βάση σύνταξης

Οι Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες συντάχθηκαν με βάση:

- τις δημοσιευμένες ετήσιες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2020 της εταιρείας "PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ".
- Οι σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές, οι αρχές και οι μέθοδοι υπολογισμών που τηρήθηκαν στην σύνταξη των Άτυπων Pro-forma Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών, είναι οι ίδιες με εκείνες οι οποίες είχαν υιοθετηθεί στις παραγράφους "2. Οι σημαντικές λογιστικές αρχές που χρησιμοποιεί ο Όμιλος" και "4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης" (σελίδες 28-40) των δημοσιευμένων ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων για την χρήση που έληξε την 31.12.2020.

Περαιτέρω, για την κατάρτιση των Άτυπων Pro-forma Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών, η Εταιρεία στηρίχθηκε:

- Για τις εταιρείες "STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ", "ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ", "ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ" και "STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ":
 - Στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2020, οι οποίες είναι εγκεκριμένες από τα Διοικητικά Συμβούλια των εταιρειών, ελεγμένες από ορκωτό ελεγκτή-λογιστή και έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και εναρμονισθεί με τις λογιστικές αρχές και μεθόδους, τις εκτιμήσεις και παραδοχές του Ομίλου PREMIA Properties όπως έχουν περιληφθεί στις παραγράφους "2. Οι σημαντικές λογιστικές αρχές που χρησιμοποιεί ο Όμιλος" και "4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και

κρίσεις της Διοίκησης” (σελίδες 28-40) των δημοσιευμένων ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου για την χρήση που έληξε την 31.12.2020.

- Για τις εταιρείες “ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ” και “ΑΔΑΜ-ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”:
 - Στις άτυπες (pro-forma) χρηματοοικονομικές καταστάσεις για την χρήση 2020, οι οποίες είναι εγκεκριμένες από τα Διοικητικά Συμβούλια των εταιρειών, που έχουν καταρτισθεί από τις ανωτέρω εταιρείες, σύμφωνα με το Παράρτημα 20 του Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019, όπως ισχύει, προκειμένου να συμπεριληφθούν στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο για τις οποίες έχει εκδοθεί έκθεση διασφάλισης, που διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΑΔ) 3420, “Αναθέσεις Διασφάλισης για Έκδοση Έκθεσης επί της Κατάρτισης Pro Forma Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που περιλαμβάνονται σε Ενημερωτικό Δελτίο”, από ορκωτό ελεγκτή λογιστή [οι οποίες παρατίθενται κατωτέρω στο παράρτημα 1 και 2 των Άτυπων (Pro Forma) Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών (βλ. ΕΔ 3.17 Έγγραφα στη διάθεση του Επενδυτικού Κοινού)]. Οι άτυπες (pro-forma) χρηματοοικονομικές καταστάσεις των ανωτέρω εταιρειών για την χρήση 2020 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και εναρμονισθεί με τις λογιστικές αρχές και μεθόδους, τις εκτιμήσεις και παραδοχές και του Ομίλου PREMIA Properties όπως έχουν περιληφθεί στις παραγράφους “2. Οι σημαντικές λογιστικές αρχές που χρησιμοποιεί ο Όμιλος” και “4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης” (σελίδες 28-40) των δημοσιευμένων ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων για την χρήση που έληξε την 31.12.2020.
- Στις από 02.06.2021 εκθέσεις αποτίμησης και γνωμοδότησης για τους σκοπούς του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, σε συνδυασμό με το άρθρο 20 παρ. 4 του Ν. 4548/2018, και της παραγράφου 4.1.3.13.4 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών των ορκωτών ελεγκτών-λογιστών κ.κ. Αλέξη Χατζηπαύλου (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 42351) και Γεώργιου Χ. Μπουρνή (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 25151) της εταιρίας Deloitte των Εισφερόμενων Μετοχών και των Εισφερόμενων Ομολογιών.
- Για τις επενδύσεις στα μεμονωμένα ακίνητα σε:
 - Συμβόλαια ενοικίασης με μισθωτές, κατά την ημερομηνία απόκτησης τους από την Εταιρεία
 - Συμβόλαια αγοράς ακινήτων
 - Συμβάσεις δανείων για τη χρηματοδότηση της επένδυσης
 - ΕΝΦΙΑ, έξοδα και φόρος εισοδήματος επί της επένδυσης, ως εάν είχε αποκτηθεί στην αρχή της χρήσης.
- Για τις εκταμιεύσεις δανείων:
 - Στις συμβάσεις δανείων και εξοφλητικές πράξεις αγοράς ακινήτων
- Για τις αναπροσαρμογές των αποτελεσμάτων αναφορικά με την εταιρεία JPA, η οποία αποκτήθηκε στις 07.12.2020 και τα ακίνητα που αποκτήθηκαν στις 29.12.2020:
 - Στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2020 της θυγατρικής εταιρείας JPA, και σε συμβόλαια ενοικίασης με μισθωτές, κατά την ημερομηνία απόκτησης τους από την Εταιρεία

Για τη σύνταξη των Άτυπων Pro-forma Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών της χρήσης 2020, θεωρήθηκε ότι τα επιμέρους στοιχεία που αποκτήθηκαν ή αποκτώνται στο πλαίσιο των ανωτέρω Συναλλαγών (και όπως αναλυτικά περιγράφονται στις Σημειώσεις 1, 2, 3 και 4, κατωτέρω) αποτελούν ξεχωριστή συναλλαγή το κάθε ένα. Συνεπώς, στη βάση αυτή, οι Συναλλαγές αυτές (ήτοι 1. Προσαρμογές ισολογισμού & αποτελεσμάτων και 2. Αύξηση με Εισφορές) επιφέρουν κάθε μία ξεχωριστά σημαντική μεταβολή στη συνολική κατάσταση της Εταιρείας.

Βάση ενοποίησης / Λογιστικές πολιτικές

Οι Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες αφορούν στη χρήση 01.01 - 31.12.2020 και έχουν συνταχθεί: (α) σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α, όπως αυτά υιοθετούνται από την Ευρωπαϊκή Ένωση, βάσει του Κανονισμού αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης της 19^{ης} Ιουλίου 2002 και (β) σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας και του Ομίλου, με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους με εξαίρεση τις Επενδύσεις σε ακίνητα οι οποίες αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους με μεταβολές αναγνωριζόμενες στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης.

Οι σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές, οι αρχές και οι μέθοδοι υπολογισμών που τηρήθηκαν στην σύνταξη των Άτυπων Pro-forma Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών, είναι οι ίδιες με εκείνες οι οποίες είχαν υιοθετηθεί στις παραγράφους "2. Οι σημαντικές λογιστικές αρχές που χρησιμοποιεί ο Όμιλος" και "4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης" (σελίδες 28-40) των δημοσιευμένων ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων για την χρήση που έληξε την 31.12.2020.

Οι εταιρείες που αποκτήθηκαν στην χρήση 2021 βάσει της ανωτέρω Συναλλαγής 2.1, με εισφορά των μετοχών τους στην "PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ", ενσωματώθηκαν στις Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες 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 (€1.000) 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.

Β. ΑΤΥΠΗ (PRO-FORMA) ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ**1. Άτυπη (Pro-forma) Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31.12.2020**

	31.12.2020	Προσαρμογές ισολογισμού & αποτελεσμάτων (Συναλλαγή 1)	Εισφερόμενες Μετοχές (Συναλλαγή 2.1)	Εισφερόμενες Ομολογίες (Συναλλαγή 2.2)	Pro-forma 31.12.2020
Ποσά σε € χιλ. *		Σημείωση 1	Σημείωση 2	Σημείωση 3	
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Επενδύσεις σε ακίνητα	65.920	8.068	54.613	-	128.601
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	34.305	-	-	-	34.305
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	66	-	5	-	71
Δικαιώματα Χρήσης παγίων	86	-	13	-	99
Υπεράξια (Goodwill)	-	-	4.919	-	4.919
Άυλα πάγια	16	-	-	-	16
Δάνεια και απαιτήσεις	-	-	648	-	648
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	8	-	4	-	12
100.401	8.068	60.202	60.202	-	168.671
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Εμπορικές απαιτήσεις	291	3.307	1.355	-	4.953
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	6.079	-	-	-	6.079
Λοιπές απαιτήσεις	146	-	1.432	-	1.578
Δεσμευμένες καταθέσεις	2.401	-	-	-	2.401
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.864	2.362	(105)	-	4.121
10.781	5.669	2.682	2.682	-	19.152
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	111.182	13.737	62.884	-	187.803
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					

	31.12.2020	Προσαρμογές ισολογισμού & αποτελεσμάτων (Συναλλαγή 1)	Εισφερόμενες Μετοχές (Συναλλαγή 2.1)	Εισφερόμενες Ομολογίες (Συναλλαγή 2.2)	Pro-forma 31.12.2020
Ποσά σε € χιλ. *		Σημείωση 1	Σημείωση 2	Σημείωση 3	
Αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής					
Μετοχικό Κεφάλαιο	17.522	-	8.179	1.364	27.065
Ίδιες μετοχές	(4)	-	-	-	(1)
Υπέρ το άρτιο	32.687	-	15.377	2.565	50.629
Λοιπά αποθεματικά	52.842	-	-	-	52.842
Αποτελέσματα εις νέο	(65.198)	1.871	-	129	(63.198)
Ίδια κεφάλαια μετόχων της μητρικής	37.852	1.871	23.556	4.058	67.337
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	331	-	-	-	331
Σύνολο Ίδιων Κεφαλαίων	38.183	1.871	23.556	4.058	67.668
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμα δάνεια	41.397	27.382	22.045	-	90.824
Μακροπρόθεσμη υποχρέωση μίσθωσης	50	-	4.553	-	4.603
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	192	-	5.100	-	5.292
Προβλέψεις	949	-	-	-	949
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.106	-	994	-	2.100
	43.694	27.382	32.692	-	103.768
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές	20.117	(19.602)	4.099	-	4.614
Τρέχων φόρος εισοδήματος	-	-	266	-	266
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	3.406	4.003	224	(4.058)	3.575
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στη επόμενη χρήση	5.206	(82)	658	-	5.782
Βραχυπρόθεσμη Υποχρέωση μίσθωσης	42	-	795	-	837
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	534	165	594	-	1.293
	29.305	(15.516)	6.636	(4.058)	16.367
Σύνολο υποχρεώσεων	72.999	11.866	39.328	(4.058)	120.135
Σύνολο Ίδιων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	111.182	13.737	62.884	-	187.803

2. Άτυπη (Pro-forma) Ενοποιημένη Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος για τη Χρήση 2020

Ποσά σε € χιλ. *	01.01- 31.12.2020	Προσαρμογές ισολογισμού & αποτελεσμάτων (Συναλλαγή 1)	Εισφερόμενες Μετοχές (Συναλλαγή 2.1)	Εισφερόμενες Ομολογίες (Συναλλαγή 2.2)	Pro-forma 01.01- 31.12.2020
		Σημείωση 1	Σημείωση 2	Σημείωση 3	
Εσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	1.545	3.307	3.378	-	8.230
Εσοδα από παροχή υπηρεσιών	160	2.138	-	-	2.298
Αποτελέσματα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	566	234	4.929	-	5.729
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	(361)	-	(361)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(340)	-	-	-	(340)
Αποβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων	(92)	-	(6)	-	(98)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(927)	(2.150)	(471)	-	(3.548)
Άλλα εσοδα / έξοδα	31	-	259	-	290
Λειτουργικά κέρδη	943	3.529	7.728	-	12.200
Εσοδα από τόκους	177	2.498	33	130	2.838
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(651)	(3.350)	(939)	-	(4.940)
Κέρδη συνήθων εργασιών	469	2.677	6.822	130	10.098
Κέρδη & ζημιές από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων	150	-	-	-	150
Κέρδη/(Ζημιές) από Πώληση τίτλων διαθέσιμων προς πώληση	18	-	-	-	18
Κέρδος από απόκτηση θυγατρικής	746	(531)	-	-	215
Κέρδη προ φόρων	1.383	2.146	6.822	130	10.481
Φόρος εισοδήματος	1.026	(276)	(1.685)	-	(935)
Κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	2.409	1.870	5.137	130	9.546
Αποτελέσματα περιόδου από διακοπείσες δραστηριότητες	(318)	-	-	-	(318)
Συνολικά Κέρδη περιόδου	2.091	1.870	5.137	130	9.228

* Ταχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Οι ακόλουθες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Άτυπων Pro-forma Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών για τη Χρήση 2020 καθώς αποτελούν επεξηγήσεις επί αυτών και των προσαρμογών τους.

Ιστορικά ενοποιημένα στοιχεία Ομίλου

Οι ετήσιες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση 2020, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α.

Επεξηγηματικές σημειώσεις χρήσης 2020

Σημείωση 1 – Προσαρμογές ισολογισμού & αποτελεσμάτων:

(α) Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης Προσαρμογών ισολογισμού & αποτελεσμάτων

Ποσά σε € χιλ. *	Έσοδα από μισθώματα ακινήτων που μεταβιβάστηκαν την 29.12.2020 (1.1)	Ανάληψη δανεισμού (1.2)	Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων μετά την 31.12.2020 (1.3)	Σύνολο
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ				
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Επενδύσεις σε ακίνητα			8.068 (α)	8.068
			8.068	8.068
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	2.711		596 (η)	3.307
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		5.093 (α)	(2.732) (β)	2.361
	2.711	5.093	(2.136)	5.668
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	2.711	5.093	5.932	13.736
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής				
Αποτελέσματα εις νέο	2.547 (β)	(1.310) (στ)	634(ζ)	1.871
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	2.547	(1.310)	634	1.871
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμα Δάνεια		22.474 (β)	4.908 (γ)	27.382
		22.474	4.908	27.382
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές	28 (δ)	(19.632) (δ)	2 (στ)	(19.602)
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		3.561 (γ)	359 (ε)	3.920
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	136 (δ)		29 (στ)	165
	164	(16.071)	390	(15.517)
Σύνολο υποχρεώσεων	164	6.403	5.298	11.865
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	2.711	5.093	5.932	13.736

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

β) Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος Θέσης Προσαρμογών Ισολογισμού & Αποτελεσμάτων

Ποσά σε € χιλ.*	Αποτελέσματα χρήσης της εταιρείας JPA		Έσοδα από μισθώματα ακινήτων που μεταβιβάστηκαν την 29.12.2020	Ανάληψη δανεισμού	Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων μετά την 31.12.2020	Προσαρμογές ενοποίησης	Σύνολο
	(1.1)	(α)	(1.1) (β)	(1.2)	(1.3)		
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	-		2.711	-	596 (η)	-	3.307
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών		2.138	-	-	-	-	2.138
Αποτελέσματα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων		-	-	-	234 (δ)	-	234
Λοιπά λειτουργικά έξοδα		(1.955)	(164)	-	(31) (στ)	-	(2.150)
Λειτουργικά κέρδη		183	2.547	-	799	-	3.529
Έσοδα από τόκους		2.498	-	-	-	-	2.498
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(1.874)	-	(1.310) (ε)	(166) (ε)	-	(3.350)
Κέρδη συνήθων εργασιών		807	2.547	(1.310)	633	-	2.677
Κέρδος από απόκτηση θυγατρικής		-	-	-	-	(531) (γ)	(531)
Κέρδη προ φόρων		807	2.547	(1.310)	633	(531)	2.146
Φόρος εισοδήματος		(276)	-	-	-	-	(276)
Κέρδη χρήσης		531	2.547	(1.310)	633	(531)	1.870

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Επεξηγηματικές σημειώσεις

(1.1) Στις προσαρμογές ισολογισμού & αποτελεσμάτων περιλαμβάνονται:

- τα έσοδα (α) του ακινήτου στη θέση Κύριλλος που αγοράστηκε την 29.12.2020 και (β) του ακινήτου στη θέση Ψάρι που αγοράστηκε την 29.12.2020 και βασίζονται σε υπογεγραμμένα μισθωτήρια καθώς και τα αναλογούντα έξοδα τους (ΕΝΦΙΑ και ασφάλιστρα)
- τα αποτελέσματα για την περίοδο 01.01 – 06.12.2020 της εταιρείας JPA, της οποίας οι μετοχές μεταβιβάστηκαν την 07.12.2020. Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες προέρχονται από τις δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας JPA για τη Χρήση 2020, οι οποίες είναι ελεγμένες από ορκωτό ελεγκτή-λογιστή. Συγκεκριμένα:

1.1 (α) Η προσαρμογή αφορά τα αποτελέσματα της εταιρείας JPA για την περίοδο 01.01.2020 – 06.12.2020 και αναλύεται ως ακολούθως:

	Δημοσιευμένα αποτελέσματα JPA 31.12.2020	Αποτελέσματα JPA (07.12-31.12.2020) που ενσωματώθηκαν στα δημοσιευθέντα ενοποιημένα αποτελέσματα της PREMIA με 31.12.2020	Αποτελέσματα JPA (01.01-06.12.2020) που ενσωματώθηκαν στα Pro forma ενοποιημένα αποτελέσματα με 31.12.2020
<i>Ποσά σε € χιλ.*</i>			
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	2.289	151	2.138
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(2.093)	(138)	(1.955)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	2.674	176	2.498
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.006)	(132)	(1.874)
Κέρδη προ φόρων	864	57	807
Φόρος εισοδήματος	(296)	(20)	(276)
Κέρδη μετά φόρων	568	37	531

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

1.1 (β) Η προσαρμογή αφορά έσοδα μίσθωσης των δύο επενδυτικών ακινήτων με τα αντίστοιχα έξοδα τους (ΕΝΦΙΑ και ασφάλιστρα).

1.1 (γ) Η προσαρμογή αφορά τη διαφορά στο αποτέλεσμα, που προκύπτει από την ενοποίηση της εταιρείας JPA καθώς ο Όμιλος κατά την 31.12.2020 στις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις συμπεριέλαβε στα έσοδα του τα αποτελέσματα της εταιρείας από την ημερομηνία απόκτησης (07.12.2020).

1.1 (δ) Η προσαρμογή αφορά αναλογούντα έξοδα των δύο ακινήτων (ΕΝΦΙΑ και ασφάλιστρα).

(1.2) Η ανάληψη δανεισμού περιλαμβάνει α) την εκταμίευση ποσού €35.998 την 15.01.2021 από εγκεκριμένο ομολογιακό δάνειο ποσού €41.100 χιλ., για την εξόφληση της αγοράς των ακινήτων στη θέση Κύριλλος και Ψάρι που ολοκληρώθηκε την 29.12.2020 και για την αναχρηματοδότηση υφιστάμενου δανεισμού ποσού €13.800 χιλ. και β) την εκταμίευση ποσού €2.600 χιλ. από ισόποση υπογεγραμμένη σύμβαση ομολογιακού δανείου με την εταιρεία Sterner Stenhus Greece. Η ανάλυση έχει ως ακολούθως:

	Ποσό	Γραμμή
<i>Ποσά σε € χιλ.</i>		
Εκταμίευση νέου ομολογιακού (€41.100 χιλ.)	35.998	(β)
Αναχρηματοδότηση υφιστάμενου ομολογιακού (€13.800 χιλ.)	(13.524)	(β)
	22.474	
Αναχρηματοδότηση υφιστάμενου ομολογιακού	(276)	(γ)
Εξόφληση υποχρέωσης αγοράς ακινήτων (θέση Κύριλλος και Ψάρι)	(19.632)	(δ)
Υπόλοιπο στο ταμείο	2.566	(α)
Δάνειο ομολογιακό Sterner Stenhus Greece	2.600	(α), (γ)
Αναλογούντες τόκοι ομολογιακού δανείου Sterner Stenhus Greece	132	(ε), (γ), (στ)
Υπολογισμός τόκων υφιστάμενου δανείου €13.800 χιλ. τρέχουσας χρήσης	10	(ε), (γ), (στ)
Υπολογισμός τόκων νέου ομολογιακού (€41.100 χιλ.)	1.168	(ε), (γ), (στ)
Εξόφληση τόκων ομολογιακού (€13.800 χιλ.)	(73)	(γ), (α)

(1.3) Αφορά την αγορά α) ενός μισθωμένου ακινήτου επί της Λ. Λαυρίου έναντι τιμήματος €2.520 χιλ., εύλογης αξίας €2.668 χιλ. και β) ενός ακινήτου στη θέση Λάκκα έναντι συνολικού τιμήματος €5.182 χιλ. με τραπεζικό δανεισμό, εύλογης αξίας €5.400 χιλ. Η ανάλυση έχει ως εξής:

Ακίνητο Λάκκα	Ποσό (σε € χιλ.)	Γραμμή
Κόστος αγοράς	5.194,00	(α)
Εξόφληση τιμήματος	-92,00	(β)
Εξόφληση τιμήματος	-5.102,00	(γ)
Μεταβολή εύλογης αξίας	206,00	(α) (δ) (ζ)
Αναλογούντες τόκοι δανείου	-166,00	(ε) (ζ)
Έξοδα ακινήτου	-14,00	(στ) (ζ)
Έσοδα βάσει μισθωτηρίων	410,00	(η) (ζ)
Ακίνητο Λ. Λαυρίου		
Κόστος αγοράς	2.639,00	(α)
Εξόφληση τιμήματος	-2.639,00	(β)
Μεταβολή εύλογης αξίας	29,00	(α) (δ) (ζ)
Έξοδα ακινήτου	-17,00	(στ) (ζ)
Έσοδα βάσει μισθωτηρίων	186,00	(η) (ζ)

Σημείωση 2 - Εισφερόμενες Μετοχές:

α) Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31.12.2020 των Εισφερόμενων Εταιρειών

	(2.1)		(2.1)		(2.1)		(2.1)		(2.2)	
	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1	ΘΕΣΜΙΑ (2.1)	STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ (2.1)	STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ (2.1)	ΜΕΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ (2.1)	ΑΔΑΜ ΤΕΝ (2.1)	ΣΥΝΟΛΟ (2.1)	Προσαρμογές ενοποίησης (2.2)	ΣΥΝΟΛΟ (2.2)	
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ										
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία										
Επενδύσεις σε ακίνητα	6.670	6.384	15.212	4.276	7.249	14.821	54.612	-	54.612	
Ενώματα Πάγια Στοιχεία	-	-	-	5	-	-	5	-	5	
Δικαιώματα χρήσης παγίων	-	-	8	6	-	-	14	-	14	
Υπεραξία (Goodwill)	-	-	-	-	-	-	-	4.919	4.919	
Δάνεια και απαιτήσεις	-	-	464	184	-	-	648	-	648	
Λοιπές απαιτήσεις	2	1	1	-	-	-	4	-	4	
	6.672	6.385	15.685	4.471	7.249	14.821	55.283	4.919	60.202	
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία										
Εμπορικές απαιτήσεις	518	146	70	-	27	594	1.355	-	1.355	
Λοιπές απαιτήσεις	776	74	40	14	78	449	1.431	-	1.431	
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	127	92	407	72	96	102	896	(1.000)	(104)	
	1.421	312	517	86	201	1.145	3.682	-	2.682	
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	8.093	6.697	16.202	4.557	7.450	15.966	58.965	3.919	62.884	
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ										
Αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής										

Ποσά σε € χιλ. *	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1	ΘΕΣΜΙΑ	STENIYHS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ	STENIYHS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ	ΜΕΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	ΑΔΑΜΙ ΤΕΝ	ΣΥΝΟΛΟ	Προσαρμογές ενοποίησης	ΣΥΝΟΛΟ
Μετοχικό Κεφάλαιο	250	1.694	2.750	1.600	134	800	7.228	951	8.179
Υπέρ το άρτιο	-	-	-	-	-	-	-	15.377	15.377
Λοιπά αποθεματικά	-	61	9	1	4.864	-	4.935	(4.935)	-
Αποτελέσματα εις νέο	2.837	(622)	3.794	352	(3.443)	4.556	7.474	(7.474)	-
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	3.087	1.133	6.553	1.953	1.555	5.356	19.637	3.919	23.556
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ									
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις									
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	-	3.373	7.626	2.256	39	8.750	22.044	-	22.044
Μακροπρόθεσμη Υποχρέωση μίσθωσης	-	-	4	3	4.546	-	4.553	-	4.553
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	800	1.424	1.127	123	185	1.440	5.099	-	5.099
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	43	460	227	56	71	137	994	-	994
	843	5.257	8.984	2.438	4.841	10.327	32.690	-	32.690
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις									
Προμηθευτές	4.037	10	-	6	45	1	4.099	-	4.099
Τρέχων φόρος εισοδήματος	96	114	44	13	-	-	267	-	267
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	-	-	-	-	-	224	224	-	224
Βραχυπρόθεσμη υποχρέωση μίσθωσης	-	-	3	3	789	-	795	-	795
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στη επόμενη χρήση	-	165	380	113	-	-	658	-	658
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	30	18	238	31	220	58	595	-	595
	4.163	307	665	166	1.054	283	6.638	-	6.638
Σύνολο υποχρεώσεων	5.006	5.564	9.649	2.604	5.895	10.610	39.328	-	39.328
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	8.093	6.697	16.202	4.557	7.450	15.966	58.965	3.919	62.884

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

β) Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος Εισφερόμενων Εταιρειών

	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ	ΘΕΣΜΙΑ	STENHUS	STENHUS	STENHUS	ΜΕΣΗΝΙΑΚΑ	ΑΔΑΜ ΤΕΝ	ΣΥΝΟΛΟ	Προσαρμογές	ΣΥΝΟΛΟ
	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1	(2.1)	ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ	ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ	ΑΚΙΝΗΤΑ	(2.1)	(2.2)	(2.2)	
Ποσά σε € χιλ. *	(2.1)	(2.1)	(2.1)	(2.1)	(2.1)	(2.1)	(2.1)	(2.1)	(2.2)	(2.2)
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	518	388	1.053	291	534	594	3.378	-	-	3.378
Αποτελέσματα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	3.247	181	1.127	342	32	-	4.929	-	-	4.929
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	-	(50)	(183)	(66)	(14)	(48)	(361)	-	-	(361)
Αποβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων	-	-	(3)	(2)	(1)	-	(6)	-	-	(6)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(31)	(71)	(133)	(67)	(21)	(149)	(472)	-	-	(472)
Άλλα έσοδα	-	(37)	57	17	(1)	222	258	-	-	258
Λειτουργικά κέρδη	3.734	411	1.918	515	529	619	7.726	-	-	7.726
Έσοδα από τόκους	-	-	23	9	-	-	32	-	-	32
Χρηματοοικονομικά έξοδα	-	(61)	(274)	(84)	(258)	(263)	(940)	-	-	(940)
Κέρδη συνήθων εργασιών	3.734	350	1.667	440	271	356	6.818	-	-	6.818
Κέρδη προ φόρων	3.734	350	1.667	440	271	356	6.818	-	-	6.818
Φόρος εισοδήματος	(896)	(106)	(404)	(119)	(73)	(86)	(1.684)	-	-	(1.684)
Κέρδη χρήσης	2.838	244	1.263	321	198	270	5.134	-	-	5.134

Επεξηγηματικές σημειώσεις

2.1 Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες προέρχονται:

α) Για τις εταιρείες STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ, ΘΕΣΜΙΑ, ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ και STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ από τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις των εταιρειών για τη Χρήση 2020, οι οποίες είναι εγκεκριμένες από τα Διοικητικά Συμβούλια των εταιρειών, ελεγμένες από ορκωτό ελεγκτή λογιστή, έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και έχουν εναρμονισθεί τους με τις λογιστικές αρχές, μεθόδους και εκτιμήσεις της Εταιρείας και του Ομίλου.

(β) Για τις εταιρείες ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 και ΑΔΑΜ-ΤΕΝ από τις άτυπες (pro-forma) χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση 2020, που καταρτίστηκαν σύμφωνα με το Παράρτημα 20 του Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019, όπως ισχύει, προκειμένου να συμπεριληφθούν στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο, οι οποίες είναι εγκεκριμένες από τα Διοικητικά Συμβούλια των εταιρειών και επί των οποίων έχει εκδοθεί έκθεση διασφάλισης, που διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΑΔ) 3420, "Αναθέσεις Διασφάλισης για Έκδοση Έκθεσης επί της Κατάρτισης Pro Forma Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που περιλαμβάνονται σε Ενημερωτικό Δελτίο", από ορκωτό ελεγκτή λογιστή, οι οποίες αυτούσιες παρατίθενται κατωτέρω στο παράρτημα 1 και 2.

2.2 Οι λοιπές προσαρμογές σχετίζονται με την εισφορά μετοχών των εταιρειών ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1, ΑΔΑΜ-ΤΕΝ, STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ, ΘΕΣΜΙΑ, ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ και STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ που επηρεάζουν τη μητρική εταιρεία (PREMIA) καθώς και εγγραφές ενοποίησης, για την κατάρτιση των Άτυπων Pro-forma Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών.

Περιλαμβάνουν κυρίως:

(α) Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με έκδοση 1.703.300 νέων μετοχών με ονομαστική τιμή €0,50 ευρώ, ήτοι κατά €852 χιλ. και Υπέρ το άρτιο €1.601 χιλ. έναντι της εισφοράς ποσοστού 71,04% των Μετοχών της ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, μείον απαλοιφή της καθαρής θέσης αυτής για σκοπούς ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων,

(β) Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με έκδοση 4.690.288 νέων μετοχών με ονομαστική τιμή €0,50 ευρώ, ήτοι κατά €2.345 χιλ. και Υπέρ το άρτιο €4.409 χιλ. έναντι της εισφοράς του συνόλου των Μετοχών της ΑΔΑΜ-ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, μείον απαλοιφή της καθαρής θέσης αυτής για σκοπούς ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων,

(γ) Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με έκδοση 5.212.168 νέων μετοχών με ονομαστική τιμή €0,50 ευρώ, ήτοι κατά €2.606 χιλ. και Υπέρ το άρτιο €4.900 χιλ. έναντι της εισφοράς του συνόλου των Μετοχών της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, μείον απαλοιφή της καθαρής θέσης αυτής για σκοπούς ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων,

(δ) Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με έκδοση 2.036.382 νέων μετοχών με ονομαστική τιμή €0,50 ευρώ, ήτοι κατά €1.018 χιλ. και Υπέρ το άρτιο €1.914 χιλ. έναντι της εισφοράς του συνόλου των Μετοχών της ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ, μείον απαλοιφή της καθαρής θέσης αυτής για σκοπούς ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων,

(ε) Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με έκδοση 1.390.444 νέων μετοχών με ονομαστική τιμή €0,50 ευρώ, ήτοι κατά €695 χιλ. και Υπέρ το άρτιο €1.307 χιλ. έναντι της εισφοράς του συνόλου των Μετοχών της ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, μείον απαλοιφή της καθαρής θέσης αυτής για σκοπούς ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Η αξία του κονδυλίου "Επενδύσεις σε Ακίνητα" της ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ στις 31.12.2020 διαφοροποιείται από την εύλογη αξία που παρουσιάζεται στην ενότητα 3.3.3. «Συνοπτική περιγραφή των ακινήτων του Ομίλου» του Ενημερωτικού Δελτίου, καθώς μεταγενέστερα της 31.12.2020, η εταιρεία μεταβίβασε την κυριότητα εννέα αγροτεμαχίων, συνεπεία πώλησης έναντι τιμήματος €47.364. Η αποτίμηση των ανωτέρω αγροτεμαχίων στην εύλογη αξία αυτών, κατά την ημερομηνία μετάβασης στα Δ.Π.Χ.Α., διενεργήθηκε προσεγγιστικά με βάση τη μεταγενέστερη τιμή πώλησης αυτών, ήτοι €45 χιλ. συνολικά.

(στ) Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με έκδοση 1.325.983 νέων μετοχών με ονομαστική τιμή €0,50 ευρώ, ήτοι κατά €663 χιλ. και Υπέρ το άρτιο €1.246 χιλ. έναντι της εισφοράς του συνόλου των Μετοχών της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ, μείον απαλοιφή της καθαρής θέσης αυτής για σκοπούς ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, και

(ζ) Αγορά από την Εταιρεία έναντι ποσού €1.000 χιλ. του ποσοστού 28,96% των μετοχών της ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 με μετρητά, μείον απαλοιφή της καθαρής θέσης αυτής για σκοπούς ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Το "Μετοχικό κεφάλαιο" και το "Υπέρ το άρτιο" της 31.12.2020 όπως αναλυτικά θα αυξηθούν από τις ανωτέρω εισφορές, έχει ως εξής:

	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Αύξηση κεφαλαίου από εισφορές συμμετοχών			
Ποσά σε € χιλ.*			
i. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	852	1.601	2.453
ii. ΑΔΑΜ-ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	2.345	4.409	6.754
iii. ΣΤΕΝΗΥΣ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	2.606	4.900	7.506
iv. ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ	1.018	1.914	2.932
v. ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	695	1.307	2.002
vi. ΣΤΕΝΗΥΣ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	663	1.246	1.909
Σύνολο	8.179	15.377	23.556

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Η Υπεραξία (Goodwill) της 31.12.2020 όπως θα διαμορφώνονταν από την ενοποίηση με την μέθοδο της ολικής ενσωμάτωσης των ανωτέρω αποκτηθέντων θυγατρικών εταιρειών, παρουσιάζεται στις Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες και έχει ως εξής:

Επωνυμία αποκτώμενης θυγατρικής εταιρείας	Αξία εισφοράς σε είδος (α)	Pro-forma Καθαρή Θέση Εισφερόμενων Εταιρειών (β)
Ποσά σε € χιλ.*		
i. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	3.453	3.088
ii. ΑΔΑΜ-ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	6.754	5.356
iii. ΣΤΕΝΗΥΣ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	7.506	6.553
iv. ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ	2.932	1.132
v. ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	2.002	1.555
vi. ΣΤΕΝΗΥΣ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	1.909	1.953
	24.556	19.637
Συνολική Υπεραξία (Goodwill) ενοποίησης θυγατρικών (α) - (β)		4.919

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Σημείωση 3 - Εισφερόμενες Ομολογίες:

Αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με την εισφορά ομολογιών, συνολικού ποσού €3.929 χιλ., που είχαν χορηγηθεί από την STERNER STENHUS GREECE μέτοχο της Εταιρείας, σύμφωνα με την από 03.06.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, δυνάμει της εξουσίας που παρασχέθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο με την απόφαση της από 19.05.2021 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας.

PREMIA

Proberties

PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές
Πληροφορίες της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2020

	Αριθμός νέων μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Ποσά σε € χιλ.*				
Ομολογιακό Δάνειο (€ 1,3 εκατ.)	925.344	463	870	1.333
Ομολογιακό Δάνειο (€ 2,6 εκατ.)	1.802.746	901	1.695	2.596
Σύνολο	2.728.090	1.364	2.565	3.929

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Μέρος του συνολικού ποσού €4.058 χιλ. του δανεισμού από την μέτοχο της Εταιρείας STERNER STENHUS GREECE που διαγράφεται, ποσού €129 χιλ. αφορά σε δεδουλευμένους τόκους που δεν κεφαλαιοποιούνται και θα διαγραφούν εις όφελος των αποτελεσμάτων της Εταιρείας.

Βάσει των Σημειώσεων 1 έως 3 η κίνηση των Επενδύσεων σε ακίνητα της 31.12.2020 όπως θα διαμορφώνονταν από την ενοποίηση με την μέθοδο της ολικής ενσωμάτωσης όλων των ανωτέρω αποκτηθέντων ακινήτων, παρουσιάζεται στις Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες και έχει ως εξής:

Άτυπες (Pro forma) Επενδύσεις σε ακίνητα 31.12.2020	
Ποσά σε € χιλ.*	31.12.2020
ΣΥΝΟΛΑ 31.12.2020 - Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις	65.920
Άτυπες (Pro-forma) προσαρμογές:	
α) Απόκτηση ακινήτων από PREMIA	
Αγορά ακινήτου ΠΑΙΑΝΙΑΣ	2.520
Κεφαλαιουχικά έξοδα για αγορά ακινήτου ΠΑΙΑΝΙΑΣ	119
Μεταβολές εύλογης αξίας για ακίνητο ΠΑΙΑΝΙΑΣ	29
	2.668
Αγορά ακινήτου ΛΑΚΚΑΣ	4.998
Κεφαλαιουχικά έξοδα για αγορά ακινήτου ΛΑΚΚΑΣ	196
Μεταβολές εύλογης αξίας για ακίνητο ΛΑΚΚΑΣ	206
	5.400,00
β) Απόκτηση ακινήτων Εισφερόμενων Εταιρειών	
i. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	6.670
ii. ΑΔΑΜ-ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	14.822
iii. STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	15.212
iv. ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ	6.384
v. ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	7.249
vi. STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	4.276
	54.613
ΣΥΝΟΛΑ 31.12.2020 (pro-forma)	128.601

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Βάσει των Σημειώσεων 1 έως 3 η κίνηση του "Μετοχικού κεφαλαίου" και του "Υπέρ το άρτιο" της 31.12.2020 όπως θα διαμορφώνονταν από την ενοποίηση με την μέθοδο της ολικής ενσωμάτωσης όλων των ανωτέρω γεγονότων, παρουσιάζεται στις Άτυπες Pro-forma Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες και έχει ως εξής:

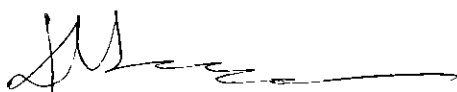
	Μετοχικό	Υπέρ το	Σύνολο
--	----------	---------	--------

Ποσά σε € χιλ.*	κεφάλαιο		άρτιο
	31.12.2020		
ΣΥΝΟΛΑ 31.12.2020 - Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις	17.522	32.687	50.209
<u>α) Αύξηση κεφαλαίου από εισφορές μετοχών</u>			
i. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	852	1.601	2.453
ii. ΑΔΑΜ-ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	2.345	4.409	6.754
iii. ΣΤΕΝΗΥΣ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	2.606	4.900	7.506
iv. ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ	1.018	1.914	2.932
v. ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	695	1.307	2.002
vi. ΣΤΕΝΗΥΣ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	663	1.246	1.909
Σύνολο	8.179	15.377	23.556
<u>β) Αύξηση κεφαλαίου από εισφορές ομολογιών</u>			
Ομολογιακό Δάνειο (€ 1,3 εκατ.)	463	870	1.333
Ομολογιακό Δάνειο (€ 2,6 εκατ.)	901	1.695	2.596
Σύνολο	1.364	2.565	3.929
Συνολική αύξηση κεφαλαίου (α)+(β)	9.543	17.942	27.485
ΣΥΝΟΛΑ 31.12.2020 (Pro-forma)	27.065	50.629	77.694

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Αθήνα [05.07. 2021]

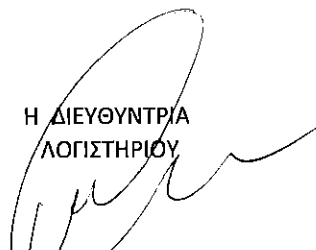
Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ



ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ

Α. Δ. Τ. ΑΗ- 093898

Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ



ΜΑΡΙΑ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ

Α. Δ. Τ. ΑΚ 546999

Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε. Α / 16009

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

Παράρτημα 1: ΑΤΥΠΕΣ (PRO-FORMA) ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΗΣ “ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

Παράρτημα 2: ΑΤΥΠΕΣ (PRO-FORMA) ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΗΣ “ΑΔΑΜ-ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

Παράρτημα 1: ΑΤΥΠΕΣ (PRO-FORMA) ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΗΣ “ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

Α. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η Εταιρεία «**ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** » (εφεξής η «Εταιρεία») συνέταξε άτυπες (pro-forma) χρηματοοικονομικές καταστάσεις για την χρήση 2020 σύμφωνα με το Παράρτημα 20 του Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019, όπως ισχύει, προκειμένου να συμπεριληφθούν στο Ενημερωτικό Δελτίο, το οποίο συντάσσεται στο πλαίσιο της αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου της εταιρείας **PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**. Οι άτυπες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά περιγράφονται κατωτέρω στο σημείο « Λογιστικές αρχές και πολιτικές».

Επί των άτυπων (pro forma) χρηματοοικονομικών πληροφοριών έχει εκδοθεί έκθεση διασφάλισης, που διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΑΔ) 3420, «Αναθέσεις Διασφάλισης για Έκδοση Έκθεσης επί της Κατάρτισης Pro Forma Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που περιλαμβάνονται σε Ενημερωτικό Δελτίο», από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Γεώργιο Τσιώλη (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 17161) της εταιρείας « ΣΟΛ ΑΕ» (Διεύθυνση - Φωκίωνος Νέγρη 3, Τ.Κ. 112 57, Αθήνα – Α.Μ. ΣΟΕΛ 125)(εφεξής, η «Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή»).

Η άτυπη (pro-forma) χρηματοοικονομική πληροφόρηση έχει συνταχθεί για ενδεικτικούς σκοπούς, προκειμένου να απεικονιστεί η επίδραση της απόκτησης οικοπέδου 25.760 τ.μ. και για την ανέγερσης εμπορικής αποθήκης με γραφεία στη θέση Στρίφι του Δήμου Ελευσίνας 10.150 τ.μ. και περαιτέρω μίσθωσή του, ως εάν οι συναλλαγές αυτές είχαν λάβει χώρα από την έναρξη της χρήσης 2020

Οι πληροφορίες σχετικά με τη χρηματοοικονομική θέση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας έχουν αντληθεί από τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καθώς και από άλλα αξιόπιστα στοιχεία.

Λόγω της φύσης τους, οι άτυπες (pro-forma) χρηματοοικονομικές πληροφορίες αφορούν μία υποθετική κατάσταση και συνεπώς δεν αντικατοπτρίζουν την πραγματική χρηματοοικονομική κατάσταση και τα πραγματικά αποτελέσματα της Εταιρείας.

Οι άτυπες (pro forma) χρηματοοικονομικές καταστάσεις δεν πρέπει να θεωρούνται ως ένδειξη των λειτουργικών αποτελεσμάτων που θα επιτύγχανε η Εταιρεία εάν οι εν λόγω συναλλαγές είχαν διενεργηθεί την 01.01.2020, ούτε πρέπει να λαμβάνονται ως ένδειξη των αποτελεσμάτων που θα επιτύχει η Εταιρεία στο μέλλον.

Συναλλαγές που περιλαμβάνονται στην άτυπη (pro-forma) χρηματοοικονομική πληροφόρηση

Οι άτυπες (pro-forma) χρηματοοικονομικές καταστάσεις συντάχθηκαν λαμβάνοντας υπόψη την επίδραση από τις κάτωθι συναλλαγές, οι οποίες συμπεριλήφθηκαν σε αυτές λόγω της σημαντικότητάς τους:

Αγορά οικοπέδου : Η Εταιρεία με το συμβόλαιο 5552/26-2-2021 της συμβολαιογράφου Σωτηρίας Ν. Δέδε προέβη στη αγορά αγροτικού ακινήτου με άδεια οικοδομής έναντι ποσού €1.212.000,00 περιλαμβανομένης της εκχώρησης οικοδομικής αδειας έναντι ποσού €50.000,00.

Ανέγερση κτιρίου : Η Εταιρεία την 26/2/2021 υπέγραψε σύμβαση κατασκευής και διαχείρισης έργου με τη εταιρεία ΝΟΕ ΜΕΤΑΛΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΙ ΑΕ για την ανέγερσης εμπορικής αποθήκης με γραφεία στη θέση Στρίφι του Δήμου Ελευσίνας 10.150 τ.μ. έναντι κόστους €2.090.900,00 περίπου με ημερομηνία παράδοσης την 15/4/2021.

Μίσθωση ακινήτου: Συμβόλαια ενοικίασης με μισθωτές

Βάση σύνταξης

Οι άτυπες (pro-forma) χρηματοοικονομικές καταστάσεις συντάχθηκαν με βάση:

Τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2020 οι οποίες έχουν εγκριθεί την 31/3/2021 από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

Περαιτέρω, για την κατάρτιση της άτυπης (pro-forma) χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, η Εταιρεία στηρίχθηκε:

- Για τις επενδύσεις στο ακίνητο:
 - Συμβόλαια αγοράς ακινήτων
 - Συμβάσεις ανέγερσης του κτιρίου
 - Συμβόλαια ενοικίασης με μισθωτές
 - Έκθεση εκτίμησης ακινήτου
 - ΕΝΦΙΑ, έσοδα και φόρος εισοδήματος επί της επένδυσης, ως εάν είχε αποκτηθεί στην αρχή της χρήσης

Για τη σύνταξη των άτυπων (pro-forma) χρηματοοικονομικών πληροφοριών της χρήσης 2020, θεωρήθηκε ότι τα επιμέρους στοιχεία που θα αποκτηθούν και περιγράφονται στη Σημείωση 2 δεν αποτελούν ξεχωριστή συναλλαγή.

Συνεπώς, στη βάση αυτή, η Συναλλαγή αυτή επιφέρει σημαντική μεταβολή στη συνολική κατάσταση της Εταιρείας.

Λογιστικές αρχές και πολιτικές

Οι σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές, οι αρχές και οι μέθοδοι υπολογισμών που τηρήθηκαν στην σύνταξη των άτυπων (pro-forma) χρηματοοικονομικών καταστάσεων, είναι οι ίδιες με εκείνες οι οποίες είχαν υιοθετηθεί στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2020 οι οποίες έχουν εγκριθεί την 31/3/2021 από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή και είναι οι ίδιες που έχουν υιοθετηθεί από το Όμιλο PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.

Β. ΑΤΥΠΗ (PRO-FORMA) ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ

1. Άτυπη (Pro-Forma) Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31.12.2020

Ποσά εκφρασμένα σε €	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΕ 31/12/2020 Σημείωση 1		Επενδύσεις σε ακίνητα Σημείωση 2	Pro Forma 31/12/2020
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ				
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Επενδύσεις σε ακίνητα		2.1	6.670.000,00	6.670.000,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		2.2	1.660,00	1.660,00
			6.671.660,00	6.671.660,00
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Εμπορικές απαιτήσεις		2.3	517.584,00	517.584,00
Λοιπές απαιτήσεις	539,76	2.4	776.219,33	776.759,09
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	248.572,44	2.5	-121.871,21	126.701,23
	249.112,20		1.171.932,12	1.421.044,32
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	249.112,20		7.843.592,12	8.092.704,32
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Κεφάλαιο και αποθεματικά αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της Εταιρείας				
Μετοχικό Κεφάλαιο	250.000,00			250.000,00
Αποτελέσματα εις νέο	-2.339,70	2.9	2.839.771,96	2.837.432,26

Ποσά εκφρασμένα σε €	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΕ 31/12/2020 Σημείωση 1		Επενδύσεις σε ακίνητα Σημείωση 2	Pro Forma 31/12/2020
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	247.660,30		2.839.771,96	3.087.432,26
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	-659,90	2.8	800.891,88	800.231,98
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		2.10	43.132,00	43.132,00
	-659,90		844.023,88	843.363,98
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές	372,00	2.6	4.036.282,87	4.036.654,87
Τρέχων φόρος εισοδήματος		2.8	95.878,21	95.878,21
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.739,80	2.7	27.635,20	29.375,00
	2.111,80		4.159.796,28	4.161.908,08
Σύνολο υποχρεώσεων	1.451,90		5.003.820,16	5.005.272,06
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	249.112,20		7.843.592,12	8.092.704,32

2. Άτυπη (pro-forma) Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος για τη Χρήση 2020

Ποσά εκφρασμένα σε €	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΕ 01.01-31.12.2020		Επενδύσεις σε ακίνητα	Pro -Forma 01.01- 31.12.2020
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες				
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων		2.3	517.584,00	517.584,00
Αποτελέσματα από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες		2.1	3.246.593,25	3.246.593,25
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	-2.923,00	2.7	-27.635,20	-30.558,20
Λειτουργικά κέρδη	-2.923,00		3.736.542,05	3.733.619,05
Χρηματοοικονομικά έξοδα	-76,60			-76,60
Κέρδη προ φόρων	-2.999,60		3.736.542,05	3.733.542,45
Φόρος εισοδήματος	659,90	2.8	-896.770,09	-896.110,19
Καθαρό κέρδος/(ζημία)	-2.339,70		2.839.771,96	2.837.432,26
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης	-		-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	-2.339,70	2.9	2.839.771,96	2.837.432,26
Τα καθαρά κέρδη/(ζημίες) αποδίδονται:				
Ιδιοκτήτες Εταιρείας	-2.339,70		2.839.771,96	2.837.432,26
Τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα αποδίδονται				
Ιδιοκτήτες Εταιρείας	-2.339,70		2.839.771,96	2.837.432,26
Βασικά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή	-0,9359		1.135,91	1.134,97

Οι ακόλουθες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της άτυπης (pro-forma) χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για τη Χρήση 2020 καθώς αποτελούν εξηγήσεις επί των άτυπων (pro-forma) χρηματοοικονομικών πληροφοριών και των προσαρμογών τους:

Ιστορικά στοιχεία Εταιρείας

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση 2020, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α, έχουν εγκριθεί την 31/3/2021 από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

Επεξηγηματικές σημειώσεις χρήσης 2020

Σημείωση 1

Οι Χρηματοοικονομικές πληροφορίες προέρχονται από τις ελεγμένες από ορκωτό ελεγκτή Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΠΡΟΣΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΕ χρήσης 2020

Σημείωση 2

2.1 Αναγνώριση της επένδυσης σε ακίνητα σε κόστος κτήσης ποσού € 3.423.406,75 πλέον Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας ποσού € 3.246.593,25 από την αποτίμηση του ακινήτου σε εύλογη αξία στις 15/4/2021 από ανεξάρτητο εκτιμητή.

2.2 Αναγνώριση δοσμένων εγγυήσεων ποσού € 1.660,00.

2.3 Αναγνώριση εσόδου από ενοίκια και των αντίστοιχων απαιτήσεων από μισθωτές όπως αυτά θα απέρρεαν από τις υφιστάμενες εν ενεργεία συμβάσεις μίσθωσης των εν λόγω ακινήτων ποσού € 517.584,00.

2.4 Αναγνώριση ΦΠΑ κατασκευής ποσού € 517.427,33 και προκαταβολές μισθωμάτων ποσού € 258.792,00.

2.5 Πληρωμές για έξοδα συμβολαίου και λοιπά έξοδα ποσού € 121.871,21

2.6 Αναγνώριση της επένδυσης σε ακίνητα σε κόστος κτήσης ποσού € 3.423.406,75 πλέον αναγνώριση ΦΠΑ κατασκευής ποσού € 517.427,33 και προκαταβολές μισθωμάτων ποσού € 258.792,00 μείον πληρωμές ποσού € 120.211,21 και συμψηφισμός με τις ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων ποσού € 43.132

2.7 Αναγνώριση ΕΝΦΙΑ και λοιπών εξόδων ακινήτων ποσού € 27.635,20

2.8 Αναγνώριση φορολογικής υποχρέωσης για τα ανωτέρω ακίνητα, ως εάν αυτά φορολογούνταν με το ίδιο φορολογικό πλαίσιο για όλη την χρήση 2020 ποσού € 896.770,09 το οποίο αναλύεται σε ποσό € 95.878,21 για φόρο εισοδήματος και ποσό € 800.891,88 για Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις.

2.9 Αναγνώριση των κερδών χρήσης από την εκμετάλλευση των ακινήτων ποσού € 2.839.771,96.

2.10 Αναγνώριση από ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων ποσού € 43.132,00.

Η κίνηση των Επενδύσεων σε ακίνητα της 31.12.2020 όπως θα διαμορφώνονταν από τις άτυπες (pro-forma) χρηματοοικονομικές καταστάσεις, έχει ως εξής:

Άτυπες pro forma Επενδύσεις σε ακίνητα 31 Δεκεμβρίου 2020	31/12/2020
Αγορά οικοπέδου	1.162.000,00
Εκχώρηση οικοδομικής αδείας	50.000,00
ΦΜΑ	42.028,11
Χαρτόσημο μεταβίβασης αδείας	1.800,00
Έξοδα Συμβολαιογράφου	9.979,87
Έξοδα μεταγραφής ακινήτου	7.842,10
Κόστος κατασκευής κτιρίου	2.090.900,00
Λοιπά έξοδα κατασκευής κτιρίου	58.856,67
Αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	3.246.593,25
ΣΥΝΟΛΑ 31 Δεκεμβρίου 2020	6.670.000,00

Ελευσίνα 15.04. 2021

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
& ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΗΛΙΑΣ ΤΣΙΚΛΟΣ

ΑΔΤ: ΑΒ 059477

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΣΤΑΜΑΤΗΣ
ΚΑΡΑΓΚΟΥΝΗΣ

ΑΔΤ: ΑΜ 582515

Σημείωση: Επί των ανωτέρω άτυπων (pro forma) χρηματοοικονομικών πληροφοριών έχει εκδοθεί η από 19.04.2021 Έκθεση Διασφάλισης, που διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΑΔ) 3420, "Αναθέσεις Διασφάλισης για Έκδοση Έκθεσης επί της Κατάρτισης Pro Forma Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που περιλαμβάνονται σε Ενημερωτικό Δελτίο", από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Γεώργιο Τσιώλη (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 17161) της εταιρείας "ΣΟΛ ΑΕ", ο οποίος εξέφρασε γνώμη χωρίς επιφύλαξη.

Παράρτημα 2: ΑΤΥΠΕΣ (PRO-FORMA) ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΗΣ “ΑΔΑΜ-ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

Α. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η Εταιρεία «**ΑΔΑΜ-ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» και τον διακριτικό τίτλο «**ΑΔΑΜ-ΤΕΝ Α.Ε.**» (εφεξής η «Εταιρεία») συνέταξε άτυπες (pro-forma) χρηματοοικονομικές καταστάσεις για την χρήση 2020 σύμφωνα με το Παράρτημα 20 του Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019, όπως ισχύει, προκειμένου να συμπεριληφθούν στο Ενημερωτικό Δελτίο, το οποίο συντάσσεται στο πλαίσιο της αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου της εταιρείας **PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**. Οι άτυπες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά περιγράφονται κατωτέρω στο σημείο «Λογιστικές αρχές και πολιτικές».

Επί των άτυπων (pro forma) χρηματοοικονομικών πληροφοριών έχει εκδοθεί έκθεση διασφάλισης, που διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΑΔ) 3420, «Αναθέσεις Διασφάλισης για Έκδοση Έκθεσης επί της Κατάρτισης Pro Forma Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που περιλαμβάνονται σε Ενημερωτικό Δελτίο», από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Γεώργιο Τσιώλη (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 17161) της εταιρείας «ΣΟΛ ΑΕ» (Διεύθυνση - Φωκίωνος Νέγρη 3, Τ.Κ. 112 57, Αθήνα – Α.Μ. ΣΟΕΛ 125)(εφεξής, η «Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή»).

Η άτυπη (pro-forma) χρηματοοικονομική πληροφόρηση έχει συνταχθεί για ενδεικτικούς σκοπούς, προκειμένου να απεικονιστεί η επίδραση της μείωσης του μετοχικού κεφαλαίου και εσόδων της μίσθωσης του ακινήτου που αποκτήθηκε την 21/12/2020, ως εάν οι συναλλαγές αυτές είχαν λάβει χώρα από την έναρξη της χρήσης 2020.

Οι πληροφορίες σχετικά με τη χρηματοοικονομική θέση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας έχουν αντληθεί από τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καθώς και από άλλα αξιόπιστα στοιχεία.

Λόγω της φύσης τους, οι άτυπες (pro-forma) χρηματοοικονομικές πληροφορίες αφορούν μία υποθετική κατάσταση και συνεπώς δεν αντικατοπτρίζουν την πραγματική χρηματοοικονομική κατάσταση και τα πραγματικά αποτελέσματα της Εταιρείας.

Οι άτυπες (pro-forma) χρηματοοικονομικές καταστάσεις δεν πρέπει να θεωρούνται ως ένδειξη των λειτουργικών αποτελεσμάτων που θα επιτύγχανε η Εταιρεία εάν οι εν λόγω συναλλαγές είχαν διενεργηθεί την 01.01.2020, ούτε πρέπει να λαμβάνονται ως ένδειξη των αποτελεσμάτων που θα επιτύχει η Εταιρεία στο μέλλον.

Συναλλαγές που περιλαμβάνονται στην άτυπη (pro-forma) χρηματοοικονομική πληροφόρηση

Οι άτυπες (pro-forma) χρηματοοικονομικές καταστάσεις συντάχθηκαν λαμβάνοντας υπόψη την επίδραση από τις κάτωθι συναλλαγές, οι οποίες συμπεριλήφθηκαν σε αυτές λόγω της σημαντικότητάς τους:

Μείωση μετοχικού κεφαλαίου : Με την από 1.2.2021 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, αποφασίστηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά τέσσερα εκατομμύρια (4.000.000) Ευρώ, με επιστροφή του κεφαλαίου στους μετόχους και την ακύρωση σαράντα χιλιάδων (40.000) μετοχών, ονομαστικής αξίας εκατό (100,00) ευρώ εκάστη. Κατόπιν των ανωτέρω το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε οκτακόσιες χιλιάδες ευρώ (800.000,00) διαιρούμενο σε οκτώ χιλιάδες (8.000) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκατό (100) ευρώ εκάστη Την 05/02/2021 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2468818 η τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού της Εταιρείας για τη μείωση του κεφαλαίου.

Μίσθωση ακινήτου: Συμβόλαιο ενοικίασης με της εταιρεία SEAGULL Sigle Memder S.A του ακινήτου της Εταιρείας (Αποθήκη logistics) που βρίσκεται στο 1ο χλμ. Επαρχιακής Οδού Σίνδου –Χαλάστρας το οποίο έχει συνολική επιφάνεια 24.965 τ.μ.

Βάση σύνταξης

Οι άτυπες (pro-forma) χρηματοοικονομικές καταστάσεις συντάχθηκαν με βάση:

Τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2020 οι οποίες έχουν εγκριθεί την 18/5/2021 από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

Περαιτέρω, για την κατάρτιση της άτυπης (pro-forma) χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, η Εταιρεία στηρίχθηκε:

Για τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου

- Πρακτικό της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης
- Ανακοίνωση καταχώρηση στο Γ.Ε.ΜΗ
- Εγγραφές μείωσης μετοχικού κεφαλαίου

Για τα έσοδα του επενδυτικού ακινήτου

- Συμβόλαιο ενοικίασης με μισθωτή, λαμβάνοντας υπόψη της μειώσεις λόγω COVID-19.
- Έκθεση εκτίμησης ακινήτου
- ΕΝΦΙΑ, έξοδα και φόρος εισοδήματος επί των εσόδων, ως εάν είχε αποκτηθεί στην αρχή της χρήσης

Για τη σύνταξη των άτυπων (pro-forma) χρηματοοικονομικών πληροφοριών της χρήσης 2020, θεωρήθηκε ότι τα επιμέρους στοιχεία που θα αποκτηθούν των Σημειώσεων 2 και 3 αποτελούν ξεχωριστή συναλλαγή το κάθε ένα

Συνεπώς, στη βάση αυτή, οι Συναλλαγές αυτές (ήτοι Μείωση μετοχικού κεφαλαίου και επιστροφής του στους μετόχους, και εσόδων της μίσθωση του ακινήτου που αποκτήθηκε την 21/12/2020) επιφέρουν κάθε μία ξεχωριστά σημαντική μεταβολή στη συνολική κατάσταση της Εταιρείας.

Λογιστικές αρχές και πολιτικές

Οι σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές, οι αρχές και οι μέθοδοι υπολογισμών που τηρήθηκαν στην σύνταξη των άτυπων (pro-forma) χρηματοοικονομικών καταστάσεων, είναι οι ίδιες με εκείνες οι οποίες είχαν υιοθετηθεί στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2020 οι οποίες έχουν εγκριθεί την 18/5/2021 από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή και είναι οι ίδιες που έχουν υιοθετηθεί από το Όμιλο PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.

Β. ΑΤΥΠΗ (PRO-FORMA) ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ

1. Άτυπη (Pro-Forma) Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31.12.2020

Ποσά εκφρασμένα σε €	ADAM TEN A.E. 31/12/2020 Σημείωση 1		Μείωση μετοχικού κεφαλαίου Σημείωση 2		Έσοδα από επενδύσεις σε ακίνητα Σημείωση 3	Pro Forma 31/12/2020
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ						
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία						
Επενδύσεις σε ακίνητα	14.821.000,00					14.821.000,00
	14.821.000,00		0,00			14.821.000,00
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία						
Πελάτες και λοιπές Εμπορικές απαιτήσεις	0,00			3.1	594.000,00	594.000,00
Λοιπές απαιτήσεις	2.698.637,47	2.1	-2.349.999,66	3.2	100.000,00	448.637,81
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.751.620,71	2.1	-1.650.000,34			101.620,37
	4.450.258,18		-4.000.000,00		694.000,00	1.144.258,18
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	19.271.258,18		-4.000.000,00		694.000,00	15.965.258,18
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ						
Κεφάλαιο και αποθεματικά αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της Εταιρείας						
Μετοχικό Κεφάλαιο	4.800.000,00	2.1	-4.000.000,00			800.000,00
Αποτελέσματα εις νέο	4.300.175,80			3.3	255.537,32	4.555.713,12
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	9.100.175,80		-4.000.000,00		255.537,32	5.355.713,12
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ						
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις						
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	8.750.000,00					8.750.000,00
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	1.373.213,17			3.4	66.880,22	1.440.093,39
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	36.879,17			3.2	100.000,00	136.879,17
	10.160.092,34		0,00		166.880,22	10.326.972,56
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις						
Προμηθευτές	1.172,96					1.172,96
Βραχυπρόθεσμα δάνεια				3.5	224.062,46	224.062,46
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	9.817,08			3.6	47.520,00	57.337,08
	10.990,04		0,00		271.582,46	282.572,50
Σύνολο υποχρεώσεων	10.171.082,38		0,00		438.462,68	10.609.545,06
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	19.271.258,18		-4.000.000,00		694.000,00	15.965.258,18

2. Άτυπη (pro-forma) Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος για τη Χρήση 2020

Ποσά εκφρασμένα σε €	ADAM TEN A.E. 1.01-31.12.2020	Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	Έσοδα από επενδύσεις σε ακίνητα Σημείωση 3	Pro -Forma 31/12/2020
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες				
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων			3.1 594.000,00	594.000,00
Αποτελέσματα από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες				0,00
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα			3.6 -47.520,00	-47.520,00
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	-149.361,20			-149.361,20
Άλλα έσοδα	222.065,48			222.065,48
Λειτουργικά κέρδη	72.704,28	0,00	546.480,00	619.184,28
Έσοδα από τόκους	450,00			450,00
Χρηματοοικονομικά έξοδα	-38.437,54		3.5 -224.062,46	-262.500,00
Κέρδη προ φόρων	34.716,74	0,00	322.417,54	357.134,28
Φόρος εισοδήματος	-18.823,45		0,00 3.4 -66.880,22	-85.703,67
Καθαρό κέρδος/(ζημία)	15.893,29	0,00	3.3 255.537,32	271.430,61
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης				
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	15.893,29	0,00	255.537,32	271.430,61
Τα καθαρά κέρδη/(ζημίες) αποδίδονται:				
Ιδιοκτήτες Εταιρείας	15.893,29	0,00	255.537,32	271.430,61
Τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα αποδίδονται				
Ιδιοκτήτες Εταιρείας	15.893,29	0,00	255.537,32	271.430,61
Βασικά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή ιδιοκτητών Εταιρείας	0,331	0,00	31,942	33,929

Οι ακόλουθες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της άτυπης (pro-forma) χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για τη Χρήση 2020 καθώς αποτελούν επεξηγήσεις επί των άτυπων (pro-forma) χρηματοοικονομικών πληροφοριών και των προσαρμογών τους:

Ιστορικά στοιχεία Εταιρείας

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση 2020, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α, έχουν εγκριθεί την 18/5/2021 από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

Επεξηγηματικές σημειώσεις χρήσης 2020

Σημείωση 1

Οι Χρηματοοικονομικές πληροφορίες προέρχονται από τις ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας **ADAM-TEN ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** για τη χρήση 2020.

Σημείωση 2

2.1 Με την από 1.2.2021 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, αποφασίστηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά τέσσερα εκατομμύρια (4.000.000) Ευρώ, με επιστροφή του κεφαλαίου στους μετόχους και την ακύρωση σαράντα χιλιάδων (40.000) μετοχών, ονομαστικής αξίας εκατό (100,00) ευρώ εκάστη. Κατόπιν των ανωτέρω το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε οκτακόσιες χιλιάδες ευρώ (800.000,00) διαιρούμενο σε οκτώ χιλιάδες (8.000) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκατό (100) ευρώ εκάστη

Η επιστροφή του μετοχικού κεφαλαίου έγινε με μετρητά ποσού € 1.650.000,34 και με συμψηφισμό απαίτησης από μετόχους ποσού € 2.349.999,66

Σημείωση 3

- 3.1 Αναγνώριση εσόδου από ενοίκια και των αντίστοιχων απαιτήσεων από μισθωτή όπως αυτά θα απέρρεαν από τις υφιστάμενες εν ενεργεία συμβάσεις μίσθωσης των εν λόγω ακινήτων ποσού € 594.000,00
- 3.2 Αναγνώριση από ληφθείσες εγγυήσεων ποσού € 100.000
- 3.3 Αναγνώριση των κερδών χρήσης από την εκμετάλλευση των ακινήτων ποσού € 255.537,32
- 3.4 Αναγνώριση φορολογικής υποχρέωσης για τα έσοδα ενοικίων , ως εάν αυτά φορολογούνταν με το ίδιο φορολογικό πλαίσιο για όλη την χρήση 2020 , ποσού € 66.880,22
- 3.5 Αναγνώριση τόκων δανείου ποσού € 224.062,46
- 3.6 Αναγνώριση ΕΝΦΙΑ και λοιπών εξόδων ακινήτων ποσού € 47.520

Αθήνα 18.05.2021

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΜΠΑΡΚΟΝΙΚΟΣ

Α.Δ.Τ. ΑΒ 203284

ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ ΣΠΗΛΙΟΠΟΥΛΟΣ

ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ Ο.Ε.Ε. 24567

Α' ΤΑΞΗΣ

ΓΙΑ ΤΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

“ΣΥΝΤΑΧΙΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ Ο.Ε.”

ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ 1246

Σημείωση: Επί των ανωτέρω άτυπων (pro forma) χρηματοοικονομικών πληροφοριών έχει εκδοθεί η από 19.05.2021 Έκθεση Διασφάλισης, που διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΑΔ) 3420, “Αναθέσεις Διασφάλισης για Έκδοση Έκθεσης επί της Κατάρτισης Pro Forma Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που περιλαμβάνονται σε Ενημερωτικό Δελτίο”, από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Γεώργιο Τσιώλη (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 17161) της εταιρείας “ΣΟΛ ΑΕ”, ο οποίος εξέφρασε γνώμη χωρίς επιφύλαξη.