

# PREMIA

*Properties*

**PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία**

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ  
ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ ΑΠΟ**

**1<sup>η</sup> Ιανουαρίου ΕΩΣ 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023**

**Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση**

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 4. ΠΑΡ. 2 ΤΟΥ Ν. 3556/2007 .....	4
ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 01.01 - 31.12.2023 .....	5
1. Επιδόσεις και χρηματοοικονομική θέση.....	5
2. Σημαντικά γεγονότα περιόδου .....	7
3. Περιγραφή και διαχείριση των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων .....	8
4. Βασικοί Δείκτες Μέτρησης Αποδοτικότητας και Αποτελεσματικότητας .....	12
5. Προοπτικές για το 2024.....	14
6. Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	15
7. Περιβαλλοντικά ζητήματα.....	15
8. Εργασιακά ζητήματα.....	16
9. Μερισματική πολιτική .....	16
10. Ίδιες μετοχές.....	16
11. Συναλλαγές και διακανονισμοί που δεν περιλαμβάνονται στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις .....	16
12. Γεγονότα μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. ....	17
13. Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης.....	17
14. Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας «Premia Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία » σύμφωνα με την παράγραφο 7 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 κατά την ημερομηνία αναφοράς της 31.12.2023 .....	31
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	33
I. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ .....	41
II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΧΡΗΣΗΣ .....	42
III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ.....	43
IV. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ .....	44
V. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ.....	45
ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.....	46
1. Γενικές πληροφορίες .....	46
2. Σύνοψη Ουσιωδών Λογιστικών Πολιτικών .....	47
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων .....	47
2.2 Αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας .....	48
2.3 Ενοποίηση.....	48
2.4 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες .....	49
2.5 Συμμετοχές σε κοινοπραξίες .....	49
2.6 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	50
2.7 Συμφωνίες Παραχώρησης .....	51
2.8 Μισθώσεις .....	51
2.9 Λογιστικές αρχές ταξινόμησης αποτίμησης και απομείωσης χρηματοοικονομικών μέσων .....	52
2.10 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις .....	53
2.11 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα – Δεσμευμένες Καταθέσεις .....	53
2.12 Κέρδη ανά μετοχή.....	53
2.13 Δανειακές υποχρεώσεις.....	53
2.14 Παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων .....	53
2.15 Προγράμματα παροχής κινήτρων σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, στους συνεργάτες και στο προσωπικό.....	54
2.16 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις.....	54
2.17 Αναγνώριση εσόδων.....	54
2.18 Κόστος Δανεισμού .....	55
2.19 Φόρος – Αναβαλλόμενοι φόροι .....	55
2.20 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	56
2.21 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες της Επιτροπής Διεργητικών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς .....	56
3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις παραδοχές, και κρίσεις της Διοίκησης .....	58
3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών .....	58
3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών .....	60
4. Περιγραφή και διαχείριση των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων .....	60
4.1 Κίνδυνος που σχετίζεται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα .....	60
4.2 Ενεργειακή κρίση και γεωπολιτικές εξελίξεις & συνέχιση δραστηριότητας .....	61
4.3 Κίνδυνος αγοράς που συνδέεται με τις τιμές επενδυτικών ακινήτων και μισθωμάτων.....	61
4.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων.....	62
4.5 Κίνδυνοι που αφορούν στη χρηματοδότηση του Ομίλου.....	62
4.6 Κίνδυνος ρευστότητας.....	63
4.7 Κίνδυνος πληθωρισμού .....	63
4.8 Πιστωτικός κίνδυνος .....	63
4.9 Κίνδυνοι που αφορούν τη δραστηριότητα της θυγατρικής Εταιρείας JPA AEEΣ.....	63

4.10 Κεφαλαιουχικός κίνδυνος.....	64
4.11 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων .....	65
5. Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς τομείς.....	66
6. Σημειώσεις επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων .....	68
6.1 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	68
6.2 Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος.....	72
6.3 Ενσώματα Πάγια Στοιχεία .....	72
6.4 Δικαιώματα χρήσης παγίων .....	73
6.5 Άυλα πάγια στοιχεία.....	73
6.6 Συμμετοχές σε θυγατρικές.....	74
6.7 Συμμετοχές σε κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρείες.....	75
6.8 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις .....	77
6.9 Εμπορικές απαιτήσεις.....	77
6.10 Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις.....	77
6.11 Δεσμευμένες καταθέσεις .....	78
6.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα .....	78
6.13 Μετοχικό Κεφάλαιο .....	78
6.14 Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο.....	78
6.15 Αποθεματικά .....	79
6.16 Αποτελέσματα εις νέον.....	80
6.17 Μη Ελέγχουσες συμμετοχές.....	80
6.18 Δανειακές υποχρεώσεις.....	80
6.19 Υποχρεώσεις μισθώσεων .....	82
6.20 Υποχρεώσεις για παροχές στους εργαζόμενους .....	83
6.21 Προβλέψεις.....	84
6.22 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις .....	84
6.23 Προμηθευτές.....	84
6.24 Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις / φόρος .....	84
6.25 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	85
6.26 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων .....	86
6.27 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών.....	86
6.28 Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα .....	86
6.29 Αμοιβές και έξοδα προσωπικού .....	87
6.30 Λοιπά λειτουργικά έξοδα .....	87
6.31 Άλλα έσοδα.....	87
6.32 Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα .....	87
6.33 Κέρδη ανά μετοχή.....	88
6.34 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη .....	88
6.35 Αμοιβές Ελεγκτών .....	90
6.36 Ανάλυση Ευαισθησίας .....	90
6.37 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις.....	91
6.38 Αναμόρφωση Χρηματοοικονομικών καταστάσεων Χρήσης 31/12/2022 .....	91
6.39 Γεγονότα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.....	92
<b>ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΟΣ ΤΟΠΟΣ ΑΝΑΡΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΚΘΕΣΕΩΝ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ.....</b>	<b>92</b>
Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών και με εισφορές σε είδος για την περίοδο από 01.01.2023 μέχρι την 31.12.2023.....	93
Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 25.01.2022 μέχρι την 31.12.2023 .....	99

**ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 4. ΠΑΡ. 2 ΤΟΥ Ν. 3556/2007**

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

α) Οι Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσεως από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΔΠΧΑ») όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και στις Καταστάσεις Συνολικού Εισοδήματος, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών για την χρήση αυτή της «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και των θυγατρικών εταιρειών της (εφεξής «Όμιλος»), εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 5, παρ. 3 έως 5 του Ν.3556/2007.

β) Η ετήσια έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και την θέση της «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» καθώς και των θυγατρικών εταιρειών που περιλαμβάνονται στις Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, συμπεριλαμβανομένων των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αυτές αντιμετωπίζουν καθώς και τις απαιτούμενες πληροφορίες βάσει των παραγράφων 6 - 8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007.

Αθήνα, 27 Μαρτίου 2024

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Το Μέλος Δ.Σ.

Ηλίας Γεωργιάδης

Κωνσταντίνος Μαρκάζος

Καλλιόπη Καλογερά

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 01.01 - 31.12.2023****Έκθεση επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2023**

Η παρούσα έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση») της Εταιρείας «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και των θυγατρικών εταιρειών της (εφεξής η «Εταιρεία» και ο «Όμιλος» αντίστοιχα), αποσκοπεί στην παροχή ορθής και ολοκληρωμένης πληροφόρησης σχετικά με τα γεγονότα τις εξελίξεις και τις επιδόσεις της της Εταιρείας και του Ομίλου.

Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις των άρθρων 150-154 του Ν. 4548/2018, της παραγράφου 7 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 (ΦΕΚ 91Α/30.04.2007) και τις επ' αυτού εκδοθείσες εκτελεστικές αποφάσεις του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ιδίως την Απόφαση με αριθμό 8/754/14.04.2016.

Η Έκθεση περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με τις Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και τα λοιπά απαιτούμενα από το νόμο στοιχεία και δηλώσεις στην Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση που αφορά τη χρήση 2023.

Η έκθεση είναι ενιαία για όλο τον Όμιλο και βασίζεται στα ενοποιημένα μεγέθη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Αναφορές στα εταιρικά μεγέθη και δεδομένα γίνονται όπου είναι σκόπιμο για λόγους αρτιότερης πληροφόρησης.

**1. Επιδόσεις και χρηματοοικονομική θέση****Επενδύσεις σε ακίνητα**

Το συνολικό χαρτοφυλάκιο επενδύσεων του Ομίλου την 31.12.2023, αποτελείται από:

- Σαράντα ένα (41) επενδυτικά ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας € 260,90 εκ. όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές του Ομίλου (SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε., GEOAXIS ΓΑΙΟΑΞΙΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ & ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ), εκ των οποίων (α) τριάντα τρία (33) ακίνητα εισοδήματος συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφανείας 275.102 τ.μ. η αξία των οποίων ανέρχεται σε €201,53 εκ. και (β) οκτώ (8) ακίνητα προς αξιοποίηση, ήτοι (2) βιομηχανικά ακίνητα συνολικής επιφανείας 7.030 τ.μ. και αξίας € 3,31 εκ., (1) εμπορικό ακίνητο συνολικής επιφανείας 59.729 τ.μ. και αξίας € 46,80 εκ., (4) οικόπεδα συνολικής επιφανείας 165.620 τ.μ. και αξίας € 4,63 εκ., και (1) ακίνητο εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων συνολικής επιφανείας 5.253 τ.μ. και αξίας € 4,63 εκ., την 31.12.2023.
- Δέκα (10) σχολικές μονάδες συνολικής επιφανείας 36.505 τ.μ., που βρίσκονται υπό τη διαχείριση της θυγατρικής εταιρείας JPA ΑΕΕΣ μέσω Σύμβασης ΣΔΙΤ, με τη συνολική αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων από τη Σύμβαση ΣΔΙΤ να ανέρχονται σε € 36,79 εκ.

Το συνολικό χαρτοφυλάκιο επενδύσεων του Ομίλου την 31.12.2022, αποτελούνταν από:

- Σαράντα (40) επενδυτικά ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας € 229,07 εκ. όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές του Ομίλου (SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε., GEOAXIS ΓΑΙΟΑΞΙΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ & ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ), εκ των οποίων (α) τριάντα ένα (31) ακίνητα εισοδήματος συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφανείας 272.625 τ.μ. η αξία των οποίων ανέρχεται σε €188,96 εκ. και (β) εννέα (9) ακίνητα προς μελλοντική αξιοποίηση, ήτοι (4) βιομηχανικά ακίνητα συνολικής επιφανείας 44.097 τ.μ. και αξίας € 9,13 εκ., (1) εμπορικό ακίνητο συνολικής επιφανείας 52.503 τ.μ. και αξίας € 26,25 εκ. και (4) οικόπεδα συνολικής επιφανείας 165.620 τ.μ. και αξίας € 4,73 εκ., την 31.12.2022.
- Δέκα (10) σχολικές μονάδες συνολικής επιφανείας 36.505 τ.μ., που βρίσκονται υπό τη διαχείριση της θυγατρικής εταιρείας JPA ΑΕΕΣ μέσω Σύμβασης Δημοσίου-Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ), με τη συνολική αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων από τη Σύμβαση ΣΔΙΤ να ανέρχονται σε € 38,07 εκ.

**Χρηματοοικονομική διάρθρωση**

Ο συνολικός δανεισμός του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων και των επιχορηγήσεων (σημ.6.18-6.19)) ανήλθε σε € 199,60 εκ. έναντι € 176,63 εκ. την 31.12.2022. Η μεταβολή οφείλεται κυρίως εκταμίευση δανείων ύψους € 26,1 εκ. για την κατασκευή των ακινήτων στην Πειραιώς 180 και την Ξάνθη.

Το σύνολο των ταμειακών διαθέσιμων του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων των δεσμευμένων καταθέσεων) ανήλθε σε € 45,03 εκ. έναντι € 47,75 εκ. την 31.12.2022. Οι δεσμευμένες καταθέσεις του Ομίλου διαμορφώθηκαν σε € 7,31 εκ. έναντι € 6,96 εκ. την 31.12.2022.

Ο καθαρός δανεισμός του Ομίλου (σύνολο δανειακών υποχρεώσεων συμπεριλαμβανομένων και των υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων και των επιχορηγήσεων (σημ.6.18- 6.19) μείον ταμειακά διαθέσιμα, συμπεριλαμβανομένων των δεσμευμένων καταθέσεων) την 31.12.2023 διαμορφώθηκε σε € 154,58 εκ. έναντι € 128,87 εκ. την 31.12.2022.

### Κύκλος εργασιών

Τα συνολικά έσοδα από διαχείριση ακινήτων του Ομίλου κατά το 2023 ανήλθαν σε € 18,99 εκ. έναντι € 15,08 εκ. κατά την προηγούμενη χρήση, παρουσιάζοντας αύξηση € 3,91 εκ. ή 26%. Η αύξηση αυτή, οφείλεται κυρίως σε μισθώματα που προήλθαν από τις νέες επενδύσεις που πραγματοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια του 2023, από νέους μισθωτές καθώς και από αναπροσαρμογές μισθωμάτων. Τα συνολικά έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα από μισθώματα ακινήτων ύψους € 15,36 εκ. και έσοδα από παροχή υπηρεσιών ύψους € 3,63 εκ. τα οποία κατά κύριο λόγο αφορούν έσοδα της θυγατρικής JPA ΑΕΕΣ καθώς και € 0,86 εκ. έσοδα επανατιμολόγησης κοινοχρήστων.

### Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

Κατά το 2023, τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ανήλθαν σε € 2,31 εκ. έναντι € 16,94 εκ. την προηγούμενη χρήση παρουσιάζοντας μείωση €14,64 εκ ή 86%. Η μείωση αυτή οφείλεται κατά κύριο λόγο στο ότι κατά την προηγούμενη χρήση προστέθηκαν στο χαρτοφυλάκιο του Ομίλου 23 επενδυτικά ακίνητα τα οποία αύξησαν σημαντικά τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες.

### Λειτουργικά Αποτελέσματα

Ο Όμιλος για το 2023 παρουσίασε λειτουργικά κέρδη προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) ύψους € 14,07 εκ. έναντι €24,42 εκ. την 31.12.2022 παρουσιάζοντας μείωση €10,35 εκ. ή 42%. Η μεταβολή προέκυψε κυρίως από τη μείωση των κερδών από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία. Τα λειτουργικά κέρδη προ φόρων τόκων και αποσβέσεων, και εξαιρουμένων των μη επαναλαμβανόμενων εσόδων και εξόδων και των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία (Adjusted EBITDA) του Ομίλου, ανήλθαν σε € 12,02 εκ., έναντι € 7,48 εκ. την 31.12.2022, παρουσιάζοντας αύξηση € 4,54 εκ. ή 61%.

Τα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα ανήλθαν σε € 5,26 εκ. από € 4,04 εκ. την 31.12.2022, παρουσιάζοντας αύξηση € 1,22 εκ. ή 30%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στις προσθήκες νέων ακινήτων.

Οι δαπάνες προσωπικού ανήλθαν σε € 2,19 εκ. από € 1,91 εκ. την 31.12.2022, παρουσιάζοντας αύξηση € 0,28 εκ. ή 15%, με τον αριθμό του προσωπικού να ανέρχεται σε 17 άτομα την 31.12.2023 έναντι 16 ατόμων την 31.12.2022.

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα κατά τη χρήση 2023 ανήλθαν σε € 1,43 εκ. έναντι € 2,14 εκ. την 31.12.2022, παρουσιάζοντας μείωση € 0,71 εκ. ή 33%.

### Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 7,67 εκ., έναντι € 5,97 εκ. την 31.12.2022, παρουσιάζοντας αύξηση € 1,70 εκ. ή 28%. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση του δανεισμού του Ομίλου καθώς και στην αύξηση του επιτοκίου αναφοράς (Euribor).

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 2,87 εκ., έναντι € 2,90 εκ. την 31.12.2022, τα οποία κατά κύριο λόγο αφορούν χρηματοοικονομικά έσοδα της θυγατρικής JPA ΑΕΕΣ καθώς και € 0,49 εκ. έσοδα από προθεσμιακές καταθέσεις.

### Φόρος

Επισημαίνεται ότι από την ημερομηνία μετατροπής της Εταιρείας σε Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ»), ήτοι από την έγκριση της αδείας λειτουργίας από το Γενικό Εμπορικό Μητρώο, στις 24 Μαΐου 2022, η μητρική Εταιρεία και οι θυγατρικές εταιρείες της φορολογούνται σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν 2778/1999 με ειδικό τρόπο.

Ο φόρος επί των επενδύσεων, των χρηματικών διαθεσίμων και των προκαταβολών του Ομίλου την 31.12.2023 ανήλθε σε € 1,45 εκ. έναντι € 0,38 εκ. την 31.12.2022.

### Κέρδη μετά από φόρους

Τα κέρδη μετά από φόρους διαμορφώθηκαν σε € 7,24 εκ. έναντι € 15,86 εκ. την 31.12.2022, παρουσιάζοντας μείωση € 8,62 εκ. ή 54% κυρίως λόγω των χαμηλότερων κερδών από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, καθώς και των υψηλότερων χρηματοοικονομικών εξόδων και του αυξημένου φόρου επενδύσεων, λόγω της αύξησης των επιτοκίων.

## 2. Σημαντικά γεγονότα περιόδου

### Εταιρικά γεγονότα

Την 31.07.2023 εγκρίθηκε από το Γ.Ε.ΜΗ η συγχώνευση με απορρόφηση από την Εταιρεία, με ημερομηνία ισολογισμού μετασηματισμού για τους σκοπούς της συγχώνευσης την 31.12.2022, των θυγατρικών εταιρειών, «PREMIA ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «PREMIA ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «ΑΔΑΜ- ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «PIRAEUS REGENERATION ZONAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ», «ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ», και «VALOR PROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ» σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 7-21, 30-38 και (κατά την έκταση που τυγχάνουν εφαρμογής αναφορικά με την VALOR PROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ) 43-45 του Ν. 4601/2019, καθώς και τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και των άρθρων 1-5 του Ν. 2166/1993, όπως ισχύουν.

Την 10.07.2023 συστάθηκε η εταιρεία PANDORA INVEST ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, (στην οποία η Εταιρεία εισέφερε το 80% του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου, καταβάλλοντας το ποσό των € 80 χιλ., ενώ το υπόλοιπο 20% εισφέρθηκε από την εταιρεία VIA FUTURA A.B.) η οποία τον Οκτώβριο του 2023 προχώρησε στην υπογραφή προσυμφώνων, για την απόκτηση ακινήτων από την ALPHA BANK αξίας € 26,8 εκ. για τα οποία έχει δοθεί προκαταβολή αξίας € 1,4 εκ η αγορά των οποίων αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2024.

### Επενδύσεις

Ο Όμιλος προχώρησε εντός της τρέχουσας χρήσης στις κάτωθι επενδύσεις, οι οποίες συνέβαλαν στη διασπορά του χαρτοφυλακίου επενδύσεων του Ομίλου:

1. Την 11.01.2023 η θυγατρική εταιρεία PRIMALIFT A.E. προχώρησε στην απόκτηση όμορου με το Athens Heart οικοπέδου επιφάνειας 1.849 τ.μ., το οποίο εντάσσεται στο σχεδιασμό μετατροπής του ακινήτου σε γραφειακό συγκρότημα, έναντι τιμήματος € 1,50 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού € 0,022 εκ.), το οποίο βρίσκεται επί της οδού Πειραιώς 180. Οι εργασίες στο ακίνητο βρίσκονται σε εξέλιξη με ορίζοντα ολοκλήρωσης το πρώτο εξάμηνο του 2024. Σημειώνεται ότι εντός της τρέχουσας χρήσης πραγματοποιήθηκαν κατασκευαστικές εργασίες, άμεσα έξοδα που αφορούν την κατασκευή, τόκοι κατασκευαστικής περιόδου, καθώς και ποινές πρόωρης λήξης μισθώσεων, συνολικού ύψους € 20,5 εκ. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31.12.2023 ανέρχεται σε € 46,8 εκ.

2. Την 15.03.2023, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση μισθωμένου ακινήτου επιφάνειας 12.230 τ.μ. εντός οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 99.133 τ.μ., που βρίσκεται περιοχή του Μοσχοχωριού Φθιώτιδος, επί του οποίου βρίσκονται οι εγκαταστάσεις του Φυσικού Μεταλλικού Νερού ΙΟΛΗ. Μισθωτής του ακινήτου είναι η νεοσυσταθείσα εταιρεία ΙΟΛΗ ΠΗΓΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, θυγατρική της STERNER STENHUS GREECE (βασικού μετόχου της Εταιρείας που από τον Νοέμβριο 2022 κατέχει και το πλειοψηφικό μερίδιο στην ΜΠΟΥΤΑΡΗ ΟΙΝΟΠΟΙΕΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ). Το τίμημα ανήλθε σε € 2,1 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού € 0,115 εκ.), ενώ η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31.12.2023 ανέρχεται σε € 3,9 εκ..

3. Την 21.03.2023, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση ενός αυτοτελούς ακινήτου στην Ξάνθη συνολικής επιφάνειας 5.253 τ.μ. του οποίου οι υπέρ του ισόγειου όροφου θα λειτουργήσουν ως φοιτητική εστία, ενώ το ισόγειο του ακινήτου θα λειτουργήσει ως εμπορικό κατάστημα. Το τίμημα ανήλθε σε € 2,1 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού € 0,367 εκ.), ενώ η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανέρχεται σε € 4,6 εκ. Οι εργασίες στο ακίνητο βρίσκονται σε εξέλιξη με ορίζοντα ολοκλήρωσης το πρώτο εξάμηνο του 2024. Σημειώνεται ότι εντός της τρέχουσας χρήσης πραγματοποιήθηκαν κατασκευαστικές εργασίες, ύψους € 1,8 εκ.

4. Επίσης σημαντικές κατασκευαστικές εργασίες πραγματοποιήθηκαν στα ακίνητα που βρίσκονται στο Ωραιόκαστρο Θεσσαλονίκης (ανάπτυξη κτιρίου 3.063 τ.μ. με μισθωτή την Leroy Merlin) και στην Παιανία (επέκταση 644 τ.μ. με μισθωτή την ΡΕΡΚΟ), ύψους € 0,46 εκ., € 1,34 εκ. αντίστοιχα και προσθήκες στη θέση Δύο Πεύκα Ασπροπύργου (κατασκευή ψυκτικών θαλάμων 1.808 τ.μ. με μισθωτή την Friesland) ύψους € 1,24 εκ.

### Συμμετοχή σε κοινοπραξία

Την 02.02.2023 η Εταιρεία απέκτησε το 25% του μετοχικού κεφαλαίου της νεοσυσταθείσας εταιρείας P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ καταβάλλοντας το ποσό των € 0,125 εκ. ενώ με 75% συμμετέχει ο όμιλος DIMAND. Η P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ μέσω δεσμευτικής συμφωνίας που υπεγράφη την 04.02.2023 θα αποκτήσει το 65% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας SKYLINE ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. («Skyline») από την Alpha Group Investments Ltd του Ομίλου ALPHA BANK. Στόχος είναι η ολοκλήρωση της συναλλαγής να πραγματοποιηθεί μέχρι το πρώτο εξάμηνο 2024.

### Πωλήσεις Ακινήτων

Την 30.10.2023 η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση ακινήτου ιδιοκτησίας της επί της οδού Ορφέως 166 στην περιοχή του Βοτανικού-Ελαιώνα Αττικής έναντι τιμήματος € 5,5 εκ. Η εύλογη αξία του ανερχόταν σε € 4,1 εκ. σύμφωνα με την έκθεση εκτίμησης της 30.6.2023 και ήταν άνευ δανειακής επιβάρυνσης.

### Χρηματοδοτήσεις

Την 20.03.2023 η Εταιρεία υπέγραψε με την τράπεζα Alpha Bank σύμβαση παροχής ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού ύψους €3 εκ. με σκοπό τη χρηματοδότηση αγοράς του ακινήτου της Ξάνθης και την κάλυψη γενικών επιχειρηματικών σκοπών. Εντός της τρέχουσας χρήσης εκταμιεύθηκε ποσό € 2,7 εκ. Το εν λόγω δάνειο εξοφλήθηκε την 17.10.2023 με την έκδοση νέου ομολογιακού δανείου.

Συγκεκριμένα, την 31.08.2023 η Εταιρεία υπέγραψε με την Alpha Bank ομολογιακό δάνειο ύψους €3,98 εκ. διάρκειας 11 ετών στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας («ΤΑΑ») με σκοπό την ανακατασκευή του ακινήτου της στην Ξάνθη και την αναχρηματοδότηση του ως άνω ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού. Εντός της τρέχουσας χρήσης εκταμιεύθηκε ποσό ύψους €2,7 εκ.

Την 28.06.2023 η θυγατρική PRIMALAF T A.E. υπέγραψε με την Εθνική Τράπεζα σύμβαση παροχής ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού ύψους €25 εκ. με σκοπό α) την αποπληρωμή ενδοομιλικού δανείου προς την μητρική Εταιρεία, β) γενικούς επιχειρηματικούς σκοπούς και γ) την ανακατασκευή του ακινήτου της. Εντός της τρέχουσας χρήσης εκταμιεύθηκε ποσό €19,7εκ.. Από αυτό το ποσό έγινε μερική αποπληρωμή των ενδοομιλικών δανείων προς την μητρική Εταιρεία συνολικού ύψους € 7,1εκ. Το δάνειο αυτό εξοφλήθηκε με την εκταμίευση νέου ομολογιακού δανείου.

Συγκεκριμένα, την 27.09.2023 η θυγατρική PRIMALAF T A.E. υπέγραψε με την Εθνική Τράπεζα ομολογιακό δάνειο ύψους €40,6 εκ. διάρκειας 20 ετών στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας («ΤΑΑ») με σκοπό α) την αναχρηματοδότηση ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού και β) την ανακατασκευή του ακινήτου της. Εντός της τρέχουσας χρήσης εκταμιεύθηκε ποσό € 23,4εκ..

### 3. Περιγραφή και διαχείριση των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων

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

#### 3.1. 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. Η διακύμανση αυτή των μακροοικονομικών συνθηκών και κατ' επέκταση των συνθηκών της εγχώριας αγοράς ακινήτων, επιδρά ενδεικτικά:

- 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),
- στη δυνατότητα καταβολής των μισθωμάτων από τους μισθωτές,
- στο προεξοφλητικό επιτόκιο ή/και την προσφορά/ζήτηση συγκρίσιμων ακινήτων και κατ' επέκταση, λόγω των ανωτέρω, στην εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων.

#### 3.2 Ενεργειακή κρίση και γεωπολιτικές εξελίξεις & συνέχιση δραστηριότητας του Ομίλου

Η ενεργειακή κρίση που ξεκίνησε το 2022, 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 στην κατανάλωση, τις επενδύσεις και κατ' επέκταση στην οικονομική ανάπτυξη. Η άνοδος των τιμών της ενέργειας σε συνδυασμό με τις διαταραχές στις εφοδιαστικές αλυσίδες οι οποίες αυξάνουν τα κόστη μεταφοράς και παραγωγής, έχουν τροφοδοτήσει ισχυρές πληθωριστικές πιέσεις διεθνώς, μεγεθύνοντας την αβεβαιότητα για την επίπλωσή τους στον ρυθμό οικονομικής ανάπτυξης των προσεχών ετών. Επιπλέον, ο πόλεμος στην Ουκρανία Φ ασκεί περαιτέρω πίεση στις τιμές της ενέργειας και κατ' επέκταση στον πληθωρισμό.



Αναφορικά με τις πληθωριστικές πιέσεις, σημειώνεται ότι τα έσοδα του Ομίλου από μισθώματα βασίζονται στην πλειοψηφία τους σε μακροπρόθεσμες συμβάσεις και είναι συνδεδεμένα με ρήτρα αναπροσαρμογής σε σχέση με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή. Σε κάθε περίπτωση, επισημαίνεται ότι δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η επίπτωση μιας παρατεταμένης περιόδου πληθωριστικών πιέσεων στην οικονομική κατάσταση των μισθωτών του Ομίλου.

Επίσης, σημειώνεται ότι ο Όμιλος κατά την τρέχουσα χρήση έχει έκθεση σε έργα ανάπτυξης ακινήτων. Οι αυξήσεις του κατασκευαστικού κόστους δεν εκτιμάται ότι θα επηρεάσουν ουσιωδώς την οικονομική κατάσταση του Ομίλου λόγω της μικρής χρονικής διάρκειας κατασκευής και της μικρής συμμετοχής τους στο σύνολο του επενδυτικού του χαρτοφυλακίου.

Αναφορικά με τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις στην Ουκρανία και στην Μέση Ανατολή αξίζει να σημειωθεί ότι ο Όμιλος δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελλάδα και δεν έχει μισθωτές οι οποίοι προέρχονται από χώρες που πλήττονται άμεσα από τις πολεμικές συγκρούσεις.

Καθώς τα δεδομένα μεταβάλλονται διαρκώς, οποιοσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με τις επιπτώσεις από την ενεργειακή κρίση και τον πόλεμο στην Ουκρανία και στην Μέση Ανατολή στην εγχώρια οικονομία, την αγορά ακινήτων και κατ' επέκταση στα οικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου υπόκεινται σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας. Ο Όμιλος παρακολουθεί προσεκτικά και αξιολογεί συνεχώς τις εξελίξεις.

Λαμβάνοντας υπόψη την χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου, τη σύνθεση και διασπορά του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του, τον μακροπρόθεσμο επενδυτικό ορίζοντα που εφαρμόζει, σε συνδυασμό με την εξασφάλιση των απαραίτητων χρηματοδοτικών κεφαλαίων για την υλοποίηση της επενδυτικής του στρατηγικής σε μεσοπρόθεσμο επίπεδο, συμπεραίνεται ότι ο Όμιλος διαθέτει τους απαραίτητους πόρους λειτουργίας και υλοποίησης της μεσοπρόθεσμης στρατηγικής του. Κατ' αυτόν τον τρόπο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας του Ομίλου.

### 3.3 Κίνδυνος αγοράς που συνδέεται με τις τιμές επενδυτικών ακινήτων και μισθωμάτων

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών λόγω ενδεχόμενης μεταβολής της αξίας των ακινήτων και μείωσης των μισθωμάτων. Τυχόν αρνητική μεταβολή στην εύλογη αξία των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του ή/και στα μισθώματα, θα έχει αρνητική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.

Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους που σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση, 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 που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την εύλογη αξία των ακινήτων του Ομίλου και κατ' επέκταση τις επιδόσεις του και την χρηματοοικονομική του θέση.

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

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

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

Για την έγκαιρη αντιμετώπιση του σχετικού κινδύνου ο Όμιλος φροντίζει να επιλέγει ακίνητα τα οποία τυγχάνουν εξαιρετικής γεωγραφικής θέσης και προβολής και σε περιοχές οι οποίες είναι αρκετά εμπορικές ώστε να μειώσει την έκθεσή του σε αυτόν τον κίνδυνο.

Επίσης ο Όμιλος διέπεται από θεσμικό πλαίσιο, όπως ορίζεται από το Ν. 2778/1999, το οποίο συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή / και έγκαιρη αναγνώριση και αντιμετώπιση του σχετικού κινδύνου, όπου ορίζει ότι: (α) τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου αποτιμώνται περιοδικά, καθώς και προ αποκτήσεων και μεταβιβάσεων, από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή, (β) προβλέπεται η δυνατότητα επένδυσης σε ανάπτυξη και κατασκευή ακινήτων υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις και περιορισμούς, και (γ) απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου να υπερβαίνει το 25% της αξίας του συνολικού χαρτοφυλακίου ακινήτων.

Σχετικά με τον κίνδυνο που προέρχεται από τη μείωση των μισθωμάτων, και προκειμένου να ελαχιστοποιηθεί ο κίνδυνος αρνητικής μεταβολής αυτών από σημαντικές μεταβολές του πληθωρισμού στο μέλλον, ο Όμιλος συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων, για την πλειοψηφία των μισθώσεων, συνδέονται με τον Δ.Τ.Κ. πλέον περιθωρίου και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

### 3.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων

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. Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται κυρίως από τραπεζικά δάνεια που κατά κανόνα συνάπτονται με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor.

Ο Όμιλος αξιολογεί την έκθεσή του στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων και εξετάζει τις δυνατότητες διαχείρισης του μέσω ενδεικτικά, βελτίωσης των όρων ή/και αναχρηματοδότησης των υφιστάμενων δανείων. Αξίζει να σημειωθεί ότι σε συνέχεια έκδοσης του διαπραγματεύσιμου στο Χρηματιστήριο ΑΦθηνών ομολόγου, 5ετούς διάρκειας ύψους € 100 εκ., σημαντικό μέρος του συνολικού υφιστάμενου δανεισμού του Ομίλου διαθέτει σταθερό επιτόκιο και συνεπώς δεν υπόκειται στο σχετικό κίνδυνο. Το ίδιο ισχύει και για το μέρος του δανεισμού που συνάπτει ο Όμιλος στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας («ΤΑΑ»), το οποίο ανερχόταν συνολικά σε 9,13 εκ. κατά την 31.12.2023 και το οποίο διαθέτει σταθερό επιτόκιο.

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στην παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού του Ομίλου, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Σημειώνεται ότι στην πραγματικότητα, η μεταβολή μιας παραμέτρου (αλλαγή επιτοκίου) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μία μεταβλητές. Εάν το επιτόκιο δανεισμού, το οποίο αποτελεί το μεταβλητό κόστος δανεισμού του Ομίλου και το οποίο κατά την 31.12.2023 ήταν 3,923% αυξηθεί κατά 100 μονάδες βάσης, η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν αρνητική κατά περίπου € 1 εκ. (εξαιρώντας το σταθερό κόστος δανεισμού το οποίο απορρέει από το κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους € 100 εκατ. και το μέρος των δανείων στο πλαίσιο του ΤΑΑ).

### 3.5 Κίνδυνοι που αφορούν στη χρηματοδότηση του Ομίλου

Ο κίνδυνος ρευστότητας συνίσταται στην ενδεχόμενη αδυναμία του Ομίλου να καλύψει τις τρέχουσες υποχρεώσεις του λόγω έλλειψης επαρκών ταμειακών διαθεσίμων. Τα διαθέσιμα ταμειακά υπόλοιπα προσφέρουν στον Όμιλο ισχυρή ρευστότητα. Στο πλαίσιο μίας πολιτικής συνετούς οικονομικής διαχείρισης, η Διοίκηση του Ομίλου επιδιώκει να διαχειρίζεται το δανεισμό του αξιοποιώντας μία ποικιλία χρηματοδοτικών πηγών και σε συμφωνία με τον επιχειρησιακό σχεδιασμό και τους στρατηγικούς στόχους του. Ο Όμιλος εκτιμά τις χρηματοδοτικές του ανάγκες και τις διαθέσιμες πηγές χρηματοδότησης στην εγχώρια χρηματοοικονομική αγορά και διερευνά τις όποιες ευκαιρίες άντλησης επιπρόσθετων κεφαλαίων μέσω έκδοσης δανεισμού στην εν λόγω αγορά.

Ενδεχόμενη μη συμμόρφωση της Εταιρείας και θυγατρικών του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένης της JPA) με περιοριστικές ρήτρες («financial 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 μερίσμα του Ν. 2778/1999 όπως εκάστοτε ισχύει περιορίζεται από συγκεκριμένους όρους των δανειακών της συμβάσεων.

### 3.6 Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας συνίσταται στην ενδεχόμενη αδυναμία του Ομίλου να καλύψει τις τρέχουσες υποχρεώσεις του λόγω έλλειψης επαρκών ταμειακών διαθεσίμων.

Ο Όμιλος εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα ώστε να ικανοποιεί εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις του, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους μισθωτές, της διατήρησης επαρκών ταμειακών διαθεσίμων και της συνετής διαχείρισής τους. Παράλληλα, επιδιώκει την ενεργητική διαχείριση του δανεισμού της αξιοποιώντας τα διαθέσιμα χρηματοδοτικά εργαλεία, όπως π.χ. η χρηματοδότηση μέσω του διαπραγματεύσιμου ομολογιακού δανείου € 100 εκ. που εξέδωσε το 2022 και οι χρηματοδοτήσεις στο πλαίσιο του ΤΑΑ.

Επίσης, η Εταιρεία ήδη έχει συνάψει δανειακές συμβάσεις ή βρίσκεται σε συζητήσεις με τράπεζες σχετικά με την παροχή πρόσθετων δανειακών κεφαλαίων προκειμένου να πραγματοποιήσει το επενδυτικό της σχέδιο.

Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα, μέσω του δείκτη γενικής ρευστότητας («current ratio»). Ο δείκτης γενικής ρευστότητας είναι ο λόγος των βραχυπρόθεσμων περιουσιακών στοιχείων (κυκλοφορούν ενεργητικό) προς το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων όπως παρουσιάζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Δείκτης Άμεσης ή Γενικής Ρευστότητας Ποσά σε € χιλ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Κυκλοφορούν ενεργητικό	47.554	49.936	41.816	40.691
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	10.764	7.167	5.456	2.213
<b>Άμεση ή Γενική Ρευστότητα</b>	<b>4,42</b>	<b>6,97</b>	<b>7,66</b>	<b>18,3</b>

### 3.7 Κίνδυνος πληθωρισμού

Αφορά στην αβεβαιότητα για την πραγματική αξία των επενδύσεων του Ομίλου από ενδεχόμενη σημαντική αύξηση του πληθωρισμού κατά τις επόμενες περιόδους. Σχετικά με τον κίνδυνο αυτόν, ο οποίος σχετίζεται με τις μειώσεις των μισθωμάτων και προκειμένου να ελαχιστοποιηθεί ο κίνδυνος αρνητικής μεταβολής αυτών, από σημαντικές μεταβολές του πληθωρισμού στο μέλλον, ο Όμιλος συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων, για την πλειοψηφία των μισθώσεων, συνδέονται με τον Δ.Τ.Κ. πλέον περιθωρίου, σε περίπτωση δε αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

### 3.8 Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο αναφορικά με τις εμπορικές απαιτήσεις από μισθωτές και τις απαιτήσεις από πωλήσεις ακινήτων. Δύο σημαντικές εκφάνσεις του πιστωτικού κινδύνου είναι ο κίνδυνος αντισυμβαλλομένου και ο κίνδυνος συγκέντρωσης.

- Κίνδυνος Συγκέντρωσης : Ο κίνδυνος συγκέντρωσης αφορά στην υψηλή εξάρτηση από συγκεκριμένους πελάτες-μισθωτές που μπορεί να δημιουργήσει είτε σοβαρό πρόβλημα βιωσιμότητας του Ομίλου σε περίπτωση αφερεγγυότητάς τους, είτε απαίτηση προνομιακής μεταχείρισης από την πλευρά των μισθωτών.

Σημαντικό τμήμα των εσόδων του Ομίλου από μισθώματα προέρχεται από 3 μισθωτές, που ανήκουν κυρίως στον κλάδο των βιομηχανικών ακινήτων, που συνολικά αντιπροσωπεύουν το 29% των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων, με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2023. 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.

- Κίνδυνος Αντισυμβαλλομένου: Ο κίνδυνος αντισυμβαλλομένου αναφέρεται στην πιθανότητα ο αντισυμβαλλόμενος σε μία συναλλαγή να αθετήσει τη συμβατική του υποχρέωση πριν την οριστική τακτοποίηση των χρηματοροών που προκύπτουν από τη συναλλαγή. Στην προκειμένη περίπτωση, ο Όμιλος υπόκειται στον κίνδυνο της συνεργασίας με τυχόν αφερέγγυους μισθωτές, με συνέπεια τη δημιουργία επισφαλών/αβέβαιης είσπραξης απαιτήσεων.

Για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων του εν λόγω κινδύνου, ο Όμιλος αξιολογεί την πιστοληπτική ικανότητα των αντισυμβαλλομένων του και επιδιώκει τη λήψη επαρκών εγγυήσεων.

### 3.9 Κίνδυνοι που αφορούν τη δραστηριότητα της θυγατρικής εταιρείας JPA AEEΣ

Η Εταιρεία JPA AEEΣ 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 AEEΣ και συνακόλουθα στα αποτελέσματα και στη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

Ο βασικός πελάτης της JPA AEEΣ είναι η ΚΤΥΠ ΑΕ, η οποία αποτελεί Εταιρεία 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 AEEΣ και στα 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 AEEΣ, 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.

### 3.10 Κεφαλαιουχικός κίνδυνος

Ο σκοπός του Ομίλου όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει την ικανότητά του να παραμένει σε συνεχιζόμενη δραστηριότητα, με σκοπό να παράγει κέρδη για τους μετόχους και οφέλη για τα υπόλοιπα ενδιαφερόμενα μέρη και να διατηρήσει τη βέλτιστη κεφαλαιακή δομή ώστε να μειώσει το κόστος του κεφαλαίου.

Ο κίνδυνος από υψηλή δανειακή επιβάρυνση μπορεί να οδηγήσει σε αδυναμία αποπληρωμής των δανειακών υποχρεώσεων (κεφαλαίου και τόκων), μη συμμόρφωση με τους όρους των δανείων και ενδεχομένη αδυναμίας σύναψης νέων δανειακών συμβάσεων.



**Δείκτης Άμεσης ή Γενικής Ρευστότητας**

Η Διοίκηση του Ομίλου παρακολουθεί τα άμεσα ρευστοποιήσιμα στοιχεία Ενεργητικού και τις τρέχουσες Υποχρεώσεις, βάσει του ακόλουθου δείκτη:

Δείκτης Άμεσης ή Γενικής Ρευστότητας Ποσά σε € χιλ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Κυκλοφορούν ενεργητικό	47.554	49.936	41.816	40.691
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	10.764	7.167	5.456	2.213
<b>Άμεση ή Γενική Ρευστότητα</b>	<b>4,42</b>	<b>6,97</b>	<b>7,66</b>	<b>18,39</b>

**Δείκτες Μόχλευσης**

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί την εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης του Ομίλου βάσει των ακόλουθων δεικτών:

Συντελεστής μόχλευσης (Loan to Value) Ποσά σε € χιλ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Μακροπρόθεσμα Δάνεια και επιχορηγήσεις	189.133	165.795	131.636	105.525
Βραχυπρόθεσμα δάνεια και επιχορηγήσεις	4.696	4.890	2.556	1.238
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων (σημ. 6.19)	4.874	5.695	4.874	-
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων (σημ. 6.19)	899	247	899	-
<b>Συνολικός Δανεισμός(α)</b>	<b>199.602</b>	<b>176.627</b>	<b>139.965</b>	<b>106.763</b>
Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις (β)	7.308	6.959	3.396	1.593
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (γ)	37.717	40.796	36.985	38.767
<b>Καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος (α-β-γ = δ)</b>	<b>154.577</b>	<b>128.872</b>	<b>99.584</b>	<b>66.403</b>
Επενδύσεις σε ακίνητα	260.895	229.066	189.625	103.260
Προκαταβολές για αγορά και κατασκευή επενδυτικών ακινήτων	6.678	2.869	5.266	2.869
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρείες	2.823	2.594	3.562	3.047
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος (μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο μέρος)	36.792	38.073	-	-
<b>Σύνολο Επενδύσεων (ε)</b>	<b>307.188</b>	<b>272.602</b>	<b>198.453</b>	<b>109.176</b>
<b>Σύνολο Ενεργητικού (ζ)</b>	<b>356.147</b>	<b>324.859</b>	<b>280.816</b>	<b>229.669</b>
<b>Loan to Value - LTV (α/ε)</b>	<b>64,98%</b>	<b>64,79%</b>	<b>70,53%</b>	<b>97,79%</b>
<b>Net Loan to Value - Net LTV (δ/ε)</b>	<b>50,32%</b>	<b>47,27%</b>	<b>50,18%</b>	<b>60,82%</b>
<b>Δείκτης Μόχλευσης (α/ζ)</b>	<b>56,04%</b>	<b>54,37%</b>	<b>49,84%</b>	<b>46,49%</b>

- Ο Δείκτης Μόχλευσης ορίζεται ως οι μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις πλέον των επιχορηγήσεων, πλέον των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων (σημ. 6.19) όπως εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης διά του συνόλου του ενεργητικού, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.
- Δείκτης Συνολικού Δανεισμού προς Σύνολο Επενδύσεων (Loan to Value και εφεξής «LTV»), ο οποίος υπολογίζεται ως το συνολικό χρηματοοικονομικό χρέος διαιρούμενο με το σύνολο των επενδύσεων.
  - Το συνολικό χρηματοοικονομικό χρέος ορίζεται ως το σύνολο των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων δανείων πλέον των επιχορηγήσεων, πλέον των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων (σημ. 6.19).
  - Το σύνολο επενδύσεων ορίζεται ως το σύνολο των επενδυτικών ακινήτων, των προκαταβολών για αγορά επενδυτικών ακινήτων, των συμμετοχών σε κοινοπραξίες και σε συγγενείς, και των χρηματοοικονομικών στοιχείων στο αποσβέσιμο κόστος.
- Δείκτης Καθαρού Δανεισμού προς Σύνολο Επενδύσεων (Net Loan to Value και εφεξής «Net LTV»), ο οποίος υπολογίζεται ως το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος διαιρούμενο με το σύνολο των επενδύσεων.
  - Το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος ορίζεται ως το σύνολο των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων δανείων πλέον των επιχορηγήσεων, πλέον των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων (σημ. 6.19), μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις δεσμευμένες καταθέσεις
  - Το σύνολο επενδύσεων ορίζεται ως το σύνολο των επενδυτικών ακινήτων, των προκαταβολών για αγορά επενδυτικών ακινήτων, των συμμετοχών σε κοινοπραξίες και σε συγγενείς και των χρηματοοικονομικών στοιχείων στο αποσβέσιμο κόστος.

**Στοιχεία Μετοχής και Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)**

Ως Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV), ορίζεται το σύνολο της καθαρής θέσης (προ των δικαιωμάτων μη ελεγχουσών συμμετοχών). Στον παρακάτω πίνακα παρατίθεται ο υπολογισμός του NAV και του NAV ανά μετοχή:

Ποσά σε € χιλ.	Ο Όμιλος	
	31/12/2023	31/12/2022
Εσωτερική Λογιστική Αξία(1) (α)	147.221	141.091
Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης (2)(β)	85.902	86.109
<b>Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή) (α) / (β)</b>	<b>1,71</b>	<b>1,64</b>

(1) προ δικαιωμάτων μη ελεγχουσών συμμετοχών

(2) μετά την αφαίρεση των ιδίων μετοχών

**Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)**

Τα αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (Adjusted EBITDA) του Ομίλου, έχουν ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.	31.12.2023	Ο Όμιλος 31.12.2022	Μεταβολή %
Κέρδη χρήσης	7.243	15.861	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	293	251	
Μείον / Πλέον : Αναλογία ζημιών από συμμετοχή σε κοινοπραξία και συγγενή εταιρεία	286	453	
Πλέον: Απομείωση υπεραξίας	-	4.411	
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	4.801	3.069	
Πλέον / Μείον : Φόροι	1.446	377	
<b>Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)</b>	<b>14.070</b>	<b>24.422</b>	
Πλέον / (Μείον): Καθαρό (κέρδος) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(2.307)	(16.944)	
Πλέον / (Μείον) τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα*	252	-	
<b>Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)</b>	<b>12.015</b>	<b>7.477</b>	<b>60,69%</b>

\*Αφορούν κυρίως έξοδα συγχωνεύσεων €76,3 χιλ. και λοιπά έξοδα € 175,7 χιλ., τα οποία ταξινομούνται στα λοιπά λειτουργικά έξοδα που δεν υπήρχαν κατά την προηγούμενη χρήση.

**Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO)**

Τα κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) του Ομίλου, έχουν ως εξής:

Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO)	31.12.2023	Ο Όμιλος 31.12.2022	Μεταβολή %
Ποσά σε € χιλ.			
Κέρδη περιόδου που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	7.246	15.979	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	293	251	
Μείον / Πλέον: Αναλογία ζημιών από συμμετοχή σε κοινοπραξία και συγγενή εταιρεία	286	453	
Πλέον / (Μείον): Καθαρό (κέρδος) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(2.307)	(16.944)	
Πλέον: Απομείωση υπεραξίας	-	4.411	
Μείον: Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(1.170)		
Πλέον / (Μείον) τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα*	252		
Πλέον / (Μείον): (Ζημιά) που αναλογεί σε μη ελέγχουσες συμμετοχές αναφορικά με τις ανωτέρω προσαρμογές	(3)	(117)	
<b>FFO</b>	<b>4.597</b>	<b>4.032</b>	<b>14,01%</b>

\*Αφορούν κυρίως έξοδα συγχωνεύσεων €76,3 χιλ. και λοιπά έξοδα € 175,7 χιλ., τα οποία ταξινομούνται στα λοιπά λειτουργικά έξοδα που δεν υπήρχαν κατά την προηγούμενη χρήση.

**5. Προοπτικές για το 2024**

Οι προοπτικές της Ελληνικής οικονομίας παραμένουν θετικές, ωστόσο το διεθνές μακροοικονομικό περιβάλλον είναι ρευστό καθώς εξακολουθεί να υφίσταται σημαντική αβεβαιότητα εν μέσω υψηλών επιτοκίων και γεωπολιτικών αναταραχών με τους εν εξελίξει πολέμους σε Ουκρανία και Μέση Ανατολή.

Στο περιβάλλον που διαμορφώνεται, βασική προτεραιότητα της Διοίκησης παραμένει η συνεπής και αποτελεσματική υλοποίηση του business plan της Εταιρείας, αποσκοπώντας στη βελτιστοποίηση της σύνθεσης και στη διαφοροποίηση του επενδυτικού χαρτοφυλακίου της καθώς και στην ενίσχυση των ποιοτικών χαρακτηριστικών του.

Η Εταιρεία παραμένει επικεντρωμένη σε κλάδους στους οποίους μεσοπρόθεσμα οι προσδοκίες παραμένουν θετικές, όπως τα logistics και τα εξυπηρετούμενα διαμερίσματα, ενώ παράλληλα αξιολογεί συνεχώς τις συνθήκες της αγοράς με στόχο τον εντοπισμό των κατάλληλων ευκαιριών που συνάδουν με την επενδυτική στρατηγική της.

Ιδιαίτερη έμφαση δίδεται επίσης στην χρηματοδότηση με ανταγωνιστικούς όρους, αξιοποιώντας όλα τα κατάλληλα χρηματοδοτικά εργαλεία όπως χρηματοδοτήσεις στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

Η Εταιρεία προσβλέπει σε μια ακόμη χρονιά ανάπτυξης βασιζόμενη στην ολοκλήρωση σημαντικών επενδύσεων εντός του 2024 οι οποίες σταδιακά θα ενισχύσουν τις οικονομικές της επιδόσεις καθώς και σε χαρακτηριστικά που διαθέτει όπως:

- Μικτή απόδοση των ακινήτων εισοδήματος (gross yield) 7,6%
- Μέση σταθμισμένη διάρκεια μισθώσεων ακινήτων (WALT) 7 έτη με περίπου 89% των σχετικών μισθωμάτων να υπόκειται σε αναπροσαρμογή τουλάχιστον βάσει του πληθωρισμού. Τα υπόλοιπα μισθώματα υπόκεινται μεσοπρόθεσμα σε συμβασιοποιημένες ετήσιες αναπροσαρμογές ενώ μελλοντικά αναπροσαρμόζονται κατά κανόνα τουλάχιστον βάσει του πληθωρισμού. Επιπλέον, η σύμβαση ΣΔΙΤ για τα δέκα (10) σχολεία έχει διάρκεια έως το 2041 με μέρος των εσόδων να ακολουθεί επίσης πληθωριστική αναπροσαρμογή.
- Καθαρός συντελεστής μόχλευσης (Net LTV) 50,32%, μέση σταθμισμένη διάρκεια δανείων 8 έτη και ανθεκτικότητα έναντι μελλοντικών αυξήσεων επιτοκίων (περίπου 54% του υφιστάμενου δανεισμού με σταθερό επιτόκιο συμπεριλαμβανομένου του διαπραγματεύσιμου ομολογιακού δανείου ύψους 100 εκ. με σταθερό επιτόκιο 2,8%). Την 31.12.2023, το μέσο σταθμικό κόστος δανεισμού του Ομίλου ανερχόταν σε 4,3%, ενσωματώνοντας αυξημένο Euribor της τάξεως 3,923%.

Τέλος, αναφορικά με τις γεωπολιτικές, μακροοικονομικές και χρηματοοικονομικές συνθήκες, η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί συστηματικά και αξιολογεί τα δεδομένα προκειμένου, εφόσον απαιτηθεί, να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια και τη στρατηγική διαχείρισης κινδύνων με στόχο τη διασφάλιση της απρόσκοπτης υλοποίησης του επιχειρηματικού της σχεδιασμού και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων.

## 6. Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν διενεργηθεί βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους). Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» (Δ.Λ.Π. 24), περιγράφονται αναλυτικά στη Σημείωση 6.34 της Ετήσιας Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023.

## 7. Περιβαλλοντικά ζητήματα

Οι δραστηριότητες και τα ακίνητα του Ομίλου, καθώς και τυχόν ακίνητα που μπορεί να αποκτήσει στο μέλλον, υπόκεινται σε διάφορους τοπικούς, εθνικούς και διεθνείς περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς, συμπεριλαμβανομένων τυχόν σχετικών κανόνων και κανονισμών της Ευρωπαϊκής Ένωσης που σχετίζονται με την περιβαλλοντική προστασία και την ανθρώπινη υγεία και ασφάλεια.

Αυτοί οι νόμοι και κανονισμοί εν γένει διέπουν την ποιότητα του αέρα και του ύδατος, τα επίπεδα ηχορύπανσης, τις έμμεσες περιβαλλοντικές επιπτώσεις όπως τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, την προστασία των αρχαιολογικών χώρων και ευρημάτων, την αυξημένη δραστηριότητα των μηχανοκίνητων οχημάτων, τη διάθεση υγρών αποβλήτων, τις εκπομπές αερίων, την απόρριψη αποβλήτων ( συμπεριλαμβανομένων στερεών και επικίνδυνων αποβλήτων) και τη λήψη τυχόν διορθωτικών μέτρων που απαιτούνται.

Οι ιδιοκτήτες ακινήτων συνήθως ευθύνονται για την παράβαση των νόμων και κανονισμών αυτών, αν και η ευθύνη που προκύπτει από ορισμένες δραστηριότητες (π.χ. εκείνων που πραγματοποιούνται στο πλαίσιο εμπορικής επιχείρησης) δύναται να βαρύνει τους χρήστες (μισθωτές) των ακινήτων.

Οι δραστηριότητες και τα ακίνητα του Ομίλου συμμορφώνονται από κάθε ουσιώδη άποψη προς τους εφαρμοστέους τοπικούς, εθνικούς και διεθνείς περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς και ότι δεν υφίστανται περιβαλλοντικοί περιορισμοί, οι οποίοι δύναται να επηρεάσουν σημαντικά τη χρήση των ακινήτων αυτών από αυτόν. Δεν έχουν κοινοποιηθεί στις εταιρείες του Ομίλου από δημόσια αρχή και η Εταιρεία δεν γνωρίζει, τυχόν περιπτώσεις ουσιώδους μη συμμόρφωσης, ευθύνης ή αξίωσης σχετικής με τυχόν περιβαλλοντικούς νόμους ή κανονισμούς σε σχέση με οποιαδήποτε ακίνητα τα οποία αποτελούν μέρος του χαρτοφυλακίου του Ομίλου.

Ωστόσο, είναι πιθανό οι περιβαλλοντικές μελέτες που διαθέτει να μην αποκαλύπτουν όλες τις πιθανές περιβαλλοντικές ευθύνες. Είναι επίσης πιθανόν μεταγενέστερες έρευνες να εντοπίσουν δυσμενείς περιβαλλοντικές συνθήκες που έχουν προκύψει μετά την εκπόνηση των περιβαλλοντικών μελετών της ή ότι υφίστανται ουσιώδεις περιβαλλοντικές ευθύνες που σήμερα η Εταιρεία δε γνωρίζει. Η Εταιρεία δεν έχει καταγράψει στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις ουσιώδη υποχρέωση σε σχέση με περιβαλλοντικά ζητήματα.

Κατά τη διαδικασία απόκτησης ακινήτων, η Εταιρεία πραγματοποιεί ενδελεχή νομικό και τεχνικό έλεγχο αυτών, στους οποίους περιλαμβάνονται και στοιχεία που άπτονται χωροταξικών & περιβαλλοντικών θεμάτων (πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης ακινήτου, βεβαιώσεις μη ύπαρξης αυθαιρεσιών κ.ά.).

## 8. Εργασιακά ζητήματα

Ο Όμιλος και η Εταιρεία συμμορφώνονται με την εργατική νομοθεσία και τις συλλογικές συμβάσεις όπου αυτές έχουν εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένων των κανόνων υγιεινής και ασφαλείας. Ο Όμιλος και η Εταιρεία επιθυμούν να εκπαιδεύεται και να επιμορφώνεται τακτικά το ανθρώπινο δυναμικό τους βάσει των επαγγελματικών απαιτήσεων και λειτουργικών ή και ατομικών αναγκών.

Προτεραιότητα του Ομίλου αποτελεί η προσέλκυση και διατήρηση ικανών στελεχών, η προώθηση των ίσων ευκαιριών και η προστασία της διαφορετικότητας. Η Διοίκηση του Ομίλου εφαρμόζει αμερόληπτα κριτήρια, χωρίς δεν κάνει διακρίσεις στην πρόσληψη/επιλογή, στις αποδοχές, στην εκπαίδευση, στην ανάθεση εργασιακών καθηκόντων ή σε οποιοσδήποτε λοιπές εργασιακές δραστηριότητες. Οι παράγοντες που λαμβάνονται υπόψη για την πρόσληψη είναι η εμπειρία, η προσωπικότητα, η θεωρητική κατάρτιση, τα προσόντα, η αποδοτικότητα και οι ικανότητες του ατόμου, χωρίς οποιαδήποτε μορφή διακρίσεων σχετικά με το φύλο, την εθνικότητα, την ηλικία, την οικογενειακή κατάσταση και άλλα χαρακτηριστικά.

### α) Ίσες ευκαιρίες και ανθρώπινα δικαιώματα

Ο Όμιλος ως εργοδότης έχει την υποχρέωση να τηρεί την αρχή της ισότητας στις εργασιακές σχέσεις σε όλες τις εκφάνσεις της, περιλαμβανομένης της ισότητας μεταξύ ανδρών και γυναικών. Ο Όμιλος την 31 Δεκεμβρίου 2023 απασχολούσε 17 εργαζόμενους από τους οποίους το 41% ήταν άνδρες, ενώ το 59% ήταν γυναίκες (31 Δεκεμβρίου 2022: 16 εργαζόμενοι εκ των οποίων το 44% ήταν άνδρες και το 56% ήταν γυναίκες). Οι θυματρικές δεν απασχολούσαν προσωπικό. Οι εργαζόμενοι διαφορετικών φύλων και ηλικιών και πάγια πολιτική του είναι η παροχή ίσων ευκαιριών στους εργαζομένους, ανεξαρτήτως φύλου, θρησκείας, μειονεκτικότητας ή και άλλων πτυχών. Οι σχέσεις του Ομίλου με το προσωπικό είναι άριστες και δεν παρουσιάζονται εργασιακά προβλήματα.

### β) Υγιεινή και ασφάλεια στην εργασία

Η ασφάλεια στην εργασία η παροχή ενός εργασιακού περιβάλλοντος, το οποίο προστατεύει την υγεία, και ενισχύει την ευημερία των εργαζομένων του, αποτελεί κυρίαρχη προτεραιότητα και απαραίτητη προϋπόθεση στην λειτουργία του Ομίλου. Υπό το πρίσμα αυτό, ο Όμιλος συμμορφώνεται με την υφιστάμενη νομοθεσία για την Υγεία και Ασφάλεια στην εργασία ενώ παράλληλα ακολουθεί και βέλτιστες διεθνείς πρακτικές. Ο Όμιλος διατηρεί στο χώρο εργασίας τα απαραίτητα αναλώσιμα υλικά για την παροχή πρώτων βοηθειών σε περίπτωση που απαιτηθεί, και εκπαιδεύει συστηματικά τους εργαζομένους του σε θέματα παροχής πρώτων βοηθειών ή αντιμετώπισης περιπτώσεων έκτακτης ανάγκης (πυρκαγιά, σεισμό). Ο Όμιλος διαθέτει τεχνικό ασφαλείας, σύμφωνα με την ισχύουσα Νομοθεσία.

Ο Όμιλος λαμβάνει μέτρα προστασίας των εργαζομένων του, εξασφαλίζει τη συντήρηση και την παρακολούθηση της ασφαλούς λειτουργίας των εταιρικών εγκαταστάσεων και αναπτύσσει διαδικασίες, και πολιτική Υγείας και Ασφάλειας. Για την εξασφάλιση της ασφάλειας τόσο των εργαζομένων όσο και των αρχείων του Ομίλου τηρούνται όλες οι απαραίτητες προδιαγραφές ασφαλείας (συστήματα ασφαλείας, σύστημα πυρανίχνευσης και σχέδιο εκκένωσης των γραφείων).

### γ) Σεβασμός των δικαιωμάτων των εργαζομένων

Ο Όμιλος σέβεται τα δικαιώματα των εργαζομένων και τηρεί την εργατική Νομοθεσία και όπi ορίζει. Κατά την χρήση 2023, όσο και κατά την διάρκεια της προηγούμενης χρήσης 2022 κανένα όργανο ελέγχου δεν καταλόγισε παραβάσεις της εργατικής Νομοθεσίας. Στον Όμιλο δεν υπάρχει σωματείο των εργαζομένων. Σημειώνεται όπi για το 2023 η Εταιρεία έχει λάβει πιστοποιήσεις Great Place to Work και Best Workplace for Women.

## 9. Μερισματική πολιτική

Η διανομή μερίσματος για τη χρήση 2023 θα αποφασιστεί από την Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας θα εισηγηθεί στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη διανομή μερίσματος για τη χρήση του 2023.

## 10. Ίδιες μετοχές

Η Εταιρεία κατείχε την 31.12.2023, 1.225.341 ίδιες μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 ποσοστό 1,406% των μετοχών της, συνολικής αξίας € 1.515.400 σε εκτέλεση της από 20/11/2020 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

## 11. Συναλλαγές και διακανονισμοί που δεν περιλαμβάνονται στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Δεν υπάρχουν συναλλαγές, πράξεις, συμβάσεις ή άλλοι διακανονισμοί των εταιρειών του ομίλου, οι οποίοι δεν αναφέρονται στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31.12.2023.



## 12. Γεγονότα μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Την 31.01.2024 η θυγατρική εταιρεία PANDORA INVEST A.E. προχώρησε σε σύσταση της κατά 100% θυγατρικής εταιρείας PANFIN ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε..

Την 07.02.2024 η Εταιρεία προχώρησε σε πρόωρη λύση της χρηματοδοτικής μίσθωσης απόκτηση της κυριότητας του ακινήτου που βρίσκεται στη Α' Πάροδο Δημοτικού Σταδίου 2, Κατερίνη με εξόφληση της υπολειπόμενης υποχρέωσης ύψους € 0,68 εκ.

Την 09.02.2024 η Εταιρεία προχώρησε στην σύναψη ενδοομιλικής δανειακής σύμβασης με την θυγατρική Pandora Invest συνολικού ποσού ύψους € 2 εκ., εκ των οποίων έχουν εκταμιευθεί τα € 1,6 εκ..

Την 01.03.2024 η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά αγροτεμαχίου στην Μαντίνεια Αρκαδίας 2.135 τ.μ. έναντι τιμήματος € 0,02εκ.

Την 01.03 2024 η Εταιρεία προχώρησε σε υπογραφή προσυμφώνου για την πώληση δύο οικοπέδων στην Πάρο έναντι τιμήματος € 0,6 εκ.

Την 15.03.2024 η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά δύο ακινήτων στην Τρίπολη και στην Αθήνα έναντι τιμήματος € 1,55 εκ, μέσω της νεοσυσταθείσας την 31.01.2024 θυγατρικής εταιρείας PANFIN Α.Ε..

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν στον Όμιλο ή στην Εταιρεία.

## 13. Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης

Σύμφωνα με τη διάταξη της παραγράφου 1 του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018, το άρθρο 18 του Ν. 4706/2020, καθώς και τις Οδηγίες (Μέρος Ε') του ΕΚΕΔ., η Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας περιλαμβάνει επιπρόσθετα την Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης για τη διαχειριστική χρήση 2023. Η ημερομηνία αναφοράς της Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης είναι η 31.12.2023.

Σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις, η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας περιλαμβάνει τις ακόλουθες ενότητες:

- Α. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης στον οποίο υπόκειται η Εταιρεία και αποκλίσεις από Ειδικές Πρακτικές του,
- Β. Πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης, που εφαρμόζονται πέρα από τις απαιτήσεις της κείμενης νομοθεσίας,
- Γ. Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και Διαχείρισης Κινδύνων σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων,
- Δ. Σύνθεση και λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου και άλλων διαχειριστικών ή Εποπτικών οργάνων ή Επιτροπών,
- Ε. Πολιτική Καταλληλότητας και Πολιτική πολυμορφίας όσον αφορά τη σύνθεση των διαχειριστικών, διοικητικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρείας
- ΣΤ. Πολιτική συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη
- Ζ. Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης της Εταιρείας

### A. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

Σε συμμόρφωση με το άρθρο 17 του Ν. 4706/2020, η Εταιρεία εφαρμόζει με την από 07.07.2021 απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης του ΕΣΕΔ (έκδοση 2021) ο οποίος λαμβάνει υπόψη τις σχετικές τροποποιήσεις των νομοθετικού πλαισίου, τους κανονισμούς, τις βέλτιστες διεθνείς πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης, όπως εκάστοτε ισχύουν και βρίσκεται αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας.

Ακολούθως παρατίθενται οι ειδικές πρακτικές του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης με τις οποίες η Εταιρεία δεν έχει συμμορφωθεί, με σύντομη επεξήγηση των λόγων που δικαιολογούν την συγκεκριμένη μη συμμόρφωση/παρέκκλιση και εκείνες για τις οποίες είναι σε διαδικασία συμμόρφωσης.

Μη συμμόρφωση/παρέκκλιση από ειδικές πρακτικές

Μέρος Α – Διοικητικό Συμβούλιο

2.2. Σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

2.2.21 Ο Πρόεδρος επιλέγεται από τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη. Σε περίπτωση που ο Πρόεδρος επιλεγεί από τα μη εκτελεστικά μέλη, ορίζεται ένα από τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη, είτε ως αντιπρόεδρος είτε ως ανώτατο ανεξάρτητο μέλος (Senior Independent Director).

2.2.22 Ο ανεξάρτητος μη εκτελεστικός Αντιπρόεδρος ή το ανώτατο ανεξάρτητο μέλος (Senior Independent Director) ανάλογα με την περίπτωση έχει τις ακόλουθες αρμοδιότητες: να υποστηρίζει τον Πρόεδρο, να δρα ως σύνδεσμος μεταξύ του Προέδρου και των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, να συντονίζει τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη και να ηγείται της αξιολόγησης του Προέδρου

Σύμφωνα με την υφιστάμενη δομή και σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας ο Πρόεδρος της Εταιρείας δεν επιλέγεται από τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη, είναι εκτελεστικό μέλος και διαθέτει την απαιτούμενη γνώση, εμπειρία και τεχνογνωσία σχετικά με τις δραστηριότητες και τη λειτουργία της Εταιρείας και ο Αντιπρόεδρος είναι μη-εκτελεστικό μέλος (σε συμμόρφωση με την παρ. 2.2.19) και διαθέτει διεθνή εμπειρία στον κλάδο των ακινήτων. Κατά την κρίση της Εταιρείας, η υφιστάμενη δομή και σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου εξυπηρετεί αποτελεσματικότερα τις επιχειρηματικές και λειτουργικές της ανάγκες.

Ειδικές πρακτικές σε διαδικασία συμμόρφωσης

Μέρος Α – Διοικητικό Συμβούλιο

2.2. Σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

2.2.15 Η Εταιρεία διασφαλίζει ότι τα κριτήρια πολυμορφίας αφορούν πέρα από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τα ανώτατα ή και ανώτερα διευθυντικά στελέχη με συγκεκριμένους στόχους εκπροσώπησης ανά φύλο, καθώς και χρονοδιαγράμματα για την επίτευξη αυτών.

Το ποσοστό εκπροσώπησης κάθε φύλλου στο Διοικητικό Συμβούλιο συμμορφώνεται με τις διατάξεις του ν.4706/2020, ενώ εκείνο των ανώτατων διευθυντικών στελεχών εξαρτάται κυρίως από την διαθεσιμότητα στελεχών στην αγορά εργασίας. Η υιοθέτηση της εν λόγω πρακτικής τελεί υπό εξέταση και αξιολόγηση. Σε κάθε περίπτωση σημειώνεται ότι στο σύνολο του προσωπικού της Εταιρείας, το 59% είναι γυναίκες και 41% είναι άνδρες.

## **B. Πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης επιπλέον των προβλέψεων του νόμου**

Η Εταιρεία δεν εφαρμόζει πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης επιπλέον των απαιτήσεων της κείμενης νομοθεσίας.

## **Γ. Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου & Διαχείρισης Κίνδυνων**

Κύρια χαρακτηριστικά του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου

Το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου, στο οποίο η Εταιρεία αποδίδει ιδιαίτερη βαρύτητα, συνίσταται από ελεγκτικούς μηχανισμούς και από ελεγκτικές διαδικασίες που καλύπτουν το σύνολο των δραστηριοτήτων της με σκοπό την αποτελεσματική και ασφαλή λειτουργία της. Το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου έχει σχεδιασθεί ώστε να διασφαλίζονται:

- η συνεπής υλοποίηση της επιχειρησιακής στρατηγικής, με αποτελεσματική χρήση των διαθέσιμων πόρων,
- η αναγνώριση και η αντιμετώπιση των κινδύνων που αναλαμβάνονται,
- η πληρότητα και η αξιοπιστία των στοιχείων και των πληροφοριών που απαιτούνται για τον ακριβή και έγκαιρο προσδιορισμό της χρηματοοικονομικής κατάστασης της Εταιρείας και για την παραγωγή αξιόπιστων χρηματοοικονομικών καταστάσεων,
- η συμμόρφωση με το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο, με τους εσωτερικούς κανονισμούς και με τους κανόνες δεοντολογίας,
- η πρόληψη και η αποφυγή λανθασμένων ενεργειών που θα μπορούσαν να θέσουν σε κίνδυνο τη φήμη και τα συμφέροντα της Εταιρείας, των Μετόχων και των συναλλασσόμενων με αυτήν,
- η αποτελεσματική λειτουργία των συστημάτων πληροφορικής για την υποστήριξη της επιχειρησιακής στρατηγικής και για την ασφαλή διακίνηση, επεξεργασία και αποθήκευση των κρίσιμων επιχειρησιακών πληροφοριών.

Η Εταιρεία έχει συστήσει Επιτροπή Ελέγχου, η οποία είναι υπεύθυνη για την παρακολούθηση των διαδικασιών χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, για την αποτελεσματική λειτουργία του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και του συστήματος διαχείρισης κινδύνων, καθώς και για την εποπτεία και την παρακολούθηση του τακτικού ελέγχου και των θεμάτων σχετικά με την αντικειμενικότητα και την ανεξαρτησία των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών.

Η αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας πραγματοποιείται:

α) Σε συνεχή βάση από την Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου, μέσω των ελέγχων που διενεργούνται, καθώς και από τη Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης αναφορικά με την τήρηση του κανονιστικού πλαισίου, β) Σε ετήσια βάση από την Επιτροπή Ελέγχου του Διοικητικού Συμβουλίου με βάση τα σχετικά στοιχεία και τις πληροφορίες της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου, τις διαπιστώσεις και τις παρατηρήσεις των Εξωτερικών Ελεγκτών, καθώς και των Εποπτικών Αρχών. Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου ελέγχει τις δραστηριότητες της Εταιρείας και του Ομίλου της με σκοπό την αποτελεσματική λειτουργία της και τη διασφάλιση της αξιοπιστίας των στοιχείων που συντελούν στη διαμόρφωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου.

Βασικές λειτουργίες είναι η συμμόρφωση με το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο, τους εσωτερικούς κανονισμούς, τους κανόνες δεοντολογίας και η εποπτεία της πρόληψης και αποφυγής λανθασμένων ενεργειών που θα μπορούσαν να θέσουν σε κίνδυνο τη φήμη και τα συμφέροντα της Εταιρείας και του Ομίλου καθώς και των ενδιαφερομένων μερών.

Ο Κανονισμός Λειτουργίας της Εταιρείας, ο οποίος περιλαμβάνει τους απαραίτητους κανόνες και ρυθμίζει τις απαιτούμενες διαδικασίες ώστε να διασφαλίζεται η εύρυθμη λειτουργία του εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας, εγκρίθηκε και τέθηκε σε ισχύ με την από 13.12.2006 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και αναθεωρήθηκε με τις από 05.04.2020, 23.10.2020, 07.07.2021, 09.11.2021 και 07.04.2022 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 16 παρ. 1(γ) του Ν. 4706/2020 το Διοικητικό Συμβούλιο, μέσω της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας, ενημερώνεται κατ' ελάχιστο σε τριμηνιαία βάση για τον διενεργούμενο εσωτερικό έλεγχο.

#### *Διαχείριση κινδύνων της Εταιρείας σε σχέση με την διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων*

Οι διαδικασίες και οι πολιτικές σχετικές με τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, παρακολουθούνται, ως προς τη διαχείριση κινδύνων που δύνανται να ανακύψουν κατά τη σύνταξη τους, από τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, σύμφωνα με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Δ.Σ.. Οι κανόνες αυτοί, μεταξύ άλλων, στοχεύουν στον έλεγχο και την ορθή καταγραφή των εσόδων και δαπανών καθώς και την παρακολούθηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Εταιρείας σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, και την εταιρική και φορολογική νομοθεσία, έτσι ώστε να διασφαλίζεται η ορθή αποτύπωση της οικονομικής θέσης και των επιδόσεων της μέσω των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Στις διαδικασίες και πολιτικές που εφαρμόζονται από τις καθ' ύλην αρμόδιες υπηρεσίες, περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων:

- Η εφαρμογή συγκεκριμένων λογιστικών αρχών και παραδοχών και η διαδικασία παρακολούθησης της τήρησής τους από ανεξάρτητους ελεγκτές και εκτιμητές.
- Η σύνταξη προϋπολογισμών και η παρακολούθηση της υλοποίησης τόσο των εσόδων όσο και των εξόδων μέσω αναφορών προς το Δ.Σ..
- Η τήρηση των βιβλίων της Εταιρείας σε αξιόπιστο μηχανογραφικό σύστημα με την παράλληλη εφαρμογή κανόνων ασφαλείας και περιορισμού πρόσβασης σε αυτά.
- Η έγκριση των εσόδων και δαπανών, η παρακολούθηση της τήρησης των όρων που αφορούν τις σχετικές συμβάσεις και η έγκριση των παραστατικών και πληρωμών.
- Η παρακολούθηση και αναφορά των συναλλαγών, απαιτήσεων και υποχρεώσεων με συνδεδεμένα μέρη.

#### *Αποτελέσματα της διαδικασίας αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου σύμφωνα με το άρθρο 14, παρ. 3 περίπτωση 1 και παρ. 4 του Ν. 4706/2020 και τις σχετικές αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς*

Η Εταιρεία, με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της, ανέθεσε στην εταιρεία Ανδρέας Κουτούπης και Συνεργάτες IKE - KPS την αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2022, σύμφωνα με τις διατάξεις της περ. 1 της παρ. 3 και της παρ. 4 του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020 και την απόφαση 1/891/30.09.2020 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς όπως ισχύει (το «Νομοθετικό Πλαίσιο») και σύμφωνα με το Πλαίσιο Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Επιτροπής COSO (COSO: Internal Control Integrated Framework). Η εργασία διενεργήθηκε από τον αξιολογητή Ανδρέα Κουτούπη ο οποίος διαθέτει όλα τα χαρακτηριστικά της ανεξαρτησίας και της αντικειμενικότητας, έχει αποδεδειγμένη επαγγελματική εμπειρία και κατάρτιση και διαθέτει τις κατάλληλες επαγγελματικές πιστοποιήσεις.

Στο συμπέρασμα, το οποίο περιλαμβάνεται στην Έκθεση αξιολόγησης της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του ΣΕΕ αναφέρεται ότι δεν προέκυψαν ουσιώδεις αδυναμίες του ΣΕΕ, σύμφωνα με το Κανονιστικό Πλαίσιο. Η Εταιρεία παρακολουθεί και επισκοπεί τις βελτιωτικές προτάσεις του αξιολογητή προς καλύτερευση του συστήματος εσωτερικού ελέγχου.

#### **Δ. Σύνθεση και λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου και άλλων διαχειριστικών ή Εποπτικών οργάνων ή Επιτροπών**

##### **Γενική συνέλευση των μετόχων**

###### *Λειτουργία Γενικής Συνέλευσης*

Η Γενική Συνέλευση των μετόχων, σύμφωνα με το καταστατικό, είναι το ανώτατο όργανο διοίκησης, η οποία αποφασίζει για κάθε εταιρική υπόθεση και οι νόμιμες αποφάσεις της δεσμεύουν όλους τους μετόχους.

Η Γενική συνέλευση των μετόχων συγκαλείται από το Διοικητικό Συμβούλιο και συνέρχεται τακτικά σε τόπο και χρόνο που ορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο εντός του 1ου εξαμήνου από την λήξη κάθε εταιρικής χρήσης.

Η σύγκληση της Γενικής Συνέλευσης καλείται 20 τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από την πραγματοποίησή της με πρόσκληση η οποία αναφέρει με σαφήνεια τον τόπο και χρόνο σύγκλησης, τα θέματα ημερήσιας διάταξης και την διαδικασία που πρέπει να

ακολουθήσουν οι μέτοχοι για να έχουν δικαίωμα συμμετοχής και ψήφου. Η Πρόσκληση δημοσιοποιείται όπως ορίζει η νομοθεσία και αναρτάται στον δικτυακό τόπο της Εταιρείας.

Η Γενική Συνέλευση συνεδριάζει και βρίσκεται σε απαρτία εφόσον παρίσταται και εκπροσωπείται το 20% του μετοχικού κεφαλαίου εκτός από τις περιπτώσεις που προβλέπεται αυξημένη απαρτία 2/3 του μετοχικού κεφαλαίου σύμφωνα με το καταστατικό.

Οι μέτοχοι που συμμετέχουν στην Γενική Συνέλευση και έχουν δικαίωμα ψήφου εκλέγουν πρόεδρο και γραμματέα. Ακολούθως συζητούνται τα θέματα ημερήσιας διάταξης και λαμβάνονται αποφάσεις επί των θεμάτων αυτών με απόλυτη πλειοψηφία. Για τα θέματα που συζητούνται και αποφασίζονται τηρούνται πρακτικά που υπογράφονται από τον Πρόεδρο και τον γραμματέα της συνέλευσης και δημοσιοποιούνται σύμφωνα με τις διατάξεις περί ρυθμιζόμενων πληροφοριών.

Η Γενική Συνέλευση είναι η μόνη αρμόδια να αποφασίζει για τα παρακάτω θέματα:

- α) συγχώνευση, διάσπαση, μετατροπή, αναβίωση, παράταση της διάρκειας ή διάλυση της εταιρείας,
- β) τροποποίηση του καταστατικού,
- γ) αυξήσεις ή μειώσεις του μετοχικού κεφαλαίου, καθώς και τις επιβαλλόμενες από διατάξεις άλλων νόμων,
- δ) εκλογή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου εκτός από την περίπτωση του άρθρου 22 του Καταστατικού.
- ε) διορισμό ελεγκτών,
- στ) διορισμό εκκαθαριστών,
- ζ) έγκριση των ετησίων και των τυχόν ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας,
- η) διάθεση ετησίων κερδών,
- θ) έκδοση ομολογιακών δανείων, και κάθε άλλης μορφής πλην κοινού ομολογιακού δανείου (άρθρο 69 του Ν.4548/2018),
- ι) έγκριση της συνολικής διαχείρισης που έλαβε χώρα κατά την αντίστοιχη χρήση κατά το άρθρο 108 Ν. 4548/2018 και απαλλαγής των ελεγκτών,
- ια) έγκριση χορήγησης αποζημίωσης ή αμοιβής σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 109 του Ν. 4548/2018,
- ιβ) έγκριση πολιτικής αποδοχών του άρθρου 110 και της έκθεσης αποδοχών του άρθρου 112 του Ν.4548/2018

#### *Δικαιώματα μετόχων*

Τα δικαιώματα των μετόχων, όπως ορίζονται από την σχετική νομοθεσία και το καταστατικό, είναι ανάλογα με το ποσοστό συμμετοχής στο καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας.

#### ▪ Δικαίωμα μερίσματος:

1. Στους μετόχους καταβάλλεται μέρισμα ποσοστού τουλάχιστον 50% επί των ετησίων καθαρών προς διανομή κερδών της Εταιρείας, αφού πρώτα παρακρατηθεί κάθε ποσό που προβλέπεται από το νόμο 4548/2018, όπως ισχύει.
2. Επιτρέπεται η διανομή χαμηλότερου ποσοστού ή μη διανομή μερίσματος από την Εταιρεία με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, είτε προς σχηματισμό έκτακτου αφορολόγητου αποθεματικού από λοιπά έσοδα εκτός από κέρδη κεφαλαίου, είτε προς δωρεάν διανομή μετόχων προς τους μετόχους με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του Ν. 4548/2018.
3. Εφόσον στο τέλος μίας εταιρικής χρήσης προκύψει ζημία της περίπτωσης δ' της παραγράφου 3 του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999 για την κάλυψη της ζημίας επιτρέπεται ο σχηματισμός πρόβλεψης μέχρι και το σύνολο της ζημίας.

Μέρισμα δικαιούται κάθε μέτοχος, ο οποίος αναφέρεται στο τηρούμενο από την Εταιρεία μητρώο μετόχων κατά την ημερομηνία προσδιορισμού δικαιούχων μερίσματος. Το μέρισμα καταβάλλεται στο μέτοχο εντός δύο μηνών από την ημερομηνία της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης που ενέκρινε τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Ο τρόπος και ο τόπος καταβολής ανακοινώνεται μέσω του Τύπου.

Το δικαίωμα είσπραξης του μερίσματος παραγράφεται και το αντίστοιχο ποσό περιέρχεται στο Δημόσιο μετά την παρέλευση 5 ετών από το τέλος του έτους, κατά το οποίο ενέκρινε τη διανομή του η Γενική Συνέλευση.

Η ευθύνη των μετόχων της Εταιρείας περιορίζεται στην ονομαστική αξία των μετοχών που κατέχουν.

#### **Διοικητικά, Διαχειριστικά, Εποπτικά Όργανα και Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη**

Σύμφωνα με το άρθρο 9 του Καταστατικού της Εταιρείας και το άρθρο 116 του Ν.4548/2018, ανώτατο όργανο της Εταιρείας είναι η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της, η οποία εκλέγει τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου. Σύμφωνα με τα άρθρα 19 και 20 του Καταστατικού της Εταιρείας και το άρθρο 77 του Ν.4548/2018, όργανο Διοίκησης της Εταιρείας είναι το Διοικητικό Συμβούλιο.

Η Εταιρεία δηλώνει ότι έχει συμμορφωθεί πλήρως με τις διατάξεις των άρθρων 1 -24 του Ν. 4706/2020.

Σε συμμόρφωση με το άρθρο 17 του Ν. 4706/2020, η Εταιρεία εφαρμόζει με την από 07.07.2021 απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης του ΕΣΕΔ (έκδοση 2021), ο οποίος λαμβάνει υπόψη τις σχετικές

τροποποιήσεις των νομοθετικού πλαισίου, τους κανονισμούς, τις βέλτιστες διεθνείς πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης, όπως εκάστοτε ισχύουν και βρίσκεται αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας.

Η Εταιρεία διαθέτει επικαιροποιημένο Κανονισμό Λειτουργίας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 14 του Ν. 4706/2020, ο οποίος εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιό της στην από 07.07.2021 συνεδρίασή του και τροποποιήθηκε με την από 09.11.2021 και 07.04.2022 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και η περίληψή του είναι δημοσιοποιημένη στον ιστότοπο της Εταιρείας (<https://www.premia.gr>)

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι, τα διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά της όργανα και τα ανώτερα διοικητικά στελέχη είναι (α) τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου, (β) τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου, της Επιτροπής Αποδοχών - Υποψηφιοτήτων και της Επιτροπής Επενδύσεων, και (γ) ο Εσωτερικός Ελεγκτής της Εταιρείας

### Διοικητικό συμβούλιο

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας εξελέγη από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 19.05.2021 με τριετή θητεία, η οποία λήγει την 19.05.2024, παρατεινόμενη αυτοδικαίως, μέχρι τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση και μέχρι τη λήξη της σχετικής απόφασης, και συγκροτήθηκε σε σώμα με την από 19.05.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποτελείται συνολικά από οκτώ μέλη, τρία εκτελεστικά και πέντε μη εκτελεστικά, τρία εκ των οποίων είναι ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη.

Επομένως, το ισχύον Διοικητικό Συμβούλιο αποτελείται από τα ακόλουθα μέλη:

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

Επιπλέον, σημειώνεται ότι η ως άνω σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου είναι σύμφωνη με τα οριζόμενα στην Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία καταρτίστηκε σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 4706/2020, εγκρίθηκε με την από 27.04.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 3 του Ν. 4706/2020 καθώς και με την από 19.05.2021 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, σύμφωνα με παρ. 3 του άρθρου 3 του Ν. 4706/2020 και είναι διαθέσιμη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (<http://www.premia.gr/dioikitiko-symvoulio-2/>).

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας διαθέτει Κανονισμό Λειτουργίας, τον οποίο ενέκρινε κατά τη συνεδρίασή του της 21.12.2022.

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει διασφαλίσει για την Εταιρεία το κατάλληλο πλάνο διαδοχής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και του Διευθύνοντος Συμβούλου. Το πλάνο διαδοχής εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 21.12.2022, μετά από την εισήγηση της Επιτροπής Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών.

Κατά τη χρήση 2023, πραγματοποιήθηκαν συνολικά 20 συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, ενώ κατά τη χρήση 2022 πραγματοποιήθηκαν συνολικά 19 συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Οι παρουσίες κάθε μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου στις Συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου κατά τη χρήση 2023, εμφανίζονται στον κατωτέρω πίνακα:

Όνοματεπώνυμο	Αριθμός συνεδριάσεων χρήσεως 2023	Αριθμός συνεδριάσεων που συμμετείχε	Ποσοστό παρουσίας	Αριθμός συνεδριάσεων που εκπροσωπήθηκε
Ηλίας Γεωργιάδης	20	19	95%	1
Frank Roseen	20	19	95%	1
Κωνσταντίνος Μαρκάζος	20	20	100%	-
Καλλιόπη Καλογερά	20	20	100%	-
Δημήτριος Τσίγκλος	20	15	75%	3
Βασίλειος Ανδρικόπουλος	20	19	95%	1
Παναγιώτης Βρουστούρης	20	20	100%	-
Ρεβέκκα Πισίκα	20	20	100%	-

### Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου – Έκθεση αποδοχών του Διοικητικού Συμβουλίου του άρθρου 112 Ν.4548/2018

Οι αμοιβές του Διοικητικού συμβουλίου είναι εναρμονισμένες με τα οριζόμενα στην Πολιτική Αποδοχών της Εταιρείας.

Η πιο πρόσφατη εγκεκριμένη έκθεση αποδοχών των μελών του Δ.Σ. (οικονομική χρήση 2022) έχει καταρτιστεί σύμφωνα με το άρθρο 112 του Νόμου 4548/2018, έχει εγκριθεί από την Ετήσια Τακτική Συνέλευση της Εταιρείας με ημερομηνία 2 Ιουνίου 2023 και είναι διαθέσιμη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (<https://www.premia.gr>). Η αντίστοιχη έκθεση για την οικονομική χρήση 2023 θα αναρτηθεί πριν την έγκρισή της από την Ετήσια Τακτική Συνέλευση της Εταιρείας που είναι προγραμματισμένη για τον Μάιο 2024.

#### Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη έχουν εκλεγεί από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, δυνάμει της από 19.05.2021 απόφασής της.

Η εκλογή των ανεξαρτήτων μη εκτελεστικών μελών έγινε αφού διακριβώθηκε ότι έκαστος εξ αυτών πληροί τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας του του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020.

Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 9 του Ν.4706/2020, το Διοικητικό Συμβούλιο επανεξέτασε την πλήρωση των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας για τα ανεξάρτητα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου. Η επανεξέταση έγινε με τη συνδρομή της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης, από την Επιτροπή Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών στη συνεδρίασή της, της 18.12.2023, η οποία ενημέρωσε το Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο σε συνέχεια των ανωτέρω επιβεβαίωσε την πλήρωση των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας για τη χρήση 2023.

Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου σε συνεδρίασή τους την 18.12.2023 συζήτησαν όλα τα θέματα που εμπήπουν στην αρμοδιότητά τους και συγκεκριμένα την εξέταση της στρατηγικής της Εταιρείας και της υλοποίησής της, την επίτευξη των στόχων της, τη διασφάλιση της αποτελεσματικής εποπτείας των εκτελεστικών μελών και την εξέταση και έκφραση απόψεων σχετικά με τις προτάσεις που υποβάλλουν τα εκτελεστικά μέλη, βάσει υφιστάμενων πληροφοριών. Επίσης συζητήθηκαν γενικότερα θέματα που άπτονται της εταιρικής διακυβέρνησης, της κανονιστικής συμμόρφωσης, της στρατηγικής ESG, των δημοσιευόμενων χρηματοοικονομικών καταστάσεων και του εσωτερικού ελέγχου.

#### Επιτροπή Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου διαθέτει και εφαρμόζει δικό της κανονισμό λειτουργίας, ο οποίος αρχικά εγκρίθηκε και τέθηκε σε ισχύ με την από 13.01.2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, ενώ στη συνέχεια, τροποποιήθηκε και επικαιροποιήθηκε με την από 25.02.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου και περαιτέρω με τις από 07.07.2021, 21.12.2021 και 01.08.2023 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου. Ο ισχύων Κανονισμός Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου έχει αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (<https://www.premia.gr>)

Η Γενική Συνέλευση στην από 19.05.2021 συνεδρίασή της, αποφάσισε την εκλογή τριμελούς Επιτροπής Ελέγχου με τριετή θητεία, η οποία είναι επιτροπή του Δ.Σ. αποτελούμενη από δύο ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη και ένα μη-εκτελεστικό μέλος.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στην από 19.05.2021 συνεδρίασή του, σε συνέχεια της ανωτέρω απόφασης της Γενικής Συνέλευσης, όρισε τα πρόσωπα που καταλαμβάνουν τις θέσεις των μελών της Επιτροπής Ελέγχου. Κατόπιν αυτού, η Επιτροπή Ελέγχου κατά τη συνεδρίαση της στις 19.05.2021 συγκροτήθηκε σε σώμα και αποφάσισε τον ορισμό του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους, κ. Παναγιώτη Βρουστούρη, ως Προέδρου αυτής.

Επομένως, η Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας απαρτίζεται από τα κατωτέρω πρόσωπα:

Όνοματεπώνυμο	Θέση	Ιδιότητα	Επαγγελματική Διεύθυνση
Παναγιώτης Βρουστούρης του Κωνσταντίνου	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.	Πρόεδρος	Εθνικής Αντιστάσεως 9-11 Χαλάνδρι
Frank Roseen του Αναστασίου	Μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ..	Μέλος	Gustav Ills Boulevard 43, Στοκχόλμη Σουηδία
Βασίλειος Ανδρικόπουλος του Φιλίππου	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.	Μέλος	Θέση Τζήμα, Κορωπί Αττικής

Η ως άνω σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου είναι σύμφωνη με τις διατάξεις του άρθρου 44 του Ν.4449/2017, όπως ισχύει, καθώς η πλειονότητα των μελών της Επιτροπής Ελέγχου πληροί τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας του άρθρου 9 του Ν.4706/2020, τόσο κατά την ημερομηνία εκλογής τους όσο και την 31.12.2023, και όλα τα μέλη διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα ακίνητης περιουσίας που δραστηριοποιείται η Εταιρεία.

Επιπλέον ένα τουλάχιστον μέλος της Επιτροπής Ελέγχου διαθέτει επαρκή γνώση στην ελεγκτική ή λογιστική και το οποίο παρίσταται υποχρεωτικώς στις συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου που αφορούν την έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Συγκεκριμένα ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου, κ. Βρουστούρης διαθέτει επαρκή γνώση στην ελεγκτική και λογιστική, καθώς είναι Ορκωτός Λογιστής Ελεγκτής, μέλος του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών - Λογιστών (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 12921) και από το 1984 έως σήμερα αποτελεί Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της ελεγκτικής εταιρείας MPI HELLAS SA. Επιπλέον, έχει διατελέσει επί σειρά ετών Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής καθώς και σύμβουλος σε θέματα Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς σε διάφορες εταιρείες.

Κατά τη χρήση 2023, πραγματοποιήθηκαν συνολικά 16 συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας, ενώ κατά τη χρήση 2022 πραγματοποιήθηκαν συνολικά 12 συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου. Σε όλες τις συνεδριάσεις συμμετείχε το σύνολο των μελών της Επιτροπής Ελέγχου.

Κατά τη χρήση 2023 η Επιτροπή Ελέγχου ασχολήθηκε μεταξύ άλλων με, την εξέταση των προς δημοσίευση χρηματοοικονομικών καταστάσεων και την εισήγηση τους στο Διοικητικό Συμβούλιο, την αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, την εξέταση της Έκθεσης Αξιολόγησης της Επάρκειας και Αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου σύμφωνα με το άρθρο 14 παρ. 3 (ι) του Ν. 4706/2020 και την απόφαση 1/891/30.9.2020 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, παρακολούθησε την αποτελεσματικότητα της λειτουργίας του εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας, ενέκρινε τον σχεδιασμό πλάνου εσωτερικών ελέγχων της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου για τη χρήση 2024, συζήτησε και ενέκρινε τις τριμηνιαίες εκθέσεις του εσωτερικού ελέγχου και την υποβολή τους στο Διοικητικό Συμβούλιο και συμμετείχε στη διαδικασία επιλογής τακτικών ελεγκτών της χρήσης 2023 κ.λ.π.

Επίσης διενήργησε αυτοαξιολόγηση της απόδοσής της για τη χρήση 2023 και τροποποίησε τον Κανονισμό Λειτουργίας της στη συνεδρίαση της 01.08.2023.

#### Ετήσια έκθεση πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου

Η ετήσια έκθεση πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για το 2023 συντάχθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1θ άρθρου 44 του Ν. 4449/2020 και παρέχει πληροφορίες για το έργο της Επιτροπής κατά το 2023 και αναρτάται ταυτόχρονα με τη δημοσίευση της παρούσας ετήσιας οικονομικής έκθεσης στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (<https://www.premia.gr>).

#### Επιτροπή Αποδοχών - Υποψηφιοτήτων

Η Επιτροπή Αποδοχών - Υποψηφιοτήτων, αποτελείται αποκλειστικά από μη εκτελεστικά και ανεξάρτητα στην πλειονότητά τους μέλη του Δ.Σ. Συγκεκριμένα, αποτελείται από τρία μέλη, δύο εκ των οποίων ανεξάρτητα μη εκτελεστικά και ένα μη εκτελεστικό, και προεδρεύεται από ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. Η Επιτροπή Αποδοχών-Υποψηφιοτήτων, συνέρχεται τουλάχιστον μία φορά ετησίως και οποτεδήποτε άλλοτε το απαιτήσουν οι περιστάσεις. Ο ρόλος, η διαδικασία σύγκλησης καθώς και τα καθήκοντα και αρμοδιότητες της Επιτροπής Αποδοχών-Υποψηφιοτήτων περιγράφονται στον Κανονισμό Λειτουργίας της, ο οποίος εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 07.07.2021.

Ειδικότερα, τα κύρια καθήκοντα και οι αρμοδιότητες της Επιτροπής περιγράφονται ως εξής:

Σε σχέση με την ανάδειξη υποψηφιοτήτων:

- Ο προσδιορισμός των απαιτήσεων της Εταιρείας ως προς το μέγεθος και τη σύνθεση του Δ.Σ. και η υποβολή προτάσεων αλλαγών – βελτιώσεων όταν αυτό κρίνεται απαραίτητο.
- Ο καθορισμός των κριτηρίων ανάδειξης των υποψηφιοτήτων και η διατύπωση των αρμοδιοτήτων και των ικανοτήτων κάθε θέσης στο Δ.Σ
- Η διεκπεραίωση της διαδικασίας ανάδειξης υποψηφίων μελών και πρότασης προς τη Γενική Συνέλευση για την εκλογή τους.

Σε σχέση με τις αποδοχές:

- Η διατύπωση προτάσεων προς το Δ.Σ. ως προς την πολιτική αποδοχών που υποβάλλεται προς έγκριση στη Γενική Συνέλευση καθώς και σχετικά με τις αποδοχές προσώπων που εμπíπτουν στο πεδίο εφαρμογής της πολιτικής αποδοχών.
- Η εξέταση των παρεχόμενων πληροφοριών δια της ετήσιας έκθεσης αποδοχών, παρέχοντας τη γνώμη της προς το Δ.Σ. πριν την υποβολή της έκθεσης στη Γενική Συνέλευση.
- Η παρακολούθηση της εφαρμογής της πολιτικής Αποδοχών

Η Επιτροπή Αποδοχών - Υποψηφιοτήτων αποτελείται από τα εξής μέλη:

Όνοματεπώνυμο	Θέση	Ιδιότητα	Επαγγελματική Διεύθυνση
Ρεβέκκα Πισίκα του Γεωργίου Ταξιάρχη	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.	Πρόεδρος	Παραδείσου 17, Μαρούσι
Frank Roseen του Αναστασίου	Μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ..	Μέλος	Gustav Ills Boulevard 43, Στοκχόλμη Σουηδία
Βασίλειος Ανδρικόπουλος του Φιλίππου	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.	Μέλος	Θέση Τζήμα, Κορωπί Αττικής

Τα μέλη της Επιτροπής ορίστηκαν με την από 19.05.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και η θητεία της συμπίπτει με τη θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου.. Κατόπιν αυτού, η Επιτροπή κατά τη συνεδρίαση της στις 19.05.2021 αποφάσισε τον ορισμό του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους, κας Ρεβέκκας Πισίκα, ως Προέδρου αυτής και συγκροτήθηκε σε σώμα.

Σημειώνεται ότι η ως άνω σύνθεση της Επιτροπής Αποδοχών Υποψηφιοτήτων πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 10 παρ.3 του Ν. 4706/2020.

Επίσης, η Πολιτική Αποδοχών που ακολουθεί η Εταιρεία έχει εγκριθεί από την από 20.11.2020 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας και τροποποιήθηκε με την από 29.06.2021 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης και τις από 10.12.2021 και 04.05.2022 αποφάσεις των Έκτακτων Γενικών Συνελεύσεων της Εταιρείας.

Κατά τη χρήση 2023, πραγματοποιήθηκαν συνολικά 5 συνεδριάσεις της Επιτροπής, ενώ κατά τη χρήση 2022 πραγματοποιήθηκαν συνολικά 2 συνεδριάσεις της Επιτροπής. Σε όλες τις συνεδριάσεις συμμετείχε το σύνολο των μελών της Επιτροπής.

Κατά τη χρήση 2023 η Επιτροπή ασχολήθηκε μεταξύ άλλων με την εξέταση των πληροφοριών της Έκθεσης αποδοχών και υποβολής της στο Δ.Σ την αξιολόγηση του προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου, των υπολοίπων μελών του και των Επιτροπών του και του Γραμματέα του, την επισκόπηση της πλήρωσης των κριτηρίων ανεξαρτησίας των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 9 του ν. 4706/2020 και την διατύπωση προτάσεων προς το Δ.Σ. σχετικά με τις αποδοχές των προσώπων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της.

### Επιτροπή Επενδύσεων

Η Επιτροπή Επενδύσεων, αποτελείται από τρία μέλη που εκλέγονται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η Επιτροπή Επενδύσεων συνέρχεται όποτε κρίνεται αναγκαίο, κατόπιν πρόσκλησης του Προέδρου της.

Η σύνθεση, η διαδικασία ορισμού των μελών της Επιτροπής Επενδύσεων, οι αρμοδιότητες και ο τρόπος λειτουργίας της περιγράφονται στον Κανονισμό Λειτουργίας της, ο οποίος εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 09.11.2021. Ειδικότερα, τα κύρια καθήκοντα και οι αρμοδιότητες της Επιτροπής περιγράφονται ως εξής:

- Έλεγχος προτάσεων νέων επενδύσεων ακινήτων ή εταιρειών ειδικού σκοπού (SPV), κατόπιν σχετικής εισήγησης της Διεύθυνσης Επενδύσεων Ακινήτων και με αποκλειστικό κριτήριο τη συμμόρφωση των προτεινόμενων επενδύσεων με την εκάστοτε Πολιτική Επενδύσεων της Εταιρείας.
- Έλεγχος προτάσεων πώλησης ακινήτων ή εταιρειών ειδικού σκοπού (SPV), κατόπιν σχετικής εισήγησης της Διεύθυνσης Επενδύσεων Ακινήτων και με αποκλειστικό κριτήριο τη συμμόρφωση των προτεινόμενων από-επενδύσεων με την εκάστοτε Πολιτική Επενδύσεων της Εταιρείας.
- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σχετικά με την συμμόρφωση ή μη των εξετασθέντων προτάσεων νέων επενδύσεων ή από-επενδύσεων με την εκάστοτε Πολιτική Επενδύσεων της Εταιρείας.
- Επισκόπηση των συνθηκών της επενδυτικής αγοράς ακινήτων και εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά με την πιθανή ανάγκη επικαιροποίησης της Επενδυτικής Πολιτικής της Εταιρείας.

Η Επιτροπή Επενδύσεων αποτελείται από τα εξής μέλη:

Όνοματεπώνυμο	Θέση	Ιδιότητα	Επαγγελματική Διεύθυνση
Ηλίας Γεωργιάδης του Νικολάου	Πρόεδρος, εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.	Πρόεδρος	Arstaangsvagen 11, Στοκχόλμη Σουηδία
Κωνσταντίνος Μαρκάζος του Αλεξίου	Διευθύνων Σύμβουλος	Μέλος	Βασ. Σοφίας 59, Αθήνα
Κωνσταντίνος Πεχλιβανίδης του Σταύρου	Διευθυντής Επενδύσεων Ακινήτων	Μέλος	Βασ. Σοφίας 59, Αθήνα

Τα μέλη της Επιτροπής Επενδύσεων ορίστηκαν με την από 09.11.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Κατόπιν αυτού, η Επιτροπή Επενδύσεων κατά τη συνεδρίαση της στις 10.11.2021 αποφάσισε τον ορισμό του κ. Γεωργιάδη, ως Πρόεδρου αυτής και συγκροτήθηκε σε σώμα.

Κατά τη χρήση 2023, πραγματοποιήθηκαν συνολικά 4 συνεδριάσεις της Επιτροπής σχετικά με εισηγήσεις για αγορά και πώλησης ακινήτων ενώ κατά τη χρήση 2022 πραγματοποιήθηκαν συνολικά 5 συνεδριάσεις της Επιτροπής. Σε όλες τις συνεδριάσεις συμμετείχε το σύνολο των μελών της Επιτροπής.

### Αξιολόγηση Διοικητικού Συμβουλίου και Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου

Σύμφωνα με τις ειδικές πρακτικές που προβλέπονται από τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που έχει υιοθετήσει η Εταιρεία, το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογεί ετησίως την αποτελεσματικότητά του, των Επιτροπών του καθώς και του Γραμματέα του.

Στη διαδικασία αξιολόγησης προΐσταται ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου σε συνεργασία με την Επιτροπή Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών.

Η αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του γίνεται με τη χρήση ερωτηματολογίων που αφορούν τόσο την ατομική όσο και τη συλλογική αξιολόγησή τους.

Τα κριτήρια που λαμβάνονται υπόψη στην ατομική αξιολόγηση αφορούν μεταξύ άλλων αξιοποίηση των γνώσεων, δεξιοτήτων και εμπειρίας, εχέγγυα ήθους και φήμης, ανεξαρτησία κρίσης και διάθεση επαρκούς χρόνου και εφαρμόζονται σε όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τις Επιτροπές του.



Τα κριτήρια της συλλογικής καταλληλότητας είναι οι γνώσεις, η δεξιότητα και η εμπειρία, η πολυμορφία, η αποτελεσματική συνεργασία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για την εκπλήρωση των καθηκόντων τους.

Η αξιολόγηση του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τομείς όπως οι ηγετικές του ικανότητες, ο ρόλος του στην σωστή οργάνωση και αποτελεσματική διεξαγωγή του προγράμματος των συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου, στην αποτελεσματική συνεργασία του με το Διευθύνοντα Σύμβουλο και τον Εταιρικό Γραμματέα για τον καθορισμό των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης και στην αποτελεσματική συνεργασία με τους Προέδρους των Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Η αξιολόγηση του εταιρικού γραμματέα αφορά τη συμβολή του στη σωστή οργάνωση και τον προγραμματισμό των συνεδριάσεων και την έγκαιρη αποτύπωση των Πρακτικών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Η πρώτη αξιολόγηση που πραγματοποιήθηκε, ολοκληρώθηκε τον Μάρτιο του 2023, τα αποτελέσματα της οποίας κρίθηκαν ιδιαίτερω ικανοποιητικά. Τα αποτελέσματα της αξιολόγησης παρουσιάστηκαν στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στη συνεδρίαση της 6 Απριλίου 2023.

### **Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου - Εσωτερικός Ελεγκτής**

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στη συνεδρίασή του 23.10.2020, όρισε την κα. Αικατερίνη Λοΐζου του Ευαγγέλου ως Εσωτερικό Ελεγκτή, η οποία ανέλαβε καθήκοντα από την 24.10.2020. Είναι πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης υπάλληλος της Εταιρείας, προσωπικά και λειτουργικά ανεξάρτητη και αντικειμενική κατά την άσκηση των καθηκόντων της και διαθέτει τις κατάλληλες γνώσεις και τη σχετική επαγγελματική εμπειρία. Η επαγγελματική διεύθυνση του Εσωτερικού Ελεγκτή της Εταιρείας είναι η Λεωφ. Βασιλίσσης Σοφίας 59, Τ.Κ. 11521, Αθήνα.

Ο Κανονισμός Λειτουργίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, ο οποίος περιλαμβάνει τους απαραίτητους κανόνες και ρυθμίζει τις απαιτούμενες διαδικασίες ώστε να διασφαλίζεται η εύρυθμη λειτουργία του εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας, εγκρίθηκε και τέθηκε σε ισχύ με την από 07.07.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, κατόπιν σχετικής εισήγησης της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας.

Κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 16 παρ. 1(γ) του Ν. 4706/2020, και σύμφωνα με τον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου και τον Κανονισμό Λειτουργίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, το Διοικητικό Συμβούλιο, μέσω της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας, ενημερώνεται κατ' ελάχιστο σε τριμηνιαία βάση για τον διενεργούμενο εσωτερικό έλεγχο.

### **Βιογραφικά μελών Διοικητικού Συμβουλίου και διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας**

#### *Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου*

Σύντομα βιογραφικά των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου παρατίθενται κατωτέρω ενώ είναι επίσης αναρτημένα στην ιστοσελίδα της Εταιρείας στον ακόλουθο σύνδεσμο <https://www.premia.gr/dioikitiko-symvoulio-2/>

#### **Ηλίας Γεωργιάδης**

*Πρόεδρος, εκτελεστικό μέλος*

**Επαγγελματική Εμπειρία:** Ο Ηλίας Γεωργιάδης διευθύνει τη δική του επιχείρηση στον κλάδο των κατασκευών και των ακινήτων ως Ανώτατος Εκτελεστικός Διευθυντής για 23 χρόνια. Σήμερα είναι Πρόεδρος και Ανώτατος Εκτελεστικός Διευθυντής (CEO) του Ομίλου Sterner Stenhus AB, στην Σουηδία και μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας του Ομίλου.

**Εκπαίδευση:** Ανώτερη εκπαίδευση με κατεύθυνση το Εμπόριο.

**Επαγγελματική Σταδιοδρομία:** Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της εισηγμένης εταιρείας Amasten Fastigheter AB, Σουηδία. Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Handelsbanken, στο Skärholmen.

#### **Frank Roseen**

*Αντιπρόεδρος, μη εκτελεστικό μέλος*

**Επαγγελματική Εμπειρία:** Ο Frank Roseen, ελληνικής καταγωγής, διαθέτει πολυετή εμπειρία σε θέσεις υψηλής ευθύνης και ατομικής υπευθυνότητας. Σήμερα είναι Εκτελεστικός Διευθυντής Κεφαλαιαγορών και Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Aaroundtown. Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της TLG Immobilien, Πρόεδρος της WCM. Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Premia A.E.E.A.Π., Ελλάδα.

**Εκπαίδευση:** MBA από το Πανεπιστήμιο της Στοκχόλμης, Σουηδία.

**Επαγγελματική Σταδιοδρομία:** Διευθύνων Σύμβουλος της GE Capital Real Estate Γερμανίας και Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης, Διευθύνων Σύμβουλος της GE Capital Real Estate Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης, Οικονομικός Διευθυντής και Επικεφαλής Λογιστικής Διαχείρισης της GE Capital Real Estate Ασίας Ειρηνικού, Οικονομικός Διευθυντής της GE Capital Real Estate Σκανδιναβικών Χωρών, Οικονομικός Διευθυντής και Διευθυντής Συστημάτων Πληροφορικής της WCM, Μέλος του

Διοικητικού Συμβουλίου της Bonava, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της Star Ventures Real Estate, ΗΠΑ. Μέλος του Εποπτικού Συμβουλίου της Ronson Development. Οικονομικός Διευθυντής της Xerox Σουηδίας και της Philips Electronics Σκανδιναβικών Χωρών.

### Κωνσταντίνος Μαρκάζος

Διευθύνων Σύμβουλος, εκτελεστικό μέλος

**Επαγγελματική Εμπειρία:** Ο Κωνσταντίνος Μαρκάζος, διαθέτει πολυετή εμπειρία σε ελληνικές και πολυεθνικές εταιρείες και ιστορικό με αξιοσημείωτα αποτελέσματα σε παραγωγικότητα και εταιρική κερδοφορία. Έχει δημοσιεύσει αρκετά άρθρα με οικονομικό και φορολογικό περιεχόμενο και υπήρξε μέλος της ομάδας εργασίας η οποία δημιούργησε τον νόμο για τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα. Σήμερα κατέχει την θέση του Διευθύνοντα Συμβούλου της εταιρείας PREMIA Α.Ε.Ε.Α.Π.

**Εκπαίδευση:** Πτυχιούχος του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών (ΑΣΟΕΕ) – MBA από το Brunel University του Λονδίνου.

**Επαγγελματική Σταδιοδρομία:** Κοστολόγος στην Pharmaserve – Lilly A.E, Ελλάδα. Βοηθός Οικονομικός Διευθυντής στην εταιρεία CHIRITA, Ελλάδα. Οικονομικός Διευθυντής στην εταιρεία Wyeth A.E., Ελλάδα. Οικονομικός Διευθυντής του Ομίλου εταιρειών SATO A.E., Ελλάδα. Οικονομικός Διευθυντής της εταιρείας PREMIA Α.Ε.Ε.Α.Π, Ελλάδα.

### Καλλιόπη Καλογερά

Εκτελεστικό μέλος

**Επαγγελματική Εμπειρία:** Η Καλλιόπη (Κέλλυ) Καλογερά, είναι Δικηγόρος, απόφοιτος Νομικής Σχολής Αθηνών και μέλος του Δικηγορικού Συλλόγου Αθηνών. Είναι επιπλέον εξειδικευμένη σε όλο το φάσμα του Εμπορικού και Αστικού δικαίου, με περαιτέρω ειδικευση στο Φορολογικό δίκαιο. Σήμερα παρέχει τις υπηρεσίες της ως Legal & Tax Counsel στον όμιλο εταιρειών, Sterner Stenhus στην Ελλάδα.

**Εκπαίδευση:** Μεταπτυχιακός Τίτλος στο φορολογικό δίκαιο από το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών, Ελλάδα. Μεταπτυχιακός Τίτλος στο φορολογικό δίκαιο από το Πανεπιστήμιο Ζαν Μουλέν Λυών, Γαλλία (Université Jean Moulin Lyon).

**Επαγγελματική Σταδιοδρομία:** Φορολογικός Σύμβουλος, Ernst & Young, Ελλάδα. Δικηγόρος στην δικηγορική εταιρεία, Χαρά Κανελλοπούλου – Ζέρβα & Συνεργάτες, Αθήνα.

### Παναγιώτης Βρουστούρης

Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος

**Επαγγελματική Εμπειρία:** Ο Παναγιώτης Βρουστούρης, διαθέτει εμπειρία 30 ετών. Είναι κάτοχος του τίτλου του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή, Μέλος του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών – Λογιστών από το 1984 και Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος της εταιρείας MPI HELLAS AE στην Ελλάδα. Είναι συγγραφέας αρκετών βιβλίων λογιστικού αντικειμένου.

**Εκπαίδευση:** Πτυχιούχος Ανώτατης Βιομηχανικής Σχολής Πειραιά, Τμήμα Διοίκησης Επιχειρήσεων.

**Επαγγελματική Σταδιοδρομία:** Τακτικός Ελεγκτής και σύμβουλος σε θέματα Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) σε οντότητες δημοσίου ενδιαφέροντος και λοιπές οντότητες του ιδιωτικού και του δημοσίου τομέα. Έχει διατελέσει μέλος της Accounting Regulatory Committee (ARC) στην Ευρωπαϊκή Ένωση, του Συμβουλίου Λογιστικής Τυποποίησης (ΣΛΟΤ), του Εποπτικού Συμβουλίου του ΣΟΕΛ, του Οικονομικού Επιμελητηρίου της Ελλάδος, της Επιτροπής Διαχείρισης Αφερεγγυότητας, καθώς και αρκετών νομοπαρασκευαστικών επιτροπών σε λογιστικά, ελεγκτικά και φορολογικά θέματα.

### Βασίλειος Ανδρικόπουλος

Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος

**Επαγγελματική Εμπειρία:** Ο Βασίλειος Ανδρικόπουλος είναι ο Αναπληρωτής Διευθύνων Σύμβουλος Ομίλου στην Αρτοβιομηχανία Καραμολέγκος Α.Ε. Διαθέτει εμπειρία 25 ετών σε θέσεις υψηλής διοικητικής ευθύνης σε Πολυεθνικές και Ελληνικές επιχειρήσεις στην Ελλάδα και το Εξωτερικό.

**Εκπαίδευση:** Πτυχιούχος Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών (ΑΣΟΕΕ). Μετεκπαίδευση στο Harvard Business School και στο INSEAD σε θέματα Χρηματοοικονομικής Διοίκησης και Εξαγορών και Συγχωνεύσεων.

**Επαγγελματική Σταδιοδρομία:** Ειδικός Σύμβουλος του Πρωθυπουργού της Ελλάδας σε θέματα Ανάπτυξης και Επιχειρηματικότητας. Διευθύνων Σύμβουλος της εταιρείας Green Cola Hellas. Διευθύνων Σύμβουλος της εταιρείας NOVAL Property, μέλος του Ομίλου ΒΙΟΧΑΛΚΟ. Αναπληρωτής Διευθύνων Σύμβουλος της εταιρείας Ολυμπιακή Ζυθοποιία Α.Ε., μέλος του Carlsberg Group. Οικονομικός Διευθυντής Αγορών Δυτικής Ευρώπης της εταιρείας DIAGEO Plc.

## Ρεβέκκα Πισίκα

Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος

**Επαγγελματική Εμπειρία:** Η Ρεβέκκα Πισίκα διευθύνει τη δική της επιχείρηση στον κλάδο των Υπηρεσιών του Ανθρώπινου Δυναμικού, ως Ανώτατη Εκτελεστική Διευθύντρια, από το 2007, με σημαντικές βραβεύσεις και διακρίσεις στον χώρο της. Συνολικά διαθέτει εμπειρία 25 ετών σε θέσεις ευθύνης ανθρώπινου δυναμικού σε πολυεθνικές και ελληνικές επιχειρήσεις. Ίδρυτικό μέλος του ελληνικού παραρτήματος του Entrepreneurs Organization. Έχει συμπεριληφθεί στη λίστα του FORTUNE για τις 30 πιο Ισχυρές Γυναίκες στην Ελλάδα στο χώρο των επιχειρήσεων τα έτη 2017, 2019 και 2021.

**Εκπαίδευση:** Διοίκηση Επιχειρήσεων, Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών (ΑΣΟΕΕ) – Diplome International de Management, Institute Commerciale De Nancy.

**Επαγγελματική Σταδιοδρομία:** Διευθύντρια Ανθρώπινου Δυναμικού και Μέλος ΔΣ Manpower Hellas. Επικεφαλής Εκπαίδευσης και Ανάπτυξης, Λαϊκή Τράπεζα, Υπεύθυνη Προσλήψεων, Εκπαίδευσης και Μισθοδοσίας, Ericsson Hellas, Υπεύθυνη Εκπαίδευσης, Metro S/M.

## Δημήτριος Τσίκλος

Μη εκτελεστικό μέλος

**Επαγγελματική Εμπειρία:** Ο Δημήτρης Τσίκλος διαθέτει πολυετή εμπειρία στον κλάδο των κατασκευών καθώς επι δεκαπενταετίας επέβλεπε έργα μεγάλου βεληνεκού στην Ελλάδα και στο εξωτερικό ως Τεχνικός Διευθυντής της NOE Metal Constructions S.A. Σήμερα διοικεί τη δική του εταιρεία, ENGINEERIA S.A., η οποία δραστηριοποιείται στις κατασκευές και συντηρήσεις κτιρίων logistics κυρίως.

**Εκπαίδευση:** Προερχόμενος από μια αθλητική επαγγελματική καριέρα στη Υδατοσφαίριση με πολλαπλές συμμετοχές και διακρίσεις τόσο σε συλλογικό επίπεδο όσο και με την Εθνική Ομάδα Ανδρών, ο Δημήτρης Τσίκλος παράλληλα φοιτούσε στη Σχολή Πολιτικών Μηχανικών του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου.

**Επαγγελματική Σταδιοδρομία:** Πρόεδρος & Μέλος ΔΣ ENGINEERIA S.A., Μέλος ΔΣ NOE Metal Constructions S.A., Μέλος ΔΣ Ναυτικού Ομίλου Βουλιαγμένης.

## Διευθυντικά στελέχη

Σύντομα βιογραφικά των διευθυντικών στελεχών παρατίθενται κατωτέρω ενώ είναι επίσης αναρτημένα στην ιστοσελίδα της Εταιρείας στον ακόλουθο σύνδεσμο <https://www.premia.gr/diefthyntika-stelehi/>

## Νικόλαος Μπαζιώτης

Chief Financial Officer / Chief Investment Officer

**Επαγγελματική Εμπειρία:** Διαθέτει μακρόχρονη εμπειρία, που υπερβαίνει τα 20 έτη συνολικά, στο χρηματοπιστωτικό χώρο καθώς και στον χώρο της διαχείρισης επενδύσεων, έχοντας αναλάβει κατά τη διάρκεια της σταδιοδρομίας του θέσεις ευθύνης σε μεγάλους τραπεζικούς και επιχειρηματικούς ομίλους. Σήμερα κατέχει την θέση του CFO/CIO της εταιρείας.

**Εκπαίδευση:** Πτυχιούχος του τμήματος Διεθνών και Ευρωπαϊκών Οικονομικών Σπουδών του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών – Κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου MSc in Finance από το Birkbeck College, University of London.

**Επαγγελματική Σταδιοδρομία:** Chief Investment Officer, Intracom Holdings, Αθήνα Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, Intrasoft International, Λουξεμβούργο Διευθυντής Διευθύνσεως Corporate Banking, Alpha Bank, Αθήνα Διευθυντής Διευθύνσεως Corporate Finance, Alpha Bank, Αθήνα Υποδιευθυντής Διευθύνσεως Επενδυτικής Τραπεζικής, Alpha Bank, Αθήνα Αναλυτής Επενδύσεων, Εμπορική Real Estate (Όμιλος Εμπορικής Τράπεζας), Αθήνα Consultant, PricewaterhouseCoopers, Αθήνα.

## Κωνσταντίνος Πεχλιβανίδης

Chief Property Investment Officer

**Επαγγελματική Εμπειρία:** Ο Κωνσταντίνος Πεχλιβανίδης, διαθέτει πάνω από 31 χρόνια ως σύμβουλος και επενδυτής στις αγορές ακινήτων της Ελλάδας και της Νοτιοανατολικής Ευρώπης, κατέχοντας θέσεις ευθύνης σε διάφορους κορυφαίους ελληνικούς και διεθνείς οργανισμούς.

**Εκπαίδευση:** B.Sc. Civil Engineering, The University of Texas at Austin. M.Sc. Engineering, The University of Texas at Austin.

**Επαγγελματική Σταδιοδρομία:** Επικεφαλής των διευθύνσεων Real Estate & Hospitality της EY, της PwC και της Arthur Andersen, στην Ελλάδα. Μέλος της ομάδας Real Estate Management & Development του Διεθνούς Αεροδρομίου Αθηνών. Διευθυντής Επενδύσεων του ιδιωτικού επενδυτικού κεφαλαίου Secure Management.

**Γεώργιος Μπάκος\****Chief Operating Officer / Head of Assets Management*

**Επαγγελματική Εμπειρία:** Ο Γεώργιος Μπάκος διαθέτει περισσότερα από 30 έτη εργασιακής εμπειρίας σε θέσεις υψηλής διοικητικής ευθύνης σε Ελλάδα, Βουλγαρία, Ρουμανία, Ουγγαρία και Κύπρο. Έως πρόσφατα ήταν γενικός διευθυντής των εταιρειών του Ομίλου Ζερίτη, που δραστηριοποιείται στο χώρο της διαχείρισης και αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας σε Ελλάδα και Ουγγαρία, στη παραγωγή χαρτιού στη Βουλγαρία και στην ανακύκλωση στην Ουγγαρία. Την 31.12.2023 κατείχε τη θέση του Διευθυντή Επιχειρηματικής Λειτουργίας και Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου.

**Εκπαίδευση:** MBA από το Canterbury University, UK, Bachelor in BA από το American College of Greece, Diploma of International Management από το Ashridge Management College, UK.

**Επαγγελματική Σταδιοδρομία:** Γενικός Διευθυντής, Zeritis Group Director, Management Consulting KPMG, Ελλάδα. Γενικός Διευθυντής Λειτουργίας, Plural Telecom A.E. Hellas Γενικός Διευθυντής, Όμιλος Εταιρειών Σφακιανάκη ΑΕΒΕ, Ελλάδα. Γενικός Διευθυντής Inchcape Holding Hellas – Toyota Hellas. Εμπορικός Διευθυντής, Eurodollar Hellas.

\* Ο κος Μπάκος αποχώρησε από την Εταιρεία τον Φεβρουάριο 2024 και δεν έχει αντικατασταθεί.

**Πληροφορίες αναφορικά με τον αριθμό μετοχών της Εταιρείας που κατέχουν μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και κύρια διευθυντικά στελέχη.**

Στον κατωτέρω πίνακα παρατίθεται ο αριθμός μετοχών που κατέχουν μέλη ΔΣ και κύρια διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας την 31.12.2023

Όνοματεπώνυμο	Θέση	Αριθμός μετοχών
Frank Roseen του Αναστασίου*	Αντιπρόεδρος ΔΣ	347.222
Κωνσταντίνος Μαρκάζος του Αλεξίου	Διευθύνων Σύμβουλος	117.204
Καλλιόπη Καλογερά του Σταμάτη *	Μέλος ΔΣ	.664
Παναγιώτης Βρουστούρης του Κωνσταντίνου	Μέλος ΔΣ	69.445
Γεώργιος Μπάκος του Δημητρίου	COO / Head of Assets Management	3.700

\* μέσω προσώπων με τα οποία έχουν στενούς δεσμούς

**Λοιπές επαγγελματικές δεσμεύσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου**

Ο κ. Ηλίας Γεωργιάδης του Νικολάου - Πρόεδρος και εκτελεστικό μέλος Δ.Σ. της Εταιρείας είναι Πρόεδρος, μέλος Δ.Σ. ή/και διευθυντής στις κάτωθι εταιρίες:

A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Θέση στο διοικητικό συμβούλιο
1.	STERNER STENHUS HOLDING AB	Μέλος Δ.Σ.
2.	STERNER STENHUS GREECE AB	Μέλος Δ.Σ.
3.	STENHUS FASTIGHETER I NORDEN AB (PUBL)	Μέλος Δ.Σ. Διευθύνων σύμβουλος
4.	STERNER GLOBAL INVEST AB	Μέλος Δ.Σ.
5.	A-P GROUP AB	Μέλος Δ.Σ.
6.	SYGMA GROUP AB	Μέλος Δ.Σ.
7.	HSTR HUS AV TRÅ AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
8.	STERNER PROJEKT AB	Μέλος Δ.Σ.
9.	XROSSPOINT INVEST AB	Μέλος Δ.Σ.
10.	STERNER STENHUS FÖRVALTNING AB	Μέλος Δ.Σ.
11.	STERNER STENHUS FASTIGHETER AB	Μέλος Δ.Σ.
12.	STENHUS FÖRVALTNING STOCKHOLM AB	Μέλος Δ.Σ.
13.	BOTKYRKA KORNET 6 & 15 AB	Μέλος Δ.Σ.
14.	STERNER TRYGG BOSTAD AB	Μέλος Δ.Σ.
15.	STERNER STENHUS SERVICES AB	Μέλος Δ.Σ.
16.	STERNER PROJEKT 101 AB	Μέλος Δ.Σ.

A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Θέση στο διοικητικό συμβούλιο
17.	STERNER PROJEKT 102 AB	Μέλος Δ.Σ.
18.	STERNER PROJEKT 103 AB	Μέλος Δ.Σ.
19.	STERNER PROJEKT 104 AB	Μέλος Δ.Σ.
20.	STERNER STENHUS BOSTAD AB	Μέλος Δ.Σ.
21.	VIA FUTURA HOLDING AB	Μέλος Δ.Σ.
22.	VIA FUTURA AB	Μέλος Δ.Σ.
23.	ALLEGRO CONSULTING AB	Μέλος Δ.Σ.
24.	SSORX INVEST AB	Μέλος Δ.Σ.
25.	JS UTVECKLING AB	Μέλος Δ.Σ.
26.	LASTAREN UTVECKLING AB	Μέλος Δ.Σ.
27.	LASTAREN 7 AB	Μέλος Δ.Σ.
28.	LASTAREN K1 AB	Μέλος Δ.Σ.
29.	LASTAREN K2 AB	Μέλος Δ.Σ.
30.	FASTIGHETSBOLAGET SITTESTA AB	Μέλος Δ.Σ.
31.	IADIS FORVALTNING 1 AB	Μέλος Δ.Σ.
32.	IADIS VASTERHANINGE NODESTA AB	Μέλος Δ.Σ.
33.	IADIS JB FORVALTNING AB	Μέλος Δ.Σ.
34.	ERSMARK HOLDING 1 AB	Μέλος Δ.Σ.
35.	ERSMARK HOLDING 2 AB	Μέλος Δ.Σ.
36.	SGEG CAPITAL INVEST AB	Μέλος Δ.Σ.

Ο κ. Frank Roseen - Αντιπρόεδρος και μη Εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ., μέλος της Επιτροπής Ελέγχου και μέλος της Επιτροπής Αποδοχών – Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας, είναι μέλος Δ.Σ. στις κάτωθι εταιρείες:

A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Θέση στο διοικητικό συμβούλιο
1	AROUNDTOWN SA	Εκτελεστικό μέλος ΔΣ
2	TLG IMMOBILIEN GMBH	Μη Εκτελεστικό μέλος ΔΣ
3	STENHUS FASTIGHETER I NORDEN AB	Μη Εκτελεστικό μέλος ΔΣ
4	WCM AG	Πρόεδρος

Ο κ. Δημήτριος Τσίγκλος- Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. είναι μέλος Δ.Σ. ή/και Πρόεδρος ή Νόμιμος εκπρόσωπος στις κάτωθι εταιρείες:

A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Θέση στο διοικητικό συμβούλιο
1	ENGINEERIA A.E.	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
2	DIEL IKE	Νόμιμος Εκπρόσωπος - Διαχειριστής
3	NOE ΜΕΤΑΛΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΙ Α.Ε.	Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
4	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 2 Α.Ε.	Αντιπρόεδρος
5	ΑΤΤΙΚΗ ΤΕΧΝΟΔΟΜΗ Α.Ε.	Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος
6	ΜΥΚΟΝΟΣ 18 IKE	Διαχειριστής
7	ZAMIDI E.E.	Ετερόρρυθμος Εταίρος
8	ΑΤΤΙΚΗ ΤΕΧΝΟΔΟΜΗ Α.Ε. (ΥΠΟ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ)	Εκκαθαριστής

Ο κ. Βασίλειος Ανδρικόπουλος – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ., μέλος της Επιτροπής Ελέγχου και της Επιτροπής Αποδοχών – Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας είναι μέλος Δ.Σ. στην κάτωθι εταιρεία:

A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Θέση στο διοικητικό συμβούλιο
1	ΚΑΡΑΜΟΛΕΓΚΟΣ Α.Ε.	Εκτελεστικό μέλος ΔΣ

Ο κ. Παναγιώτης Βρουστούρης – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. και Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας είναι Πρόεδρος, ή/και Διευθύνων Σύμβουλος στις κάτωθι εταιρείες:

A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Θέση στο διοικητικό συμβούλιο
1	MPI HELLAS SA	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος

Η κα. Ρεβέκκα Πιτσάκα- Ανεξάρτητο Μη εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. και Πρόεδρος της Επιτροπής Αποδοχών – Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας είναι μέλος Δ.Σ ή Νόμιμη Εκπρόσωπος στις κάτωθι εταιρείες:

A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Θέση στο διοικητικό συμβούλιο /ιδιότητα
1	PEOPLE FOR BUSINESS Α.Ε.	Πρόεδρος & Διευθύνουσα Σύμβουλος
2.	PEOPLE FOR BUSINESS EXECUTIVE N2GROWTH Α.Ε	Πρόεδρος & Διευθύνουσα Σύμβουλος
3.	IVERSA Α.Ε.	Πρόεδρος & Διευθύνουσα Σύμβουλος
4.	EXTRA MILE Α.Ε.	Διευθύνουσα Σύμβουλος
5.	ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΕΞΑΓΩΓΙΚΩΝ ΠΙΣΤΩΣΕΩΝ	Μη Εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.
6.	Wer HOLDING	Πρόεδρος & Διευθύνουσα Σύμβουλος

#### **Ε. Πολιτική Καταλληλότητας και Πολιτική πολυμορφίας όσον αφορά τη σύνθεση των διαχειριστικών, διοικητικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρείας**

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία αποτελεί μέρος του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας. Η Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου εγκρίθηκε από την συνεδρίαση της 27.04.2021 του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 19.05.2021.

Η Πολιτική αποσκοπεί στη διασφάλιση της ποιοτικής στελέχωσης, αποτελεσματικής λειτουργίας και εκπλήρωσης του όλου του Δ.Σ. της Εταιρείας με βάση τη γενικότερη στρατηγική και τις μεσοπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες επιχειρηματικές επιδιώξεις της Εταιρείας με στόχο την προαγωγή του εταιρικού συμφέροντος.

Η Πολιτική λαμβάνει υπόψη τα οριζόμενα στο νόμο 4706/2020 και την υπ' αριθμόν 60/18.09.2020 εγκύκλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, με θέμα: «Κατευθυντήριες γραμμές για την Πολιτική Καταλληλότητας του άρθρου 3 του ν. 4706/2020». Στο πλαίσιο αυτό η Εταιρεία θα μεριμνά ώστε τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Το Δ.Σ. θα πρέπει ανά πάσα στιγμή να διαθέτει επαρκή αριθμό μελών, όπως αυτός ορίζεται στο Καταστατικό της Εταιρείας, καθώς και κατάλληλη σύνθεση. Η Εταιρεία επιδιώκει την στελέχωση του Δ.Σ. με πρόσωπα που διαθέτουν εχέγγυα ήθους, φήμης και αυξημένης αξιοπιστίας.

Τα μέλη Δ.Σ. διαθέτουν τις γνώσεις, τις δεξιότητες και την εμπειρία και την ανεξαρτησία κρίσης που απαιτείται με βάση τα καθήκοντα που αναλαμβάνουν και το ρόλο τους στο Δ.Σ., ενώ παράλληλα διαθέτουν ικανό χρόνο για την άσκηση των καθηκόντων τους. Κατά την επιλογή, την ανανέωση της θητείας και την αντικατάσταση μέλους θα λαμβάνεται υπόψη η αξιολόγηση της ατομικής και συλλογικής καταλληλότητας. Τα υποψήφια μέλη του Δ.Σ. θα πρέπει να γνωρίζουν ή να ενημερωθούν μεταξύ άλλων, κατά το δυνατό, πριν από την ανάληψη της θέσης τους στο Δ.Σ., για την κουλτούρα, τις αξίες και τη γενική στρατηγική της Εταιρείας.

Κατά τον ορισμό νέων μελών του Δ.Σ. έχει ληφθεί υπόψη η επαρκής εκπροσώπηση ανά φύλο τουλάχιστον είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) επί του συνόλου των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και ο μη αποκλεισμός εξαιτίας διάκρισης λόγω φύλου, φυλής, χρώματος, εθνοτικής ή κοινωνικής προέλευσης, θρησκείας ή πεποιθήσεων, περιουσίας, γέννησης, αναπηρίας, ηλικίας ή σεξουαλικού προσανατολισμού.

Η Εταιρεία παρακολουθεί σε διαρκή βάση την καταλληλότητα των μελών του Δ.Σ. ιδίως για να εντοπίζει, υπό το πρίσμα οποιουδήποτε σχετικού νέου γεγονότος, περιπτώσεις στις οποίες κρίνεται απαραίτητη η επαναξιολόγηση της καταλληλότητας τους.

Περαιτέρω πληροφορίες αναφορικά με την Πολιτική και το περιεχόμενό της διατίθενται στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας

#### **ΣΤ. Πολιτική συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη**

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει συγκεκριμένη διαδικασία συμμόρφωσης με τις υποχρεώσεις σχετικά με τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη στο πλαίσιο εναρμόνισης με τις προβλέψεις του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020 και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από

τα άρθρα 99 έως και 101 του Ν. 4548/2018 αναφορικά με την αναγνώριση, παρακολούθηση και γνωστοποίηση των συναλλαγών της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα μέρη της.

Η Εταιρεία στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων της δύναται να συνάπτει εμπορικές συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη της.

### Ζ. Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης της Εταιρείας

Η Premia Properties με στόχο την βιώσιμη εταιρική λειτουργία έχει ενσωματώσει τις αρχές Υπεύθυνης Επιχειρηματικότητας και Βιώσιμης Ανάπτυξης στις δραστηριότητές της, σύμφωνα με τις οποίες εκφράζει την τρέχουσα και μελλοντική της δέσμευση σε θέματα περιβαλλοντικής προστασίας, σε ένα άρτιο εργασιακό περιβάλλον με γνώμονα τη διαρκή φροντίδα της υγείας και της ευημερίας των εργαζομένων της, όπως και την κοινωνική ευημερία και ανάπτυξη αλλά και με ισχυρή δομημένη Εταιρική Διακυβέρνηση. Η Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης της Εταιρείας συνιστά αναπόσπαστο μέρος του Κανονισμού Λειτουργίας της και είναι αναρτημένη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (<https://www.premia.gr>).

Βασική στρατηγική της Εταιρείας, αποτελεί η προώθηση βιώσιμων επενδυτικών ευκαιριών που είναι επωφελείς προς το περιβάλλον, τους εργαζομένους και την κοινωνία στο σύνολό της και μπορούν να συνδυαστούν με ισχυρές επενδυτικές επιδόσεις.

Η Εταιρεία συμμετέχει στο «**Δείκτη ATHEX ESG**» του Χρηματιστηρίου Αξιών Αθηνών, ο οποίος παρακολουθεί την χρηματιστηριακή απόδοση των εισηγμένων εταιριών του Χ.Α.Α. που υιοθετούν και προβάλλουν πρακτικές τους σε θέματα περιβάλλοντος, κοινωνίας και εταιρικής διακυβέρνησης (ESG). Η Εταιρεία συμμετέχει στην ετήσια αξιολόγηση μέσω συμπλήρωσης σχετικού ερωτηματολογίου. Για το 2022 η PREMIA συγκέντρωσε το υψηλό ποσοστό του 86% στο «**ESG TRANSPARENCY Score**».

Η Εταιρεία επενδύει συστηματικά στη δημιουργία ενός εξαιρετικού εργασιακού περιβάλλοντος και αποδεικνύει στην πράξη την προσήλωση στις σχέσεις εμπιστοσύνης με τους εργαζομένους της. Το 2023 έλαβε την πιστοποίηση **Great Place to Work®**, η οποία αποκτήθηκε κατόπιν αξιολόγησης με την ανάλογη μεθοδολογία και επιτυχή ανταπόκριση στη δοκιμασία του Trust Index®.

Επίσης, αξιολογήθηκε σύμφωνα με τα κριτήρια του **EPRA SBPR** (Sustainability Best Practices Recommendations)

Το 2023, η Εταιρεία προχώρησε σε υποβολή **Έκθεσης Ενεργειακού Αποτυπώματος** με έτος αναφοράς το 2022 σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από τον Εθνικό Κλιματικό Νόμο (Ν.4936/2022). Η Έκθεση έχει επαληθευτεί σύμφωνα με τις κατηγορίες εκπομπών του προτύπου EN ISO 14064-3:2019, είναι ικανοποιητική και δεν υπάρχουν ουσιώδεις ανακρίβειες στις δηλωθείσες συνολικές εκπομπές.

### 14. Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας «Premia Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» σύμφωνα με την παράγραφο 7 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 κατά την ημερομηνία αναφοράς της 31.12.2023

#### Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατά την 31.12.2023 και κατά την 31.12.2022 ανερχόταν σε € 43.563.581, διαιρούμενο σε 87.127.162 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη.

Οι μετοχές της Εταιρείας είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών και έχουν όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που καθορίζονται από τον Ν. 4548/2018 και το καταστατικό της Εταιρείας όπως ισχύουν.

#### Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας

Η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας γίνεται όπως ορίζει ο Νόμος και δεν υφίστανται εκ του καταστατικού της περιορισμοί στη μεταβίβασή τους.

#### Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 9 έως 11 του ν. 3556/2007

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας την 5.1.2024.

Μέτοχος	Αριθμός Κοινών Μετοχών	% Συμμετοχής στο Μετοχικό Κεφάλαιο
Sterner Stenhus	36.264.824	41,62 %
Fastighets AB Balder	15.000.000	17,22%
Nequiter	9.325.176	10,70%
NOE A.E.	6.930.505	7,95%
Elias Tsiklos Holdings Ltd	1.703.300	1,95%
Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	17.903.357	20,56%
<b>Σύνολο</b>	<b>87.127.162</b>	<b>100,00%</b>

**Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου**

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας οι οποίες παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου στους κατόχους τους.

**Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου**

Στο καταστατικό της Εταιρείας δεν προβλέπονται περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

**Συμφωνίες μεταξύ μετόχων της Εταιρείας, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση μετοχών ή περιορισμούς στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου.**

Στις 22.01.2024 υπεγράφη συμφωνία λύσης της από 27.07.2020 συμφωνίας που είχε υπογραφεί μεταξύ της Sterner Stenhus Greece AB και της Nequiter Invest AB δυνάμει της οποίας είχε συμφωνηθεί ότι η τελευταία θα ασκεί τα δικαιώματα ψήφου που κατέχει στην Εταιρεία υπέρ της εκλογής των προσώπων που ορίζονται από την Sterner Stenhus Greece AB στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας καθώς και ότι εν γένει θα ασκεί τα δικαιώματά ψήφου που κατέχει στην Εταιρεία κατά τρόπο συνεπή προς τις προτάσεις της Sterner Stenhus Greece AB.

Η Εταιρεία δηλώνει ότι δεν έχει λάβει γνώση οποιασδήποτε άλλης σχετικής συμφωνίας μετόχων που να συνεπάγεται περιορισμούς στη μεταβίβαση των μετοχών ή περιορισμούς στην άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου.

**Κανόνες διορισμού και αντικατάσταση μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και τροποποίηση του καταστατικού**

Οι κανόνες που προβλέπει το καταστατικό της Εταιρείας για το διορισμό και την αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της και την τροποποίηση των διατάξεών του δεν διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον Ν. 4548/2018.

**Αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου ή ορισμένων μελών του για την έκδοση νέων μετοχών ή για την αγορά ιδίων μετοχών**

Το Διοικητικό Συμβούλιο καθώς και τα μέλη αυτού δεν έχουν αρμοδιότητα ούτε για την έκδοση νέων μετοχών ούτε για την αγορά ιδίων μετοχών, οι οποίες σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 113 του Ν. 4548/2018 αφορούν πράξεις που απαιτούν προηγούμενη απόφασης της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

**Σημαντική συμφωνία που έχει συνάψει η Εταιρεία και η οποία τίθεται σε ισχύ, τροποποιείται ή λήγει σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης και τα αποτελέσματα της συμφωνίας αυτής.**

Δεν υφίστανται συμφωνίες οι οποίες τίθενται σε ισχύ, τροποποιούνται ή λήγουν σε περίπτωση αλλαγής του ελέγχου της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης.

**Κάθε συμφωνία που η Εταιρεία έχει συνάψει με τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή με το προσωπικό της, η οποία προβλέπει αποζημίωση σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμό της θητείας ή της απασχόλησής τους εξαιτίας της δημόσιας πρότασης.**

Δεν υπάρχουν ειδικές συμφωνίες της Εταιρείας με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της ή με το προσωπικό της, οι οποίες να προβλέπουν την καταβολή αποζημίωσης ειδικά σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο, ή τερματισμού της θητείας ή της απασχόλησής τους εξαιτίας δημόσιας πρότασης.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος

Ηλίας Γεωργιάδης

Απόσπασμα από το βιβλίο πρακτικών του Δ.Σ.

Αθήνα, 27 Μαρτίου 2024





**Building a better  
working world**

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)  
Ορκωτοί Ελεγκτές-Λογιστές Α.Ε.  
Χειμάρρας 8B, Μαρούσι  
151 25 Αθήνα

Τηλ.: 210 2886 000  
Φαξ: 210 2886 905  
ey.com

## **Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**

Προς τους Μετόχους της εταιρείας PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία

### **Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

#### **Γνώμη**

Έχουμε ελέγξει τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2023, της εταιρικής και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή καθώς και τις σημειώσεις επί αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

#### **Βάση γνώμης**

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας “Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τις ενοποιούμενες θυγατρικές της, καθ’ όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

#### **Σημαντικό θέμα ελέγχου**

Το σημαντικό θέμα ελέγχου είναι εκείνο το θέμα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως. Το θέμα αυτό και οι σχετιζόμενοι κίνδυνοι ουσιώδους ανακρίβειας αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέραμε ξεχωριστή γνώμη για το θέμα αυτό.

Σ’ αυτό το πλαίσιο περιγράφουμε ακολούθως πως ο έλεγχός μας αντιμετώπισε το θέμα.

Έχουμε εκπληρώσει τα καθήκοντα που περιγράφονται στην ενότητα «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων» της έκθεσής μας, περιλαμβανομένων αυτών που σχετίζονται με το σημαντικό θέμα ελέγχου. Ως εκ τούτου, ο έλεγχός μας περιέλαβε τη διενέργεια διαδικασιών που σχεδιάστηκαν ώστε ν’ ανταποκρίνονται στους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Τα αποτελέσματα των ελεγκτικών μας διαδικασιών, περιλαμβανομένων των διαδικασιών που διενεργήθηκαν επί του κατωτέρω θέματος, παρέχουν τη βάση για τη γνώμη μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.



Building a better  
working world

Σημαντικό θέμα ελέγχου	Πώς αντιμετωπίστηκε κατά τον έλεγχό μας το σημαντικό θέμα ελέγχου
<b>Έλεγχος αποτίμησης των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (σε εταιρική και ενοποιημένη βάση)</b>	
<p>Όπως περιγράφεται στη σημείωση 2.6 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία και ο Όμιλος αποτιμούν τις επενδύσεις σε ακίνητα αρχικά στο κόστος τους και στη συνέχεια σε εύλογη αξία.</p> <p>Στην εταιρική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2023 η Εταιρεία εμφανίζει επενδύσεις σε ακίνητα ύψους €189,6 εκ.. Στην αντίστοιχη ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2023 ο Όμιλος εμφανίζει επενδύσεις σε ακίνητα ύψους €260,9 εκ..</p> <p>Η Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου χρησιμοποιούν σημαντικές παραδοχές και εκτιμήσεις για την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα. Για τη διενέργεια των παραδοχών και εκτιμήσεων αυτών η Διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποιεί ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές οι οποίοι προέβησαν στον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2023.</p> <p>Οι σημαντικότερες παραδοχές και εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν αφορούν, μεταξύ άλλων τα εξής:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις</li><li>• εκτιμήσεις για τα κενά μίσθια</li><li>• εκτιμήσεις για το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών</li><li>• εκτιμήσεις για την μέθοδο υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης</li><li>• εκτιμήσεις για τα κόστη κατασκευής</li><li>• συντελεστή απόδοσης στη λήξη και συντελεστή κεφαλοποίησης</li><li>• παραδοχές σχετικά με τον συντελεστή βαρύτητας στην αποτίμηση μεταξύ της μεθόδου προεξόφλησης των ταμειακών ροών και της μεθόδου συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων ή της μεθόδου υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης ή της μεθόδου υπολειμματικής αξίας</li></ul> <p>Δεδομένης της υποκειμενικής φύσης των ως άνω παραδοχών και εκτιμήσεων που χρησιμοποιούνται από τη Διοίκηση και της σημαντικότητας του κονδυλίου των επενδύσεων σε ακίνητα στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, αξιολογήσαμε την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ως σημαντικό θέμα ελέγχου.</p> <p>Οι γνωστοποιήσεις της Εταιρείας και του Ομίλου σχετικά με τη λογιστική τους πολιτική, καθώς και τις παραδοχές και εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας των Επενδύσεων σε Ακίνητα, περιλαμβάνονται στις σημειώσεις 2.6, 3.1 (α), 4.3 και 6.1 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.</p>	<p>Οι ελεγκτικές διαδικασίες που πραγματοποιήσαμε, μεταξύ άλλων, έχουν ως εξής:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Καταγράψαμε και κατανοήσαμε τη διαδικασία, την πολιτική και τη μεθοδολογία που χρησιμοποιεί η Διοίκηση για την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα.</li><li>• Εξετάσαμε, σε δειγματοληπτική βάση κατά πόσο στοιχεία των επενδύσεων σε ακίνητα (αξία κτήσης, τετραγωνικά μέτρα, περιοχή/διεύθυνση ακινήτου, χρήση ακινήτου, κατάσταση μίσθωσης) που εμφανίζονται στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις συμφωνούν με τα αντίστοιχα στοιχεία που εμφανίζονται στα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας και των θυγατρικών της και με τα αντίστοιχα συμβόλαια κτήσης των ακινήτων ή/και με τα αντίστοιχα συμβόλαια μίσθωσης.</li><li>• Συγκρίναμε κατά πόσο οι εύλογες αξίες των ακινήτων όπως εμφανίζονται στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις προκύπτουν από τις εκθέσεις αποτίμησης εύλογης αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023.</li><li>• Εξετάσαμε κατά πόσο τα σημαντικότερα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν για τις αποτιμήσεις από τους ανεξάρτητους εκτιμητές (συγκεκριμένα τα μισθώματα και το εμβαδό των μισθωμένων ακινήτων) συμφωνούν με τις σχετικές συμβάσεις μίσθωσης.</li><li>• Με τη συμμετοχή εξειδικευμένων στελεχών του γραφείου μας σε θέματα αποτίμησης ακινήτων: (α) αξιολογήσαμε για δείγμα ακινήτων, τις εκτιμήσεις και παραδοχές σε ότι αφορά τα στοιχεία αγοράς που χρησιμοποιήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές (περιλαμβανομένου του προεξοφλητικού επιτοκίου, του συντελεστή απόδοσης στη λήξη, των συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων για την εφαρμογή της συγκριτικής μεθόδου, και ενοικιάσεων, για την εφαρμογή της προεξόφλησης ταμειακών ροών), (β) αξιολογήσαμε τις παραδοχές για τον συντελεστή βαρύτητας μεταξύ των μεθόδων αποτίμησης (προεξόφλησης των ταμειακών ροών και των συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων ή του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης ή της υπολειμματικής αξίας), (γ) ελέγξαμε αν οι μεταβολές συνάδουν με τις τάσεις της αγοράς και τα στοιχεία των ακινήτων, και (δ) αξιολογήσαμε την εμπειρία, την επαγγελματική επάρκεια, την αντικειμενικότητα και την ανεξαρτησία των εκτιμητών.</li><li>• Επαληθεύσαμε, για δείγμα ακινήτων, την ακρίβεια συγκεκριμένων υπολογισμών που διενεργήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές στο πλαίσιο υπολογισμού της εύλογης αξίας.</li><li>• Αξιολογήσαμε επιπλέον την επάρκεια των γνωστοποιήσεων στις σχετικές σημειώσεις των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.</li></ul>



**Building a better  
working world**

### **Άλλες πληροφορίες**

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην “Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων”, στις Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιασδήποτε μορφής συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

### **Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία και τον Όμιλο ή να διακόψει τη δραστηριότητά τους ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ’ αυτές τις ενέργειες.

Η Επιτροπή Ελέγχου (άρθρ. 44 Ν. 4449/2017) της Εταιρείας έχει την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας και του Ομίλου.

### **Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.



## Building a better working world

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία και ο Όμιλος να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Αποκτούμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας και των θυγατρικών της. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Επιπλέον, δηλώνουμε προς τους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας περί ανεξαρτησίας και γνωστοποιούμε προς αυτούς όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και τα σχετικά μέτρα προστασίας, όπου συντρέχει περίπτωση.

Από τα θέματα που γνωστοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε το θέμα εκείνο που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως και ως εκ τούτου αποτελεί το σημαντικότερο θέμα ελέγχου.



**Building a better  
working world**

## Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

### **1. Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου**

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και της Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης που περιλαμβάνεται στην έκθεση αυτή, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 του Ν. 4336/2015 (μέρος Β), σημειώνουμε ότι:

- α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 152 του Ν. 4548/2018.
- β) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150-151 και 153-154 και της παραγράφου 1 (περιπτώσεις γ' και δ') του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023.
- γ) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

### **2. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου**

Η γνώμη μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι συνεπής με τη Συμπληρωματική Έκθεσή μας προς την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας, που προβλέπεται από το άρθρο 11 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

### **3. Παροχή μη ελεγκτικών υπηρεσιών**

Δεν παρείχαμε στην Εταιρεία και τις θυγατρικές της μη ελεγκτικές υπηρεσίες που απαγορεύονται σύμφωνα με το άρθρο 5 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

Οι επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουμε παράσχει στην Εταιρεία και στις θυγατρικές της, κατά τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 6.35 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

### **4. Διορισμός Ελεγκτή**

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 24<sup>η</sup> Ιουνίου 2022 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Ο διορισμός μας ανανεώθηκε για την χρήση 2023 με βάση την από 2<sup>η</sup> Ιουνίου 2023 απόφαση της ετήσιας γενικής συνέλευσης των μετόχων.

### **5. Κανονισμός Λειτουργίας**

Η Εταιρεία διαθέτει Κανονισμό Λειτουργίας σύμφωνα με το περιεχόμενο που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020.

### **6. Έκθεση Διασφάλισης επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς**

Εξετάσαμε τα ψηφιακά αρχεία της εταιρείας PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, τα οποία καταρτίστηκαν σύμφωνα με τον Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF) που ορίζεται από τον κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμό της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (ΕΕ) 2019/815, όπως τροποποιήθηκε με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2020/1989 (εφεξής Κανονισμός ESEF), και τα οποία περιλαμβάνουν τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023, σε μορφή XHTML, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL «213800MU91F1752AVM79-2023-12-31-el.zip» με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων



**Building a better  
working world**

χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των λοιπών επεξηγηματικών πληροφοριών (Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων).

#### **Κανονιστικό πλαίσιο**

Τα ψηφιακά αρχεία του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου καταρτίζονται σύμφωνα με τον Κανονισμό ESEF και την 2020/C 379/01 Ερμηνευτική Ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 10<sup>ης</sup> Νοεμβρίου 2020, όπως προβλέπεται από το Ν. 3556/2007 και τις σχετικές ανακοινώσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής «Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF»). Συνοπτικά το Πλαίσιο αυτό περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τις ακόλουθες απαιτήσεις:

- Όλες οι ετήσιες χρηματοοικονομικές εκθέσεις θα πρέπει να συντάσσονται σε μορφότυπο XHTML.
- Όσον αφορά τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, η χρηματοοικονομική πληροφόρηση, που περιλαμβάνεται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, στην Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών, καθώς επίσης και η χρηματοοικονομική πληροφόρηση που περιλαμβάνεται στις λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες, θα πρέπει να επισημαίνεται με ετικέτες XBRL (XBRL 'tags' και 'block tag'), σύμφωνα με την Ταξινόμια του ESEF (ESEF Taxonomy), όπως ισχύει. Οι τεχνικές προδιαγραφές για τον ESEF, συμπεριλαμβανομένης και της σχετικής ταξινόμιας, παρατίθενται στα Ρυθμιστικά Τεχνικά Πρότυπα (Regulatory Technical Standards) του ESEF.

Οι απαιτήσεις που ορίζονται από το ισχύον Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF αποτελούν κατάλληλα κριτήρια για να εκφράσουμε συμπέρασμα που παρέχει εύλογη διασφάλιση.

#### **Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση**

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και υποβολή των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023, σύμφωνα με τις απαιτήσεις που ορίζονται από το Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των ψηφιακών αρχείων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

#### **Ευθύνες του Ελεγκτή**

Η δική μας ευθύνη είναι ο σχεδιασμός και η διενέργεια αυτής της εργασίας διασφάλισης, σύμφωνα με την υπ' αρ. 214/4/11-02-2022 Απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Λογιστικής Τυποποίησης και Ελέγχων (ΕΛΤΕ) και τις «Κατευθυντήριες οδηγίες σε σχέση με την εργασία και την έκθεση διασφάλισης των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς (ESEF) των εκδοτών με κινητές αξίες εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά στην Ελλάδα», όπως εκδόθηκαν από το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών την 14/02/2022 (εφεξής "Κατευθυντήριες Οδηγίες ESEF"), έτσι ώστε να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση ότι οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου που καταρτίστηκαν από τη διοίκηση σύμφωνα με τον ESEF συμμορφώνονται από κάθε ουσιώδη άποψη με το ισχύον Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF.

Η εργασία μας διενεργήθηκε σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ), όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και επιπλέον έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές υποχρεώσεις ανεξαρτησίας, σύμφωνα με το Ν. 4449/2017 και τον Κανονισμό (ΕΕ) 537/2014.

Η εργασία διασφάλισης που διενεργήσαμε καλύπτει περιοριστικά τα αντικείμενα που περιλαμβάνονται στις Κατευθυντήριες Οδηγίες ESEF και διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Εργασιών Διασφάλισης 3000, "Εργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης". Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι η εργασία αυτή θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα αναφορικά με μη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις του Κανονιστικού Πλαισίου ESEF.



**Building a better  
working world**

### **Συμπέρασμα**

Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, διατυπώνουμε το συμπέρασμα ότι οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023, σε μορφή αρχείου XHTML, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL «213800MU91F1752AVM79-2023-12-31-el.zip» (με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των λοιπών επεξηγηματικών πληροφοριών, έχουν καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κανονιστικού Πλαισίου ESEF.

Μαρούσι, 27 Μαρτίου 2024

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ανδρέας Χατζηδαμιανού  
ΑΜ ΣΟΕΛ: 61391

Ελεονόρα Σέκα  
ΑΜ ΣΟΕΛ: 50131

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)  
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.  
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8B, ΜΑΡΟΥΣΙ  
151 25 ΑΘΗΝΑ  
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 107

**Εταιρικές και Ενοποιημένες  
Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις  
της χρήσεως  
από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2023**

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»)  
όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση



## I. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία		
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	
<b>Ενεργητικό</b>					
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6.1	260.895.268	229.066.000	189.625.268	103.260.000
Προκαταβολές αγοράς και κατασκευής επενδυτικών ακινήτων	6.1	6.678.288	2.868.887	5.265.850	2.868.887
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	6.2	34.929.797	36.644.471	-	-
Ενσώματα πάγια στοιχεία	6.3	851.443	629.715	959.443	601.862
Δικαιώματα χρήσης παγίων	6.4	820.043	946.445	820.043	946.445
Άυλα πάγια στοιχεία	6.5	19.884	22.716	19.884	19.072
Συμμετοχές σε θυγατρικές	6.6	-	-	31.833.737	76.518.096
Συμμετοχές σε συγγενείς	6.7	-	-	412.500	-
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	6.7	2.822.720	2.593.672	3.149.059	3.046.659
Δεσμευμένες καταθέσεις	6.11	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	6.8	75.516	650.323	5.414.059	217.040
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού</b>		<b>308.592.959</b>	<b>274.922.229</b>	<b>238.999.843</b>	<b>188.978.061</b>
<b>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</b>					
Εμπορικές απαιτήσεις	6.9	932.319	713.180	925.463	185.548
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	6.2	1.861.760	1.428.743	-	-
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	6.10	1.234.700	1.539.930	2.009.003	1.645.177
Δεσμευμένες καταθέσεις	6.11	5.807.756	5.458.833	1.896.359	93.243
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	6.12	37.717.391	40.795.689	36.984.921	38.766.961
<b>Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού</b>		<b>47.553.927</b>	<b>49.936.377</b>	<b>41.815.746</b>	<b>40.690.929</b>
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>		<b>356.146.886</b>	<b>324.858.605</b>	<b>280.815.589</b>	<b>229.668.990</b>
<b>Ίδια Κεφάλαια</b>					
<b>Αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής</b>					
Μετοχικό Κεφάλαιο	6.13	43.563.581	43.563.581	43.563.581	43.563.581
Ίδιες μετοχές	6.13	(1.515.400)	(1.274.978)	(1.515.400)	(1.274.978)
<b>Σύνολο</b>		<b>42.048.181</b>	<b>42.288.603</b>	<b>42.048.181</b>	<b>42.288.603</b>
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	6.14	12.673.752	12.681.040	12.707.130	12.707.130
Αποθεματικά	6.15	57.269.813	53.980.273	55.871.123	52.340.970
Αποτελέσματα εις νέον	6.16	35.229.253	32.140.795	24.412.771	11.479.632
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής</b>		<b>147.220.998</b>	<b>141.090.712</b>	<b>135.039.205</b>	<b>118.816.335</b>
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	6.17	27.571	254.450	-	-
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>147.248.569</b>	<b>141.345.161</b>	<b>135.039.205</b>	<b>118.816.335</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>					
<b>Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>					
Δανειακές Υποχρεώσεις	6.18	186.268.361	165.794.580	131.097.876	105.525.153
Επιχορηγήσεις δανείων	6.18	2.864.530	-	537.748	-
Υποχρεώσεις μισθώσεων	6.19	5.664.175	6.597.327	5.664.175	901.968
Υποχρεώσεις για παροχές σε εργαζομένους	6.20	47.880	29.261	47.880	29.261
Προβλέψεις	6.21	403.456	803.456	303.456	703.456
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.22	2.886.095	3.122.005	2.669.109	1.479.803
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>198.134.498</b>	<b>176.346.629</b>	<b>140.320.244</b>	<b>108.639.640</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Προμηθευτές	6.23	523.815	696.608	171.812	476.079
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	6.24	788.224	345.871	508.555	146.891
Δανειακές Υποχρεώσεις	6.18	4.551.020	4.890.383	2.515.167	1.237.992
Επιχορηγήσεις δανείων	6.18	144.949	-	40.740	-
Υποχρεώσεις μισθώσεων	6.19	1.010.949	346.571	1.010.949	99.184
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.25	3.744.863	887.383	1.208.918	252.870
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>10.763.819</b>	<b>7.166.815</b>	<b>5.456.140</b>	<b>2.213.015</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>208.898.317</b>	<b>183.513.444</b>	<b>145.776.384</b>	<b>110.852.655</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<b>356.146.886</b>	<b>324.858.605</b>	<b>280.815.589</b>	<b>229.668.990</b>

## II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΧΡΗΣΗΣ

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία		
	01.01- 31.12.2023	01.01- 31.12.2022	01.01- 31.12.2023	01.01- 31.12.2022	
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	6.26	15.361.894	12.150.647	10.359.754	5.478.159
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	6.27	3.630.619	2.928.760	781.995	2.032.012
<b>Σύνολο εσόδων</b>		<b>18.992.512</b>	<b>15.079.407</b>	<b>11.141.749</b>	<b>7.510.170</b>
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	6.1	1.170.000	-	1.170.000	-
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6.1	2.307.118	16.944.480	3.385.140	9.122.112
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	6.28	(5.256.461)	(4.042.427)	(1.843.654)	(1.816.190)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	6.29	(2.186.149)	(1.905.373)	(2.186.149)	(1.905.373)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων	6.3- 6.5	(293.355)	(251.285)	(289.157)	(241.499)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	6.30	(1.434.370)	(2.140.101)	(1.249.298)	(1.370.688)
Άλλα έσοδα	6.31	477.399	489.530	419.290	285.415
<b>Λειτουργικά κέρδη</b>		<b>13.776.696</b>	<b>24.174.231</b>	<b>10.547.921</b>	<b>11.583.948</b>
Κέρδη / (Ζημιές) από πώληση θυγατρικών		-	(3.978)	-	63.873
Απομείωση υπεραξίας		-	(4.410.813)	-	-
Αναλογία ζημιών από συμμετοχή σε κοινοπραξία και σε συγγενή εταιρεία	6.7	(285.852)	(452.987)	-	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	6.32	2.865.558	2.901.386	673.441	59.670
Χρηματοοικονομικά έξοδα	6.32	(7.666.560)	(5.970.030)	(4.913.517)	(4.009.741)
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>8.689.841</b>	<b>16.237.809</b>	<b>6.307.845</b>	<b>7.697.750</b>
Φόρος	6.24	(1.446.431)	(376.642)	(810.080)	(162.327)
<b>Κέρδη χρήσης</b>		<b>7.243.411</b>	<b>15.861.167</b>	<b>5.497.765</b>	<b>7.535.423</b>
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα</b>					
<b>Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:</b>					
Αναλογιστικά κέρδη επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών		(3.414)	3.679	(3.414)	3.679
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>		<b>(3.414)</b>	<b>3.679</b>	<b>(3.414)</b>	<b>3.679</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>		<b>7.239.997</b>	<b>15.864.846</b>	<b>5.494.351</b>	<b>7.539.102</b>
<b>Τα κέρδη χρήσης αποδίδονται σε:</b>					
Μετόχους της Εταιρείας		7.246.015	15.978.592	5.497.765	7.535.423
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		(2.604)	(117.425)	-	-
<b>Κέρδη χρήσης</b>		<b>7.243.411</b>	<b>15.861.167</b>	<b>5.497.765</b>	<b>7.535.423</b>
<b>Τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης αποδίδονται σε:</b>					
Μετόχους της Εταιρείας		7.242.601	15.982.271	5.494.351	7.539.102
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		(2.604)	(117.425)	-	-
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>		<b>7.239.997</b>	<b>15.864.846</b>	<b>5.494.351</b>	<b>7.539.102</b>
<b>Βασικά κέρδη ανά μετοχή ιδιοκτητών μητρικής</b>	6.33	<b>0,0843</b>	<b>0,1843</b>		
<b>Απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή ιδιοκτητών μητρικής</b>	6.33	<b>0,0833</b>	<b>0,1834</b>		

III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ

Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο & Ίδιες Μετοχές	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά & Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο ιδιοκτητών Μητρικής	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπα την 1 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>43.515.245</b>	<b>79.960.512</b>	<b>53.082.038</b>	<b>(50.636.037)</b>	<b>125.921.758</b>	<b>371.874</b>	<b>126.293.633</b>
Κέρδη χρήσης	-	-	-	15.978.592	15.978.592	(117.425)	15.861.167
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	3.679	3.679	-	3.679
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15.982.271</b>	<b>15.982.271</b>	<b>(117.425)</b>	<b>15.864.846</b>
Τακτικό αποθεματικό	-	-	484.901	(484.901)	-	-	-
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	(9)	-	-	(9)	-	(9)
Συμφηφισμός ζημιών με αποθεματικό υπέρ το άρτιο	-	(67.279.463)	-	67.279.463	-	-	-
Ίδιες μετοχές Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	(1.226.642)	-	-	-	(1.226.642)	-	(1.226.642)
	-	-	413.333	-	413.333	-	413.333
<b>Υπόλοιπα την 31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>42.288.603</b>	<b>12.681.040</b>	<b>53.980.273</b>	<b>32.140.795</b>	<b>141.090.712</b>	<b>254.450</b>	<b>141.345.161</b>
Σημ.							
<b>Υπόλοιπα την 1 Ιανουαρίου 2023</b>	<b>42.288.603</b>	<b>12.681.040</b>	<b>53.980.273</b>	<b>32.140.795</b>	<b>141.090.712</b>	<b>254.450</b>	<b>141.345.161</b>
Κέρδη χρήσης	-	-	-	7.246.015	7.246.015	(2.604)	7.243.411
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	(3.414)	(3.414)	-	(3.414)
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.242.601</b>	<b>7.242.601</b>	<b>(2.604)</b>	<b>7.239.997</b>
Εισφορά κεφαλαίου μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-	-	20.000	20.000
Τακτικό αποθεματικό	-	-	494.258	(494.258)	-	-	-
Δημιουργία Αποθεματικού από συγχωνεύσεις θυγατρικών	-	-	4.320.556	(4.320.556)	-	-	-
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	(7.288)	-	-	(7.288)	(2)	(7.290)
Μεταβολή ποσοστού συμμετοχής σε θυγατρική	-	-	-	244.273	244.273	(244.273)	-
Ίδιες μετοχές	(240.423)	-	-	-	(240.423)	-	(240.423)
Διανομή αφορολόγητων αποθεματικών	-	-	(1.742.543)	-	(1.742.543)	-	(1.742.543)
Κλείσιμο παλαιού προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	-	-	(416.398)	416.398	-	-	-
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	-	-	633.667	-	633.667	-	633.667
<b>Υπόλοιπα την 31 Δεκεμβρίου 2023</b>	<b>42.048.181</b>	<b>12.673.752</b>	<b>57.269.813</b>	<b>35.229.253</b>	<b>147.220.998</b>	<b>27.571</b>	<b>147.248.569</b>

## IV. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο & Ίδιες Μετοχές	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά & Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπα την 1 Ιανουαρίου 2022</b>		<b>43.515.245</b>	<b>79.986.593</b>	<b>51.927.637</b>	<b>(63.338.933)</b>	<b>112.090.542</b>
Κέρδη χρήσης		-	-	-	7.535.423	7.535.423
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	-	3.679	3.679
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.539.102</b>	<b>7.539.102</b>
Συμψηφισμός ζημιών με αποθεματικό υπέρ. το άρτιο Ίδιες μετοχές		-	(67.279.463)	-	67.279.463	-
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές		(1.226.642)	-	-	-	(1.226.642)
Υπόλοιπα την 31 Δεκεμβρίου 2022		<b>42.288.603</b>	<b>12.707.130</b>	<b>52.340.970</b>	<b>11.479.632</b>	<b>118.816.335</b>
<b>Υπόλοιπα την 1 Ιανουαρίου 2023</b>	Σημ.	<b>42.288.603</b>	<b>12.707.130</b>	<b>52.340.970</b>	<b>11.479.632</b>	<b>118.816.335</b>
Κέρδη χρήσης		-	-	-	5.497.765	5.497.765
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	-	(3.414)	(3.414)
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.494.351</b>	<b>5.494.351</b>
Τακτικό Αποθεματικό	6.15	-	-	376.771	(376.771)	-
Συγχωνεύσεις θυγατρικών	6.15	-	-	4.678.656	4.581.219	9.259.876
Συγχωνεύσεις θυγατρικών-αποτελέσματα περιόδου 01.01. – 31.07.2023	6.16	-	-	-	2.817.942	2.817.942
Ίδιες μετοχές	6.13	(240.423)	-	-	-	(240.423)
Διανομή αφορολόγητων αποθεματικών	6.15	-	-	(1.742.543)	-	(1.742.543)
Κλείσιμο παλαιού προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	6.15	-	-	(416.398)	416.398	-
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	6.15	-	-	633.667	-	633.667
<b>Υπόλοιπα την 31 Δεκεμβρίου 2023</b>		<b>42.048.181</b>	<b>12.707.130</b>	<b>55.871.123</b>	<b>24.412.771</b>	<b>135.039.205</b>

## V. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.01-31.12.2023	1.01-31.12.2022	1.01-31.12.2023	1.01-31.12.2022
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>				
Κέρδη προ φόρων	8.689.841	16.237.809	6.307.845	7.697.750
Πλέον / (μείον) προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις	293.355	251.285	289.157	241.499
Προβλέψεις προσωπικού	648.872	435.981	648.872	435.981
Λοιπές προβλέψεις	(400.000)	-	(400.000)	-
Καθαρό (κέρδος) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(2.307.118)	(16.944.480)	(3.385.140)	(9.122.112)
Απομείωση υπεραξίας	-	4.410.813	-	-
Κέρδη από πώληση επενδυτικού ακινήτου	(1.170.000)	-	(1.170.000)	-
Έσοδα από τόκους / λοιπά έσοδα	(2.865.558)	(2.901.386)	(673.441)	(59.670)
Χρεωστικοί τόκοι	7.477.953	5.727.574	4.738.265	3.946.702
Χρεωστικοί Τόκοι Μισθώσεων ΔΠΧΑ 16 (Κέρδη) / ζημιές από πώληση θυγατρικών	188.607	242.456	175.252	63.039
Αναλογία ζημιών από συμμετοχή σε κοινοπραξία και σε συγγενή εταιρεία	-	3.978	-	(63.873)
	285.852	452.987	-	-
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές κεφαλαίου κίνησης				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	425.889	(1.159.298)	(375.753)	(1.372.579)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων εκτός δανείων	(226.284)	(834.429)	1.552.161	(741.237)
Μείωση / (αύξηση) χρηματοοικονομικών στοιχείων στο αποσβέσιμο κόστος	3.660.769	3.988.023	-	-
<b>Ταμειακές ροές από / (για) λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>14.702.179</b>	<b>9.911.313</b>	<b>7.707.219</b>	<b>1.025.500</b>
<b>Μείον:</b>				
Χρεωστικοί τόκοι καταβλημένοι	(8.307.530)	(3.740.064)	(4.877.238)	(1.729.312)
Καταβλημένοι φόροι	(1.004.077)	(97.794)	(448.416)	(15.436)
<b>Καθαρές Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>	<b>5.390.571</b>	<b>6.073.456</b>	<b>2.381.565</b>	<b>(719.247)</b>
<b>Ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες</b>				
Απόκτηση νέων θυγατρικών	-	(21.326.679)	-	(21.326.679)
Αύξηση συμμετοχής σε θυγατρική	-	-	(100.000)	-
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου θυγατρικών	-	-	-	(9.379.369)
Καταβολή Μετοχικού Κεφαλαίου νέας θυγατρικής	20.000	-	(80.000)	-
Έσοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	(7.290)	(9)	-	-
Απόκτηση συμμετοχής σε συγγενείς	(125.000)	-	(125.000)	-
Αύξηση συμμετοχής σε κοινοπραξίες και συγγενείς	(389.900)	(3.046.659)	(389.900)	(3.046.659)
Είσπραξη από πώληση θυγατρικών / μειώσεων μετ. κεφαλαίου	-	100.000	6.790.000	100.000
Δάνεια σε θυγατρικές	-	-	(19.750.750)	-
Αγορές νέων επενδυτικών ακινήτων	(4.457.575)	(35.602.350)	(4.457.575)	(15.421.836)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση και κατασκευή ακινήτων	(25.321.850)	(1.788.798)	(4.597.186)	(1.225.552)
	(4.150.018)	(2.798.887)	(2.737.580)	(2.798.887)
Επιστροφή προκαταβολής για συμμετοχή σε κοινοπραξία	-	7.953.543	-	7.953.543
Εισπράξεις ομολογιών	-	-	-	897.363
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων	(25.849)	(19.864)	(25.849)	(19.864)
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	5.240.260	-	5.240.260	-
Τόκοι εισπραχθέντες	352.442	12	352.408	59.670
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>	<b>(28.864.781)</b>	<b>(56.529.690)</b>	<b>(19.881.173)</b>	<b>(44.208.268)</b>
<b>Ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>				
Αγορά ιδίων μετοχών	(240.423)	(1.226.642)	(240.423)	(1.226.642)
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	62.246.960	116.610.000	19.174.045	106.000.000
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	(753.623)	(3.066.210)	(429.345)	(3.017.570)
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων	(38.493.327)	(43.160.011)	(3.206.146)	(39.560.855)
Αποπληρωμή υποχρεώσεων μίσθωσης	(272.267)	(251.572)	(234.478)	(90.561)
Μεταβολή δεσμευμένων καταθέσεων	(348.923)	472.980	(1.803.116)	1.656.389
Διανομή αφορολόγητων αποθεματικών	(1.742.485)	-	(1.742.485)	-
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>	<b>20.395.912</b>	<b>69.378.546</b>	<b>11.518.053</b>	<b>63.760.762</b>
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου(α) + (β) + (γ)	(3.078.298)	18.922.309	(5.981.556)	18.833.246
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	40.795.689	21.873.380	38.766.961	19.933.715
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου εταιρειών που συγχωνεύθηκαν	-	-	4.199.516	-
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης</b>	<b>37.717.391</b>	<b>40.795.689</b>	<b>36.984.921</b>	<b>38.766.961</b>

Οι επεξηγηματικές σημειώσεις που παρατίθενται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2023.

## ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ της χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2023

### 1. Γενικές πληροφορίες

Η Εταιρεία «PREMIA Α.Ε.Ε.Α.Π.» και με διακριτικό τίτλο «PREMIA Properties» (εφεξής η «Εταιρεία») δραστηριοποιείται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Ν. 2778/1999, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει. Ως Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία («ΑΕΕΑΠ»), η Εταιρεία εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Η Εταιρεία 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 Εταιρειών (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.).

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

Η Εταιρεία μαζί με τις θυγατρικές της (από κοινού «Όμιλος»), δραστηριοποιείται στην εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων στην Ελλάδα. Η έδρα της Εταιρείας είναι ο Δήμος Αθηναίων του Νομού Αττικής και τα γραφεία της βρίσκονται επί της οδού Βασιλίσσης Σοφίας 59, Τ.Κ. 11521.

Την 31.12.2023 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας ήταν 17 άτομα, έναντι 16 ατόμων, για τον Όμιλο και την Εταιρεία, την 31.12.2022.

### Δομή του Ομίλου

Στον κατωτέρω πίνακα παρατίθενται οι συμμετοχές της Εταιρείας, άμεσες και έμμεσες, ως αυτές είχαν την 31.12.2023 και 31.12.2022:

Εταιρεία	Έδρα	Δραστηριότητα	Ποσοστό % Συμμετοχής 31.12.2023	Ποσοστό % Συμμετοχής 31.12.2022	Μέθοδος Ενοποίησης
Ε.Μ.Ε.Λ. Α.Ε	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	99,62%	90,13%	Ολική
ARVEN Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
JPA Α.Ε.Ε.Σ.	Ελλάδα	Διαχείριση Σχολικών Μονάδων	100%	100%	Ολική
ΘΕΣΜΙΑ Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	-	100%	Ολική
PREMIA ΡΙΚΙΑ Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	-	100%	Ολική
PREMIA ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	-	100%	Ολική
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	-	100%	Ολική
ΑΔΑΜ ΤΕΝ Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	-	100%	Ολική
ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	-	100%	Ολική
PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
ZONAS Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	-	100%	Ολική
VALOR Ι.Κ.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	-	100%	Ολική
PRIMALAFT Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
PANDORA INVEST Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	80%	-	Ολική
IQ KARELA Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	40%	40%	Μέθοδος Καθαρής Θέσης
P & E INVESTMENTS	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	25%	-	Μέθοδος Καθαρής Θέσης

Την 02.02.2023 η Εταιρεία απέκτησε το 25% του μετοχικού κεφαλαίου της νεοσυσταθείσας εταιρείας P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ καταβάλλοντας το ποσό των € 125 χιλ. ενώ με 75% συμμετέχει ο όμιλος DIMAND. Η P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

μέσω δεσμευτικής συμφωνίας που υπεγράφη την 04.02.2023, θα αποκτήσει το 65% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας SKYLINE ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. («Skyline») από την Alpha Group Investments Ltd του Ομίλου ALPHA BANK.

Την 31.07.2023 εγκρίθηκε από το Γ.Ε.ΜΗ η συγχώνευση με απορρόφηση από την Εταιρεία των θυγατρικών εταιρειών, «PREMIA ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «PREMIA ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «ΑΔΑΜ- ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «PIRAEUS REGENERATION ZONAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ», «ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ», και «VALOR PROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ» σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 7-21, 30-38 και (κατά την έκταση που τυγχάνουν εφαρμογής αναφορικά με την VALOR PROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ) 43-45 του Ν. 4601/2019, καθώς και τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και των άρθρων 1-5 του Ν. 2166/1993, όπως ισχύουν.

Την 08.09.2023 συστάθηκε η εταιρεία PANDORA INVEST ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ στην οποία η Εταιρεία εισέφερε το 80% του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου, καταβάλλοντας το ποσό των € 80 χιλ., ενώ το υπόλοιπο 20% εισφέρθηκε από την εταιρεία VIA FUTURA A.B.

Οι ετήσιες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις συντάσσονται με ενσωμάτωση των θυγατρικών εταιρειών της Εταιρείας με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Όλες οι συναλλαγές του Ομίλου με τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται στα πλαίσια των δραστηριοτήτων του.

Οι παρούσες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, της χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2023, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 27.03.2024 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης, η οποία μπορεί να συνέλθει μέχρι την 10.09.2024, ενώ έχουν αναρτηθεί μαζί με την έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή και την ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου στην ηλεκτρονική διεύθυνση [www.premia.gr](http://www.premia.gr)

## 2. Σύνοψη Ουσιωδών Λογιστικών Πολιτικών

### 2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023, έχουν συνταχθεί:

α) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «Δ.Π.Χ.Α.») που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (εφεξής «ΣΔΛΠ»), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, βάσει του Κανονισμού αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης της 19<sup>ης</sup> Ιουλίου 2002.

β) σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (σημ. 2.2) 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.

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στις παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε ευρώ, στρογγυλοποιημένα στην πλησιέστερη μονάδα εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στις επιμέρους σημειώσεις για διευκρίνιση της παρουσίασης. Τυχόν διαφορές μεταξύ των ποσών που αναφέρονται στις κύριες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και των σχετικών ποσών που παρουσιάζονται στις συνοδευτικές σημειώσεις, οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Τα συγκριτικά στοιχεία της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2022 καλύπτουν την περίοδο 1/1/2022 - 31/12/2022.

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν είναι συνεπείς με εκείνες που χρησιμοποιήθηκαν για την προετοιμασία των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της προηγούμενης χρήσης με εξαίρεση την υιοθέτηση των νέων και τροποποιημένων προτύπων όπως παρατίθενται κατωτέρω (Σημείωση 2.21)

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 (Σημείωση 6.38).

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ. προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία της σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, όπως επίσης και το ύψος των εσόδων και εξόδων που αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς. Οι περιοχές που εμπεριέχουν μεγαλύτερο βαθμό άσκησης κρίσης ή πολυπλοκότητας, ή όπου οι εκτιμήσεις και παραδοχές είναι σημαντικές για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, παρουσιάζονται στη σημείωση 3.

## 2.2. Αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας

Ο Όμιλος, για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31.12.2023, βασίστηκε στην αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Οι κυριότεροι παράγοντες που δημιουργούν αβεβαιότητες σε ότι αφορά την εφαρμογή της εν λόγω αρχής σχετίζονται κυρίως με τις μακροοικονομικές εξελίξεις στην Ελλάδα και διεθνώς και τις προκλήσεις που διαμορφώνονται τόσο από την ενεργειακή κρίση, τις πληθωριστικές πιέσεις και την αύξηση των επιτοκίων.

Σημειώνεται ότι ο Όμιλος κατά την τρέχουσα χρήση έχει έκθεση σε έργα ανάπτυξης ακινήτων. Πιθανές πληθωριστικές πιέσεις που θα οδηγούσαν σε αυξήσεις του κατασκευαστικού κόστους δεν εκτιμάται ότι θα επηρεάσουν ουσιωδώς την οικονομική κατάσταση του Ομίλου λόγω της μικρής χρονικής διάρκειας κατασκευής και της μικρής συμμετοχής τους στο σύνολο του επενδυτικού του χαρτοφυλακίου.

Επιπλέον, η δυνατότητα του Ομίλου να αντλεί κεφάλαια μέσω δανεισμού ή μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου από τις κεφαλαιαγορές για την υλοποίηση μελλοντικών επενδύσεων (είτε αγορά νέων επενδυτικών ακινήτων, είτε κατασκευή/ανακαινίσεις/διαμορφώσεις κτιρίων), επηρεάζεται σημαντικά, μεταξύ άλλων, από τις επικρατούσες μακροοικονομικές συνθήκες, τις εξελίξεις στο χρηματοπιστωτικό σύστημα και την ελληνική χρηματιστηριακή αγορά. Τυχόν αρνητικές εξελίξεις στις συνθήκες άντλησης ρευστότητας στην ελληνική αγορά, καθώς και τυχόν επιδείνωση των μακροοικονομικών συνθηκών, ενδέχεται να επιδράσουν αρνητικά τόσο στη δυνατότητα του Ομίλου να αντλεί κεφάλαια, είτε μέσω δανεισμού είτε μέσω κεφαλαιαγορών, όσο και στο κόστος δανεισμού του.

Έπειτα από τις αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου στις οποίες έχει προχωρήσει η Εταιρεία κατά την περίοδο 2020-2021, καθώς και την έκδοση του ομολόγου € 100 εκ. το 2022 η Εταιρεία, έχει ενισχύσει ουσιωδώς τη μετοχική της βάση, έχει διευρύνει σημαντικά το χαρτοφυλάκιο επενδύσεων της επενδύοντας σε διάφορους κλάδους της αγοράς ακινήτων και διαθέτει αυξημένη ρευστότητα διατηρώντας ταυτόχρονα μια υγιή κεφαλαιακή διάρθρωση. Αναλυτικότερα, κατά την 31.12.2023, το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιλαμβάνει 51 ακίνητα υπό διαχείριση, η καθαρή θέση του Ομίλου ανέρχεται σε € 147,2 εκ. με τα συνολικά ταμειακά διαθέσιμα (συμπεριλαμβανομένων των δεσμευμένων καταθέσεων) να διαμορφώνονται σε € 45,0 εκ, ενώ ο δείκτης Net LTV διαμορφώνεται σε 50,32%.

Λαμβάνοντας υπόψη την χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου, τη σύνθεση και διασπορά του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του, τον μακροπρόθεσμο επενδυτικό ορίζοντα που εφαρμόζει, σε συνδυασμό με την εξασφάλιση των απαραίτητων χρηματοδοτικών κεφαλαίων για την υλοποίηση της επενδυτικής του στρατηγικής σε μεσοπρόθεσμο επίπεδο, συμπεραίνεται ότι ο Όμιλος διαθέτει τους απαραίτητους πόρους λειτουργίας και υλοποίησης της μεσοπρόθεσμης στρατηγικής του. Με βάση τα παραπάνω, η Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου θεωρεί ότι για τους τουλάχιστον επόμενους 12 μήνες πληρούνται οι προϋποθέσεις για την εφαρμογή της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας για τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών τους καταστάσεων.

## 2.3 Ενοποίηση

### Αρχές Ενοποίησης

Οι ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τη μητρική εταιρεία PREMIA Α.Ε.Ε.Α.Π και τις θυγατρικές της (συμπεριλαμβανομένων των εταιρειών ειδικού σκοπού), οι οποίες ελέγχονται από την Εταιρεία.

Ο Όμιλος λαμβάνει υπόψη τους εξής παράγοντες, που αποδεικνύουν σχέση ελέγχου επί των θυγατρικών:

- εξουσία πάνω στην εταιρεία,
- έκθεση, ή δικαιώματα, σε μεταβλητές αποδόσεις από την ανάμιξη του με την εταιρεία, και τη δυνατότητα να χρησιμοποιήσει την εξουσία του πάνω στην εταιρεία για να επηρεάσει το ύψος των αποδόσεων που λαμβάνει.

Οι θυγατρικές εταιρίες ενοποιούνται με τη μέθοδο της πλήρους (ολικής) ενοποίησης, από την ημέρα που αποκτάται ο έλεγχος και παύουν να ενοποιούνται κατά την ημερομηνία που ο Όμιλος δεν ασκεί πλέον τον έλεγχο

Στην περίπτωση που οι θυγατρικές εφαρμόζουν διαφορετικές λογιστικές αρχές από εκείνες του Ομίλου, γίνονται οι αναγκαίες προσαρμογές στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις τους προκειμένου να υπάρχει ομοιομορφία με τις λογιστικές αρχές του Ομίλου.

Τα ενδοομιλικά υπόλοιπα και οι ενδοομιλικές συναλλαγές καθώς και τα κέρδη του Ομίλου, που έχουν προκύψει από ενδοομιλικές συναλλαγές και δεν έχουν πραγματοποιηθεί ακόμη (σε επίπεδο Ομίλου), απαλείφονται κατά τη σύνταξη των ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

### Μη ελέγχουσες Συμμετοχές

Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές αναγνωρίζονται αρχικά είτε στην εύλογη αξία είτε στο αναλογικό ποσοστό τους επί των εύλογων αξιών των καθαρών αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων. Η επιλογή αυτή γίνεται ανά συναλλαγή. Μετά την εξαγορά, η λογιστική αξία των μη ελεγχουσών συμμετοχών είναι η αξία αυτών κατά την αρχική αναγνώριση πλέον το μερίδιο των μη ελεγχουσών συμμετοχών στις μετέπειτα μεταβολές των ιδίων κεφαλαίων. Τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές)



επιμερίζονται στις μη ελέγχουσες συμμετοχές ακόμα και εάν αυτό έχει ως αποτέλεσμα να προκύπτει χρεωστικό υπόλοιπο μη ελεγχουσών συμμετοχών.

#### *Συνένωση Επιχειρήσεων*

Η Διοίκηση της Εταιρείας αξιολογεί τις επενδύσεις στις θυγατρικές εταιρείες εξαγορές επιχειρήσεων εάν πληρούν τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» και αποτελούν συνένωση επιχειρήσεων ή αποτελούν απόκτηση περιουσιακού στοιχείου ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων που δεν αποτελούν επιχείρηση και συνεπώς οι αποκτήσεις αυτές είναι εκτός πεδίου εφαρμογής του ΔΠΧΑ 3. Στην περίπτωση αυτή, που οι επενδύσεις αποτελούν απόκτηση περιουσιακού στοιχείου ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων, η Εταιρεία διαπιστώνει και αναγνωρίζει τα επιμέρους αναγνωρίσιμα αποκτηθέντα περιουσιακά στοιχεία και τις αναληφθείσες υποχρεώσεις. Η Εταιρεία καταχωρεί τις επενδύσεις σε θυγατρικές στις ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις στο κόστος κτήσης μετά την αφαίρεση τυχόν ζημιών απομείωσης. Επιπλέον το κόστος κτήσης προσαρμόζεται ώστε να αντανakλά τις μεταβολές στο τίμημα που προκύπτουν από τυχόν τροποποιήσεις του ενδεχόμενου τιμήματος.

Η υπεραξία καταχωρείται ως το υπερβάλλον μεταξύ (α) του άθροισματος του τιμήματος που καταβλήθηκε, τυχόν μη ελεγχουσών συμμετοχών στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και της εύλογης αξίας τυχόν προηγούμενης συμμετοχής στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και (β) της καθαρής αξίας, κατά την ημερομηνία της εξαγοράς, των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν. Εάν, μετά από επανεξέταση, η καθαρή αξία, κατά την ημερομηνία της εξαγοράς, των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν υπερβαίνει το άθροισμα του τιμήματος που καταβλήθηκε, τυχόν μη ελεγχουσών συμμετοχών στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση, και της εύλογης αξίας τυχόν προηγούμενης συμμετοχής στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση, η διαφορά καταχωρείται άμεσα στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης, η υπεραξία επιχειρήσεων αποτιμάται στην αξία κτήσης μείον τυχόν απομείωση.

Κατά την απόκτηση των θυγατρικών εξαγορά επιχειρήσεων που εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 3 χρησιμοποιείται η μέθοδος της απόκτησης (acquisition method). Η εφαρμογή της μεθόδου προϋποθέτει τον προσδιορισμό του αποκτώντος, της ημερομηνίας απόκτησης του ελέγχου, της αποτίμησης του τιμήματος που καταβάλλεται, των αναγνωρίσιμων στοιχείων ενεργητικού που αποκτώνται, των υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται και των όποιων δικαιωμάτων τρίτων στην αποκτηθείσα εταιρεία, προκειμένου να προσδιορισθεί η υπεραξία ή το κέρδος που προκύπτει από τη συνένωση. Όταν το κόστος κτήσης ξεπερνά την εύλογη αξία των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού της θυγατρικής που αποκτάται, τότε αυτό θεωρείται υπεραξία, αναγνωρίζεται ως στοιχείο του Ενεργητικού και υπόκειται σε έλεγχο απομείωσης σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Εάν όμως είναι μικρότερο από την εύλογη αξία η διαφορά αυτή αναγνωρίζεται άμεσα στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Στις περιπτώσεις που το ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου σε θυγατρικές εταιρίες μεταβάλλεται, λόγω αγοράς πρόσθετου ποσοστού, η διαφορά που προκύπτει μεταξύ του καταβληθέντος τιμήματος και της καθαρής θέσεως που εξαγοράζεται καταχωρείται απευθείας στο λογαριασμό «Αποτελέσματα εις νέον». Οι πωλήσεις ποσοστού συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρίες, από τις οποίες δεν προκύπτει απώλεια του ελέγχου που ασκεί ο Όμιλος στις εταιρίες αυτές, θεωρούνται ως συναλλαγές μεταξύ των μερών που συνθέτουν συμμετέχουν στην καθαρή θέση του Ομίλου και τα τυχόν αποτελέσματα που προκύπτουν καταχωρούνται απευθείας στο λογαριασμό «Αποτελέσματα εις νέον».

#### *Απόκτηση περιουσιακών στοιχείων*

Στην περίπτωση αυτή, που οι εξαγορές αποτελούν απόκτηση περιουσιακού στοιχείου ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων και επομένως δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 3, ο Όμιλος επιμερίζει το κόστος απόκτησης μεταξύ των επιμέρους αναγνωρίσιμων στοιχείων ενεργητικού και παθητικού με βάση τις εύλογες αξίες τους κατά την ημερομηνία απόκτησης. Από τις συναλλαγές αυτές δεν προκύπτει υπεραξία.

### **2.4 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες**

Οι συμμετοχές της μητρικής Εταιρείας στις ενοποιούμενες θυγατρικές της αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τυχόν σωρευμένες ζημιές απομείωσης.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία ελέγχουν σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, εάν υπάρχει ένδειξη ότι μία επένδυση σε θυγατρική έχει υποστεί απομείωση. Εάν υπάρχει τέτοια ένδειξη, ο Όμιλος εκτιμά την ανακτήσιμη αξία της επένδυσης. Όταν η λογιστική αξία μίας επένδυσης υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία, τότε η λογιστική αξία απομειώνεται στην ανακτήσιμη.

### **2.5 Συμμετοχές σε κοινοπραξίες**

Κοινοπραξία είναι μια κοινή συμφωνία με την οποία τα συμβαλλόμενα μέρη τα οποία ασκούν από κοινού έλεγχο της συμφωνίας έχουν δικαιώματα στα καθαρά περιουσιακά στοιχεία της κοινοπραξίας. Από κοινού έλεγχος είναι η συμβατικά συμφωνηθείσα κοινή άσκηση ελέγχου μιας συμφωνίας, που υφίσταται μόνον όταν οι αποφάσεις για τις σχετικές δραστηριότητες απαιτούν ομόφωνη συναίνεση των μερών που ασκούν από κοινού τον έλεγχο. Οι εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν στον προσδιορισμό του από κοινού ελέγχου είναι παρόμοιες με εκείνες που απαιτούνται για τον καθορισμό του ελέγχου επί των θυγατρικών.

Οι συμμετοχές του Ομίλου σε κοινοπραξίες απεικονίζονται σύμφωνα με την μέθοδο της καθαρής θέσης. Βάσει της μεθόδου αυτής, οι συμμετοχές σε κοινοπραξίες παρουσιάζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης στο κόστος κτήσεως πλέον του ποσοστού συμμετοχής του Ομίλου στις μεταβολές της καθαρής τους θέσης μετά την αρχική ημερομηνία κτήσεως.

Τα κέρδη ή οι ζημιές των κοινοπραξιών μετά την ημερομηνία εξαγοράς που αναλογούν στον Όμιλο αναγνωρίζονται στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικού εισοδήματος χρήσης. Οποιαδήποτε μεταβολή στα λοιπά συνολικά εισοδήματα των εν λόγω κοινοπραξιών παρουσιάζεται ως μέρος των λοιπών συνολικών εισοδημάτων του Ομίλου. Τα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από συναλλαγές του Ομίλου και των κοινοπραξιών απαλείφονται κατά το ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου σε αυτές.

Αν μια κοινοπραξία χρησιμοποιεί λογιστικές πολιτικές που διαφέρουν από εκείνες του Ομίλου για όμοιες συναλλαγές και γεγονότα σε όμοιες συνθήκες, γίνονται κατάλληλες προσαρμογές στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της κοινοπραξίας, για να εφαρμοστεί η μέθοδος της καθαρής θέσης. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις των κοινοπραξιών καταρτίζονται για την ίδια περίοδο αναφοράς όπως της μητρικής Εταιρείας.

Αν το μερίδιο του Ομίλου στις ζημιές μιας κοινοπραξίας είναι ίσο ή υπερβαίνει τη λογιστική αξία της επένδυσης, ο Όμιλος παύει να αναγνωρίζει το μερίδιό του από τις περαιτέρω ζημιές, εκτός αν έχει επιβαρυνθεί με νομικές ή τεκμαιρόμενες δεσμεύσεις ή έχει προβεί σε πληρωμές για λογαριασμό της κοινοπραξίας.

Μετά την εφαρμογή της μεθόδου της καθαρής θέσης, ο Όμιλος εφαρμόζει τις απαιτήσεις των σχετικών ΔΠΧΑ ώστε να προσδιορίσει αν πρέπει να αναγνωρίσει οποιαδήποτε επιπλέον ζημία απομείωσης αναφορικά με την καθαρή επένδυση του στη κοινοπραξία. Ο Όμιλος πραγματοποιεί έλεγχο απομείωσης στη λήξη κάθε περιόδου συγκρίνοντας το ανακτήσιμο ποσό της επένδυσης στην κοινοπραξία με τη λογιστική αξία της και καταχωρώντας την διαφορά στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων της χρήσης.

Οι συμμετοχές σε κοινοπραξίες στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας αποτιμώνται στο κόστος κτήσης μείον τυχόν σωρευμένες ζημιές απομείωσης της αξίας τους.

## 2.6 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και για τα δύο, και τα οποία δε χρησιμοποιούνται από τον Όμιλο, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητη γη και κτίρια, καθώς και κτίρια που κατέχονται με καθεστώς μακροχρόνιας μίσθωσης. Η γη η οποία κατέχεται με λειτουργική μίσθωση κατηγοριοποιείται και λογίζεται ως επένδυση σε ακίνητο, όταν ισχύουν όλες οι απαραίτητες προϋποθέσεις για να χαρακτηριστεί ένα ακίνητο ως τέτοιο.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένου του σχετικού άμεσου κόστους που αποδίδεται κατά την απόκτηση.

Αναφορικά με τα επενδυτικά ακίνητα τα οποία είναι υπό κατασκευή αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος και προσαιζάνονται με όλα τα μεταγενέστερα άμεσα κόστη που συνδέονται με την κατασκευή του επενδυτικού ακινήτου και αφορούν κυρίως έξοδα κατασκευής και διαμόρφωσης του επενδυτικού ακινήτου αλλά και έξοδα τόκων, έξοδα πρόωρης ποινής λύσης μισθώσεων και έξοδα μισθοδοσίας τα οποία αξιολογούνται ως απαραίτητα κόστη για την κατασκευή και διαμόρφωση των επενδυτικών ακινήτων ώστε να μισθωθούν.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρούνται σε εύλογη αξία. Οι εκτιμήσεις της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα βασίζονται σε μεθόδους που πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές στο τέλος κάθε χρήσης και συνάδουν με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee) αλλά και με τις αρχές του ΔΠΧΑ 13 Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας. Η εύλογη αξία βασίζεται στις τιμές αγοράς, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Αν η πληροφόρηση αυτή δεν είναι διαθέσιμη, ο Όμιλος εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε αγορές με παρόμοια χαρακτηριστικά ή προεξόφληση ταμειακών ροών.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων εκμισθώσεων, έσοδα από παραχωρήσεις χρήσεως και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, βάσει των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά. Η εύλογη αξία αντικατοπτρίζει επίσης, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή που αναμένεται σχετική με το ακίνητο. Άλλες συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων ενοικίων πληρωτέων, δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου, μόνο όταν είναι πιθανόν ότι ο Όμιλος θα έχει μελλοντικά οικονομικά οφέλη από το συγκεκριμένο ακίνητο και όταν το κόστος του μπορεί να μετρηθεί αξιόπιστα. Όλα τα άλλα έξοδα επιδιορθώσεων και συντήρησης καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος την χρήση που πραγματοποιούνται. Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος στο τέλος κάθε χρήσης.

Αν η χρήση κάποιου ακινήτου το οποίο έχει ταξινομηθεί στις Επενδύσεις σε Ακίνητα μεταβληθεί σε ιδιόχρηση, τότε το ακίνητο ταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης θεωρείται το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς.

### 2.7 Συμφωνίες Παραχώρησης

Στις Συμφωνίες Παραχώρησης Δικαιώματος παροχής υπηρεσιών του Δημοσίου σε ιδιώτη, ο Όμιλος εφαρμόζει τη Διερμηνεία 12 της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΕΔΔΠΧΑ») εφόσον πληρούνται οι παρακάτω δύο συνθήκες:

- α) ο παραχωρητής (grantor) ελέγχει ή καθορίζει ποιες υπηρεσίες θα πρέπει να παράσχει ο παραχωρησιούχος (operator), σε ποιους και σε ποια τιμή και
- β) ο παραχωρητής ελέγχει οποιοδήποτε σημαντικό υπόλοιπο συμφερόντων στην υποδομή στο τέλος της περιόδου της συμφωνίας παραχώρησης.

Σύμφωνα με τη ΕΔΔΠΧΑ 12, τέτοιες υποδομές δεν αναγνωρίζονται στα στοιχεία ενεργητικού του παραχωρησιούχου ως ενσώματα πάγια, αλλά στα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού ως Χρηματοδοτική Συμβολή Δημοσίου (financial asset model) και/ή στα άυλα περιουσιακά στοιχεία ως Δικαίωμα Παραχώρησης (intangible asset model), ανάλογα με τους συμβατικά συμφωνηθέντες όρους.

#### Χρηματοδοτική Συμβολή Δημοσίου (Financial Asset Model)

Ο Όμιλος, ως παραχωρησιούχος, αναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού στο βαθμό που έχει ανεπιφύλακτο συμβατικό δικαίωμα να λάβει μετρητά ή άλλο χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού από τον παραχωρητή για τις υπηρεσίες κατασκευής.

Στην περίπτωση των συμβάσεων παραχώρησης, ο παραχωρησιούχος έχει ένα ανεπιφύλακτο δικαίωμα να λάβει μετρητά, εάν ο παραχωρητής συμβατικά εγγυάται να καταβάλει στον παραχωρησιούχο.

- α) συγκεκριμένα ή καθορισμένα ποσά ή
- β) το έλλειμμα που μπορεί, ενδεχομένως, να προκύψει μεταξύ των ποσών που λαμβάνονται από τους χρήστες της δημόσιας υπηρεσίας και το συγκεκριμένο ή καθορισμένο ποσό που προβλέπεται από τη Σύμβαση Παραχώρησης.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού ως αποτέλεσμα της εφαρμογής της ΕΔΔΠΧΑ 12 εμφανίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης ως «Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος» και αναγνωρίζονται στο αποσβέσιμο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου αφαιρουμένων και τυχόν ζημιών απομείωσης.

### 2.8 Μισθώσεις

Ο Όμιλος συνάπτει συμβάσεις επί παγίων είτε ως μισθωτής είτε ως εκμισθωτής

Κατά την έναρξη ισχύος της σύμβασης, ο Όμιλος και η Εταιρεία αξιολογεί εάν η σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μία μίσθωση. Εάν η σύμβαση παραχωρεί ένα δικαίωμα για τον έλεγχο της χρήσης ενός αναγνωρίσιμου περιουσιακού στοιχείου για ένα χρονικό διάστημα με αντάλλαγμα κάποιο τίμημα, τότε η σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μία μίσθωση. Η διάρκεια της μίσθωσης προσδιορίζεται ως η αμετάκλητη χρονική περίοδος της μίσθωσης σε συνδυασμό με κάθε επιπλέον χρονική περίοδο για την οποία ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να παρατείνει τη μίσθωση του περιουσιακού στοιχείου, εφόσον είναι σχεδόν βέβαιο ότι ο μισθωτής θα ασκήσει το δικαίωμα αυτό, και κάθε επιπλέον χρονική περίοδο για την οποία ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση, εφόσον είναι σχεδόν βέβαιο ότι ο μισθωτής δεν θα ασκήσει το δικαίωμα αυτό. Μετά την έναρξη της μισθωτικής περιόδου, την επέλευση σημαντικού γεγονότος ή σημαντικής μεταβολής των συνθηκών που εμπίπτουν στον έλεγχο του, ο Όμιλος και η Εταιρεία, ως μισθωτής, επανεκτιμά τη διάρκεια μίσθωσης. Ο Όμιλος και η Εταιρεία, είτε ως εκμισθωτής είτε ως μισθωτής, αναθεωρεί τη διάρκεια μίσθωσης εάν επέλθει μεταβολή στην αμετάκλητη χρονική περίοδο της μίσθωσης.

#### Δικαιώματα χρήσης παγίων περιουσιακών στοιχείων:

Ο Όμιλος αναγνωρίζει το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου (δηλαδή την ημέρα που το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο καθίσταται διαθέσιμο προς χρήση). Το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης επιμετράται στο κόστος, μειωμένο κατά τις σωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομείωσης, προσαρμοσμένο κατά την τυχόν επανεπιμέτρηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση. Το κόστος του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης αποτελείται από το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης από τη μίσθωση, τις αρχικές άμεσες δαπάνες, το κόστος αποκατάστασης του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου σε συγκεκριμένη κατάσταση και από τα μισθώματα τα οποία καταβλήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης ή προγενέστερα, μείον τυχόν εισπρακτέα κίνητρα μίσθωσης. Το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης αποσβένεται με τη σταθερή μέθοδο στη διάρκεια της μίσθωσης.

#### Δικαιώματα χρήσης επενδυτικών ακινήτων:

Ο Όμιλος αναγνωρίζει το επενδυτικό ακίνητο με δικαίωμα χρήσης κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου (δηλαδή την ημέρα που το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο καθίσταται διαθέσιμο προς χρήση). Το επενδυτικό ακίνητο με δικαίωμα χρήσης αποτιμάται στην εύλογη αξία του, απεικονίζεται στις «Επενδύσεις σε ακίνητα» βάσει του προτύπου ΔΛΠ40 και προσαυξάνεται με την σχετική αξία της υποχρέωσης μίσθωσης του συγκεκριμένου ακινήτου (στον βαθμό που η μελέτη του εκτιμητή λαμβάνει υπόψιν τις αντίστοιχες εκροές του δικαιώματος χρήσης μίσθωσης), όπως συμπεριλαμβάνεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης στο κονδύλι υποχρέωση μισθώσεων βάσει του προτύπου ΔΛΠ40.

#### Βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και μισθώσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας:

Ο Όμιλος έχει επιλέξει να μην αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης και υποχρεώσεις μίσθωσης για βραχυπρόθεσμες μισθώσεις με διάρκεια ίση ή μικρότερη των 12 μηνών καθώς και μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας. Ο Όμιλος αναγνωρίζει τις πληρωμές μισθωμάτων που σχετίζονται με τις εν λόγω μισθώσεις ως έξοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης με τη σταθερή μέθοδο.

#### α) Όταν ο Όμιλος είναι εκμισθωτής

Όταν οι κίνδυνοι και τα οφέλη που συνοδεύουν την κυριότητα των παγίων που εκμισθώνονται μεταφέρονται στον μισθωτή, τότε οι αντίστοιχες συμβάσεις χαρακτηρίζονται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Όλες οι υπόλοιπες συμβάσεις μίσθωσης χαρακτηρίζονται ως λειτουργικές μισθώσεις.

Σημειώνεται ότι όλες οι συμβάσεις μίσθωσης που έχουν συνάψει ο Όμιλος και η Εταιρεία χαρακτηρίζονται ως λειτουργικές.

#### β) Όταν ο Όμιλος είναι μισθωτής

##### Υποχρεώσεις μισθώσεων

Κατά την έναρξη της μίσθωσης η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις μισθώσεων ίσες με την παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά τη συνολική διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης.

Για να υπολογίσει την παρούσα αξία των πληρωμών, η Εταιρεία χρησιμοποιεί το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης ή εάν το επιτόκιο δε μπορεί να προσδιοριστεί από τη μίσθωση με το μέσο πραγματικό επιτόκιο δανεισμού, το οποίο είναι το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν ο Όμιλος για να δανειστεί το απαραίτητο κεφάλαιο ώστε να αποκτήσει ένα περιουσιακό στοιχείο παρόμοιας αξίας με το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο, για παρόμοια χρονική περίοδο, σε παρόμοιο οικονομικό περιβάλλον και με παρόμοιους όρους και εξασφαλίσεις. Μεταγενέστερα της έναρξης της μίσθωσης το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων προσαυξάνεται με έξοδα τόκων και μειώνεται με τις πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιούνται. Επιπλέον, η λογιστική αξία των υποχρεώσεων μισθώσεων επαναμετράται εάν υπάρξει τροποποίηση σύμβασης, η οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα ή στην αξιολόγηση αγοράς του περιουσιακού στοιχείου.

## 2.9 Λογιστικές αρχές ταξινόμησης αποτίμησης και απομείωσης χρηματοοικονομικών μέσων

### Αρχική αναγνώριση

Ο Όμιλος αναγνωρίζει τα χρηματοοικονομικά μέσα ως στοιχεία ενεργητικού ή υποχρεώσεων εφόσον καθίστανται αντισυμβαλλόμενα μέρη που αποκτούν δικαιώματα ή αναλαμβάνουν υποχρεώσεις βάσει των συμβατικών όρων του χρηματοοικονομικού μέσου.

Κατά την αρχική αναγνώριση τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Στην περίπτωση των χρηματοοικονομικών μέσων που δεν αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω της Κατάστασης Συνολικών Εισοδημάτων, η αξία κατά την αρχική αναγνώριση προσαυξάνεται με τα έξοδα συναλλαγών. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων του Ομίλου αφορούν το ταμείο και ταμειακά διαθέσιμα, τις απαιτήσεις από πελάτες, τους προμηθευτές και ορισμένα στοιχεία των λοιπών απαιτήσεων και λοιπών υποχρεώσεων.

### Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού αποτιμώμενα στο αποσβεσμένο κόστος εντάσσονται σε επιχειρησιακό μοντέλο το οποίο έχει ως στόχο τη διακράτηση προκειμένου να εισπραχθούν οι συμβατικές ταμειακές τους ροές, και οι συμβατικοί όροι που τα διέπουν προβλέπουν αποκλειστικά ταμειακές ροές κεφαλαίου και τόκου επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου, οι οποίες θα πρέπει να καταβληθούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες (Solely Payments of Principal and Interest- SPPI).

Η κατηγορία αυτή αποτιμάται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και εξετάζεται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων για την ύπαρξη αναμενόμενων ζημιών απομείωσης.

## 2.10 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους), μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές. Η πρόβλεψη απομείωσης αναγνωρίζεται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους καθώς και με τον υπολογισμό για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τα στοιχεία που δεν είναι πιστωτικά απομειωμένα. Το ποσό της πρόβλεψης απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλουμένων με το πραγματικό επιτόκιο και καταχωρείται ως έξοδο στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράτε πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, η Εταιρεία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλότες και το οικονομικό περιβάλλον.

## 2.11 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα – Δεσμευμένες Καταθέσεις

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά τις καταθέσεις όψεως και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις, υψηλής ρευστοποιησιμότητας και χαμηλού ρίσκου. Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρησιμοποιούνται από τον Όμιλο για την εξυπηρέτηση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων του.

Στα χρηματικά διαθέσιμα σε Τράπεζες περιλαμβάνονται και τα δεσμευμένα ποσά τα οποία παρουσιάζονται σε ξεχωριστά κονδύλια επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων (σημ. 6.12). Οι δεσμευμένες καταθέσεις αφορούν σε ποσά τα οποία δε μπορούν να χρησιμοποιηθούν από τον Όμιλο μέχρι την επέλευση ενός συγκεκριμένου χρονικού σημείου ή γεγονότος στο μέλλον και δεν είναι ταμειακά ισοδύναμα. Στις περιπτώσεις που οι δεσμευμένες καταθέσεις αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης ταξινομούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό. Όμως εάν δεν αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης, ταξινομούνται στις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.

## 2.12 Κέρδη ανά μετοχή

Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας το καθαρό κέρδος της χρήσεως που αναλογεί στους κοινούς μετόχους με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της χρήσεως. Τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή (diluted earnings per share) υπολογίζονται αναπροσαρμόζοντας τον σταθμισμένο μέσο αριθμό των σε κυκλοφορία κοινών μετοχών με τις επιδράσεις όλων των δυνητικών τίτλων μετατρέψιμων σε κοινές μετοχές.

## 2.13 Δανειακές υποχρεώσεις

Όλες οι δανειακές υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά σε αξία που αντιστοιχεί στην εύλογη αξία των κεφαλαίων που λαμβάνονται, αφού αφαιρεθούν πραγματοποιηθέντα έξοδα που σχετίζονται με το δάνειο (έξοδα συναλλαγής). Μετά την αρχική καταχώρηση, οι δανειακές υποχρεώσεις αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το αποσβεσμένο κόστος υπολογίζεται αφού ληφθούν υπόψη δαπάνες έκδοσης και η διαφορά μεταξύ του αρχικού ποσού και του ποσού που θα πληρωθεί μέχρι τη λήξη. Κέρδη και ζημιές καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων όταν οι υποχρεώσεις διαγράφονται ή απομειώνονται, καθώς και μέσω της διαδικασίας απόσβεσης.

## 2.14 Παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Ο Όμιλος διαγράφει χρηματοοικονομική υποχρέωση (ή μέρος χρηματοοικονομικής υποχρέωσης) από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της όταν, και μόνον όταν, εξοφλείται — δηλαδή όταν η δέσμευση που καθορίζεται στη σύμβαση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

Μια ανταλλαγή μεταξύ υπαρκτού οφειλέτη και δανειστή χρεωστικών τίτλων με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους αντιμετωπίζεται λογιστικά ως εξόφληση της αρχικής χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και αναγνώριση νέας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης. Ομοίως, ουσιαστική τροποποίηση των όρων υφιστάμενης χρηματοοικονομικής υποχρέωσης ή μέρους αυτής (είτε οφείλεται σε οικονομική δυσχέρεια του οφειλέτη είτε όχι) αντιμετωπίζεται λογιστικά ως εξόφληση της αρχικής χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και αναγνώριση νέας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης.

Η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης (ή τμήματος χρηματοοικονομικής υποχρέωσης) που εξοφλείται ή μεταβιβάζεται σε άλλο μέρος και του ανταλλάγματος που καταβάλλεται, συμπεριλαμβανομένων τυχόν

μεταβιβασθέντων περιουσιακών στοιχείων εκτός μετρητών ή τυχόν αναληφθεισών υποχρεώσεων, αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων

Εάν η οικονομική οντότητα επαναγοράσει μέρος μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης, επιμερίζει την προηγούμενη λογιστική αξία της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης ανάμεσα στο μέρος που συνεχίζει να αναγνωρίζεται και το μέρος που έχει παύσει να αναγνωρίζεται βάσει των σχετικών εύλογων αξιών αυτών των μερών κατά την ημερομηνία της επαναγοράς. Η διαφορά μεταξύ α) της λογιστικής αξίας που επιμερίζεται στο μέρος που έχει παύσει να αναγνωρίζεται και β) του ανταλλάγματος που καταβάλλεται, συμπεριλαμβανομένων τυχόν μεταβιβασθέντων περιουσιακών στοιχείων εκτός μετρητών ή τυχόν αναληφθεισών υποχρεώσεων, για το μέρος που έχει παύσει να αναγνωρίζεται, αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων.

### **2.15 Προγράμματα παροχής κινήτρων σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, στους συνεργάτες και στο προσωπικό**

Η Εταιρεία υιοθετεί προγράμματα παροχής κινήτρων και αποσκοπεί να προσελκύσει, διατηρήσει και παροτρύνει τα στελέχη της και στο προσωπικό, μέσω ενός Προγράμματος Παροχής Κινήτρων οι συμμετέχοντες αποκτούν άμεσο μετοχικό ενδιαφέρον για την Εταιρεία και θα συνδέσουν την απόδοσή τους με την απόδοση της Εταιρείας στο μέλλον, έτσι όπως αυτή αντικατοπτρίζεται στην αύξηση του ενεργητικού (GAV) και της εσωτερικής λογιστικής της αξίας («NAV»). Τα Προγράμματα αποτελούν παροχές σε συμμετοχικούς τίτλους με παροχή ιδίων μετοχών που θα αποκτηθούν για το σκοπό αυτό.

Ο ακριβής αριθμός τους, η τιμή και ο χρόνος ενασκήσεως τους αποφασίζονται κατά περίπτωση από το Διοικητικό Συμβούλιο εντός των πλαισίων που έχει εγκρίνει η Γενική Συνέλευση και αφού ληφθεί υπόψη το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο.

Η εύλογη αξία τους, που προσδιορίζεται κατά την ημερομηνία χορήγησης, αναγνωρίζεται ως αμοιβή (έξοδο) προσωπικού με αντίστοιχη αύξηση αποθεματικού της καθαρής θέσης, κατά την περίοδο που οι σχετικές υπηρεσίες παρέχονται από το προσωπικό. Το κόστος των παροχών προσδιορίζεται με βάση την εύλογη αξία των σχετικών δικαιωμάτων κατά την ημερομηνία που αυτά χορηγούνται και αναγνωρίζεται ως δαπάνη στην περίοδο από την ημερομηνία χορήγησης μέχρι την ημερομηνία ωρίμανσης των σχετικών δικαιωμάτων με ταυτόχρονη αύξηση των ιδίων κεφαλαίων.

### **2.16 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις**

Ο Όμιλος σχηματίζει προβλέψεις όταν :

- α) υπάρχει παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος
- β) είναι πιθανή εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη για το διακανονισμό της υποχρέωσης
- γ) το ποσό της σχετικής δέσμευσης μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία.

Η Διοίκηση του Ομίλου επανεξετάζει την ανάγκη σχηματισμού προβλέψεων στο τέλος κάθε χρήσης και τις αναπροσαρμόζει έτσι ώστε να απεικονίζουν τις καλύτερες δυνατές εκτιμήσεις και στην περίπτωση που κρίνεται αναγκαίο, προεξοφλούνται με βάση ένα προ-φόρου προεξοφλητικό επιτόκιο.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν καταχωρούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός και αν η πιθανότητα για εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη.

Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν καταχωρούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

### **2.17 Αναγνώριση εσόδων**

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

#### **α) Έσοδα από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων**

Τα έσοδα από μισθώσεις από Επενδύσεις σε Ακίνητα συμπεριλαμβάνουν έσοδα λειτουργικών μισθώσεων. Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων, με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης.

#### **β) Έσοδα από παροχή υπηρεσιών**

Τα έσοδα από όλες τις κατηγορίες πωλήσεων λογίζονται στη χρήση που αφορούν, ενώ κατά την ημερομηνία της κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης λογίζονται τα δεδουλευμένα και μη τιμολογημένα έσοδα πάσης φύσεως υπηρεσιών. Τα έσοδα λογίζονται μόνον όταν πιθανολογείται ότι τα οικονομικά οφέλη που συνδέονται με τη συναλλαγή θα εισρεύσουν στην επιχείρηση.

Τα έσοδα από συντήρηση και διαχείριση ακινήτων, παραχωρήσεις χρήσεως και συμβάσεις εμπορικής συνεργασίας αναγνωρίζονται στην χρήση για την οποία παρέχονται οι υπηρεσίες παραχώρησης και εμπορικής συνεργασίας και καθίστανται δεδουλευμένα.

Ο Όμιλος προσδιορίζει τις υπηρεσίες συντήρησης και διαχείρισης ακινήτων ως ξεχωριστή υποχρέωση εκτέλεσης ("performance obligation"). Ο Όμιλος έχει προσδιορίσει ότι ελέγχει τις υπηρεσίες πριν αυτές παρασχεθούν στους μισθωτές, και ως εκ τούτου δρα ως εντολέας και όχι ως αντιπρόσωπος για τις συμβάσεις αυτές.

#### γ) Πωλήσεις ακίνητης περιουσίας

Έσοδα από πωλήσεις ακίνητης περιουσίας αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις μόνο όταν υπογραφεί οριστική σύμβαση. Όταν το αποτέλεσμα μιας σύμβασης δεν μπορεί να υπολογισθεί με αξιοπιστία, το έσοδο αναγνωρίζεται μόνο στο βαθμό που αντίστοιχα έξοδα έχουν πραγματοποιηθεί και αναμένονται να εισπραχθούν. Τα έξοδα του συμβολαίου αναγνωρίζονται όταν πραγματοποιούνται. Όταν το αποτέλεσμα μιας σύμβασης μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία, το έσοδο και τα έξοδα του συμβολαίου αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια του συμβολαίου, αντίστοιχα, ως έσοδο και έξοδο.

#### δ) Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται βάσει χρονικής αναλογίας και με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Όταν υπάρχει απομείωση των απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλημένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στην συνέχεια λογίζονται τόκοι με το ίδιο επιτόκιο επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας.

#### ε) Μερίσματα

Τα μερίσματα, λογίζονται ως έσοδα όταν το δικαίωμα εισπραχθεί θεμελιώνεται, δηλαδή με την έγκριση της γενικής συνέλευσης των μετόχων της εταιρείας που διανείμει.

### 2.18 Κόστος Δανεισμού

Το κόστος δανεισμού αποτελείται από τους δεδουλευμένους τόκους επί των συναφθέντων δανείων, που υπολογίζονται βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Αμοιβές και άμεσα έξοδα που αφορούν στην έκδοση δανείου ή στην αγορά χρεογράφων, χρηματοδότηση ή τροποποίηση και σε δεσμεύσεις για δάνεια αναγνωρίζονται σταδιακά στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων κατά τη διάρκεια του στοιχείου με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή, όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή τις υποχρέωσης. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, ο Όμιλος υπολογίζει τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψιν όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα, προπληρωμές) αλλά δεν θα λαμβάνει υπόψιν μελλοντικές πιστωτικές ζημίες. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλόμενων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

Ο Όμιλος έχει πραγματοποιήσει επιλογή λογιστικής πολιτικής για την κεφαλαιοποίηση των τόκων δανεισμού. Το κόστος δανεισμού που αφορά άμεσα την απόκτηση, κατασκευή ή την ολοκλήρωση ενός επενδυτικού ακινήτου που πληροί τις προϋποθέσεις, κεφαλαιοποιείται ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού. Περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις προϋποθέσεις είναι ένα περιουσιακό στοιχείο για το οποίο απαιτείται εκτεταμένη χρονική περίοδος, προκειμένου να είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προσδιορίζεται ή για πώληση. Η κεφαλαιοποίηση ξεκινά όταν: (1) ο Όμιλος πραγματοποιεί δαπάνες για το περιουσιακό στοιχείο, (2) ο Όμιλος επιβαρύνεται με κόστος δανεισμού και (3) ο Όμιλος αναλαμβάνει δραστηριότητες που είναι απαραίτητες για την προετοιμασία του περιουσιακού στοιχείου για την προβλεπόμενη χρήση ή πώληση του.

Αναφορικά με τον ειδικό δανεισμό ο Όμιλος κεφαλαιοποιεί το συνολικό ποσό του τόκου που έχει προέλθει από τα δάνεια που έχουν ληφθεί και συνδέονται άμεσα με την κατασκευή συγκεκριμένου επενδυτικού ακινήτου. Αναφορικά με τον γενικό δανεισμό ο Όμιλος κεφαλαιοποιεί τους τόκους που προέρχονται από τον γενικό δανεισμό οι οποίοι υπολογίζονται με βάση τον σταθμισμένο μέσο κόστος του γενικού δανεισμού που έχει χρησιμοποιηθεί για τις συγκεκριμένες κεφαλαιουχικές δαπάνες. Οι τόκοι κεφαλαιοποιούνται από την στιγμή που θα ξεκινήσουν οι εργασίες για την κατασκευή του επενδυτικού ακινήτου έως και την ολοκλήρωση κατασκευής του. Οι τόκοι κεφαλαιοποιούνται επίσης στο κόστος αγοράς ενός επενδυτικού ακινήτου που αποκτήθηκε ειδικά για την ανακατασκευή, αλλά μόνον οι δραστηριότητες που είναι απαραίτητες για την προετοιμασία του περιουσιακού στοιχείου είναι σε εξέλιξη.

### 2.19 Φόρος – Αναβαλλόμενοι φόροι

Η επιβάρυνση της χρήσεως με φόρους εισοδήματος αποτελείται από τους τρέχοντες φόρους. Ο φόρος εισοδήματος καταχωρείται στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων, εκτός του φόρου εκείνου που αφορά συναλλαγές που καταχωρήθηκαν απευθείας στα ίδια κεφάλαια, στην οποία περίπτωση καταχωρείται απευθείας, κατά ανάλογο τρόπο στα ίδια κεφάλαια.

Οι τρέχοντες φόροι εισοδήματος είναι οι πληρωτέοι φόροι επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσης, βάσει των θεσπισμένων συντελεστών φόρου κατά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης, και οι τυχόν πρόσθετοι

φόροι εισοδήματος που αφορούν προηγούμενες χρήσεις. Στην περίπτωση που ισχύουν διαφορετικοί φορολογικοί συντελεστές επί των διανεμόμενων και μη διανεμόμενων κερδών, η ποσοτικοποίηση της τρέχουσας φορολογίας γίνεται με βάση τους θεσπισμένους συντελεστές φόρου της κάθε κατηγορίας, ανάλογα με το ποσό των κερδών που διανέμεται.

Κατά την κανονική ροή των εργασιών της επιχείρησης λαμβάνουν χώρα πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο ακριβής υπολογισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Η Διοίκηση σχηματίζει πρόβλεψη πρόσθετων φόρων που είναι πιθανό να προκύψουν από μελλοντικούς φορολογικούς ελέγχους. Στην περίπτωση που οι τελικοί φόροι που προκύπτουν μετά από τους ελέγχους είναι διαφορετικοί από τα ποσά που αρχικά είχαν καταχωρηθεί, οι διαφορές αυτές θα επηρεάσουν το φόρο εισοδήματος και τις προβλέψεις για αναβαλλόμενους φόρους κατά την χρήση που ο προσδιορισμός των φορολογικών διαφορών έλαβε χώρα.

Η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της, πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (10,0% \* (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1,0%)), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο. Με τον ίδιο τρόπο φορολογούνται και οι θυγατρικές της Εταιρείας από την ημερομηνία που κατέστησαν θυγατρικές της.

Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας (και των θυγατρικών της στην Ελλάδα) υπολογίζεται βάσει των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις.

## 2.20 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Συνδεδεμένα μέρη ορίζονται οι επιχειρήσεις, στις οποίες ο Όμιλος διατηρεί τον έλεγχο ή ασκεί ουσιαστική επιρροή στη διαμόρφωση των οικονομικών και διαχειριστικών πολιτικών τους. Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τα μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας και των θυγατρικών εταιρειών του Ομίλου, στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρείες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιαστική επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, πραγματοποιούνται ουσιαστικά με όρους ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων επιτοκίων και εξασφαλίσεων και δεν εμπεριέχουν κίνδυνο υψηλότερο του κανονικού.

## 2.21 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες της Επιτροπής Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α.)

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά την προηγούμενη οικονομική χρήση εκτός από τα παρακάτω πρότυπα τα οποία ο Όμιλος έχει υιοθετήσει κατά την 1 Ιανουαρίου 2023.

### Α. Πρότυπα και τροποποιήσεις που είναι εφαρμόσιμα και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

- **ΔΠΧΑ 17:** Ασφαλιστήρια Συμβόλαια,
- **ΔΛΠ 1** Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2: Γνωστοποίηση των Λογιστικών Πολιτικών (Τροποποιήσεις)
- **ΔΛΠ 8** Λογιστικές πολιτικές, αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων (Τροποποιήσεις)
- **ΔΛΠ 12** Αναβαλλόμενη φορολογία σχετιζόμενη με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις από μια μεμονωμένη συναλλαγή (τροποποιήσεις)
- **ΔΛΠ 12** Διεθνής Φορολογική Μεταρρύθμιση - Πρότυποι Κανόνες του Πυλώνα II (τροποποιήσεις)

Τα νέα ΔΠΧΑ και οι τροποποιήσεις των ΔΠΧΑ που υιοθετήθηκαν δεν είχαν σημαντική επίπτωση στις λογιστικές πολιτικές του Ομίλου.

### • **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2: Γνωστοποίηση των Λογιστικών Πολιτικών (Τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την εφαρμογή κρίσης επί της σημαντικότητας στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αντικαθιστούν την απαίτηση γνωστοποίησης «σημαντικών» λογιστικών πολιτικών με την απαίτηση γνωστοποίησης «ουσιαστικών» λογιστικών πολιτικών. Επίσης, προστίθενται



οδηγίες και επεξηγηματικά παραδείγματα στη Δήλωση Πρακτικής για να βοηθήσουν στην εφαρμογή της έννοιας του ουσιώδους κατά τη διενέργεια κρίσεων στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Ο Όμιλος αξιολόγησε και τροποποίησε τη γνωστοποίηση των λογιστικών πολιτικών του σύμφωνα με τις οδηγίες του ΔΛΠ 1.

**ΔΛΠ 8 Λογιστικές πολιτικές, αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων (Τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023, και ισχύουν για αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και αλλαγές σε λογιστικές εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται κατά ή μετά την έναρξη αυτής της περιόδου. Οι τροποποιήσεις εισάγουν νέο ορισμό της λογιστικής εκτίμησης ως νομισματικά ποσά στις οικονομικές καταστάσεις που υπόκεινται σε αβεβαιότητα επιμέτρησης, εάν δεν προκύπτουν από διόρθωση σφάλματος προηγούμενης περιόδου. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ποιες είναι οι αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και πώς διαφέρουν από τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και τις διορθώσεις λαθών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν σημαντική επίδραση στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

**Β) Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και ο Όμιλος δεν έχει υιοθετήσει νωρίτερα**

**Β.1) Τα πρότυπα/τροποποιήσεις που δεν έχουν ακόμη εφαρμογή, αλλά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση**

- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (τροποποιήσεις)** Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024, με δυνατότητα νωρίτερης εφαρμογής, και θα πρέπει να εφαρμοστούν αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας είναι σε διαδικασία αξιολόγησης ως προς την επίδραση των τροποποιήσεων αυτών στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.
- **ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης (τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024, με δυνατότητα νωρίτερης εφαρμογής. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας είναι σε διαδικασία αξιολόγησης ως προς την επίδραση των τροποποιήσεων αυτών στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.
- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (Τροποποιήσεις)**  
Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 1 για την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την έννοια του δικαιώματος αναβολής διακανονισμού υποχρέωσης, την απαίτηση να υπάρχει το δικαίωμα αυτό κατά την περίοδο αναφοράς και ότι η πρόθεση εξάσκησης του δικαιώματος από τη διοίκηση αλλά και το δικαίωμα αντισυμβαλλομένου για διακανονισμό της υποχρέωσης μέσω μεταβίβασης συμμετοχικών τίτλων της εταιρείας, δεν επηρεάζουν την βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη ταξινόμηση. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μόνο οι όροι συμμόρφωσης με τους οποίους μια οικονομική οντότητα πρέπει να συμμορφώνεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς, θα επηρεάσουν την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης. Ακόμη, απαιτούνται πρόσθετες γνωστοποιήσεις για μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις που προκύπτουν από συμβάσεις δανείων που υπόκεινται στην τήρηση ορών συμμόρφωσης εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας είναι σε διαδικασία αξιολόγησης ως προς την επίδραση των τροποποιήσεων αυτών στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.
- **ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης (τροποποιήσεις)**  
Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των απαιτήσεων που εφαρμόζει ο πωλητής-μισθωτής για την επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης, που προκύπτει από μια συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης κατά το ΔΠΧΑ 16, ενώ δεν αλλάζει την λογιστική αντιμετώπιση για μισθώσεις που δεν σχετίζονται με συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης. Ειδικότερα, ο πωλητής-μισθωτής καθορίζει τις «πληρωμές μισθωμάτων» ή τις «αναθεωρημένες πληρωμές μισθωμάτων» ώστε να μην αναγνωρίζει κέρδος ή ζημιά που σχετίζεται με το δικαίωμα χρήσης που διατηρεί. Η εφαρμογή αυτών των απαιτήσεων δεν εμποδίζει τον πωλητή-μισθωτή να αναγνωρίσει, στα αποτελέσματα χρήσης, οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά που σχετίζεται με τη μερική ή πλήρη λύση μιας μίσθωσης. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που πραγματοποιούνται μετά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής, που είναι η αρχή της ετήσιας περιόδου αναφοράς κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 16. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας είναι σε διαδικασία αξιολόγησης ως προς την επίδραση των τροποποιήσεων αυτών στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

**B.2) Τα πρότυπα/τροποποιήσεις που δεν έχουν ακόμη εφαρμογή, και δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση**

- **ΔΛΠ 7 Κατάσταση Ταμειακών Ροών και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Συμφωνίες χρηματοδότησης της εφοδιαστικής αλυσίδας (τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν υπάρχει σημαντική επίπτωση.
- **ΔΛΠ 21 Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος: Έλλειψη ανταλλαξιμότητας (Τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν υπάρχει σημαντική επίπτωση.
- **ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του.** Το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης.
- **ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του**  
Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν μια αναγνωρισμένη ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 10 και εκείνες του ΔΛΠ 28, για την αντιμετώπιση της πώλησης ή της εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι ένα πλήρες κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε στεγάζεται σε μια θυγατρική είτε όχι). Ένα μερικό κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν τα στοιχεία αυτά στεγάζονται σε θυγατρική. Το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

**3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις παραδοχών, και κρίσεις της Διοίκησης**

Η σύνταξη των ετήσιων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επιπλέον απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών.

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν.

Ο Όμιλος προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές εξ' ορισμού σπάνια ταυτίζονται επακριβώς με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν.

Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική περίοδο έχουν ως εξής:

**3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών****(α) Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» 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 ενοίκιασης παρεμφερών ακινήτων.

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά τεχνική αποτίμησης:

- 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»).

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Διοίκηση του Ομίλου προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «εύλογων αξιών» βασισμένη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών.

Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Διοίκηση του Ομίλου λαμβάνει υπόψη της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

(i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκειμένες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.

(ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές.

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένη σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Στα ανωτέρω χρησιμοποιούνται εκτιμήσεις αναφορικά με το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών, τον συντελεστή απόδοσης στη λήξη και τον συντελεστή κεφαλαιοποίησης, καθώς και εκτιμήσεις για την μέθοδο υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης και για τα κόστη κατασκευής. Παράλληλα η Διοίκηση του Ομίλου εκτιμά το χρονικό διάστημα κατά το οποίο τα μίσθια παραμένουν κενά (υφιστάμενα και μελλοντικά μίσθια λόγω λήξης συμβάσεων μίσθωσης).

Επίσης, σημειώνεται ότι κατά την εφαρμογή περισσότερων της μίας μεθόδου εκτίμησης, οι ανεξάρτητοι εκτιμητές επιλέγουν το ειδικό βάρος της κάθε μεθόδου στον προσδιορισμό της τελικής αξίας, σύμφωνα με την κρίση τους, λαμβάνοντας υπ' όψιν το είδος του ακινήτου, τα διαθέσιμα στοιχεία στην αγορά και τυχόν άλλους παράγοντες που μπορεί να επηρεάζουν την επιλογή της μεθόδου εκτίμησης. Περαιτέρω πληροφορίες αναφορικά με τις κύριες παραδοχές περιλαμβάνονται στη Σημείωση 6.1.

Αναφορικά με τα ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση, ο Όμιλος αναταξινομεί ένα περιουσιακό στοιχείο, ως κατεχόμενο προς πώληση όταν πληρούνται οι εξής προϋποθέσεις: το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο και σε κατάσταση κατάλληλη για άμεση πώληση, ο Όμιλος έχει λάβει απόφαση για την πώληση και η πώληση είναι πολύ πιθανόν να πραγματοποιηθεί εντός 12 μηνών από την ημερομηνία κατάταξής του ως κατεχόμενο προς πώληση. Τα επενδυτικά ακίνητα που έχουν χαρακτηριστεί ως διαθέσιμα προς πώληση παρουσιάζονται ξεχωριστά στο κυκλοφορούν ενεργητικό στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και παρουσιάζονται στην εύλογη αξία.

Τα ανωτέρω παρουσιάζονται στη σημείωση 6.1.

#### *(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 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, σε κοινοπραξίες και σε συγγενείς*

Η Εταιρεία εξετάζει σε ετήσια βάση αν υπάρχουν τυχόν ενδείξεις απομείωσης συμμετοχών σε θυγατρικές, σε κοινοπραξίες και σε συγγενείς 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 Εταιρεία για τους σκοπούς των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2023 πραγματοποίησε εκτίμηση εάν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης των επενδύσεων σε θυγατρικές, σε κοινοπραξίες και σε συγγενείς αλλά δεν εντόπισε κάποια τέτοια ένδειξη.

#### *(δ) Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις.*

Ο Όμιλος παρακολουθεί τις εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις και τις οικονομικές επιπτώσεις που πιθανόν να έχει στις χρηματοοικονομικές 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 ο Όμιλος δεν έχει προβεί σε σχηματισμό πρόβλεψης εις βάρος των συνολικών εισοδημάτων.

*(ε) Πρόγραμμα παροχής κινήτρων στα μέλη του Διοικητικού και στο προσωπικό και σε συνεργάτες της Εταιρείας*

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας των προγραμμάτων παροχής κινήτρων απαιτεί τη χρησιμοποίηση της κατάλληλης μεθόδου αποτίμησης, η οποία εξαρτάται από τους όρους και τις προϋποθέσεις των παροχών. Αυτή η εκτίμηση, απαιτεί τη χρησιμοποίηση των κατάλληλων δεδομένων, συμπεριλαμβανομένης της ημερομηνίας παραχώρησης των δικαιωμάτων, της αναμενόμενης ζωής των δικαιωμάτων, το κατά πόσο οι προϋποθέσεις σχετίζονται με την αγορά ή όχι (market/ non market condition), των όρων κατοχύρωσης, της αναμενόμενης μερισματικής απόδοσης, και κάνοντας παραδοχές σχετικά με αυτά. Επίσης, ο Όμιλος λαμβάνει υπόψη του τις προϋποθέσεις των παροχών (έναντι μετοχών), για την λογιστική πολιτική που θα ακολουθηθεί (σχηματισμός αποθεματικού ή υποχρέωσης).

*(στ) Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας*

Ο Όμιλος περιοδικά επανεκτιμά την επάρκεια της πρόβλεψης αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας με βάση τις πληροφορίες που διαθέτει σχετικά με την εισπραξιμότητα των απαιτήσεων τους εξετάζοντας εξατομικευμένα κάθε απαίτηση αλλά και βάση μοντέλου που βασίζεται στην ιστορικότητα δημιουργίας επισφαλειών από την προηγούμενη τριετία σύμφωνα με τα οριζόμενα από το ΔΠΧΑ 9. Η Διοίκηση αξιολογεί συνεχώς τις συνθήκες της αγοράς που αφορούν τους πελάτες - μισθωτές της, και καταγράφει πρόσθετες ζημίες σύμφωνα με τις πολιτικές της, όπου αυτό χρειάζεται. Η Εταιρεία και ο Όμιλος για τους σκοπούς των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2023 πραγματοποίησε εκτίμηση για σχηματισμό πρόβλεψης αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών αλλά δεν εντόπισε κάποια τέτοια ένδειξη και δεν έχει προχωρήσει σε σχηματισμό αντίστοιχης πρόβλεψης.

### **3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών**

*(α) Κατάταξη νέων αποκτώμενων δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων σαν απόκτηση επιχείρησης ή μεμονωμένου περιουσιακού στοιχείου*

Ο Όμιλος κρίνει εάν κατά την απόκτηση δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων, θα πρέπει αυτές να αναγνωρισθούν ως απόκτηση επιχείρησης ή σαν επένδυση σε ακίνητα. Ο Όμιλος αποκτά θυγατρικές εταιρείες οι οποίες έχουν στην κατοχή τους ακίνητη περιουσία. Ο Όμιλος προσδιορίζει μια εξαγορά ως απόκτηση επιχείρησης, όταν αποκτάται ένα ολοκληρωμένο σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων, συμπεριλαμβανομένου του περιουσιακού στοιχείου. Ειδικότερα, εξετάζεται ο βαθμός στον οποίο αποκτώνται σημαντικές διαδικασίες και, συγκεκριμένα, η έκταση των υπηρεσιών που παρέχει η θυγατρική. Όταν η απόκτηση θυγατρικών δεν αντιπροσωπεύει απόκτηση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, θεωρείται ως εξαγορά μιας ομάδας περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων. Από συναλλαγές όπου δεν προσδιορίζονται ως απόκτηση επιχείρησης δεν προκύπτει υπεραξία.

*(β) Προσδιορισμός της διάρκειας μισθώσεων με δικαίωμα ανανέωσης*

Ο Όμιλος προσδιορίζει τη διάρκεια μίσθωσης ως τη συμβατική διάρκεια μίσθωσης, συμπεριλαμβανομένης της χρονικής περιόδου που καλύπτεται από (α) δικαίωμα επέκτασης της μίσθωσης, εάν είναι σχετικά βέβαιο ότι το δικαίωμα θα εξασκηθεί ή από (β) δικαίωμα λύσης της σύμβασης, εάν είναι σχετικά βέβαιο ότι το δικαίωμα δε θα εξασκηθεί.

Ο Όμιλος έχει το δικαίωμα για κάποιες μισθώσεις, να επεκτείνει τη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Ο Όμιλος αξιολογεί εάν υπάρχει σχετική βεβαιότητα ότι θα εξασκηθεί το δικαίωμα ανανέωσης, και, προκειμένου να εξασκήσει το δικαίωμα αυτό, λαμβάνει υπόψη όλους τους σχετικούς παράγοντες που δημιουργούν οικονομικό κίνητρο. Μεταγενέστερα της ημερομηνίας έναρξης της μίσθωσης, ο Όμιλος επανεξετάζει τη διάρκεια της μίσθωσης, εάν υπάρξει σημαντικό γεγονός ή αλλαγή στις συνθήκες που εμπίπτουν στον έλεγχό του και επηρεάζουν την επιλογή εξάσκησης (ή όχι) του δικαιώματος ανανέωσης (όπως για παράδειγμα μια αλλαγή στην επιχειρηματική στρατηγική του Ομίλου).

## **4. Περιγραφή και διαχείριση 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. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων του Ομίλου αναγνωρίζει και κατηγοριοποιεί όλους τους κινδύνους του, τους οποίους παρακολουθεί και αξιολογεί συστηματικά, τόσο ποσοτικά όσο και ποιοτικά, επιδιώκοντας να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση του Ομίλου.

### **4.1 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. Η διακύμανση αυτή των μακροοικονομικών συνθηκών και κατ' επέκταση των συνθηκών της εγχώριας αγοράς ακινήτων, επιδρά ενδεικτικά:

- 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),
- στη δυνατότητα καταβολής των μισθωμάτων από τους μισθωτές,
- στο προεξοφλητικό επιτόκιο ή/και την προσφορά/ζήτηση συγκρίσιμων ακινήτων και κατ' επέκταση, λόγω των ανωτέρω, στην εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων

#### 4.2 Ενεργειακή κρίση και γεωπολιτικές εξελίξεις & συνέχιση δραστηριότητας

Η ενεργειακή κρίση που ξεκίνησε το 2022, 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 στην κατανάλωση, τις επενδύσεις και κατ' επέκταση στην οικονομική ανάπτυξη. Η άνοδος των τιμών της ενέργειας σε συνδυασμό με τις διαταραχές στις εφοδιαστικές αλυσίδες οι οποίες αυξάνουν τα κόστη μεταφοράς και παραγωγής, έχουν τροφοδοτήσει ισχυρές πληθωριστικές πιέσεις διεθνώς, μεγεθύνοντας την αβεβαιότητα για την επίπτωσή τους στον ρυθμό οικονομικής ανάπτυξης των προσεχών ετών. Επιπλέον, ο πόλεμος στην Ουκρανία ασκεί περαιτέρω πίεση στις τιμές της ενέργειας και κατ' επέκταση στον πληθωρισμό.

Αναφορικά με τις πληθωριστικές πιέσεις, σημειώνεται ότι τα έσοδα του Ομίλου από μισθώματα βασίζονται στην πλειοψηφία τους σε μακροπρόθεσμες συμβάσεις και είναι συνδεδεμένα με ρήτρα αναπροσαρμογής σε σχέση με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή. Σε κάθε περίπτωση, επισημαίνεται ότι δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η επίπτωση μιας παρατεταμένης περιόδου πληθωριστικών πιέσεων στην οικονομική κατάσταση των μισθωτών του Ομίλου.

Επίσης, σημειώνεται ότι ο Όμιλος κατά την τρέχουσα χρήση έχει έκθεση σε έργα ανάπτυξης ακινήτων. Οι αυξήσεις του κατασκευαστικού κόστους εκτιμάται ότι δεν θα επηρεάσουν ουσιωδώς την οικονομική κατάσταση του Ομίλου λόγω της μικρής χρονικής διάρκειας κατασκευής και της μικρής συμμετοχής τους στο σύνολο του επενδυτικού του χαρτοφυλακίου.

Αναφορικά με τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις στην Ουκρανία και στην Μέση Ανατολή αξίζει να σημειωθεί ότι ο Όμιλος δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελλάδα και δεν έχει μισθωτές οι οποίοι προέρχονται από χώρες που πλήττονται άμεσα από τις πολεμικές συγκρούσεις.

Καθώς τα δεδομένα μεταβάλλονται διαρκώς, οποιοσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με τις επιπτώσεις από την ενεργειακή κρίση και τον πόλεμο στην Ουκρανία και τη Μέση Ανατολή στην εγχώρια οικονομία, την αγορά ακινήτων και κατ' επέκταση στα οικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου υπόκεινται σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας. Ο Όμιλος παρακολουθεί προσεκτικά και αξιολογεί συνεχώς τις εξελίξεις.

Λαμβάνοντας υπόψη την χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου, τη σύνθεση και διασπορά του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του, τον μακροπρόθεσμο επενδυτικό ορίζοντα που εφαρμόζει, σε συνδυασμό με την εξασφάλιση των απαραίτητων χρηματοδοτικών κεφαλαίων για την υλοποίηση της επενδυτικής του στρατηγικής σε μεσοπρόθεσμο επίπεδο, συμπεραίνεται ότι ο Όμιλος διαθέτει τους απαραίτητους πόρους λειτουργίας και υλοποίησης της μεσοπρόθεσμης στρατηγικής του. Κατ' αυτόν τον τρόπο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας του Ομίλου.

#### 4.3 Κίνδυνος αγοράς που συνδέεται με τις τιμές επενδυτικών ακινήτων και μισθωμάτων

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών λόγω ενδεχόμενης μεταβολής της αξίας των ακινήτων και μείωσης των μισθωμάτων. Τυχόν αρνητική μεταβολή στην εύλογη αξία των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του ή/και στα μισθώματα, θα έχει αρνητική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.

Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους που σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση, 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 που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την εύλογη αξία των ακινήτων του Ομίλου και κατ' επέκταση τις επιδόσεις του και την χρηματοοικονομική του θέση.

Ο Όμιλος επικεντρώνει την επενδυτική του δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων (εμπορικά ακίνητα όπως ενδεικτικά κέντρα αποθήκευσης και διανομής, σούπερ μάρκετ, εξυπηρετούμενα διαμερίσματα 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 εκθεθεί μελλοντικά σε πιθανές διεκδικήσεις σχετικά με ελαττώματα στην ανάπτυξη, κατασκευή και ανακαίνιση των ακινήτων οι οποίες δύνανται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα μελλοντικά αποτελέσματα και στη μελλοντική χρηματοοικονομική του θέση.

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

Για την έγκαιρη αντιμετώπιση του σχετικού κινδύνου ο Όμιλος φροντίζει να επιλέγει ακίνητα τα οποία τυγχάνουν εξαιρετικής γεωγραφικής θέσης και προβολής και σε περιοχές οι οποίες είναι αρκετά εμπορικές ώστε να μειώσει την έκθεσή του σε αυτόν τον κίνδυνο.

Επίσης ο Όμιλος διέπεται από θεσμικό πλαίσιο, όπως ορίζεται από το Ν. 2778/1999, το οποίο συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή / και έγκαιρη αναγνώριση και αντιμετώπιση του σχετικού κινδύνου, όπου ορίζει ότι: (α) τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου αποτιμώνται περιοδικά, καθώς και προ αποκτήσεων και μεταβιβάσεων, από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή, (β) προβλέπεται η δυνατότητα επένδυσης σε ανάπτυξη και κατασκευή ακινήτων υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις και περιορισμούς, και (γ) απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου να υπερβαίνει το 25% της αξίας του συνολικού χαρτοφυλακίου ακινήτων.

Σχετικά με τον κίνδυνο που προέρχεται από τη μείωση των μισθωμάτων, και προκειμένου να ελαχιστοποιηθεί ο κίνδυνος αρνητικής μεταβολής αυτών από σημαντικές μεταβολές του πληθωρισμού στο μέλλον, ο Όμιλος συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων, για την πλειοψηφία των μισθώσεων, συνδέονται με τον Δ.Τ.Κ. πλέον περιθωρίου και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα

#### **4.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων**

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. Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται κυρίως από τραπεζικά δάνεια που κατά κανόνα συνάπτονται με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor.

Ο Όμιλος αξιολογεί την έκθεσή του στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων και εξετάζει τις δυνατότητες διαχείρισης του μέσω ενδεικτικά, βελτίωσης των όρων ή/και αναχρηματοδότησης των υφιστάμενων δανείων. Αξίζει να σημειωθεί ότι σε συνέχεια έκδοσης του διαπραγματεύσιμου στο Χρηματιστήριο Αθηνών ομολόγου, 5ετούς διάρκειας ύψους €100 εκ., σημαντικό μέρος του συνολικού υφιστάμενου δανεισμού του Ομίλου διαθέτει σταθερό επιτόκιο και συνεπώς δεν υπόκειται στο σχετικό κίνδυνο.

Το ίδιο ισχύει και για το μέρος του δανεισμού που συνάπτει ο Όμιλος στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας («ΤΑΑ») το οποίο ανερχόταν συνολικά σε 9,13 εκ. κατά την 31.12.2023 και το οποίο διαθέτει σταθερό επιτόκιο.

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στην παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού του Ομίλου, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Σημειώνεται ότι στην πραγματικότητα, η μεταβολή μιας παραμέτρου (αλλαγή επιτοκίου) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μία μεταβλητές. Εάν το επιτόκιο δανεισμού, το οποίο αποτελεί το μεταβλητό κόστος δανεισμού του Ομίλου και το οποίο κατά την 31.12.2023 ήταν 3,923% αυξηθεί κατά 100 μονάδες βάσης, η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν αρνητική κατά περίπου € 1 εκ. (εξαιρώντας το σταθερό κόστος δανεισμού το οποίο απορρέει από το κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους € 100 εκατ. και το μέρος των δανείων στο πλαίσιο του ΤΑΑ).

#### **4.5 Κίνδυνοι που αφορούν στη χρηματοδότηση του Ομίλου**

Ο κίνδυνος ρευστότητας συνίσταται στην ενδεχόμενη αδυναμία του Ομίλου να καλύψει τις τρέχουσες υποχρεώσεις του λόγω έλλειψης επαρκών ταμειακών διαθεσίμων. Τα διαθέσιμα ταμειακά υπόλοιπα προσφέρουν στον Όμιλο ισχυρή ρευστότητα. Στο πλαίσιο μίας πολιτικής συνετούς οικονομικής διαχείρισης, η Διοίκηση του Ομίλου επιδιώκει να διαχειρίζεται το δανεισμό του αξιοποιώντας μία ποικιλία χρηματοδοτικών πηγών και σε συμφωνία με τον επιχειρησιακό σχεδιασμό και τους στρατηγικούς στόχους του. Ο Όμιλος εκτιμά τις χρηματοδοτικές του ανάγκες και τις διαθέσιμες πηγές χρηματοδότησης στην εγχώρια χρηματοοικονομική αγορά και διερευνά τις όποιες ευκαιρίες άντλησης επιπρόσθετων κεφαλαίων μέσω έκδοσης δανεισμού στην εν λόγω αγορά.

Ενδεχόμενη μη συμμόρφωση της Εταιρείας και θυγατρικών του Ομίλου με περιοριστικές ρήτρες («financial 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 πληρωτές 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 27 του Ν. 2778/1999 όπως εκάστοτε ισχύει περιορίζεται από συγκεκριμένους όρους των δανειακών της συμβάσεων.

#### 4.6 Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας συνίσταται στην ενδεχόμενη αδυναμία του Ομίλου να καλύψει τις τρέχουσες υποχρεώσεις του λόγω έλλειψης επαρκών ταμειακών διαθεσίμων.

Ο Όμιλος εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα ώστε να ικανοποιεί εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις του, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους μισθωτές, της διατήρησης επαρκών ταμειακών διαθεσίμων και της συνετής διαχείρισής τους. Παράλληλα, επιδιώκει την ενεργητική διαχείριση του δανεισμού της αξιοποιώντας τα διαθέσιμα χρηματοδοτικά εργαλεία, όπως π.χ. η χρηματοδότηση μέσω του διαπραγματεύσιμου ομολογιακού δανείου € 100 εκ. που εξέδωσε το 2022 και οι χρηματοδοτήσεις στο πλαίσιο του ΤΑΑ.

Επίσης, η Εταιρεία ήδη έχει συνάψει δανειακές συμβάσεις ή βρίσκεται σε συζητήσεις με τράπεζες σχετικά με την παροχή πρόσθετων δανειακών κεφαλαίων προκειμένου να πραγματοποιήσει το επενδυτικό της σχέδιο.

Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα, μέσω του δείκτη γενικής ρευστότητας (current ratio). Ο δείκτης γενικής ρευστότητας είναι ο λόγος των βραχυπρόθεσμων περιουσιακών στοιχείων (κυκλοφορούν ενεργητικό) προς το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων όπως παρουσιάζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Δείκτης Άμεσης ή Γενικής Ρευστότητας Ποσά σε € χιλ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Κυκλοφορούν ενεργητικό	47.554	49.936	41.816	40.691
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	10.764	7.167	5.456	2.213
<b>Άμεση ή Γενική Ρευστότητα</b>	<b>4,42</b>	<b>6,97</b>	<b>7,66</b>	<b>18,39</b>

#### 4.7 Κίνδυνος πληθωρισμού

Αφορά στην αβεβαιότητα για την πραγματική αξία των επενδύσεων του Ομίλου από ενδεχόμενη σημαντική αύξηση του πληθωρισμού κατά τις επόμενες περιόδους. Σχετικά με τον κίνδυνο αυτόν, ο οποίος σχετίζεται με τις μειώσεις των μισθωμάτων και προκειμένου να ελαχιστοποιηθεί ο κίνδυνος αρνητικής μεταβολής αυτών, από σημαντικές μεταβολές του πληθωρισμού στο μέλλον, ο Όμιλος συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων, για την πλειοψηφία των μισθώσεων, συνδέονται με τον Δ.Τ.Κ. πλέον περιθωρίου, σε περίπτωση δε αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

#### 4.8 Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο αναφορικά με τις εμπορικές απαιτήσεις από μισθωτές και τις απαιτήσεις από πωλήσεις ακινήτων. Δύο σημαντικές εκφάνσεις του πιστωτικού κινδύνου είναι ο κίνδυνος αντισυμβαλλομένου και ο κίνδυνος συγκέντρωσης.

- Κίνδυνος Συγκέντρωσης: Ο κίνδυνος συγκέντρωσης αφορά στην υψηλή εξάρτηση από συγκεκριμένους πελάτες-μισθωτές που μπορεί να δημιουργήσει είτε σοβαρό πρόβλημα βιωσιμότητας του Ομίλου σε περίπτωση αφερέγγυότητάς τους, είτε απαίτηση προνομιακής μεταχείρισης από την πλευρά των μισθωτών.

Σημαντικό τμήμα των εσόδων του Ομίλου από μισθώματα προέρχεται από 3 μισθωτές, που ανήκουν κυρίως στον κλάδο των βιομηχανικών ακινήτων, που συνολικά αντιπροσωπεύουν το 29% των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων, με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2023. 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.

- Κίνδυνος Αντισυμβαλλομένου: Ο κίνδυνος αντισυμβαλλομένου αναφέρεται στην πιθανότητα ο αντισυμβαλλόμενος σε μία συναλλαγή να αθετήσει τη συμβατική του υποχρέωση πριν την οριστική τακτοποίηση των χρηματορών που προκύπτουν από τη συναλλαγή. Στην προκειμένη περίπτωση, ο Όμιλος υπόκειται στον κίνδυνο της συνεργασίας με τυχόν αφερέγγυους μισθωτές, με συνέπεια τη δημιουργία επισφαλών/αβέβαιης είσπραξης απαιτήσεων.

Για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεών του εν λόγω κινδύνου, ο Όμιλος αξιολογεί την πιστοληπτική ικανότητα των αντισυμβαλλομένων του και επιδιώκει τη λήψη επαρκών εγγυήσεων.

#### 4.9 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 στα αποτελέσματα και στη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

Ο βασικός πελάτης της JPA ΑΕΕΣ είναι η ΚΤΥΠ ΑΕ, η οποία αποτελεί Εταιρεία 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 στα 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.

#### 4.10 Κεφαλαιουχικός κίνδυνος

Ο σκοπός του Ομίλου όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει την ικανότητά του να παραμένει σε συνεχιζόμενη δραστηριότητα, με σκοπό να παράγει κέρδη για τους μετόχους και οφέλη για τα υπόλοιπα ενδιαφερόμενα μέρη και να διατηρήσει τη βέλτιστη κεφαλαιακή δομή ώστε να μειώσει το κόστος του κεφαλαίου.

Ο κίνδυνος από υψηλή δανειακή επιβάρυνση μπορεί να οδηγήσει σε αδυναμία αποπληρωμής των δανειακών υποχρεώσεων (κεφαλαίου και τόκων), μη συμμόρφωση με τους όρους των δανείων και ενδεχομένη αδυναμίας σύναψης νέων δανειακών συμβάσεων.

Το νομικό καθεστώς που διέπει τις Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία στην Ελλάδα, τους επιτρέπει τη σύναψη δανείων και παροχή πιστώσεων σε αυτές με ποσά που στο σύνολό τους δεν υπερβαίνουν το 75% του ενεργητικού τους, για την απόκτηση και αξιοποίηση ακινήτων.

Για την αντιμετώπιση αυτού του κινδύνου, η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης παρακολουθείται βάσει συντελεστή μόχλευσης (gearing ratio) που αφορά τη σχέση του καθαρού δανεισμού προς τα συνολικά κεφάλαια σε τακτά διαστήματα και σε κάθε περίπτωση πριν την απόφαση λήψης νέου δανείου.

Επίσης, ο Όμιλος παρακολουθεί σε τακτική βάση όλους τους χρηματοοικονομικούς δείκτες των δανείων του, με τους οποίους είναι σε συμμόρφωση.

Ο Όμιλος παρακολουθεί τα κεφάλαια του με βάση τον συντελεστή μόχλευσης, ως ακολούθως:

Ποσά σε € χιλ.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Συνολικός Δανεισμός και επιχορηγήσεις (μη συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων) (Σημ. 6.18)	193.829	170.685	134.192	106.763
Μείον: Συνολικά ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (συμπεριλαμβανομένων και των Δεσμευμένων Καταθέσεων) (Σημ. 6.11, 6.12)	45.025	47.755	40.381	40.360
<b>Καθαρός Δανεισμός (μη συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων) (α)</b>	<b>148.804</b>	<b>122.930</b>	<b>93.811</b>	<b>66.403</b>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	147.249	141.345	135.039	118.816
<b>Συνολικά κεφάλαια (β)</b>	<b>296.053</b>	<b>264.275</b>	<b>228.850</b>	<b>185.219</b>
<b>Συντελεστής Μόχλευσης (μη συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων) (α/β)</b>	<b>50,26%</b>	<b>46,52%</b>	<b>40,99%</b>	<b>35,85%</b>

  

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Συνολικός Δανεισμός και επιχορηγήσεις (συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων) (Σημ. 6.18, σημ. 6.19)	199.602	176.627	139.965	106.763
Μείον: Συνολικά ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (συμπεριλαμβανομένων και των Δεσμευμένων Καταθέσεων) (Σημ. 6.11, 6.12)	45.025	47.755	40.381	40.360
<b>Καθαρός Δανεισμός (συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων) (α)</b>	<b>154.577</b>	<b>128.872</b>	<b>99.584</b>	<b>66.403</b>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	147.249	141.345	135.039	118.816
<b>Συνολικά κεφάλαια (β)</b>	<b>301.826</b>	<b>270.217</b>	<b>234.623</b>	<b>185.219</b>
<b>Συντελεστής Μόχλευσης (συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων) (α/β)</b>	<b>51,21%</b>	<b>47,69%</b>	<b>42,44%</b>	<b>35,85%</b>



#### 4.11 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων

Ο Όμιλος υπολογίζει την εύλογη αξία των στοιχείων ενεργητικού και των υποχρεώσεων βάσει ενός πλαισίου υπολογισμού της εύλογης αξίας που κατατάσσει τα χρηματοοικονομικά και μη χρηματοοικονομικά μέσα σε ιεραρχία τριών επιπέδων σύμφωνα με την ιεράρχηση των δεδομένων που χρησιμοποιούνται στην αποτίμηση, όπως περιγράφεται κατωτέρω.

**Επίπεδο 1:** Επίσημες χρηματιστηριακές τιμές (χωρίς προσαρμογή) στις αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.

**Επίπεδο 2:** Εισροές πέραν των επίσημων χρηματιστηριακών τιμών που περιλαμβάνονται στο Επίπεδο 1 οι οποίες είναι παρατηρήσιμες για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση είτε άμεσα είτε έμμεσα. Ειδικότερα, η εύλογη αξία των χρηματοπιστωτικών μέσων τα οποία δεν συναλλάσσονται σε μια ενεργή αγορά (για παράδειγμα, εξωχρηματιστηριακές συναλλαγές επί παραγώγων) καθορίζεται χρησιμοποιώντας τεχνικές αποτίμησης. Αυτές οι τεχνικές αποτίμησης μεγιστοποιούν τη χρήση παρατηρήσιμων δεδομένων της αγοράς όπου διατίθενται και βασίζονται όσο το δυνατόν λιγότερο σε συγκεκριμένες παραμέτρους της οντότητας. Αν τα σημαντικά δεδομένα που απαιτεί εύλογη αξία ενός μέσου είναι παρατηρήσιμα, το μέσο κατηγοριοποιείται στο Επίπεδο 2.

**Επίπεδο 3:** Εισροές για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση οι οποίες δε βασίζονται σε παρατηρήσιμα στοιχεία της αγοράς. Ειδικότερα, εάν μία ή περισσότερες από τις σημαντικές μεταβλητές δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς, το μέσο κατηγοριοποιείται στο Επίπεδο 3.

Μη χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού που επιμετρούνται στην Εύλογη Αξία Ομίλου κατά την 31.12.2023	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	260.895.268	260.895.268
<b>Σύνολο</b>	-	-	<b>260.895.268</b>	<b>260.895.268</b>

Μη χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού που επιμετρούνται στην Εύλογη Αξία Ομίλου κατά την 31.12.2022	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	229.066.000	229.066.000
<b>Σύνολο</b>	-	-	<b>229.066.000</b>	<b>229.066.000</b>

Μη χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού που επιμετρούνται στην Εύλογη Αξία Εταιρείας κατά την 31.12.2023	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	189.625.268	189.625.268
<b>Σύνολο</b>	-	-	<b>189.625.268</b>	<b>189.625.268</b>

Μη χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού που επιμετρούνται στην Εύλογη Αξία Εταιρείας κατά την 31.12.2022	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	103.260.000	103.260.000
<b>Σύνολο</b>	-	-	<b>103.260.000</b>	<b>103.260.000</b>

#### Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία δεν επιμετρούνται στην εύλογη αξία

Οι ακόλουθοι πίνακες συνοψίζουν την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας, τα οποία δεν επιμετρούνται στην εύλογη αξία κατά την 31.12.2023 και 31.12.2022, αντίστοιχα:

Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού Ομίλου	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος 31.12.2023	-	-	36.791.557	36.791.557
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος 31.12.2022	-	-	38.073.215	38.073.215

Υποχρεώσεις Ομίλου	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Δανειακές Υποχρεώσεις 31.12.2023	92.400.000	-	96.133.502	188.533.502
Δανειακές Υποχρεώσεις 31.12.2022	89.988.000	-	71.940.774	<b>161.928.774</b>

Υποχρεώσεις Εταιρείας	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Δανειακές Υποχρεώσεις 31.12.2023	92.400.000	-	36.496.173	128.896.173
Δανειακές Υποχρεώσεις 31.12.2022	89.988.000	-	9.674.557	99.662.557

Τα στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων που περιλαμβάνονται στους ανωτέρω πίνακες αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος και η λογιστική τους αξία προσεγγίζει την εύλογη αξία τους.

Επιπλέον κατά την 31.12.2023 και 31.12.2022 η Εταιρεία είχε Δάνεια προς τις θυγατρικές της, υπολοίπου € 6,2 εκ και € 0,35 εκ που συμπεριλαμβάνονται στα κονδύλια Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις και Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις της Εταιρικής Κατάστασης Χρηματοοικονομικής θέσης. Η εύλογη αξία αυτών των απαιτήσεων προσεγγίζει την λογιστική αξία τους.

Κατά την 31.12.2023 και 31.12.2022, η λογιστική αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των δεσμευμένων καταθέσεων, των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, καθώς και των υποχρεώσεων προς προμηθευτές και λοιπών υποχρεώσεων, προσέγγιζε την εύλογη αξία τους.

## 5. Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς τομείς

Ο Όμιλος έχει αναγνωρίσει τους κάτωθι τομείς δραστηριότητας:

### Λειτουργικοί Τομείς Δραστηριότητας

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

**Βιομηχανικά Κτίρια:** Στην εν λόγω κατηγορία περιλαμβάνονται κτίρια αποθηκών (logistics λοιπά ακίνητα με βιομηχανική χρήση καθώς και τα οινοποιεία μαζί με τους αμπελώνες τους).

**Εξυπηρετούμενα διαμερίσματα:** Στην εν λόγω κατηγορία περιλαμβάνονται κτίρια που λειτουργούν σαν εξυπηρετούμενα διαμερίσματα (serviced apartments) συμπεριλαμβανομένων των φοιτητικών εστιών.

**Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα:** Στην εν λόγω κατηγορία περιλαμβάνονται κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα στον χώρο της εκπαίδευσης (σχολεία), συμπεριλαμβανομένων των σχολείων υπό διαχείριση μέσω ΣΔΙΤ.

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται μόνο στην ελληνική αγορά και για τον λόγο αυτό δεν έχει ανάλυση σε δευτερεύοντες τομείς δραστηριότητας (γεωγραφικούς τομείς).

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 31.12.2023

	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Ακίνητα	Εξυπηρετούμενα α διαμερίσματα	Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα	Σύνολο κατανεμημένων εσόδων / εξόδων	Μη κατανεμημένα έσοδα / έξοδα	Σύνολο
Επίπεδο	3	3	3	3		3	
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	970.476	11.456.262	1.546.784	1.364.372	<b>15.337.894</b>	24.000	<b>15.361.894</b>
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	-	-	10.616	2.768.617	<b>2.779.233</b>	-	<b>2.779.233</b>
Έσοδα κοινοχρήστων	370.636	480.750	-	-	<b>851.385</b>	-	<b>851.385</b>
<b>Σύνολο εσόδων</b>	<b>1.341.112</b>	<b>11.937.012</b>	<b>1.557.400</b>	<b>4.132.989</b>	<b>18.968.512</b>	<b>24.000</b>	<b>18.992.512</b>
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	1.170.000	-	-	<b>1.170.000</b>	-	<b>1.170.000</b>
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε εύλογη αξία	(1.624.324)	3.322.154	1.008.937	(399.649)	<b>2.307.118</b>	-	<b>2.307.118</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>(283.212)</b>	<b>16.429.166</b>	<b>2.566.337</b>	<b>3.733.340</b>	<b>22.445.630</b>	<b>24.000</b>	<b>22.469.630</b>
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(747.304)	(1.539.752)	(388.227)	(2.581.178)	<b>(5.256.461)</b>	-	<b>(5.256.461)</b>
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων	-	-	-	-	-	(293.355)	<b>(293.355)</b>
Λοιπά λειτουργικά έξοδα / Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	-	-	-	-	-	(3.620.518)	<b>(3.620.518)</b>
Άλλα έσοδα	-	400.000	-	-	<b>400.000</b>	77.399	<b>477.399</b>
Χρηματοοικονομικά (έξοδα) /έσοδα	(361.676)	(1.385.449)	(384.907)	184.971	<b>(1.947.062)</b>	(2.853.941)	<b>(4.801.003)</b>
<b>Κέρδη προ φόρων ανά τομέα</b>	<b>(1.392.193)</b>	<b>13.903.965</b>	<b>1.793.203</b>	<b>1.337.133</b>	<b>15.642.108</b>	<b>(6.666.414)</b>	<b>8.975.693</b>
Αναλογία ζημιών από συμμετοχή σε κοινοπραξία και σε συγγενή εταιρεία	-	-	-	-	-	(285.852)	<b>(285.852)</b>
<b>Κέρδη προ φόρων ανά τομέα</b>	<b>(1.392.193)</b>	<b>13.903.965</b>	<b>1.793.203</b>	<b>1.337.133</b>	<b>15.642.108</b>	<b>(6.952.266)</b>	<b>8.689.841</b>
Φόρος	-	-	-	-	-	(1.446.431)	<b>(1.446.431)</b>
<b>Κέρδη χρήσεως ανά τομέα</b>	<b>(1.392.193)</b>	<b>13.903.965</b>	<b>1.793.203</b>	<b>1.337.133</b>	<b>15.642.108</b>	<b>(8.398.697)</b>	<b>7.243.411</b>

<b>Περιουσιακά στοιχεία</b>							
Επενδύσεις σε ακίνητα	62.520.000	151.050.000	27.025.268	20.300.000	<b>260.895.268</b>	-	<b>260.895.268</b>
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος				36.791.557	<b>36.791.557</b>	-	<b>36.791.557</b>
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρείες	-	2.822.720	-	-	<b>2.822.720</b>	-	<b>2.822.720</b>
Προκαταβολές αγοράς και κατασκευής επενδυτικών ακινήτων	-	6.138.288	540.000	-	<b>6.678.288</b>	-	<b>6.678.288</b>
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	-	-	48.959.053	<b>48.959.053</b>
<b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>62.520.000</b>	<b>160.011.008</b>	<b>27.565.268</b>	<b>57.091.557</b>	<b>307.187.833</b>	<b>48.959.053</b>	<b>356.146.886</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>							
Δάνεια και Υποχρεώσεις	29.276.522	24.582.803	9.954.815	36.575.882	<b>100.390.022</b>	100.113.962	<b>200.503.984</b>
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις	-	-	-	-	-	8.394.333	<b>8.394.333</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>	<b>29.276.522</b>	<b>24.582.803</b>	<b>9.954.815</b>	<b>36.575.882</b>	<b>100.390.022</b>	<b>108.508.295</b>	<b>208.898.317</b>

Στα εμπορικά ακίνητα περιλαμβάνονται α) τέσσερα οικόπεδα προς μελλοντική αξιοποίηση (μη μισθωμένα) εύλογης αξίας € 4,63 εκ. και β) ένα εμπορικό ακίνητο του οποίου η ανακατασκευή βρίσκεται σε εξέλιξη προκειμένου να μετατραπεί σε κτίριο γραφείων εύλογης αξίας € 46,80 εκ..

Στα βιομηχανικά ακίνητα περιλαμβάνονται δύο ακίνητα προς μελλοντική αξιοποίηση (μη μισθωμένα) εύλογης αξίας € 3,31 εκ.

Επίσης στα βιομηχανικά ακίνητα εντός του ακινήτου που βρίσκεται στο Ωραιόκαστρο Θεσσαλονίκης υπάρχει ανεξάρτητο κτίριο επιφάνειας 10.868 τ.μ. (μη συμπεριλαμβανομένων των βοηθητικών χώρων), προς μελλοντική αξιοποίηση.

Στα εξυπηρετούμενα διαμερίσματα περιλαμβάνεται ένα ακίνητο του οποίου η ανακατασκευή βρίσκεται σε εξέλιξη προκειμένου να μετατραπεί σε φοιτητική εστία εύλογης αξίας € 4,63 εκ.

Αποτέλεσμα, Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις τομέων την 31.12.2022

	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Ακίνητα	Εξυπηρετούμενα διαμερίσματα	Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα	Σύνολο κατανεμημένων εσόδων / εξόδων	Μη κατανεμημένα έσοδα / έξοδα	Σύνολο
Επίπεδο	3	3	3	3		3	
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	908.462	9.061.139	1.361.162	795.884	<b>12.126.647</b>	24.000	<b>12.150.647</b>
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	-	-	-	2.175.300	<b>2.175.300</b>	-	<b>2.175.300</b>
Έσοδα κοινοχρήστων	66.718	686.742	-	-	<b>753.460</b>	-	<b>753.460</b>
<b>Σύνολο εσόδων</b>	<b>975.180</b>	<b>9.747.881</b>	<b>1.361.162</b>	<b>2.971.184</b>	<b>15.055.407</b>	<b>24.000</b>	<b>15.079.407</b>
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	4.264.588	9.946.667	2.381.174	352.051	<b>16.944.480</b>	-	<b>16.944.480</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>5.239.768</b>	<b>19.694.548</b>	<b>3.742.336</b>	<b>3.323.235</b>	<b>31.999.887</b>	<b>24.000</b>	<b>32.023.887</b>
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(224.018)	(1.576.331)	(30.667)	(2.008.653)	<b>(3.839.668)</b>	-	<b>(3.839.668)</b>
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων	-	-	-	-	-	(251.285)	<b>(251.285)</b>
Λοιπά λειτουργικά έξοδα / Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	-	-	-	-	-	(4.248.233)	<b>(4.248.233)</b>
Άλλα έσοδα	-	-	-	-	-	489.530	<b>489.530</b>
Χρηματοοικονομικά (έξοδα) / έσοδα	(199.717)	(1.907.123)	(21.306)	1.473.797	<b>(654.350)</b>	(2.414.295)	<b>(3.068.644)</b>
<b>Κέρδη προ φόρων ανά τομέα</b>	<b>4.816.034</b>	<b>16.211.094</b>	<b>3.690.363</b>	<b>2.788.378</b>	<b>27.505.869</b>	<b>(6.400.282)</b>	<b>21.105.587</b>
Ζημίες από πώληση θυγατρικών	-	-	-	-	-	(3.978)	<b>(3.978)</b>
Απομείωση υπεραξίας	(14.412)	(4.396.401)	-	-	<b>(4.410.813)</b>	-	<b>(4.410.813)</b>
Αναλογία ζημιών από συμμετοχή σε κοινοπραξία και σε συγγενή εταιρεία	-	-	-	-	-	(452.987)	<b>(452.987)</b>
<b>Κέρδη προ φόρων ανά τομέα</b>	<b>4.801.622</b>	<b>11.814.693</b>	<b>3.690.363</b>	<b>2.788.378</b>	<b>23.095.056</b>	<b>(6.857.247)</b>	<b>16.237.809</b>
Φόρος	-	-	-	-	-	(376.642)	<b>(376.642)</b>
<b>Κέρδη χρήσης ανά τομέα</b>	<b>4.801.622</b>	<b>11.814.693</b>	<b>3.690.363</b>	<b>2.788.378</b>	<b>23.095.056</b>	<b>(7.233.889)</b>	<b>15.861.167</b>
<b>Περιουσιακά στοιχεία</b>							
Επενδύσεις σε ακίνητα	41.016.000	146.600.000	21.300.000	20.150.000	<b>229.066.000</b>	-	<b>229.066.000</b>
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	-	-	-	38.073.215	<b>38.073.215</b>	-	<b>38.073.215</b>
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρείες	-	2.593.672	-	-	<b>2.593.672</b>	-	<b>2.593.672</b>
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων	-	2.798.887	70.000	-	<b>2.868.887</b>	-	<b>2.868.887</b>
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	-	-	52.256.832	<b>52.256.832</b>
<b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>41.016.000</b>	<b>151.992.559</b>	<b>21.370.000</b>	<b>58.223.215</b>	<b>272.601.774</b>	<b>52.256.832</b>	<b>324.858.605</b>

Υποχρεώσεις							
Δάνεια και Υποχρεώσεις	6.680.009	27.042.986	7.397.720	39.205.548	<b>80.326.262</b>	97.302.599	<b>177.628.861</b>
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις	-	-	-	-	-	5.884.583	<b>5.884.583</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>	<b>6.680.009</b>	<b>27.042.986</b>	<b>7.397.720</b>	<b>39.205.548</b>	<b>80.326.262</b>	<b>103.187.182</b>	<b>183.513.444</b>

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται μόνο στην Ελληνική αγορά στην οποία είναι εγκατεστημένα όλα τα περιουσιακά του στοιχεία και τα έσοδα του προέρχονται από μισθώματα, παροχή υπηρεσιών και κοινόχρηστα που παρέχονται διαρκώς στο χρόνο. Σχετικά με τις παραπάνω αναλύσεις αναφέρεται ότι:

(α) Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των τομέων.

(β) Τα στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων αποτελούνται από επενδύσεις σε ακίνητα, αγοράς επενδυτικών ακινήτων και χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία αποτιμώνται στο αποσβέσιμο κόστος.

(γ) Τα μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού αποτελούνται από ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία (λογισμικά Η/Υ), ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, δεσμευμένες καταθέσεις και λοιπές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις.

(δ) Τα στοιχεία υποχρεώσεων επιχειρηματικών τομέων αποτελούνται από τις βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις δανείων και μισθώσεων. Οι μη κατανεμημένες υποχρεώσεις την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023 και 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 αποτελούνται κυρίως από τις λοιπές υποχρεώσεις μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες.

### Συγκέντρωση σε πελάτες

Υφίστανται έσοδα από μισθώσεις τα οποία υπερβαίνουν το 10% των συνολικών εσόδων του Ομίλου και της Εταιρείας για τη περίοδο 01.01.-31.12.2023, τα οποία προέρχονται από ένα μισθωτή, αφορούν ακίνητο στον κλάδο βιομηχανικών ακινήτων και ανέρχονται συνολικά κατά την 31.12.2023 στο 12,3% των συνολικών εσόδων από μισθώματα.

## 6. Σημειώσεις επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

### 6.1 Επενδύσεις σε ακίνητα

Στον κάτωθι πίνακα παρατίθενται οι κινήσεις του λογαριασμού:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης</b>	<b>229.066.000</b>	<b>146.776.000</b>	<b>103.260.000</b>	<b>74.220.000</b>
Αγορές νέων επενδυτικών ακινήτων	4.682.186	38.716.644	4.682.186	18.692.336
Προσθήκες χρήσης	29.274.952	1.710.788	5.349.115	1.225.552
Επίδραση συγχωνευμένων εταιρειών	-	--	77.023.816	-
Μεταφορά σε Ενσώματα Πάγια	(360.000)	-	-	-
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων μέσω απόκτησης θυγατρικών εταιρειών	-	20.423.245	-	-
Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω θυγατρικών εταιρειών	-	4.494.844	-	-
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	2.152.130	16.944.480	3.230.132	9.122.112
Αναταξινόμηση κονδυλίων σε ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	(3.920.000)	-	(3.920.000)	-
<b>Υπόλοιπο λήξης χρήσης (α)</b>	<b>260.895.268</b>	<b>229.066.000</b>	<b>189.625.268</b>	<b>103.260.000</b>
<b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης ακινήτων διαθέσιμων προς πώληση</b>	-	-	-	-
Αναταξινόμηση κονδυλίων σε ακίνητα προς πώληση	3.920.000	-	3.920.000	-
Προσθήκες σε ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	15.012	-	15.012	-
Πώληση επενδυτικού ακινήτου	(4.090.000)	-	(4.090.000)	-
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή ακινήτων διαθέσιμων προς πώληση σε εύλογες αξίες την 30 Ιουνίου 2023	154.988	-	154.988	-
<b>Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση λήξης χρήσης (β)</b>	-	-	-	-
<b>Υπόλοιπο λήξης χρήσης (α) + (β)</b>	<b>260.895.268</b>	<b>229.066.000</b>	<b>189.625.268</b>	<b>103.260.000</b>

Η αύξηση των εύλογων αξιών των επενδυτικών ακινήτων του χαρτοφυλακίου του Ομίλου κατά € 31,8 εκ. εντός της τρέχουσας χρήσης οφείλεται κυρίως στην απόκτηση νέων επενδυτικών ακινήτων και στις προσθήκες σε υπάρχοντα επενδυτικά ακίνητα. Η

αύξηση των εύλογων αξιών των επενδυτικών ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας κατά € 86,4 εκ. οφείλεται στις προσθήκες των επενδυτικών ακινήτων των εταιρειών που συγχωνεύθηκαν.

Κατά το 2023, τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ανήλθαν σε € 2,31 εκ. (έναντι € 16,94 εκ. την προηγούμενη χρήση) παρουσιάζοντας μείωση €10,64 εκ ή 86%. Η μείωση αυτή οφείλεται κατά κύριο λόγο στο ότι κατά την προηγούμενη χρήση προστέθηκαν στο χαρτοφυλάκιο του Ομίλου 23 επενδυτικά ακίνητα τα οποία αύξησαν σημαντικά τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες.

#### Αγορές νέων επενδυτικών ακινήτων

Ο Όμιλος προχώρησε εντός της τρέχουσας χρήσης στις κάτωθι επενδύσεις, οι οποίες συνέβαλαν στη διασπορά του χαρτοφυλακίου επενδύσεων του Ομίλου:

1. Την 15.03.2023, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση μισθωμένου ακινήτου επιφάνειας 12.230 τ.μ. εντός οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 99.133 τ.μ., που βρίσκεται περιοχή του Μοσχοχωριού Φθιώτιδος, επί του οποίου βρίσκονται οι εγκαταστάσεις του Φυσικού Μεταλλικού Νερού ΙΟΛΗ. Μισθωτής του ακινήτου είναι η νεοσυσταθείσα εταιρεία ΙΟΛΗ ΠΗΓΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, θυγατρική της STERNER STENHUS GREECE (βασικού μετόχου της Εταιρείας που από τον Νοέμβριο 2022 κατέχει και το πλειοψηφικό μερίδιο στην ΜΠΟΥΤΑΡΗ ΟΙΝΟΠΟΙΕΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ). Το τίμημα ανήλθε σε € 2,1 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού € 0,115 εκ.), ενώ η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023 ανέρχεται σε € 3,9 εκ..

2. Την 21.03.2023, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση ενός αυτοτελούς ακινήτου στην Ξάνθη συνολικής επιφάνειας 5.253 τ.μ. του οποίου οι υπέρ του ισογείου όροφοι θα λειτουργήσουν ως φοιτητική εστία, ενώ το ισόγειο του ακινήτου θα λειτουργήσει ως εμπορικό κατάστημα. Το τίμημα ανήλθε σε € 2,1 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού € 0,367εκ.), ενώ η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023 ανέρχεται σε € 4,6 εκ. Οι εργασίες στο ακίνητο βρίσκονται σε εξέλιξη με ορίζοντα ολοκλήρωσης το πρώτο εξάμηνο του 2024. Σημειώνεται ότι εντός της τρέχουσας χρήσης πραγματοποιήθηκαν κατασκευαστικές εργασίες ύψους € 1,8 εκ.

#### Προσθήκες Χρήσης

1. Την 11.01.2023 η θυγατρική εταιρεία PRIMALAFIT A.E. προχώρησε στην απόκτηση όμορου με το Athens Heart οικοπέδου επιφάνειας 1.849 τ.μ., το οποίο εντάσσεται στο σχεδιασμό μετατροπής του ακινήτου σε γραφειακό συγκρότημα, έναντι τιμήματος € 1,50 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού € 0,022 εκ.), το οποίο βρίσκεται επί της οδού Πειραιώς 180. Οι εργασίες στο ακίνητο, βρίσκονται σε εξέλιξη με ορίζοντα ολοκλήρωσης το πρώτο εξάμηνο του 2024. Σημειώνεται ότι εντός της τρέχουσας χρήσης πραγματοποιήθηκαν κατασκευαστικές εργασίες, άμεσα έξοδα που αφορούν την κατασκευή, τόκοι κατασκευαστικής περιόδου καθώς και ποινές πρόωρης λήξης μισθώσεων συνολικού ύψους € 20,5 εκ. Η εύλογη αξία του ακινήτου για την 31.12.2023 ανέρχεται σε € 46,8 εκ.

2 Επίσης σημαντικές κατασκευαστικές εργασίες πραγματοποιήθηκαν στα ακίνητα που βρίσκονται στο Ωραιόκαστρο Θεσσαλονίκης (ανάπτυξη κτιρίου 3.063 τ.μ.. με μισθωτή την Leroy Merlin) και στην Παιανία (επέκταση 644 τ.μ. με μισθωτή την PEPCO), ύψους € 0,46 εκ., € 1,34 εκ. αντίστοιχα και προσθήκες στη θέση Δύο Πεύκα Ασπροπόργου (κατασκευή ψυκτικών θαλάμων 1.808 τ.μ. με μισθωτή την Friesland), ύψους € 1,24 εκ.

#### Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων

Ο Όμιλος εντός της τρέχουσας χρήσης προχώρησε στην πώληση ενός επενδυτικού ακινήτου εύλογης αξίας € 4,1 εκ, το οποίο απεικονιζόταν στα ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση στις Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 30.06.2023. Πρόκειται για βιομηχανικό ακίνητο άνευ δανειακής επιβάρυνσης, που την 31.10.2023 η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση του έναντι τιμήματος € 5,5 εκ., ενώ για την πώληση αυτή πραγματοποιήθηκαν έξοδα ύψους € 0,24 εκ., με αποτέλεσμα να προκύπτει κέρδος από την πώληση ύψους € 1,17 εκ.

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με επενδύσεις σε ακίνητα αναφέρονται στη Σημείωση 6.18.

#### Πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων ανά κατηγορία λειτουργικού τομέα:

Στον κάτωθι πίνακα παρατίθενται οι εκτιμηθείσες αξίες του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου για την 31.12.2023 όπως αυτές προέκυψαν από τις εκθέσεις των ανεξάρτητων εκτιμητών:

ΧΡΗΣΗ	Αξία σε χιλ.€	Μεθοδος Αποτίμησης	Προεξοφλητικό επίτιμο (%)	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη (%)
Βιομηχανικά ακίνητα	151.050	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	6,2%-13,7%	3,5%-10,5%
		80% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 20% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		

		20% Προσέγγιση Αγοράς για την γη (Συγκριτική μέθοδος), υπολειμματικό κόστος αντικατάστασης για τα κτίρια - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
Εμπορικά ακίνητα	62.520	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	8,6%-9,75%	6,75%-8,75%
		80% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 20% Υπολειμματική μέθοδος		
		50% Συγκριτική - 50% υπολειμματική για το τμήμα που είναι εντός σχεδίου & 100% υπολειμματική για το τμήμα που είναι εκτός σχεδίου		
		100% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
		100% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος)		
*Εξυπηρετούμενα διαμερίσματα	27.025	10% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 90% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	7,5%-9,25%	6%-7,75%
		100% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
		20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα	20.300	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	7,95%	6,45%
<b>Σύνολο</b>	<b>260.895</b>			

\* Η εύλογη αξία του ακινήτου στην Βαλαωρίτου 10 & Ορφανίδου, Θεσσαλονίκη, την 31.12.2023 ανέρχεται σε € 4,38 εκ. βάσει της εκτίμησης από την εταιρεία Savills Hellas P.C. μη συμπεριλαμβανομένης της υποχρέωσης μίσθωσης, ύψους € 1,43 εκ. και ανέρχεται συνολικά σε € 5,81 εκ..

Στον κάτωθι πίνακα παρατίθενται οι εκτιμηθείσες αξίες του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου για την 31.12.2022 όπως αυτές προέκυψαν από τις εκθέσεις των ανεξάρτητων εκτιμητών:

ΧΡΗΣΗ	Αξία σε χιλ.€	Μεθοδος Αποτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη (%)
Βιομηχανικά ακίνητα	146.600	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	6,5%-13%	3,5%-10,5%
		20% Προσέγγιση Αγοράς για την γη (Συγκριτική μέθοδος), υπολειμματικό κόστος αντικατάστασης για τα κτίρια- 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
		80% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 20% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
Εμπορικά ακίνητα	41.016	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	8,1%-9,7%	7,1%-8,7%
		80% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 20% Υπολειμματική μέθοδος		
		50% Συγκριτική - 50% υπολειμματική για το τμήμα που είναι εντός σχεδίου & 100% υπολειμματική για το τμήμα που είναι εκτός σχεδίου		
		100% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
		100% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος)		

*Εξυπηρετούμενα διαμερίσματα	21.300	10% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 90% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	7,4%-8,9%	5,9%-7,7%
		20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα	20.150	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	7,9%	6,4%
<b>Σύνολο</b>	<b>229.066</b>			

### Επιμέτρηση εύλογης αξίας

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπόψη η βέλτιστη χρήση τους, δεδομένης της νομικής τους κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών τους και των επιτρεπόμενων χρήσεων. Η επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές, σύμφωνα με την ΚΥΑ 26294/Β.1425/19.7.2000 για τον καθορισμό μεθόδων αποτίμησης των στοιχείων ακίνητης περιουσίας του ενεργητικού των ΑΕΕΑΠ.

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 31.12.2023 από τους ανεξάρτητους εκτιμητές (SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε. και GEOAXIS) βάσει των κανόνων και των μεθόδων που προβλέπονται από τα Εκτιμητικά Πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνομόνων (RICS Valuation Professional Standards 2017 – Red Book).

Για το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου χρησιμοποιήθηκαν, στη συντριπτική πλειοψηφία των εκτιμήσεων, η συγκριτική μέθοδος και η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF). Για την αποτίμηση του συνόλου των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, εκτός από τέσσερα (4) ακίνητα, η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) κρίθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές ως η πλέον κατάλληλη. Η μέθοδος εισοδήματος και πιο συγκεκριμένα η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) θεωρείται η πλέον ενδεδειγμένη για επενδυτικά ακίνητα η αξία των οποίων εξαρτάται από το εισόδημα που παράγουν, όπως τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου.

Για κάποια από τα ακίνητα της Εταιρείας χρησιμοποιήθηκε μία μέθοδος αποτίμησης καθώς αυτό ήταν το ορθό μεθοδολογικά βάσει των χαρακτηριστικών του ακινήτου που αφορούν την θέση του ή/και την υφιστάμενη κατάσταση του και την εικόνα της εκάστοτε αγοράς ακινήτων.

Αναφορικά με την αποτίμηση του ακινήτου στην Πάρο στη θέση Μαράθι, με ημερομηνία 31.12.2023 εφαρμόστηκε μόνο η συγκριτική μέθοδος, έναντι του συνδυασμού μεθόδων που είχαν χρησιμοποιηθεί την 31.12.2022 (Συγκριτική 80% και Υπολειμματική 20%). Η εν λόγω αλλαγή στη μέθοδο δεν κρίνεται σημαντική και έγινε διότι το γήπεδο κρίθηκε βάσει νέων δεδομένων ως μη άμεσα οικοδομήσιμο ή εν δυνάμει οικοδομήσιμο λόγω τοποθέτησης του σε μη αναγνωρισμένες οδούς πρόσβασης.

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. Κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 δεν υπήρχαν μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3.

### Ανάλυση ευαισθησίας της επιμέτρησης εύλογης αξίας

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, 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 € 7,34 εκ. χαμηλότερη ή € 7,69 εκ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, ο συντελεστής απόδοσης στη λήξη, 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 € 7,12 εκ. χαμηλότερη ή € 8,06 εκ. υψηλότερη.

Ο Όμιλος έχει την πλήρη κυριότητα επί του συνόλου των ακινήτων του πλην των ακινήτων στην Καλαμάτα και Κατερίνη, συνολικής εύλογης αξίας € 7,19 εκ., που είναι κυριότητας της «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING (ΛΗΖΙΝΓΚ) ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» καθώς και του ακινήτου (φοιτητική εστία) της Θεσσαλονίκης, εύλογης αξίας € 5,81 εκ. το οποίο κατέχεται μέσω δικαιώματος μακροχρόνιας εκμετάλλευσης με αντισυμβαλλόμενη την Εκκλησία της Ελλάδος. Το ακίνητο στην Κατερίνη την 07.02.2024 εξαγοράστηκε από την Εταιρεία.

Επί των ανωτέρω ακινήτων του Ομίλου υφίστανται υποθήκες και προσημειώσεις ύψους € 159,21 εκ.

**Προκαταβολές αγοράς και κατασκευής επενδυτικών ακινήτων**

Η αύξηση στις προκαταβολές αγοράς και κατασκευής των επενδυτικών ακινήτων μεταξύ της 31.12.2023 και 31.12.2022 οφείλεται κατά κύριο λόγο: α) στην υπογραφή προσυμφώνων τον Οκτώβριο του 2023, της θυγατρικής εταιρείας PANDORA INVEST A.E. για την απόκτηση ακινήτων από την ALPHA BANK αξίας € 1,4 εκ. η αγορά των οποίων αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2024, β) στην επιπλέον προκαταβολή αξίας € 1 εκ. προς την εταιρεία για την απόκτηση ακινήτου στη θέση Κύριλλος στον Ασπρόπυργο Αττικής, του οποίου η αγορά αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του πρώτου εξαμήνου 2024, γ) στην προκαταβολή αξίας € 1 εκ. προς την εταιρεία προς την συνδεδεμένη εταιρεία NOE ΜΕΤΑΛΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΙ Α.Ε. για κατασκευαστικές εργασίες επί του προαναφερθέντος κτιρίου και δ) στην προκαταβολή αξίας € 0,54 εκ. προς την συνδεδεμένη εταιρεία VIA FUTURA Α.Ε. για κατασκευαστικές εργασίες επί του ακινήτου στην Ξάνθη.

**6.2 Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος**

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος	
	31/12/2023	31/12/2022
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από σύμβαση παραχώρησης	36.791.557	38.073.215
<b>Σύνολο</b>	<b>36.791.557</b>	<b>38.073.215</b>

(α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από σύμβαση παραχώρησης

	Όμιλος	
	31/12/2023	31/12/2022
<b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης</b>	<b>38.073.215</b>	<b>39.159.864</b>
Αύξηση απαιτήσεων	2.768.617	2.170.218
Ταμειακές εισπράξεις εντός της χρήσης	(6.420.605)	(6.198.941)
Έσοδα από τόκους	2.353.296	2.901.374
Μείωση Πρόβλεψης πιστωτικών ζημιών	17.034	40.700
<b>Υπόλοιπο λήξης χρήσης</b>	<b>36.791.557</b>	<b>38.073.215</b>
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>	<b>34.929.797</b>	<b>36.644.471</b>
Κυκλοφορούν ενεργητικό	1.861.760	1.428.743
<b>Σύνολο</b>	<b>36.791.557</b>	<b>38.073.215</b>

Η θυγατρική Εταιρεία JPA ΑΕΕΣ στις 09.05.2014 σύναψε σύμβαση για τη μελέτη, κατασκευή και τεχνική διαχείριση δέκα (10) σχολικών μονάδων στην Αττική, μέσω σύμπραξης δημοσίου – ιδιωτικού τομέα (ΣΔΙΤ), με την εταιρεία με την επωνυμία «Κτιριακές Υποδομές Α.Ε.» («ΚΤΥΠ») και εκ τρίτου της εταιρείας με την επωνυμία «J&P-ABAΞ Α.Ε.» («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. Η εύλογη αξία του δικαιώματος διαχείρισης 10 ακινήτων στην Περιφέρεια Αττικής από την σύμβαση παραχώρησης Σύμβαση σύμπραξης Δημοσίου-Ιδιωτικού Τομέα "ΣΔΙΤ" την 31.12.2023 ανέρχεται σε € 36.681.808 βάσει εκτίμησης από την εταιρεία DELOITTE BUSINESS SOLUTIONS AE.

**6.3 Ενσώματα Πάγια Στοιχεία**

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

Πίνακας μεταβολών ενσώματων πάγιων στοιχείων ιδιοχρησιμοποιούμενων	Όμιλος				Σύνολο
	Κτιριακές εγκαταστάσεις σε μισθωμένα ακίνητα τρίτων	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα & Λοιπός εξοπλισμός	
<b>Αξία κτήσεως</b>					
Υπόλοιπο 1.1.2022	773.773	48.292	14.850	988.795	1.825.709
Προσθήκες χρήσεως	-	-	-	30.524	30.524
Πάγια νέων θυγατρικών	-	-	-	67.152	67.152
Μειώσεις χρήσεως	(15.000)	-	-	-	(15.000)
<b>Υπόλοιπο 31.12.2022</b>	<b>758.773</b>	<b>48.292</b>	<b>14.850</b>	<b>1.086.472</b>	<b>1.908.386</b>
<b>Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις</b>					
Υπόλοιπο 1.1.2022	103.397	48.292	14.850	944.554	1.111.092
Αποσβέσεις χρήσεως	83.669	-	-	28.034	111.703
Αποσβέσεις πάγιων νέων θυγατρικών	-	-	-	55.876	55.876
<b>Υπόλοιπο 31.12.2022</b>	<b>187.066</b>	<b>48.292</b>	<b>14.850</b>	<b>1.028.464</b>	<b>1.278.671</b>
<b>Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2022</b>	<b>571.707</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>58.008</b>	<b>629.715</b>



<b>Αξία κτήσεως</b>					
Υπόλοιπο 1.1.2023	758.773	48.292	14.850	1.086.472	1.908.386
Προσθήκες χρήσεως	-	-	-	373.370	373.370
Μειώσεις χρήσεως	-	(48.292)	(14.850)	(5.254)	(68.395)
<b>Υπόλοιπο 31.12.2023</b>	<b>758.773</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.454.588</b>	<b>2.213.361</b>
<b>Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις</b>					
Υπόλοιπο 1.1.2023	187.066	48.292	14.850	1.028.464	1.278.671
Αποσβέσεις χρήσεως	76.858	-	-	74.783	151.642
Μειώσεις χρήσεως	-	(48.292)	(14.850)	(5.253)	(68.395)
<b>Υπόλοιπο 31.12.2023</b>	<b>263.924</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.097.994</b>	<b>1.361.918</b>
<b>Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2023</b>	<b>494.848</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>356.595</b>	<b>851.443</b>

Πίνακας μεταβολών ενσώματων πάγιων στοιχείων ιδιοχρησιμοποιούμενων	Εταιρεία		
	Κτιριακές εγκαταστάσεις σε μισθωμένα ακίνητα τρίτων	Έπιπλα & Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
<b>Αξία κτήσεως</b>			
Υπόλοιπο 1.1.2022	714.878	298.047	1.012.925
Προσθήκες χρήσεως	-	10.461	10.461
Μειώσεις χρήσεως	(15.000)	-	(15.000)
<b>Υπόλοιπο 31.12.2022</b>	<b>699.878</b>	<b>308.507</b>	<b>1.008.385</b>
<b>Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις</b>			
Υπόλοιπο 1.1.2022	44.502	258.053	302.555
Αποσβέσεις χρήσεως	83.669	20.299	103.968
<b>Υπόλοιπο 31.12.2022</b>	<b>128.171</b>	<b>278.352</b>	<b>406.524</b>
<b>Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2022</b>	<b>571.707</b>	<b>30.155</b>	<b>601.862</b>
<b>Αξία κτήσεως</b>			
Υπόλοιπο 1.1.2023	699.878	308.507	1.008.385
Προσθήκες χρήσεως	-	481.370	481.370
Προσθήκες συγχωνεύσεων	-	132.373	132.373
Μειώσεις χρήσεως	-	(5.254)	(5.254)
<b>Υπόλοιπο 31.12.2023</b>	<b>699.878</b>	<b>916.997</b>	<b>1.616.875</b>
<b>Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις</b>			
Υπόλοιπο 1.1.2023	128.171	278.352	406.524
Αποσβέσεις χρήσεως	76.858	70.808	147.666
Προσθήκες συγχωνεύσεων	-	108.496	108.496
Μειώσεις χρήσεως	-	(5.253)	(5.253)
<b>Υπόλοιπο 31.12.2023</b>	<b>205.030</b>	<b>452.403</b>	<b>657.432</b>
<b>Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2023</b>	<b>494.848</b>	<b>464.595</b>	<b>959.443</b>

Ο Όμιλος και η Εταιρεία προχώρησε σε έλεγχο των ενδείξεων απομείωσης των ιδιοχρησιμοποιούμενων ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων και δεν εντόπισε κάποια τέτοια ένδειξη τόσο όσον αφορά την 31.12.2023 όσο και την 31.12.2022.

#### 6.4 Δικαιώματα χρήσης παγίων

Τα δικαιώματα χρήσης παγίων αφορούν τα δικαιώματα χρήσης κτιρίων (γραφεία Εταιρείας), τα οποία αναγνώρισε ο Όμιλος, προεξοφλώντας τα μελλοντικά μισθώματα, σύμφωνα με τις υπάρχουσες συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Στη συνέχεια τα δικαιώματα χρήσης αναγνωρίζονται στην έναρξη των σχετικών συμβάσεων. Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
<b>Αξία κτήσεως Έναρξης χρήσεως</b>	<b>1.133.884</b>	<b>1.188.076</b>	<b>1.133.884</b>	<b>1.111.764</b>
Προσθήκες χρήσεως	-	22.119	-	22.119
Μειώσεις χρήσεως	-	(76.312)	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>1.133.884</b>	<b>1.133.884</b>	<b>1.133.884</b>	<b>1.133.884</b>
<b>Σωρευμένες Αποσβέσεις</b>				
Υπόλοιπο Έναρξης	187.439	109.112	187.439	61.759
Αποσβέσεις χρήσεως	126.401	125.680	126.401	125.680
Μειώσεις αποσβέσεων χρήσεως	-	(47.354)	-	-
<b>Υπόλοιπο Τέλος χρήσεως</b>	<b>313.840</b>	<b>187.439</b>	<b>313.840</b>	<b>187.439</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία τέλους χρήσεως</b>	<b>820.043</b>	<b>946.445</b>	<b>820.043</b>	<b>946.445</b>

#### 6.5 Άυλα πάγια στοιχεία

Τα Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας την 31.12.2023 και την 31.12.2022 αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος	Εταιρεία
<b>Πίνακας μεταβολών άυλων πάγιων στοιχείων</b>		
<b>Αξία κτήσεως</b>		
Υπόλοιπο 1.1.2022	167.868	119.073
Προσθήκες χρήσεως	9.426	9.403
<b>Υπόλοιπο 31.12.2022</b>	<b>177.294</b>	<b>128.476</b>
<b>Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις</b>		
Υπόλοιπο 1.1.2022	142.326	97.554
Αποσβέσεις χρήσεως	12.251	11.850
<b>Υπόλοιπο 31.12.2022</b>	<b>154.578</b>	<b>109.404</b>
<b>Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2022</b>	<b>22.716</b>	<b>19.072</b>
<b>Αξία κτήσεως</b>		
Υπόλοιπο 1.1.2023	177.294	128.476
Προσθήκες χρήσεως	12.479	12.479
Προσθήκες συγχωνεύσεων	-	7.988
<b>Υπόλοιπο 31.12.2023</b>	<b>189.772</b>	<b>148.943</b>
<b>Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις</b>		
Υπόλοιπο 1.1.2023	154.578	109.404
Αποσβέσεις χρήσεως	15.311	14.994
Προσθήκες συγχωνεύσεων	-	4.662
<b>Υπόλοιπο 31.12.2023</b>	<b>169.889</b>	<b>129.060</b>
<b>Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2023</b>	<b>19.884</b>	<b>19.884</b>

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αφορούν λογισμικά προγράμματα.

## 6.6 Συμμετοχές σε θυγατρικές

Οι συμμετοχές σε θυγατρικές της Εταιρείας την 31.12.2023 και 31.12.2022 έχουν ως εξής:

	Εταιρεία	
	31/12/2023	31/12/2022
<b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης</b>	<b>76.518.096</b>	<b>44.186.042</b>
Αύξηση συμμετοχής σε θυγατρική	100.000	-
Επιστροφή μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής	(6.790.000)	-
Ίδρυση / αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	80.000	32.368.181
Συγχωνεύσεις θυγατρικών	(38.074.359)	-
Πώληση θυγατρικής PASAL CYPRUS	-	(26.127)
Εκκαθάριση θυγατρικής MFGVR	-	(10.000)
<b>Υπόλοιπο τέλους χρήσης</b>	<b>31.833.737</b>	<b>76.518.096</b>

Παρατίθεται κατωτέρω ανάλυση του κόστους των συμμετοχών της Εταιρείας σε θυγατρικές όπως αυτό παρουσιάζεται στην Ετήσια Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας την 31.12.2023 και στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31.12.2022 καθώς και λοιπές πληροφορίες:

	Εδρα	Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις	31.12.2023		31.12.2022	
			Αξία Συμμετοχής	Ποσοστό Συμμετοχής	Αξία Συμμετοχής	Ποσοστό Συμμετοχής
EMEL AE	Ελλάδα	2018	1.062.500	99,62%	962.500	90,13%
ARVEN A.E.	Ελλάδα	2018	1.110.000	100%	1.110.000	100%
JPA A.E.E.Σ.	Ελλάδα	2018	7.356.237	100%	7.356.237	100%
ΘΕΣΜΙΑ ΑΕ	Ελλάδα	2018	-	-	2.932.391	100%
PREMIA ΡΙΚΙΑ ΑΕ	Ελλάδα	2018	-	-	1.909.416	100%
PREMIA ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ	Ελλάδα	2018	-	-	7.505.522	100%
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΕ	Ελλάδα	2018	-	-	3.452.635	100%
ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΕ	Ελλάδα	2018	-	-	6.754.015	100%
ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.	Ελλάδα	2018	-	-	2.228.599	100%
PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ Α.Ε.	Ελλάδα	2021	8.983.000	100%	8.983.000	100%
ZONAS A.E.	Ελλάδα	2019	-	-	10.159.959	100%
VALOR IKE	Ελλάδα	2018	-	-	3.131.822	100%
PRIMALAFT A.E.	Ελλάδα	2022	13.242.000	100%	20.032.000	100%
PANDORA INVEST A.E.	Ελλάδα	2023	80.000	80%	-	-
<b>Επενδύσεις σε θυγατρικές</b>			<b>31.833.737</b>		<b>76.518.096</b>	

Την 31.07.2023 εγκρίθηκε από το Γ.Ε.ΜΗ η συγχώνευση με απορρόφηση από την Εταιρεία των θυγατρικών εταιρειών, «PREMIA ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «PREMIA ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», ΑΔΑΜ- ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «PIRAEUS REGENERATION ZONAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ», «ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ», και «VALOR PROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ» σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 7-21, 30-38 και (κατά την έκταση που τυγχάνουν εφαρμογής αναφορικά με την VALOR PROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ) 43-45 του Ν. 4601/2019, καθώς και τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και των άρθρων 1-5 του Ν. 2166/1993, όπως ισχύουν.

Με την από 16.06.2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής συνέλευσης της θυγατρικής PRIMALAFIT A.E. αποφασίσθηκε α) η έκδοση 6.790.000 νέων ονομαστικών μετοχών αξίας € 1,00 εκάστη και διανομή στην μοναδική μέτοχο μητρική Εταιρεία μέσω κεφαλαιοποίησης μέρους του αποθεματικού διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο και β) στην ταυτόχρονη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά € 6,79 εκ., η οποία καταβλήθηκε στην μητρική Εταιρεία. Το ποσό αυτό θα χρησιμοποιηθεί από την Εταιρεία για επενδυτικούς σκοπούς και κεφάλαιο κίνησης.

Με την από 02.08.2023 απόφαση της Τακτικής Γενικής συνέλευσης της θυγατρικής EMEΛ A.E. αποφασίσθηκε α) αύξηση της ονομαστικής αξίας κάθε μετοχής από 3,99 σε 103,74 με ταυτόχρονη μείωση του συνολικού αριθμού των υφιστάμενων μετοχών από 209.742 σε 8.067 ( Reverse Split) σε αναλογία μία (1) νέα μετοχή προς αντικατάσταση είκοσι έξι (26) υφιστάμενων μετοχών, β) μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό 832.837,08 μέσω μείωσης της ονομαστικής αξίας της μετοχής από 103,74 ευρώ σε 0,5 ευρώ με ισόποση μείωση των ζημιών εις νέον κατά 832,837,08 κα γ) αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με την έκδοση 200.000 νέων μετοχών με τιμή διάθεσης 0,50 με καταβολή μετρητών, η οποία καλύφθηκε εξολοκλήρου από την Εταιρεία.

Την 10.07.2023 συστάθηκε η εταιρεία PANDORA INVEST ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, στην οποία η Εταιρεία εισέφερε το 80% του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου, καταβάλλοντας το ποσό των € 80 χιλ. ενώ το υπόλοιπο 20% εισφέρθηκε από την συνδεδεμένη εταιρεία VIA FUTURA A.B.

Οι θυγατρικές ενοποιούνται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Οι χρήσεις 2018-2022 της Εταιρείας και όλων των ανωτέρω θυγατρικών εταιρειών πλην της VALOR ΙΚΕ έχουν ελεγχθεί φορολογικά από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Η χρήση 2022 της VALOR ΙΚΕ έχει ελεγχθεί φορολογικά από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και το σχετικό πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχε επιφυλάξεις. Οι χρήσεις 2018-2023 της Εταιρείας και των θυγατρικών εταιρειών της δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά από την Ελληνική φορολογική αρχή και επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση της εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από μελλοντικό έλεγχο από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθεί, δε θα έχει σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση των Εταιρειών. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος των ανωτέρω εταιρειών από τον τακτικό ελεγκτή για τη χρήση 2023 δεν έχει ολοκληρωθεί, και δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι θυγατρικές εταιρείες ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΕ και TOP REALTY( που συγχωνεύθηκε με την ZONAS A.E) έχουν λάβει εντολές φορολογικού ελέγχου για τις χρήσεις 2020 - 2021. Ο έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη.

Σύμφωνα με τη ΠΟΛ.1006/05.01.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση των Εταιρειών ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική τους θέση.

Σημειώνεται ότι στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας ([www.premia.gr](http://www.premia.gr)) αναρτώνται οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις των ενοποιούμενων μη εισηγμένων θυγατρικών εταιρειών του Ομίλου.

## 6.7 Συμμετοχές σε κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρείες

### Συμμετοχή σε κοινοπραξία

	Όμιλος	
	31.12.2023	31.12.2022
<b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης</b>	<b>2.593.672</b>	-
Κόστος απόκτησης συμμετοχής	-	3.006.659
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	102.400	40.000
Αναλογία κερδών / (ζημιών) από συμμετοχή σε κοινοπραξία	126.648	(452.987)
<b>Υπόλοιπο τέλους χρήσης</b>	<b>2.822.720</b>	<b>2.593.672</b>

	Εταιρεία	
	31.12.2023	31.12.2022
<b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης</b>	<b>3.046.659</b>	-
Κόστος απόκτησης συμμετοχής	-	3.006.659
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	102.400	40.000
<b>Υπόλοιπο τέλους χρήσης</b>	<b>3.149.059</b>	<b>3.046.659</b>

Την 01.08.2022, η Εταιρεία και ο Όμιλος Dimand τροποποίησαν τη συνεργασία τους αναφορικά με το ακίνητο της εταιρείας IQ Karela M.A.E. στην Παιανία, σε συνέχεια λύσης του προσυμφώνου μίσθωσης πάρκου βιοτεχνολογίας προς ανάπτυξη στο εν λόγω ακίνητο. Ειδικότερα:

(α) Έβλυσαν το από 10.12.2021 προσύμφωνο μεταβίβασης των μετοχών της IQ Karela M.A.E. με επιστροφή της προκαταβολής €8 εκ.

(β) Προχώρησαν σε μεταβίβαση από την Arcela Investments Limited στη Premia Properties του 40% των μετοχών της IQ Karela M.A.E. έναντι ποσού € 3.007 χιλ. και ταυτόχρονα προσυμφώνησαν τη μεταβίβαση του υπολοίπου 60% των μετοχών αυτής κατά την ολοκλήρωση της ανάπτυξης του ακινήτου και έναρξης λειτουργίας του, ως συγκροτήματος μικτών χρήσεων. Το τίμημα αγοράς του 60% των μετοχών θα προσδιοριστεί κατά την ολοκλήρωση του ακινήτου βάσει όσων ορίζονται στο συμφωνητικό. Την 21.12.2023 αποφασίστηκε από την Γενική συνέλευση των μετόχων της IQ Karela M.A.E. η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά € 256 χιλ., αυξάνοντας έτσι την συμμετοχή της Εταιρείας κατά € 102 χιλ. Δεν υπάρχουν σημαντικοί κίνδυνοι που να απορρέουν από τις συμμετοχές σε κοινοπραξίες.

#### Συμμετοχή σε συγγενείς

Το αποτέλεσμα στον Όμιλο και την Εταιρεία διαμορφώθηκε ως εξής:

	Όμιλος	
	31.12.2023	31.12.2022
<b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης</b>	-	-
Κόστος απόκτησης συμμετοχής	125.000	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	287.500	-
Αναλογία ζημιών από συμμετοχή σε συγγενή εταιρεία	(412.500)	-
<b>Υπόλοιπο τέλους χρήσης</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

  

	Εταιρεία	
	31.12.2023	31.12.2022
<b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης</b>	-	-
Κόστος απόκτησης συμμετοχής	125.000	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	287.500	-
<b>Υπόλοιπο τέλους χρήσης</b>	<b>412.500</b>	<b>-</b>

Την 02.02.2023 η Εταιρεία απέκτησε το 25% του μετοχικού κεφαλαίου της νεοσυσταθείσας εταιρείας P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ καταβάλλοντας το ποσό των € 0,125 εκ. ενώ με 75% συμμετέχει ο όμιλος DIMAND. Η P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ μέσω δεσμευτικής συμφωνίας που υπεγράφη την 04.02.2023 θα αποκτήσει το 65% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας SKYLINE ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. («Skyline») από την Alpha Group Investments Ltd του Ομίλου ALPHA BANK. Η Skyline θα είναι ιδιοκτήτης χαρτοφυλακίου ακινήτων διαφόρων χρήσεων (όπως γραφεία, εμπορικά καταστήματα, κατοικίες, βιομηχανικές εγκαταστάσεις/logistics). Στόχος είναι η ολοκλήρωση της συναλλαγής να πραγματοποιηθεί εντός του πρώτου εξαμήνου 2024.

Την 14.12.2023 αποφασίστηκε από την Γενική συνέλευση των μετόχων της P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου και του υπέρ το άρτιο κατά €1.150 χιλ., αυξάνοντας έτσι την συμμετοχή της Εταιρείας κατά €288 χιλ. Δεν υπάρχουν σημαντικοί κίνδυνοι που να απορρέουν από τις συμμετοχές σε συγγενείς, πέραν από αναγνώριση της συνολικής αναλογίας των ζημιών που έχουν προκύψει από την συγκεκριμένη συγγενή εταιρεία και την απομείωση της συμμετοχής στον Όμιλο.

Κατωτέρω παρατίθενται ορισμένα βασικά οικονομικά στοιχεία των κοινοπραξιών και συγγενών εταιρειών με 31.12.2023.

Εταιρεία	Επενδύσεις σε ακίνητα	Σύνολο Ενεργητικού	Ίδια Κεφάλαια	Υποχρεώσεις	Κύκλος Εργασιών	Κέρδη/ (Ζημίες) μετά φόρων
IQ Karela M.A.E.	9.645.000	10.109.447	7.056.032	3.053.414	-	316.621
P & E INVESTMENTS	-	496.735	(125.797)	622.532	-	(1.203.222)

### 6.8 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις αφορούν κυρίως εγγυήσεις μισθώσεων που έχουν δοθεί από τον Όμιλο και την Εταιρεία € 0,08 εκ. και € 0,04 εκ. αντίστοιχα. Η αύξηση των λοιπών μακροπρόθεσμων απαιτήσεων στην Εταιρεία οφείλεται στη χορήγηση ομολογιακών δανείων στις θυγατρικές PRIMALAF T A.E και PANDORA INVEST A.E για κατασκευαστικές εργασίες και αγορά ακινήτων αντίστοιχα. € 5,3 εκ.

### 6.9 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι πελάτες του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Πελάτες	932.319	743.936	925.463	185.548
Μείον: Απομειώσεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-	(30.756)	-	-
<b>Εμπορικές απαιτήσεις</b>	<b>932.319</b>	<b>713.180</b>	<b>925.463</b>	<b>185.548</b>

Η χρονική ενηλικίωση των εμπορικών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις >181 ημέρες	932.319	702.774	925.463	185.548
	-	10.406	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>932.319</b>	<b>713.180</b>	<b>925.463</b>	<b>185.548</b>

Η κίνηση της απομείωσης για επισφαλείς απαιτήσεις έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	30.756	30.756	-	-
Απομειώσεις περιόδου	(30.756)	-	-	-
<b>Υπόλοιπο τέλος χρήσης</b>	<b>-</b>	<b>30.756</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας, αξιολογώντας τους κινδύνους που σχετίζονται με την είσπραξη των ανωτέρω λοιπών απαιτήσεων (μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων), αποφάσισε ότι δεν συντρέχουν περιπτώσεις σχηματισμού πρόβλεψης αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας.

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.

### 6.10 Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Χρεώστες διάφοροι	38.937	10.009	552.523	1.431.213
Ελληνικό Δημόσιο	577.859	1.208.701	37.599	72.620
Προκαταβολές	312.770	53.458	312.213	7.669
Δάνεια σε θυγατρικές	-	-	873.755	-
Έξοδα επομένων χρήσεων	282.334	184.876	232.914	133.759
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	22.801	82.971	-	-
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-	(84)	-	(84)
<b>Σύνολο</b>	<b>1.234.700</b>	<b>1.539.930</b>	<b>2.009.003</b>	<b>1.645.177</b>

Η απαίτηση από το Ελληνικό Δημόσιο αφορά κυρίως απαίτηση από ΦΠΑ που προέρχεται από την διενέργεια κατασκευαστικών δαπανών υπέρ των επενδυτικών ακινήτων.

Οι δοθείσες προκαταβολές αφορούν προκαταβολές σε προμηθευτές οι οποίες τακτοποιήθηκαν εντός του πρώτου τριμήνου του 2024.

Τα δάνεια στις θυγατρικές αφορούν δάνεια στην θυγατρική PRIMALAFT A.E για κατασκευαστικές εργασίες. Οι ανωτέρω λοιπές απαιτήσεις είναι άμεσης ληκτότητας και αποτελούν την εύλογη τους αξία κατά την 31.12.2023 και 31.12.2022 αντίστοιχα.

### 6.11 Δεσμευμένες καταθέσεις

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

Δεσμευμένες Καταθέσεις όψεως	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Μακροπρόθεσμες Δεσμευμένες καταθέσεις	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Βραχυπρόθεσμες Δεσμευμένες καταθέσεις	5.807.756	5.458.833	1.896.359	93.243
<b>Σύνολο</b>	<b>7.307.756</b>	<b>6.958.833</b>	<b>3.396.359</b>	<b>1.593.243</b>

Η Εταιρεία διατηρεί σε μακροπρόθεσμο δεσμευμένο λογαριασμό ποσό ύψους € 1,5 εκ. ως συμβατική της υποχρέωση που απορρέει από την έκδοση του πενταετούς διαπραγματεύσιμου ομολογιακού δανείου των € 100 εκ. με λήξη της δέσμευσης των εν λόγω καταθέσεων κατά την λήξη της δανειακής σύμβασης με την ολοσχερή αποπληρωμή του δανείου τον Ιανουάριο 2027, και ποσό ύψους € 1,9 εκ. ως συμβατική της υποχρέωση που απορρέει από δανειακές συμβάσεις.

Οι θυγατρικές του Ομίλου διατηρούν σε δεσμευμένους λογαριασμούς ποσό ύψους € 3,91 εκ. ως συμβατική τους υποχρέωση από τις δανειακές τους συμβάσεις.

### 6.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ταμείο	2.111	1.251	1.952	707
Καταθέσεις Προθεσμίας	26.046.500	-	26.046.500	-
Καταθέσεις όψεως	11.668.780	40.794.438	10.936.470	38.766.254
<b>Σύνολο</b>	<b>37.717.391</b>	<b>40.795.689</b>	<b>36.984.921</b>	<b>38.766.961</b>

Η Διοίκηση του Ομίλου κρίνει ότι δεν υπάρχει σημαντική έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο.

Η εύλογη αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων του Ομίλου θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

### 6.13 Μετοχικό Κεφάλαιο

Την 31.12.2023 και την 31.12.2022 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.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας είναι πλήρως καταβεβλημένο, συνεπώς, δεν υπάρχουν δικαιώματα ή/και υποχρέωση τρίτων έναντι της Εταιρείας για την απόκτηση σε σχέση με εγκεκριμένο μετοχικό κεφάλαιο ή δεσμεύσεις της Εταιρείας ή αποφάσεις των οργάνων της για αύξηση του κεφαλαίου της Εταιρείας.

Κατά την 31.12.2023, η Εταιρεία κατείχε 1.225.341 ίδιες μετοχές συνολικής αξίας € 1,52εκ. και με μέση τιμή κτήσης € 1,237 / μετοχή. Κατά την τρέχουσα χρήση αποκτήθηκαν 207.573 μετοχές με συνολική αξία κτήσης ίση με €240.423.

Κατά την 31.12.2022, η Εταιρεία κατείχε 1.017.768 ίδιες μετοχές συνολικής αξίας € 1,27εκ με μέση τιμή κτήσης € 1,253 / μετοχή. Κατά την προηγούμενη χρήση είχαν αποκτηθεί 984.791 με συνολική αξία κτήσης ίση με €1.266.642.

Σημειώνεται ότι οι θυγατρικές της δεν κατέχουν μετοχές της Εταιρείας

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας που δεν αντιπροσωπεύουν κεφάλαιο.

### 6.14 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	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Διαφορά από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	16.542.845	16.543.181	16.533.784	16.533.784
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	(3.869.093)	(3.862.141)	(3.826.653)	(3.826.653)
	<b>12.673.752</b>	<b>12.681.040</b>	<b>12.707.130</b>	<b>12.707.130</b>

Η Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο της Εταιρείας προέκυψε με την έκδοση μετοχών έναντι μετρητών σε αξία μεγαλύτερης της ονομαστικής τους αξίας. Το εισπραχθέν και καταχωρηθέν στο κονδύλι ποσό μειώθηκε κατά τα έξοδα της εκδόσεως. Η Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο δεν είναι διαθέσιμη για διανομή αλλά μπορεί να κεφαλαιοποιηθεί ή να συμψηφιστεί με ζημίες του κονδυλίου «Αποτελέσματα εις νέον».

### 6.15 Αποθεματικά

Τα αποθεματικά του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Τακτικό αποθεματικό	2.990.110	2.853.951	2.707.277	2.330.506
Αφορολόγητα αποθεματικά	45.375.699	47.118.242	45.375.699	47.118.242
Αφορολόγητα αποθεματικά συγχωνευόμενων εταιρειών	4.678.656	-	4.678.656	-
Ειδικά αποθεματικά	1.851.158	2.267.556	1.851.158	2.267.556
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	1.258.333	624.666	1.258.333	624.666
Λοιπά αποθεματικά	1.115.859	1.115.859	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>57.269.813</b>	<b>53.980.273</b>	<b>55.871.123</b>	<b>52.340.970</b>

Σύμφωνα με το άρθρο 158 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη ποσό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό, έως ότου το σύνολο του τακτικού αποθεματικού ανέλθει στο 1/3 του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια της ζωής της Εταιρείας, διανέμεται μόνο κατά τη λύση της Εταιρείας, μπορεί όμως να συμψηφιστεί με συσσωρευμένες ζημίες.

Με την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας την 02.06.2023 αποφασίσθηκε η διανομή μερίσματος από τα Αφορολόγητα Αποθεματικά ύψους € 1.742.543, και ως εκ τούτου το αφορολόγητο αποθεματικό ανέρχεται σε € 45.202.469 την 31 Δεκεμβρίου 2023. Το συγκεκριμένο αφορολόγητο αποθεματικό αφορά την ωφέλεια από διαγραφή υποχρεώσεων από την Συμφωνία Εξυγίανσης της Εταιρείας. Σύμφωνα με την απόφαση Ε2164/16-10-2020 της ΑΑΔΕ «Η ωφέλεια από τη διαγραφή υποχρεώσεων κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 99 του Πτ.Κ. δεν αποτελεί φορολογητέο εισόδημα κατά το χρόνο διαγραφής τους και θα πρέπει να εμφανιστεί σε ειδικό αποθεματικό. Σε περίπτωση διανομής ή κεφαλαιοποίησής του δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 47 του ν.4172/2013».

Αναφορικά με το αφορολόγητο αποθεματικό ποσού € 4.678.656 σημειώνεται ότι αυτό αφορά εξ ολοκλήρου, το κέρδος που μεταφέρθηκε από την συγχωνευόμενη εταιρεία ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. που προέκυψε στην χρήση 2008 από την πώληση ακινήτου, στα πλαίσια της συναφθείσας σύμβασης πώλησης και επαναμίσθωσης ακινήτου (sale and leaseback) με την εταιρεία "Πειραιώς Leasing Χρηματοδοτικές Μισθώσεις ΑΕ" Σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις της φορολογικής νομοθεσίας, το κέρδος αυτό απαλλάσσεται από τον φόρο εισοδήματος με την προϋπόθεση ότι θα εμφανιστεί σε ιδιαίτερο λογαριασμό αφορολόγητου αποθεματικού, το οποίο όμως φορολογείται σε περίπτωση διανομής ή διάλυσης της επιχείρησης, καθώς και λόγω λύσης της σύμβασης ή υποκατάστασης του μισθωτή από νέο πρόσωπο, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Πιο συγκεκριμένα το αποθεματικό αυτό σε περίπτωση διανομής ή κεφαλαιοποίησής του θεωρείται φορολογικό κέρδος του φορολογικού έτους εντός του οποίου έγινε η διανομή ή κεφαλαιοποίηση και φορολογείται, συναθροιζόμενο με τα λοιπά αποτελέσματα (κέρδη ή ζημίες) από επιχειρηματική δραστηριότητα με την δήλωση φορολογίας εισοδήματος που θα υποβληθεί για το φορολογικό έτος αυτό.

### Προγράμματα παροχής κινήτρων

Τα μακροπρόθεσμο αποθεματικά προγραμμάτων παροχής κινήτρων αφορά τη θέσπιση μακροπρόθεσμου προγράμματος παροχής κινήτρων στα μέλη του Δ.Σ., το προσωπικό και συνεργάτες της Εταιρείας. Το πρόγραμμα είναι σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, του Ν. 4706/2020. Οι βασικοί στόχοι του προγράμματος είναι η εναρμόιση των συμφερόντων των Δικαιούχων της Εταιρείας με τα συμφέροντα των Μετόχων και η παροχή επιπλέον κινήτρων προς το σκοπό επίτευξης των μακροπρόθεσμων στρατηγικών, οικονομικών και λειτουργικών στόχων της Εταιρείας. Προς το σκοπό εφαρμογής του προγράμματος η Εταιρεία θα χρησιμοποιεί ίδιες μετοχές τις οποίες θα αποκτήσει σύμφωνα με την εφαρμοστέα νομοθεσία είτε θα εκδίδει νέες μετοχές με κεφαλαιοποίηση μη διανεμηθέντων κερδών ή διανεμητών αποθεματικών ή διαφοράς από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο. Ο ανώτατος αριθμός των προς διάθεση μετοχών θα αντιστοιχεί στο 0,7% του μετοχικού κεφαλαίου Εταιρείας ανά έτος ενώ δεν θα υπερβαίνει συνολικά για όλη την διάρκεια του προγράμματος το 1,8% του μετοχικού κεφαλαίου, όπως τροποποιήθηκαν με την από 02.06.2023 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης. Οι Δικαιούχοι θα θεμελιώνουν τα δικαιώματά τους με κριτήριο (δείκτη απόδοσης). Οι στόχοι για την μέτρηση της απόδοσης θα εκτιμώνται με βάση την Ακαθάριστη Αξία των Στοιχείων Ενεργητικού «Gross Asset Value» και την Καθαρή Αξία των Στοιχείων Ενεργητικού «Net Asset Value» της

Εταιρείας κατά τις χρήσεις 2021, 2022 και 2023. Ως Ακαθάριστη Αξία των Στοιχείων Ενεργητικού «GAV» θεωρείται η ακαθάριστη αξία των ακινήτων, συμμετοχών, συμβάσεων παραχώρησης και ταμειακών διαθεσίμων της Εταιρείας με ημερομηνία 31.12 εκάστης χρήσης.

Ως Καθαρή Αξία των Στοιχείων Ενεργητικού «NAV» θεωρείται η καθαρή αξία της Εταιρείας όπως αποτυπώνεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας με ημερομηνία 31.12 εκάστης χρήσης.

Ως διάρκεια του Προγράμματος ορίζεται η περίοδος από την ημερομηνία έγκρισης του Προγράμματος και των Όρων του Προγράμματος από τη Γενική Συνέλευση στην από 10.12.2021 συνεδρίασή της μέχρι την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023.

Η αξία του προγράμματος για τη χρήση 2021 ανέρχεται σε € 634 χιλ. για τη χρήση 2022 ανέρχεται σε € 606 χιλ. και για τη χρήση 2023 ανέρχεται σε € 661 χιλ.

Το ποσό του εξόδου που έχει λογιστικοποιηθεί στο κονδύλι «Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού» για τη χρήση 2021 ανέρχεται σε € 211 χιλ. για τη χρήση 2022 ανέρχεται σε € 413 χιλ. (€ 211 χιλ. για το πρόγραμμα χρήσης 2021 και € 202 χιλ. για το πρόγραμμα χρήσης 2022) και για τη χρήση 2023 ανέρχεται σε € 633 χιλ. (€ 211 χιλ. για το πρόγραμμα χρήσης 2021, € 202 χιλ. για το πρόγραμμα χρήσης 2022 και € 220 χιλ. για το πρόγραμμα χρήσης 2023) το οποίο έχει αναγνωριστεί ως αποθεματικό στην Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων. Η αξία που έχει αναγνωρισθεί στο αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές ισούται με € 1.258 χιλ. κατά την 31.12.2023 και αξία ίση με € 624 χιλ. κατά την 31.12.2022.

Στις 31.12.2023 οι δικαιούχοι είχαν λάβει δικαιώματα εξάσκησης για 1.538.212 μετοχές (411.688 μετοχές για το πρόγραμμα χρήσης 2021, 566.355 μετοχές για το πρόγραμμα χρήσης 2022 και 560.169 μετοχές για το πρόγραμμα χρήσης 2023).

### 6.16 Αποτελέσματα εις νέον

Τα Αποτελέσματα εις νέον αναλύονται στον ακόλουθο πίνακα:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Υπόλοιπο κατά την έναρξη της χρήσης</b>	<b>32.140.795</b>	<b>(50.636.037)</b>	<b>11.479.632</b>	<b>(63.338.933)</b>
Καθαρά κέρδη χρήσης	7.246.015	15.978.592	5.497.765	7.535.423
Συμφηφισμός ζημιών προηγ. χρήσεων με υπερ. το άρτιο	-	67.279.463	-	67.279.463
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης	(3.414)	3.679	(3.414)	3.679
Συγχωνεύσεις θυγατρικών	(4.320.556)	-	4.581.219	-
Συγχωνεύσεις θυγατρικών- αποτελέσματα περιόδου 01.01. – 31.07.2023	-	-	2.817.942	-
Μεταφορά από αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	416.398	-	416.398	-
Μεταβολή ποσοστού συμμετοχής σε θυγατρική	244.273	-	-	-
Μεταφορά σε τακτικό αποθεματικό	(494.258)	(484.901)	(376.771)	-
<b>Υπόλοιπο στη λήξη της χρήσης</b>	<b>35.229.253</b>	<b>32.140.795</b>	<b>24.412.771</b>	<b>11.479.632</b>

Η μεταβολή στα αποτελέσματα εις νέον στην Εταιρεία ποσού € 4,58 εκ. και € 2,82 εκ. οφείλεται στην συγχώνευση των θυγατρικών της την 31.07.2023. (σημ. 6.6)

Κατά την 31.12.2023 μεταφέρθηκε στα αποτελέσματα εις νέον του Ομίλου και της Εταιρείας ποσό αξίας € 416 χιλ. που αφορούσε παλαιότερο πρόγραμμα παροχής κινήτρων σε μετοχές προς το προσωπικό το οποίο δεν εκτελέσθηκε ποτέ.

### 6.17 Μη Ελέγχουσες συμμετοχές

Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές του Ομίλου ανέρχονται την 31.12.2023 σε € 0,03εκ. έναντι € 0,25 εκ. την 31.12.2022 και προέρχονται από την εταιρεία EMEL A.E. και PANDORA INVEST A.E. και αντιπροσωπεύουν αντίστοιχα το 0,38% και 20% των ιδίων κεφαλαίων τους.

### 6.18 Δανειακές υποχρεώσεις

Τα δάνεια του Ομίλου είναι κυμαινόμενου επιτοκίου με εξαίρεση το κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους € 100 εκ. καθώς και μέρος των δανείων που έχουν συναφθεί στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας («ΤΑΑ»), τα οποία διαθέτουν σταθερό επιτόκιο. Συνεπώς, ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική του θέση και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ή να μειώνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων διακυμάνσεων.

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



	Όμιλος			
	31/12/2023		31/12/2022	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Ομολογιακά δάνεια	4.551.020	186.268.361	4.890.383	165.794.580
Επιχορηγήσεις δανείων	144.949	2.864.530	-	-
<b>Σύνολο δανείων</b>	<b>4.695.969</b>	<b>189.132.891</b>	<b>4.890.383</b>	<b>165.794.580</b>

	Εταιρεία			
	31/12/2023		31/12/2022	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Ομολογιακά δάνεια	2.515.167	131.097.876	1.237.992	105.525.153
Επιχορηγήσεις δανείων	40.740	537.748	-	-
<b>Σύνολο δανείων</b>	<b>2.555.907</b>	<b>131.635.624</b>	<b>1.237.992</b>	<b>105.525.153</b>

Η μεταβολή στις Δανειακές Υποχρεώσεις έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Δανειακές Υποχρεώσεις έναρξης περιόδου</b>	<b>170.684.963</b>	<b>98.401.303</b>	<b>106.763.144</b>	<b>41.579.753</b>
Δανειακές Υποχρεώσεις Θυγατρικών Ταμειακές εισροές (Δάνεια)	62.246.960	116.610.000	19.174.045	106.000.000
Ταμειακές εκροές (Δάνεια)	(38.493.327)	(43.160.011)	(3.206.146)	(39.560.855)
Έξοδα Δανείων	(753.623)	(3.066.210)	(429.345)	(3.017.570)
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	143.887	1.899.881	492.402	1.761.816
<b>Δανειακές Υποχρεώσεις λήξης περιόδου</b>	<b>193.828.860</b>	<b>170.684.963</b>	<b>134.191.531</b>	<b>106.763.144</b>

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ποσά σε ευρώ				
Μέχρι 1 έτος	4.695.969	4.890.383	2.555.907	1.237.992
Από 2 έως 5 έτη	115.703.244	131.429.370	121.703.105	100.179.505
Περισσότερο των 5 ετών	73.429.649	34.365.210	9.932.519	5.345.647
<b>Σύνολο</b>	<b>193.828.860</b>	<b>170.684.963</b>	<b>134.191.531</b>	<b>106.763.144</b>

Στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται την 31.12.2023 ποσό € 1,76 εκ και € 1,75 εκ αντίστοιχα, τα οποία αφορούν σε δεδουλευμένους τόκους ομολογιακών δανείων, έναντι ποσού € 1,65 εκ και € 1,54 εκ για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα την 31.12.2022.

Με την από 13.01.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς εγκρίθηκε το Ενημερωτικό Δελτίο, αναφορικά με την έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου από την Εταιρεία, το οποίο καλύφθηκε πλήρως με συνέπεια την άντληση κεφαλαίων ύψους € 100 εκατ. Η τελική απόδοση των Ομολογιών ορίστηκε σε 2,80% και το επιτόκιο των Ομολογιών σε 2,80% ετησίως.

Την 23.11.2022 η Εταιρεία υπέγραψε με την Eurobank ομολογιακό δάνειο ύψους έως € 50εκ., διάρκειας 5 ετών με σκοπό: α) την αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου δανεισμού των θυγατρικών εταιρειών PREMIA PIKIA, PREMIA ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ και ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 και β) τη χρηματοδότηση αγοράς νέων ακινήτων ή/και την κάλυψη γενικών επιχειρηματικών σκοπών. Εντός του 2022, δεν πραγματοποιήθηκε καμία εκταμίευση. Την 17.03.2023 εκταμιεύτηκε ποσό € 13,8 εκ. στο πλαίσιο της προαναφερθείσας αναχρηματοδότησης. Η Εταιρεία προέβη σε παροχή βραχυπρόθεσμων δανείων ποσού € 13,8 εκ. στις προαναφερθείσες θυγατρικές της, οι οποίες προέβησαν σε αποπληρωμή των τραπεζικών τους δανείων, ποσού € 13,8 εκ.. Τα δάνεια αυτά μετά την συγχώνευση των ανωτέρω θυγατρικών με την μητρική Εταιρεία απαλείφθηκαν ως υπόλοιπα.

Την 20.03.2023 η Εταιρεία υπέγραψε με την τράπεζα Alpha Bank σύμβαση παροχής ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού ύψους €3 εκ. με σκοπό τη χρηματοδότηση αγοράς του ακινήτου της Ξάνθης και την κάλυψη γενικών επιχειρηματικών σκοπών. Εντός της τρέχουσας χρήσης εκταμιεύθηκε ποσό €2,7 εκ. Το εν λόγω δάνειο εξοφλήθηκε την 17.10.2023 με την έκδοση νέου ομολογιακού δανείου.

Συγκεκριμένα, την 31.08.2023 η Εταιρεία υπέγραψε με την Alpha Bank ομολογιακό δάνειο ύψους € 3,98 εκ. διάρκειας 11 ετών στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας («ΤΑΑ») με σκοπό την ανακατασκευή του ακινήτου της στην Ξάνθη και την αναχρηματοδότηση του ως άνω ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού. Εντός της τρέχουσας χρήσης εκταμιεύθηκε ποσό ύψους € 2,7 εκ. Για το εν λόγω ομολογιακό δάνειο δεν υπάρχουν περαιτέρω δεσμεύσεις.

Την 28.06.2023 η θυγατρική PRIMALAF T A.E. υπέγραψε με την Εθνική Τράπεζα σύμβαση παροχής ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού ύψους € 25 εκ. με σκοπό α) την αποπληρωμή ενδοομιλικών δανείων προς την μητρική Εταιρεία, β) γενικούς επιχειρηματικούς σκοπούς και γ) την ανακατασκευή του ακινήτου της. Εντός της τρέχουσας χρήσης εκταμιεύθηκε ποσό € 19,7εκ. Από αυτό το ποσό έγινε μερική αποπληρωμή των ενδοομιλικών δανείων προς την μητρική Εταιρεία ύψους € 7,1εκ. Το ποσό αυτό θα χρησιμοποιηθεί από την μητρική Εταιρεία για επενδυτικούς σκοπούς και κεφάλαιο κίνησης. Το δάνειο αυτό εξοφλήθηκε μεταγενέστερα με την εκταμίευση νέου ομολογιακού δανείου το οποίο έχει συνάψει η PRIMALAF T A.E. Για το εν λόγω ομολογιακό δάνειο δεν υπάρχουν περαιτέρω δεσμεύσεις.

Συγκεκριμένα, την 27.09.2023 η θυγατρική PRIMALAF T A.E. υπέγραψε με την Εθνική Τράπεζα ομολογιακό δάνειο ύψους € 40,6 εκ. διάρκειας 20 ετών στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας («ΤΑΑ») με σκοπό α) την αναχρηματοδότηση ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού και β) την ανακατασκευή του ακινήτου της. Εντός της τρέχουσας χρήσης εκταμιεύθηκε ποσό ύψους € 23,4 εκ.

Έναντι των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας έχουν εγγραφεί υποθήκες και προσημειώσεις επί των επενδύσεων σε ακίνητα ποσού € 159,21 εκ..

Κατά τη χρήση 2023 για την Εταιρεία και τον Όμιλο, έγιναν τροποποιήσεις συμβάσεων δανείων που αφορούσαν μείωση περιθωρίων, δανειακών συμβάσεων ύψους € 102,2 εκ, τα οποία εφαρμόστηκαν σταδιακά μέσα στο δεύτερο εξάμηνο της χρήσης.

Την 31.12.2023 πληρούνταν όλοι οι χρηματοοικονομικοί όροι των δανείων του Ομίλου τα οποία έχουν υποχρέωση επιμέτρησης κατά την 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένος σε συναλλαγματικό κίνδυνο σε σχέση με τα δάνειά του, αφού τα δάνεια είναι σε Ευρώ.

### 6.19 Υποχρεώσεις μισθώσεων

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος			Εταιρεία		
	Μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων	Μισθώσεις Κτιρίων	Σύνολο	Μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων	Μισθώσεις Κτιρίων	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο 1.1.2023</b>	<b>5.942.746</b>	<b>1.001.152</b>	<b>6.943.898</b>	-	<b>1.001.152</b>	<b>1.001.152</b>
Προσθήκες συγχωνεύσεων	-	-	-	5.904.958	-	5.904.958
Τόκοι χρήσεως	270.844	57.416	328.260	114.343	57.416	171.759
Πληρωμές χρήσεως	(440.434)	(156.600)	(597.034)	(246.144)	(156.600)	(402.744)
<b>Υπόλοιπο 31.12.2023</b>	<b>5.773.156</b>	<b>901.968</b>	<b>6.675.124</b>	<b>5.773.156</b>	<b>901.968</b>	<b>6.675.124</b>
Το υπόλοιπο αναλύεται σε :						
Μακροπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	4.873.677	790.498	5.664.175	4.873.677	790.498	5.664.175
Βραχυπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	899.479	111.469	1.010.949	899.479	111.469	1.010.949
<b>Σύνολο</b>	<b>5.773.156</b>	<b>901.968</b>	<b>6.675.124</b>	<b>5.773.156</b>	<b>901.968</b>	<b>6.675.124</b>
<b>Υπόλοιπο 1.1.2022</b>	<b>4.643.157</b>	<b>1.101.712</b>	<b>5.744.868</b>	-	<b>1.069.593</b>	<b>1.069.593</b>
Προσθήκες χρήσεως	-	22.119	22.119	-	22.119	22.119
Μειώσεις χρήσεως	-	(32.118)	(32.118)	-	-	-
Μισθώσεις νέων θυγατρικών	1.455.489	-	1.455.489	-	-	-
Τόκοι χρήσεως	172.288	63.039	235.327	-	63.039	63.039
Πληρωμές χρήσεως	(328.188)	(153.600)	(481.788)	-	(153.600)	(153.600)
<b>Υπόλοιπο 31.12.2022</b>	<b>5.942.746</b>	<b>1.001.152</b>	<b>6.943.898</b>	-	<b>1.001.152</b>	<b>1.001.152</b>
Το υπόλοιπο αναλύεται σε :						
Μακροπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	5.695.360	901.968	6.597.327	-	901.968	901.968
Βραχυπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	247.387	99.185	346.571	-	99.184	99.184
<b>Σύνολο</b>	<b>5.942.746</b>	<b>1.001.152</b>	<b>6.943.898</b>	-	<b>1.001.152</b>	<b>1.001.152</b>

Η λήξη των μισθώσεων έχει ως εξής :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Υποχρεώσεις μίσθωσης - ελάχιστα μισθώματα</b>				
Μέχρι 1 έτος	1.412.110	554.420	1.412.110	156.600
Από 2 έως 5 έτη	2.489.957	2.761.634	2.489.957	666.726
Περισσότερο των 5 ετών	5.084.495	5.434.573	5.084.495	426.666
<b>Σύνολο</b>	<b>8.986.563</b>	<b>8.750.627</b>	<b>8.986.563</b>	<b>1.249.992</b>
Μείον : Μελλοντικές χρηματοοικονομικές χρεώσεις μισθώσεων	(2.311.439)	(1.806.729)	(2.311.439)	(248.840)
<b>Τρέχουσα αξία υποχρεώσεων μίσθωσης</b>	<b>6.675.124</b>	<b>6.943.898</b>	<b>6.675.124</b>	<b>1.001.152</b>
<b>Η Καθαρή αξία υποχρεώσεων μίσθωσης έχει ως εξής:</b>				
Μέχρι 1 έτος	1.010.949	346.571	1.010.949	99.184
Από 2 έως 5 έτη	1.516.183	1.878.783	1.516.183	506.583
Περισσότερο των 5 ετών	4.147.992	4.718.544	4.147.992	395.384
<b>Σύνολο</b>	<b>6.675.124</b>	<b>6.943.898</b>	<b>6.675.124</b>	<b>1.001.152</b>

Η μίσθωση στα επενδυτικά ακίνητα αφορά:

α) την απορροφώσα από την Εταιρεία θυγατρική εταιρεία «ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» η οποία έχει υπογράψει, ως μισθώτρια, με αντισυμβαλλόμενη την εταιρεία με την επωνυμία «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING (ΛΗΖΙΝΓΚ) ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», ως εκμισθώτρια τις παρακάτω συμβάσεις μίσθωσης:

- την υπ'αρ. 49.365/08.08.2008 Πράξη Συμβάσεως Μίσθωσης Ακινήτου, ως έχει τροποποιηθεί με την υπ'αρ. 17.684/19.07.2021 πράξη τροποποίησης, αναφορικά με το ακίνητο που βρίσκεται στο 7ο Χλμ. Ε.Ο. Καλαμάτας-Τρίπολης, Καλαμάτα
- την υπ'αρ. 9.816/29.12.2010 σύμβαση μίσθωσης οριζόντιας ιδιοκτησίας, ως έχει τροποποιηθεί με την υπ'αρ. 17.683/19.07.2021 πράξη, αναφορικά με το ακίνητο που βρίσκεται στη Α' Πάροδος Δημοτικού Σταδίου 2, Κατερίνη.

Την 07.02.2024 έγινε πρόωρη λύση της χρηματοδοτικής μίσθωσης και αγορά του ακινήτου που βρίσκεται στη Α' Πάροδο Δημοτικού Σταδίου 2, Κατερίνη, με εξόφληση της υπολειπόμενης υποχρέωσης ύψους € 0,68 εκ.

β) την απορροφώσα από την Εταιρεία θυγατρική εταιρεία VALOR η οποία έχει υπογράψει συμφωνητικό μακροχρόνιας μίσθωσης με την Εκκλησία της Ελλάδος για ακίνητο που βρίσκεται στη Θεσσαλονίκη, το οποίο αφού ανακαινίσθηκε λειτουργεί ως φοιτητική εστία.

## 6.20 Υποχρεώσεις για παροχές στους εργαζόμενους

Υποχρεώσεις παροχών αποχώρησης προσωπικού:

	Όμιλος/Εταιρεία	
	31/12/2023	31/12/2022
Υποχρεώσεις για παροχές σε εργαζομένους	47.880	29.261
<b>Σύνολο</b>	<b>47.880</b>	<b>29.261</b>

Η κίνηση της καθαρής υποχρέωσης όπως αναγνωρίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, έχει ως εξής:

	Όμιλος/Εταιρεία	
	1/1-31/12/2023	1/1-31/12/2022
<b>Μεταβολές στη καθαρή υποχρέωση</b>		
Καθαρή υποχρέωση κατά την έναρξη της χρήσης	29.261	10.292
Συνολικό ποσό που αναγνωρίστηκε στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	3.414	(3.679)
Σύνολο δαπάνης που αναγνωρίστηκε στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων	15.205	22.648
<b>Καθαρή υποχρέωση στο τέλος της χρήσης</b>	<b>47.880</b>	<b>29.261</b>

Οι αναλογιστικές παραδοχές είναι οι ακόλουθες:

Αναλογιστικές Παραδοχές στο τέλος της χρήσης	1/1-31/12/2023		1/1-31/12/2022	
	Επιτόκιο προεξόφλησης	3,76%	3,76%	
Πληθωρισμός	2,10%	3,00%		
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	4,10%	5,00%		
Διάρκεια υποχρεώσεων	4,01	4,23		
<b>Ανάλυση ευαισθησίας αποτελεσμάτων</b>	<b>Μεταβολή</b>	<b>Αύξηση</b>	<b>Μείωση</b>	
Επιτόκιο προεξόφλησης +0,5%	(891)	-	1,86%	
Επιτόκιο προεξόφλησης -0,5%	943	1,97%	-	
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών +0,5%	935	1,95%	-	
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών +0,5%	(892)	-	1,86%	

Οι λογιστικές απεικονίσεις, των υποχρεώσεων της εταιρείας οι οποίες προκύπτουν από τις αποζημιώσεις του νόμου 4093/2012, προσδιορίστηκαν μέσω αναλογιστικής μελέτης σύμφωνα με όσα ορίζονται από το ΔΛΠ19 σχετικά με τους ενεργούς εργαζόμενους τον Δεκέμβριο του 2023.

### 6.21 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Λοιπές προβλέψεις	403.456	803.456	303.456	703.456
<b>Σύνολο</b>	<b>403.456</b>	<b>803.456</b>	<b>303.456</b>	<b>703.456</b>

Η κίνηση των προβλέψεων έχει ως ακολούθως:

	Όμιλος	Εταιρεία
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2022	803.456	703.456
Αναγνώριση προβλέψεων	-	-
<b>Υπόλοιπο 31/12/2022</b>	<b>803.456</b>	<b>703.456</b>
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2023	803.456	703.456
Αντιστροφή προβλέψεων	(400.000)	(400.000)
<b>Υπόλοιπο 31/12/2023</b>	<b>403.456</b>	<b>303.456</b>

Οι λοιπές προβλέψεις αφορούν κυρίως έξοδα τα οποία έχουν βεβαιωθεί από τον Δήμο Ωραιοκάστρου σε βάρος της Εταιρείας αναφορικά με δημοτικά τέλη και προσαυξήσεις έναντι συγκεκριμένου επενδυτικού ακινήτου. Η μείωση οφείλεται κυρίως σε μη πραγματοποιηθέντα έξοδα, λόγω πώλησης ακινήτου (σημ. 6.1).

### 6.22 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Εγγυήσεις ενοικίων	2.886.095	2.691.834	2.669.109	1.479.803
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις σε Πειραιώς Leasing ΑΕ	-	79.898	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	350.273	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>2.886.095</b>	<b>3.122.005</b>	<b>2.669.109</b>	<b>1.479.803</b>

Η αύξηση στις ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων οφείλεται στις εγγυήσεις νέων μισθωτών σε υπάρχοντα επενδυτικά ακίνητα ή σε νέα που αποκτήθηκαν ή κατασκευάστηκαν εντός της χρήσης.

### 6.23 Προμηθευτές

Οι Προμηθευτές του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Προμηθευτές	522.731	695.452	170.728	475.340
Προκαταβολές πελατών	1.084	1.156	1.084	738
<b>Σύνολο</b>	<b>523.815</b>	<b>696.608</b>	<b>171.812</b>	<b>476.079</b>

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

### 6.24 Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις / φόρος

Την 5.4.2022 η Εταιρεία έλαβε άδεια ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ») από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Με την από 4.5.2022 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας εγκρίθηκαν η μετατροπή της σε Α.Ε.Ε.Α.Π και οι ανάλογες τροποποιήσεις στο καταστατικό της, με την επωνυμία της να τροποποιείται σε «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ σε ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ».

Με βάση τα ανωτέρω, ο Όμιλος φορολογήθηκε σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις για την περίοδο έως την μετατροπή της Εταιρείας σε ΑΕΕΑΠ, ήτοι από την 1 Ιανουαρίου έως την 23η Μαΐου 2022 και σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί με το άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, εφεξής.

Από την ημερομηνία μετατροπής σε Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ») η μητρική Εταιρεία και οι θυγατρικές της φορολογούνται σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν 2778/1999 με ειδικό τρόπο, όπως έχει αντικατασταθεί με το άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας (και των θυγατρικών της στην Ελλάδα) υπολογίζεται βάσει των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της και όχι βάσει των κερδών της, οπότε δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις.

Η κίνηση του λογαριασμού αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Τρέχων φόρος αρχής χρήσης</b>	<b>345.871</b>	<b>67.023</b>	<b>146.891</b>	-
Πλέον : Φόρος επενδύσεων χρήσης	1.446.431	328.308	810.080	162.327
Πλέον: Φόρος εισοδήματος	-	48.334	-	-
Μείον: Πληρωμή φόρου εισοδήματος	(48.334)	(67.023)	-	-
Μείον :Πληρωμή φόρου επενδύσεων	(955.743)	(30.771)	(448.416)	(15.436)
<b>Τρέχων φόρος τέλους χρήσης</b>	<b>788.224</b>	<b>345.871</b>	<b>508.555</b>	<b>146.891</b>

#### Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Οι χρήσεις 2018-2022 της Εταιρείας και όλων των θυγατρικών εταιρειών πλην της VALOR IKE έχουν ελεγχθεί φορολογικά από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Η χρήση 2022 της VALOR IKE έχει ελεγχθεί φορολογικά από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και το σχετικό πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχε επιφυλάξεις. Οι χρήσεις 2018-2023 της Εταιρείας και των θυγατρικών εταιρειών της δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά από την Ελληνική φορολογική αρχή και επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση της εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από μελλοντικό έλεγχο από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθεί, δε θα έχει σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση των Εταιρειών. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος των ανωτέρω εταιρειών από τον τακτικό ελεγκτή για τη χρήση 2023 δεν έχει ολοκληρωθεί, και δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι θυγατρικές εταιρείες ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΕ και TOP REALTY( που συγχωνεύθηκε με την ZONAS Α.Ε) έχουν λάβει εντολές φορολογικού ελέγχου για τις χρήσεις 2020 - 2021. Ο έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη.

Σύμφωνα με τη ΠΟΛ.1006/05.01.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση των Εταιρειών ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική τους θέση.

#### 6.25 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Λοιπές υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	612.176	428.025	263.889	139.934
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	50.325	44.126	50.325	44.126
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	2.921.505	246.443	314.077	68.738
Πιστωτές διάφοροι	160.857	168.789	580.627	71
<b>Σύνολο</b>	<b>3.744.863</b>	<b>887.383</b>	<b>1.208.918</b>	<b>252.870</b>

Κατά την λήξη της τρέχουσας χρήσης δεν υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές από φόρους για τον Όμιλο και την Εταιρεία. Οι εύλογες αξίες τους ταυτίζονται περίπου με τις λογιστικές αξίες τους. Η αύξηση στις λοιπές υποχρεώσεις από φόρους – τέλη, αφορά κυρίως οφειλές από φόρο τόκων ομολογιακών δανείων ο οποίος είναι αυξημένος λόγω της ανόδου των επιτοκίων. Η αύξηση στα Έξοδα χρήσεως δουλευμένα στον Όμιλο και την Εταιρεία οφείλεται στις προβλέψεις κατασκευαστικών δεδουλευμένων εργασιών στα ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας που είναι σε εξέλιξη.

Η αύξηση στους πιστωτές διάφορους στην Εταιρεία αφορά οφειλή για αγορά πάγιου εξοπλισμού από την μητρική εταιρεία προς την θυγατρική εταιρεία.

**6.26 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01/01/2023- 31/12/2023	01/01/2022- 31/12/2022	01/01/2023- 31/12/2023	01/01/2022- 31/12/2022
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	15.361.894	12.150.647	10.359.754	5.478.159
<b>Σύνολο</b>	<b>15.361.894</b>	<b>12.150.647</b>	<b>10.359.754</b>	<b>5.478.159</b>

Στα ανωτέρω έσοδα από μισθώματα του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό ύψους € 0,47 εκ. και € 0,36 εκ. αντίστοιχα, αναφορικά με κίνητρα μίσθωσης βάσει ορισμένων μισθωτικών συμβάσεων.

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

Τα μελλοντικά εισπρακτέα μισθώματα των επενδυτικών ακινήτων βάσει συμβάσεων μίσθωσης, μη συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών αναπροσαρμογών έχουν ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01/01/2023- 31/12/2023	01/01/2022- 31/12/2022	01/01/2023- 31/12/2023	01/01/2022- 31/12/2022
Μέχρι 1 έτος	14.485.896	12.899.445	13.215.900	6.029.980
Από 2 μέχρι και 5 έτη	45.594.447	41.512.006	40.514.463	18.051.168
Περισσότερο από 5 έτη	41.283.127	29.413.223	30.611.681	17.251.600
<b>Σύνολο</b>	<b>101.363.470</b>	<b>83.824.674</b>	<b>84.342.044</b>	<b>41.332.748</b>

Η μεταβολή οφείλεται στην προσθήκη νέων ακινήτων από την Εταιρεία και τον Όμιλο. (Σημ.6.1)

**6.27 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01/01/2023- 31/12/2023	01/01/2022- 31/12/2022	01/01/2023- 31/12/2023	01/01/2022- 31/12/2022
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	6.992	5.082	297.944	1.340.558
Έσοδα παροχής υπηρεσιών θυγατρικής JPA	2.768.617	2.170.218	-	-
Έσοδα από επανατιμολόγηση κοινοχρήστων	855.009	753.460	484.051	691.453
<b>Σύνολο</b>	<b>3.630.619</b>	<b>2.928.760</b>	<b>781.995</b>	<b>2.032.012</b>

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών αφορούν παροχή υπηρεσιών διαχείρισης ΣΔΙΤ της θυγατρικής Εταιρείας JPA ΑΕΕΣ.

Τα έσοδα από επανατιμολόγηση κοινοχρήστων αφορούν δαπάνες που πραγματοποιεί ο Όμιλος για λογαριασμό μισθωτών του και στην συνέχεια τιμολογούνται σε αυτούς.

**6.28 Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01/01/2023- 31/12/2023	01/01/2022- 31/12/2022	01/01/2023- 31/12/2023	01/01/2022- 31/12/2022
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	3.028.910	2.602.509	607.879	674.238
Ασφάλιστρα	300.548	135.714	109.315	62.607
Φόρος ακίνητης περιουσίας(ΕΝΦΙΑ) και λοιποί φόροι	973.304	468.108	539.769	321.607
Έξοδα κοινοχρήστων	833.941	733.371	466.934	671.364
Διάφορα έξοδα	119.757	102.724	119.757	86.374
<b>Σύνολο</b>	<b>5.256.461</b>	<b>4.042.427</b>	<b>1.843.654</b>	<b>1.816.190</b>

Η αύξηση των εξόδων σε σχέση με την προηγούμενη χρήση οφείλεται κυρίως στην αύξηση του αριθμού των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, με αποτέλεσμα την αύξηση του φόρου ακίνητης περιουσίας (ΕΝΦΙΑ), ενώ η αύξηση των εξόδων κοινοχρήστων οφείλεται στην αύξηση των λογαριασμών κοινής ωφέλειας.

Ποσό € 0,20 εκ. για τον Όμιλο, το οποίο εμφανιζόταν κατά την συγκριτική χρήση 2022 στα λοιπά έξοδα, αναταξινομήθηκε στα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα ώστε να καταστούν συγκρίσιμα με την τρέχουσα χρήση 2023.(σημ. 6.38).

**6.29 Αμοιβές και έξοδα προσωπικού**

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	01/01/2023- 31/12/2023	01/01/2022- 31/12/2022	01/01/2023- 31/12/2023	01/01/2022- 31/12/2022
Μισθωτοί	17	16	17	16
<b>Σύνολο Εργαζομένων</b>	<b>17</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>16</b>
	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	01/01/2023- 31/12/2023	01/01/2022- 31/12/2022	01/01/2023- 31/12/2023	01/01/2022- 31/12/2022
<b>Παροχές σε εργαζομένους</b>				
Μισθοί και ημερομίσθια	1.510.952	1.251.940	1.510.952	1.251.940
Εργοδοτικές εισφορές	218.581	194.668	218.581	194.668
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού	15.205	22.648	15.205	22.648
Κόστος προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	633.667	413.333	633.667	413.333
Λοιπές παροχές	34.628	22.784	34.628	22.784
<b>Σύνολο</b>	<b>2.413.034</b>	<b>-</b>	<b>2.413.034</b>	<b>-</b>
Μείον: Μεταφορά σε έργα υπό εκτέλεση (Σημείωση 6.1)	(226.885)	-	(226.885)	-
<b>Σύνολο</b>	<b>2.186.149</b>	<b>1.905.373</b>	<b>2.186.149</b>	<b>1.905.373</b>

**6.30 Λοιπά λειτουργικά έξοδα**

Στα Λοιπά λειτουργικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01/01/2023- 31/12/2023	01/01/2022- 31/12/2022	01/01/2023- 31/12/2023	01/01/2022- 31/12/2022
Αμοιβές Συνεργατών-Συμβούλων	581.693	838.269	562.290	661.682
Παροχές τρίτων	154.142	353.160	107.893	90.104
Φόροι τέλη	140.131	150.987	92.226	94.610
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	221.179	247.683	221.179	247.683
Διάφορα έξοδα	337.225	550.002	265.710	276.608
<b>Σύνολο</b>	<b>1.434.370</b>	<b>2.140.101</b>	<b>1.249.298</b>	<b>1.370.688</b>

Ποσό € 0,20 εκ. για τον Όμιλο, το οποίο εμφανιζόταν κατά την συγκριτική χρήση 2022 στα λοιπά έξοδα, αναταξινομήθηκε στα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα ώστε να καταστούν συγκρίσιμα με την τρέχουσα χρήση 2023. (σημ. 6.38). Η μείωση των λοιπών λειτουργικών εξόδων κυρίως στον Όμιλο οφείλεται στις συγχωνεύσεις θυγατρικών (σημ.6.1)

**6.31 Άλλα έσοδα**

Τα Άλλα έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01/01/2023- 31/12/2023	01/01/2022- 31/12/2022	01/01/2023- 31/12/2023	01/01/2022- 31/12/2022
Έσοδα από προβλέψεις προηγ. Χρήσεων (Σημείωση 6.21)	430.756	424.739	400.000	282.127
Διάφορα έσοδα	46.644	64.791	19.290	3.289
<b>Σύνολο</b>	<b>477.399</b>	<b>489.530</b>	<b>419.290</b>	<b>285.415</b>

**6.32 Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα**

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01/01/2023- 31/12/2023	01/01/2022- 31/12/2022	01/01/2023- 31/12/2023	01/01/2022- 31/12/2022
Τόκοι από Δάνεια τραπεζών	7.859.354	5.585.111	4.854.934	3.842.462
Τόκοι από Μισθώσεις	331.752	241.938	175.252	63.039
Λοιπά τραπεζικά έξοδα & έξοδα χρηματοδοτήσεων	96.136	142.981	45.310	104.240
<b>Σύνολο</b>	<b>8.287.242</b>	<b>5.970.030</b>	<b>5.075.496</b>	<b>4.009.741</b>
Μείον: Μεταφορά σε έργα υπό εκτέλεση (Σημείωση 6.1)	(620.682)	-	(161.979)	-
<b>Σύνολο</b>	<b>7.666.560</b>	<b>5.970.030</b>	<b>4.913.517</b>	<b>4.009.741</b>

Το επιτόκιο κεφαλαιοποίησης του γενικού δανεισμού στα έργα υπό εκτέλεση ανέρχεται σε 3,83%.

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01/01/2023- 31/12/2023	01/01/2022- 31/12/2022	01/01/2023- 31/12/2023	01/01/2022- 31/12/2022
Πιστωτικοί τόκοι	486.447	12	673.441	59.670
Τόκοι έσοδα από σύμβαση παραχώρησης (Σημ. 6.2)	2.379.111	2.901.374	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>2.865.558</b>	<b>2.901.386</b>	<b>673.441</b>	<b>59.670</b>

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 7,67 εκ., έναντι € 5,97 εκ. της χρήσης 2022, παρουσιάζοντας αύξηση € 1,88 εκ.. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση του δανεισμού σε συνδυασμό με την αύξηση των επιτοκίων αναφοράς (Euribor).

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 2,87 εκ., έναντι € 2,90 εκ. της χρήσης 2022, και αφορούν κυρίως τη θυγατρική εταιρεία JPA ΑΕΕΣ καθώς και τόκους από καταθέσεις προθεσμίας.

Την 31.12.2023, το μέσο σταθμικό κόστος δανεισμού του Ομίλου ανερχόταν σε 4,3%, ενσωματώνοντας αυξημένο Euribor της τάξεως 3,923%. Την 31.12.2022, το μέσο σταθμικό κόστος δανεισμού του Ομίλου ανερχόταν σε 3,68%, ενσωματώνοντας αυξημένο Euribor της τάξεως 2,819%.

### 6.33 Κέρδη ανά μετοχή

Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται με τη διαίρεση του αναλογούντος στους μετόχους του Ομίλου κέρδους με τον σταθμισμένο μέσο όρο των σε κυκλοφορία μετοχών κατά τη διάρκεια της χρήσης, εξαιρουμένων των ιδίων μετοχών της Εταιρείας (σημείωση 6.13).

	Όμιλος	
	31/12/2023	31/12/2022
Κέρδη ανά μετοχή αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής	7.246.015	15.978.592
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	85.981.647	86.679.636
<b>Βασικά κέρδη ανά μετοχή σε ευρώ</b>	<b>0,0843</b>	<b>0,1843</b>

Επισημαίνεται επίσης ότι υπάρχει ανειλημμένη υποχρέωση προς έκδοση νέων μετοχών (πρόγραμμα παροχής μετοχών στο προσωπικό βλ. Σημ. 6.16) και, συνεπώς, συντρέχουν οι προϋποθέσεις για τον υπολογισμό και την παράθεση του δείκτη απομειωμένων κερδών ανά μετοχή .

	Ο Όμιλος	
	31/12/2023	31/12/2022
Κέρδη ανά μετοχή αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής	7.246.015	15.978.592
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	87.021.078	87.106.841
<b>Απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή σε ευρώ</b>	<b>0,0833</b>	<b>0,1834</b>

### 6.34 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι ενδοομιλικές συναλλαγές και τα ενδοομιλικά υπόλοιπα της Εταιρείας με τις θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες έχουν ως εξής:

	Εταιρεία 31.12.2023		01.01.2023-31.12.2023	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Θυγατρικές				
JPA ΑΕΕΣ	306.280	-	247.000	-
ARVEN A.E.	5.442	-	-	-
PANDORA INVEST A.E.	1.509.693	-	22.163	-
PRIMALAFT A.E.	4.940.821	580.320	212.445	-
<b>Σύνολα</b>	<b>6.762.236</b>	<b>580.320</b>	<b>481.608</b>	<b>-</b>



	31.12.2022		01.01.2022-31.12.2022	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
<b>Θυγατρικές</b>				
JPA ΑΕΕΣ	-	-	6.620	-
PIRAEUS REGENERATION ZONAS AE	30.000	-	239.799	-
VALOR PROPERTIES IKE	-	-	60.647	-
PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ ΑΕ	-	-	53.050	-
ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ	-	-	165.588	-
ΕΠΕΝΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ ΜΟΝ.1 ΑΕ	-	-	141.124	-
ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΕ	47.348	-	339.890	-
PREMIA ΡΙΚΙΑ ΑΕ	-	-	90.675	-
PREMIA ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΑΕ	350.000	-	302.463	-
ΘΕΣΜΙΑ Α.Ε.	132	-	-	-
PRIMALAFT Α.Ε.	994.232	-	-	-
<b>Σύνολα</b>	<b>1.421.712</b>	<b>-</b>	<b>1.399.857</b>	<b>-</b>

	Όμιλος				Εταιρεία			
	31/12/2023		01/01/2023-31/12/2023		31/12/2023		01/01/2023-31/12/2023	
Συνδεδεμένες	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
VIA FUTURA A.E	766.125	33.994	24.000	981.580	758.375	-	24.000	549.088
ΙΟΛΗ ΠΗΓΗ ΜΟΝ. Α.Ε.	5.475	17.549	151.250	15.975	5.475	17.549	151.250	15.732
ENGINEERIA AE	-	9.004	40.082	104.022	-	9.004	40.082	104.022
NOE A.E.	1.000.000	-	20.208	221.459	1.000.000	-	20.208	221.459
ΜΠΟΥΤΑΡΗ ΟΙΝΟΠΟΙΕΙΑ Α.Ε.	-	-	756.010	6.496	-	-	756.010	6.496
<b>Σύνολα</b>	<b>1.771.600</b>	<b>60.546</b>	<b>991.550</b>	<b>1.329.532</b>	<b>1.763.850</b>	<b>26.552</b>	<b>991.550</b>	<b>896.797</b>

	31/12/2022		01/01/2022-31/12/2022		31/12/2022		01/01/2022-31/12/2022	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
ΜΠΟΥΤΑΡΗ ΟΙΝΟΠΟΙΕΙΑ Α.Ε	-	538	-	1.246	-	538	-	1.246
VIA FUTURA A.E.	-	-	24.000	727.420	-	-	24.000	414.070
<b>Σύνολα</b>	<b>-</b>	<b>538</b>	<b>24.000</b>	<b>728.666</b>	<b>-</b>	<b>538</b>	<b>24.000</b>	<b>415.316</b>

Σημείωση :

1. Με την συνδεδεμένη εταιρεία VIA FUTURA AE έχουν πραγματοποιηθεί κατασκευαστικές εργασίες ακινήτων ποσού € 5.116.877 που περιλαμβάνονται στο κονδύλι επενδύσεις σε ακίνητα.
2. Με την θυγατρική εταιρεία PRIMALAFT AE έχουν πραγματοποιηθεί αγορές παγίων ποσού € 468.000. που περιλαμβάνεται στο κονδύλι ενσώματα πάγια.
3. Με την συνδεδεμένη εταιρεία ΙΟΛΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ έχουν πραγματοποιηθεί κατασκευαστικές εργασίες ακινήτων ποσού € 362.903. που περιλαμβάνονται στο κονδύλι επενδύσεις σε ακίνητα.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
<b>Παροχές προς τη Διοίκηση</b>				
Αμοιβές διευθυντικών στελεχών	669.045	587.966	669.045	587.966
Αμοιβές Δ.Σ	86.400	86.400	86.400	86.400
Κόστος προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	518.334	336.667	518.334	336.667
<b>Σύνολο</b>	<b>1.273.779</b>	<b>1.011.033</b>	<b>1.273.779</b>	<b>1.011.033</b>

Όλες οι συναλλαγές του Ομίλου και της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται στα πλαίσια των δραστηριοτήτων του.

Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρεία VIA FUTURA A.E αφορούν έσοδα μισθωμάτων από υπεκμίσθωση χώρου γραφείων και απαιτήσεις από δοθείσες προκαταβολές που αφορούν κατασκευαστικά έργα στο ακίνητο της Εταιρείας στην Ξάνθη. Τα έξοδα αφορούν κατασκευαστικές εργασίες, μελέτες ακινήτων και λήψη υπηρεσιών για συντηρήσεις ακινήτων.

Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρεία ENGINEERIA AE αφορούν έσοδα μισθωμάτων από εκμίσθωση χώρου. Τα έξοδα αφορούν λήψη υπηρεσιών για διαχείριση ακινήτων.

Οι απαιτήσεις από τις θυγατρικές PRIMALAFT A.E. και PANDORA INVEST A.E. αφορούν κυρίως απαιτήσεις από έκδοση ομολογιακών δανείων. Οι συναλλαγές με τις θυγατρικές αφορούν τιμολογήσεις κοινών δαπανών.

Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρεία ΜΠΟΥΤΑΡΗ ΟΙΝΟΠΟΙΕΙΑ Α.Ε. αφορούν έσοδα μισθωμάτων από εκμίσθωση ακινήτων.

Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρεία ΙΟΛΗ ΠΗΓΗ ΜΟΝ αφορούν κυρίως έσοδα μισθωμάτων από εκμίσθωση ακινήτων. Με την από 02.06.2023 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης αποφασίσθηκε η απόκτηση ακινήτου από τη συνδεδεμένη εταιρεία ΝΟΕ ΜΕΤΑΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ.

Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρεία ΝΟΕ ΜΕΤΑΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ αφορούν έξοδα κοινοχρήστων μισθωμένων ακινήτων και η απαίτηση αφορά προκαταβολή για κατασκευαστικό έργο στο υπό αγορά ακίνητο στη θέση Κύριλλος στον Ασπρόπυργο Αττικής.

Δεν υπάρχουν δάνεια από/προς συνδεδεμένα μέρη, πλην αυτών που αναγράφονται ανωτέρω.

Σημειώνεται ότι οι ανωτέρω συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι σύμφωνα με τη συνήθη συναλλακτική πρακτική και την υποθετημένη τιμολογιακή πολιτική που ισχύει για μη συνδεδεμένα μέρη. Δεν υπάρχουν επισφαλείς απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη.

### 6.35 Αμοιβές Ελεγκτών

Η εταιρεία ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές - Λογιστές Α.Ε. με έδρα την Ελλάδα διατέλεσε ως ο νόμιμος ανεξάρτητος ορκωτός ελεγκτής λογιστής για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 καθώς και για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 και παρείχε ελεγκτικές και λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες στην Εταιρεία και στον Όμιλο.

Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζονται οι συνολικές αμοιβές για τις ελεγκτικές και λοιπές επαγγελματικές υπηρεσίες που παρασχεθήκαν στον Όμιλο από το δίκτυο της ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές-Λογιστές Α.Ε. για τις χρήσεις 2023 και 2022 αντίστοιχα:

	Όμιλος	
	01/01/2023 - 31/12/2023	01/01/2022 - 31/12/2022
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	69.000	78.000
Αμοιβές για την έκδοση Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης	33.000	42.000
Λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες	60.500	19.500
<b>Σύνολο</b>	<b>162.500</b>	<b>139.500</b>

### 6.36 Ανάλυση Ευαισθησίας

Οι παρακάτω πίνακες αναλύουν την επίπτωση στα αποτελέσματα σε σχέση με: (α) τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας και του Ομίλου ως προς τον κίνδυνο από μεταβολή των επιτοκίων και τον κίνδυνο από την μεταβολή των χρηματιστηριακών τιμών και (β) τις επενδύσεις σε ακίνητα ως προς τον κίνδυνο από την μεταβολή των αγοραίων τιμών.

Η Εταιρεία και ο Όμιλος εκτίθενται στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων από δάνεια μεταβλητού επιτοκίου τα οποία επηρεάζουν τα αποτελέσματα/ καθαρή θέση μέσω της μεταβολής των χρηματοοικονομικών εξόδων και στον κίνδυνο μεταβολής των λοιπών συνολικών εσόδων/ καθαρής θέσης μέσω της μεταβολής των χρηματιστηριακών τιμών των διαθεσίμων προς πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Επίσης η εταιρεία και ο Όμιλος εκτίθενται και στον κίνδυνο τιμών από την απόκτηση & ανάπτυξη επενδυτικών ακινήτων, των οποίων η εύλογη αξία επηρεάζεται από τις διακυμάνσεις της αγοράς. Τυχόν μεταβολή των τιμών των επενδυτικών ακινήτων επηρεάζει τα αποτελέσματα/ καθαρή θέση μέσω των μεταβολών από την αποτίμηση ακινήτων στην εύλογη αξία τους.

Η ανάλυση της ευαισθησίας υποθέτει παράλληλη μεταβολή των επιτοκίων κατά +/- 100 bps (μονάδες βάσης), μεταβολή των τιμών των μετοχών κατά +/- 5% και μεταβολή των τιμών των ακινήτων κατά 5%, που κατά την κρίση της Διοίκησης θεωρούνται εύλογες και η επίδραση αφορά στα καθαρά μετά από φόρους αποτελέσματα/ καθαρή θέση:

Όμιλος 2023	Λογιστική Αξία	Κίνδυνος Επιτοκίου		Κίνδυνος Υποτίμησης ακινήτων	
		+ 100 M.B.	- 100 M.B.	+ 5%	- 5%
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	189.132.891	(1.891.329)	1.891.329		
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	4.695.969	(46.960)	46.960		
Επενδύσεις σε ακίνητα	260.895.268			13.044.763	(13.044.763)
<b>Καθαρή Επίδραση στα Αποτελέσματα</b>		<b>(1.938.289)</b>	<b>1.938.289</b>	<b>13.044.763</b>	<b>(13.044.763)</b>
Όμιλος 2022	Λογιστική Αξία	Κίνδυνος Επιτοκίου		Κίνδυνος Υποτίμησης ακινήτων	
		+ 100 M.B.	- 100 M.B.	+ 5%	- 5%
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	165.794.580	(1.657.946)	1.657.946	-	-
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	4.890.383	(48.904)	48.904	-	-
Επενδύσεις σε ακίνητα	229.066.000	-	-	11.453.300	(11.453.300)
<b>Καθαρή Επίδραση στα Αποτελέσματα</b>		<b>(1.706.850)</b>	<b>1.706.850</b>	<b>11.453.300</b>	<b>(11.453.300)</b>

Εταιρεία 2023	Λογιστική Αξία	Κίνδυνος Επιτοκίου		Κίνδυνος Υποτίμησης ακινήτων	
		+ 100 M.B.	- 100M.B.	+ 5%	- 5%
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	131.635.624	(1.316.356)	1.316.356		
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	2.555.907	(25.559)	25.559		
Επενδύσεις σε ακίνητα	189.625.268			9.481.263	(9.481.263)
<b>Καθαρή Επίδραση στα Αποτελέσματα</b>		<b>(1.341.915)</b>	<b>1.341.915</b>	<b>9.481.263</b>	<b>(9.481.263)</b>

  

Εταιρεία 2022	Λογιστική Αξία	Κίνδυνος Επιτοκίου		Κίνδυνος Υποτίμησης ακινήτων	
		+ 100 M.B.	- 100M.B.	+ 5%	- 5%
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	105.525.153	(1.055.252)	1.055.252	-	-
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	1.237.992	(12.380)	12.380	-	-
Επενδύσεις σε ακίνητα	103.260.000	-	-	5.163.000	(5.163.000)
Φόρος Εισοδήματος (22%)		<b>(1.067.631,45)</b>	<b>1.067.631</b>	<b>5.163.000</b>	<b>(5.163.000)</b>

### 6.37 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:

Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Παραχωρημένες υποθήκες & προσημειώσεις - Οικόπεδα και Κτίρια	159.213.068	64.502.543	94.749.068	2.040.000
	<b>159.213.068</b>	<b>64.502.543</b>	<b>94.749.068</b>	<b>2.040.000</b>

Επί των μετοχών των θυγατρικών Εταιρειών JPA ΑΕΕΣ, ARVEN Α.Ε., PRIMALAFΤ Α.Ε. και PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ Α.Ε. υφίσταται ενέχυρο υπέρ των τραπεζών-πιστωτών τους.

Η αύξηση στις παραχωρημένες υποθήκες & προσημειώσεις οφείλεται στην αναχρηματοδότηση υφιστάμενου δανεισμού επενδυτικών ακινήτων καθώς και στην χρηματοδότηση κατασκευών σε νέα και υφιστάμενα επενδυτικά ακίνητα

Δεν εκκρεμούν δικαστικές υποθέσεις κατά των Εταιρειών του Ομίλου την 31.12.2023 και την 31.12.2022 που θα επηρέαζαν ουσιωδώς την χρηματοοικονομική τους κατάσταση.

Ο Όμιλος έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις που σχετίζονται με συμβασιοποιημένες κεφαλαιουχικές δαπάνες που θα πραγματοποιηθούν στο μέλλον στα ακίνητα του Ταύρου και της Ξάνθης. Το συνολικό ποσό των συμβασιοποιημένων κεφαλαιουχικών υποχρεώσεων ανέρχεται σε 17,0 εκ..

Επίσης, η Εταιρεία έχει συμβασιοποιημένες υποχρεώσεις έναντι του συνδεδεμένου μέρους ΝΟΕ ΜΕΤΑΛΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΙ Α.Ε. αναφορικά με την απόκτηση και την κατασκευή του επενδυτικού ακινήτου ΚΥΡΙΛΟΣ αξίας € 4.5εκ..ενώ ο Όμιλος και συγκεκριμένα η θυγατρική εταιρεία Pandora έχει συμβασιοποιημένες υποχρεώσεις έναντι των προσημειωμένων απόκτησης των ακινήτων από την Alpha Bank συνολικού ύψους € 25.4 εκ.

### 6.38 Αναμόρφωση Χρηματοοικονομικών καταστάσεων Χρήσης 31/12/2022

II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΧΡΗΣΗΣ	Δημοσιευμένα	Αναταξινόμηση Όμιλος	Αναταξινομηθέντα
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(2.342.860)	202.758	(2.140.101)
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		(202.758)	(202.758)

Ποσό € 0,20εκ. για τον Όμιλο, το οποίο εμφανίζονταν κατά την συγκριτική χρήση 2022 στα λοιπά έξοδα, αναταξινομήθηκε στα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα ώστε να καταστεί συγκρίσιμο με την τρέχουσα χρήση 2023.

**6.39 Γεγονότα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.**

Την 31.01.2024 η θυγατρική εταιρεία PANDORA INVEST A.E. προχώρησε σε σύσταση της κατά 100% θυγατρικής εταιρείας PANFIN ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε..

Την 07.02.2024 η Εταιρεία προχώρησε σε πρόωρη λύση της χρηματοδοτικής μίσθωσης και απόκτηση της κυριότητας του ακινήτου που βρίσκεται στη Α' Πάροδο Δημοτικού Σταδίου 2, Κατερίνη με εξόφληση της υπολειπόμενης υποχρέωσης ύψους € 0,68 εκ.

Την 09.02.2024 η Εταιρεία προχώρησε στην σύναψη ενδοομιλικής δανειακής σύμβασης με την Pandora συνολικού ποσού ύψους € 2 εκ., εκ των οποίων έχουν εκταμιευθεί τα € 1,6 εκ.

Την 01.03.2024 η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά αγροτεμαχίου στην Μαντίνεια Αρκαδίας 2.135 τ.μ. έναντι τιμήματος € 0,02εκ.

Την 01.03.2024 η Εταιρεία προχώρησε σε υπογραφή προσυμφώνου για την πώληση δύο οικοπέδων στην Πάρο έναντι τιμήματος € 0,8εκ.

Την 15.03.2024 θυγατρική εταιρεία PANFIN ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. προχώρησε σε αγορά δύο ακινήτων στην Τρίπολη και στην Αθήνα έναντι τιμήματος € 1,55 εκ.

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν στον Όμιλο ή στην Εταιρεία.

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.**

**ΗΛΙΑΣ ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ**  
Α. Δ. Τ. ΑΟ - 507905

**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

**ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΟΣ ΤΟΠΟΣ ΑΝΑΡΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΚΘΕΣΕΩΝ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ**

Η Ετήσια Οικονομική Εκθεση , οι εκθέσεις ελέγχου των ορκωτών ελεγκτών και οι εκθέσεις του διοικητικού συμβουλίου της μητρικής εταιρείας **PREMIA Properties** καθώς και των θυγατρικών της είναι αναρτημένες στην διεύθυνση διαδικτύου της μητρικής εταιρείας <http://www.premia.gr>

Στον ίδιο διαδικτυακό τόπο είναι αναρτημένες και οι περιοδικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις και οικονομικές εκθέσεις της μητρικής εταιρείας.

# PREMIA

Properties

## PREMIA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.

Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.: 861301000

Αριθμός Απόφασης Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς: 4/949/5.4.2022

Διεύθυνση έδρας Εταιρείας: Βασιλίσσης Σοφίας 59 Αθήνα, Τ.Κ. 11521

### Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών και με εισφορές σε είδος για την περίοδο από 01.01.2023 μέχρι την 31.12.2023

Γνωστοποιείται, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 4.1.2, του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής το «Χ.Α.»), καθώς και τις αποφάσεις 25/17.07.2008 του Δ.Σ. του Χ.Α., όπως τροποποιήθηκε στις 06.12.2017 και 8/754/14.04.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν, ότι από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου εν μέρει με καταβολή μετρητών και εν μέρει με εισφορές σε είδος που έγινε με κατάργηση (αποκλεισμός) του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων, σύμφωνα με την από 19.05.2021 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων και τις από 03.06.2021 και 07.07.2021 αποφάσεις των συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, αντλήθηκαν συνολικά κεφάλαια ύψους € 74.999.996,64, εκ των οποίων € 47.515.213,44 σε μετρητά και € 27.484.783,20 με εισφορές σε είδος. Τα έξοδα της έκδοσης ανήλθαν σε € 1.609.620,32 και καλύφθηκαν εξ' ολοκλήρου από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν σε μετρητά από την παραπάνω αύξηση. Ως εκ τούτου, το συνολικό ποσό που αντλήθηκε σε μετρητά μετά από την αφαίρεση των εξόδων της έκδοσης ανήλθε σε € 45.905.593,12. Η πιστοποίηση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου από το Δ.Σ. της Εταιρείας έλαβε χώρα την 27.07.2021. Το Χρηματιστήριο Αθηνών, κατά την από 27.07.2021 συνεδρίασή του, ενέκρινε την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στο Χ.Α. των 52.083.331 νέων μετοχών. Η διαπραγμάτευση των νέων μετοχών στο Χ.Α. ξεκίνησε την 28.07.2021.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια με μετρητά, καθώς και η έως την 31.12.2023 διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων ανά κατηγορία χρήσης/επένδυσης, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από την παράγραφο 4.1.4.1 του Ενημερωτικού Δελτίου, ως ακολούθως:

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ						
(Ποσά σε €)						
Σκοπός Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων	Καθαρά Αντληθέντα Κεφάλαια προς Διάθεση	Ποσό αντληθέντων Κεφαλαίων έως 31.12.2021	Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που καταβλήθηκαν 01.01-31.12.2022	Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που διατέθηκαν την περίοδο 01.01-31.12.2023	Υπόλοιπο προς Διάθεση 31.12.2023	
Επενδύσεις σε Ακίνητα	42.905.593	22.985.911	19.919.657	24	-	-
Κεφάλαιο κίνησης	3.000.000	2.809.963	190.037	-	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>45.905.593</b>	<b>25.795.874</b>	<b>20.109.695</b>	<b>24</b>		

#### Σημειώσεις :

#### I. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Τα διατεθέντα κεφάλαια, έως 31.12.2023, χρησιμοποιήθηκαν ως εξής :

Στις 30.11.2021 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την εξαγορά αυτοτελούς ακινήτου εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων (serviced apartments), μέσω απόκτησης του 100% των μετοχών των Εταιρειών Zonas και Top Realty, ιδιοκτητριών του ακινήτου. Το ακίνητο βρίσκεται στον Πειραιά, στην περιοχή του Αγίου Διονυσίου και είναι πλήρως μισθωμένο. Το κόστος κτήσης των μετοχών των εν λόγω Εταιρειών ανήλθε σε €10.160 χιλ. εκ των οποίων μέχρι την 31.12.2021 έχει καταβληθεί € 10.126 χιλ. και έως την 31.12.2022 € 34χιλ.

Στις 10.12.2021 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας « IQ KARELA ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», η οποία έχει στην κυριότητά της ακίνητο εντός της ΒΙΟ.ΠΑ. Παιανίας, στο οποίο σχεδιάζεται να αναπτυχθεί πάρκο βιοτεχνολογίας. Η αξία της προκαταβολής

ανέρχεται σε € 7,954 χιλ. Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε στο σύνολό της από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με μετρητά.

Στις 01.08.2022, η Εταιρεία και ο Όμιλος Dimand τροποποίησαν τη συνεργασία τους αναφορικά με το ακίνητο της εταιρείας IQ Karela M.A.E. στην Παιανία, σε συνέχεια λύσης του προσυμφώνου μίσθωσης πάρκου βιοτεχνολογίας προς ανάπτυξη στο εν λόγω ακίνητο. Ειδικότερα:

(α) Έλυσαν το από 10.12.2021 προσύμφωνο μεταβίβασης των μετοχών της IQ Karela M.A.E. με επιστροφή της προκαταβολής € 7,954 εκ.

(β) Προχώρησαν σε μεταβίβαση από την Arcela Investments Limited στη Premia Properties του 40% των μετοχών της IQ Karela M.A.E. και ταυτόχρονα προσυμφώνησαν τη μεταβίβαση του υπολοίπου 60% των μετοχών αυτής κατά την ολοκλήρωση της ανάπτυξης του ακινήτου και έναρξης λειτουργίας του, ως συγκροτήματος μικτών χρήσεων.

Η αξία της προκαταβολής ανέρχεται σε € 3.047 χιλ. Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε κατά € 3.007 χιλ. από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με μετρητά .

Στις 15 12 2021 η Εταιρεία, υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση του συνόλου των εταιρικών μεριδίων της Εταιρείας «VALOR PROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ», η οποία έχει το δικαίωμα μακροχρόνιας εκμετάλλευσης ενός ακινήτου που λειτουργεί ως φοιτητική εστία στην Θεσσαλονίκη. Η συναλλαγή ολοκληρώθηκε την 31.03.2022. Η αξία της προκαταβολής ανερχόταν σε € 1.621 χιλ. και έως την 31.12.2022 καταβλήθηκαν € 1.511 χιλ.

Στις 21 12 2021 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την αγορά του συνόλου των οριζοντίων ιδιοκτησιών δύο (2) ακινήτων με καταβολή αρραβώνα €3.285 χιλ. Τα δύο ακίνητα λειτουργούν ως φοιτητικές εστίες στην Αθήνα και Πάτρα. Η αγορά του ακινήτου στην Αθήνα ολοκληρώθηκε την 31.3.2022 και του ακινήτου στην Πάτρα ολοκληρώθηκε στις 13.07.2022, και έως την 31.12.2022 έχουν καταβληθεί €109 χιλ.

Στις 23.05.2022 έγινε αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της θυγατρικής PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ ύψους € 8.958 χιλ. που αφορά στην αγορά του ακινήτου Εκπαιδευτήρια Δούκα στο Μαρούσι.

Στις 1.07.2022 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την αγορά αγροτεμαχίου με καταβολή αρραβώνα € 2.500 χιλ. Το ακίνητο βρίσκεται στον Κύριλλο Ασπρόπυργου. Έως και 31.12.2022 έχουν καταβληθεί συνολικά 2.516 χιλ. και έως την 31.12.2023 καταβλήθηκαν 0,024 χιλ.

Στις 28.07.2022 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας « PRIMALAFT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», η οποία έχει στην κυριότητά της ακίνητο Πειραιώς 180 Ταύρος. Στο ακίνητο σχεδιάζεται να αναπτυχθούν γραφεία. Το ύψος του τιμήματος ανέρχεται σε € 2.000 χιλ. Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε στο σύνολό της από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με μετρητά .

Στις 19.09.2022 σύμβαση έργου-κατασκευαστικές εργασίες για το ακίνητο επί της Θερμαϊκού 19 Θσ/κη . Το ακίνητο έχει μισθώσει στην εταιρεία SGB ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΙΔΙΟΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΑΕ LEROY MERLIN. Η αξία της προκαταβολής στον ανάδοχο του έργου έως 31.12.2022 ανέρχεται σε € 768 χιλ.

Στις 27.10. 2022 ολοκληρώθηκε η μεταβίβαση των ακινήτων των εταιρειών «Ι.ΜΠΟΥΤΑΡΗΣ & ΥΙΟΣ Α.Ε.» & «Ι.ΜΠΟΥΤΑΡΗΣ & ΥΙΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ & ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε.» («ΜΠΟΥΤΑΡΗΣ») στην Εταιρεία σε υλοποίηση της από 22/8/2022 δικαστικής απόφασης επικύρωσης Συμφωνίας Εξυγίανσης για τις προαναφερθείσες εταιρείες. Αναλυτικότερα, η PREMIA απέκτησε έναντι τιμήματος € 12,3 εκατ., κτίρια συνολικής επιφάνειας 28.800 τετραγωνικών μέτρων (εκ των οποίων 5 οινοποιεία 15.660 τ.μ. καθώς και κτίριο γραφείων στο Πικέρι Αττικής) και οικόπεδα έκτασης 740 στρεμμάτων εκ των οποίων 5 αμπελώνες 633 στρεμμάτων οι οποίοι βρίσκονται σε εξαιρετικές τοποθεσίες παραγωγής οίνου της χώρας (Νάουσα, Γουμένισσα, Μαντινεία, Νεμέα, Σαντορίνη, Κρήτη). Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε μερικώς από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας και ανέρχεται στο ποσό των € 8.842 χιλ.

Στις 10.11 2022 η Εταιρεία, υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση αυτοτελούς ακινήτου εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων. Το ακίνητο βρίσκεται στην Ξάνθη και θα λειτουργεί ως φοιτητική εστία. Η εν λόγω προκαταβολή χρηματοδοτήθηκε μερικώς από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου και ανέρχεται στο ποσό των € 123 χιλ..

Στις 01.12.2022 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την εξαγορά βιομηχανικού κτιρίου στο Κρουονέρι Αττικής, έναντι €2,1 εκατ. Το ακίνητο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Κρουονερίου 114 και είναι μισθωμένο. Από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας χρησιμοποιήθηκαν για την απόκτηση του εν λόγω ακινήτου ποσό € 6 χιλ.

**II. Κεφάλαιο κίνησης**

Το συνολικό διατεθέν ποσό των € 3.000 εκ. χρησιμοποιήθηκε για κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας μέχρι την 31.12.2023.

**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**



**Building a better  
working world**

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)  
Ορκωτοί Ελεγκτές-Λογιστές Α.Ε.  
Χειμάρρας 8B, Μαρούσι  
151 25 Αθήνα

Τηλ.: 210 2886 000  
Φαξ: 210 2886 905  
ey.com

## **Έκθεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών και με εισφορές σε είδος για την περίοδο από 01.01.2023 μέχρι την 31.12.2023»**

Προς: Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία

### **Σκοπός της παρούσας έκθεσης προσυμφωνημένων διαδικασιών και περιορισμός στη χρήση και στην διανομή της**

Ο σκοπός της έκθεσής μας είναι αποκλειστικά να βοηθήσει την Διοίκηση της εταιρείας PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (εφεξής η «Εταιρεία») στην εκπλήρωση των υποχρεώσεών της που απορρέουν τις διατάξεις της παραγράφου 4.1.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής «Χ.Α.») κατ' εφαρμογή της Απόφασης 25/17.07.2008 της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών του Χ.Α. όπως αυτή τροποποιήθηκε την 06.12.2017 και ισχύει, καθώς επίσης και την υπ' αριθμόν 8/754/14.04.2016 απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (εφεξής το «Κανονιστικό Πλαίσιο»), αναφορικά με την κατάρτιση της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων (το «Υποκείμενο Θέμα» και εφεξής η «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων») όπως αυτά προέκυψαν από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών και με εισφορές σε είδος για την περίοδο από 01.01.2023 μέχρι την 31.12.2023, και ενδέχεται να μην είναι κατάλληλες για άλλο σκοπό.

Ως εκ τούτου η Έκθεση αυτή δεν είναι κατάλληλη για άλλο σκοπό και προορίζεται αποκλειστικά για τη Διοίκηση της Εταιρείας, η οποία είναι και ο μοναδικός σκοπούμενος χρήστης της παρούσας έκθεσης και συνεπώς αυτή δεν πρέπει να χρησιμοποιείται ή να διανέμεται σε κανένα άλλο μέρος.

Η παρούσα έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών (εφεξής η «Έκθεση») προορίζεται αποκλειστικά για την ενημέρωση και τη χρήση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στο πλαίσιο της τήρησης των υποχρεώσεων της Εταιρείας, που απορρέουν από το Κανονιστικό Πλαίσιο και δεν προορίζεται και δεν πρέπει να χρησιμοποιείται από κανέναν άλλο. Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για οποιονδήποτε άλλο σκοπό, αφού περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στην χρηματοοικονομική πληροφόρηση που θα συντάξει η Εταιρεία για την χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023 για την οποία θα εκδώσουμε ξεχωριστή Έκθεση Ελέγχου. Στο μέγιστο βαθμό που επιτρέπεται από το νόμο, δεν αναλαμβάνουμε ευθύνη έναντι οποιουδήποτε άλλου εκτός από την Εταιρεία για την παρούσα έκθεση ή τα συμπεράσματα που έχουμε διαμορφώσει.

### **Ευθύνες της Διοίκησης**

Η Διοίκηση έχει αναγνωρίσει ότι οι προσυμφωνημένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για το σκοπό της ανάθεσης.

Η Διοίκηση είναι υπεύθυνη για το Υποκείμενο Θέμα επί του οποίου εκτελούνται οι προσυμφωνημένες διαδικασίες. Η επάρκεια αυτών των διαδικασιών αποτελεί αποκλειστική ευθύνη της Διοίκησης.

### **Ευθύνες του ελεγκτή**

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

Η παρούσα ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάθεση διασφάλισης. Ως εκ τούτου, δεν εκφράζουμε γνώμη ή συμπέρασμα διασφάλισης. Εάν είχαμε πραγματοποιήσει πρόσθετες διαδικασίες, ενδέχεται να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί.





**Building a better  
working world**

### Επαγγελματική δεοντολογία και διαχείριση ποιότητας

Έχουμε συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) και με τις απαιτήσεις δεοντολογίας και ανεξαρτησίας του Ν. 4449/2017, καθώς και του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014.

Η ελεγκτική μας εταιρεία εφαρμόζει το Διεθνές Πρότυπο για τη Διαχείριση Ποιότητας (ISQM) 1 «Διαχείριση Ποιότητας για εταιρείες που διενεργούν ελέγχους ή επισκοπήσεις οικονομικών καταστάσεων ή λοιπές αναθέσεις διασφάλισης ή συναφών υπηρεσιών» και κατά συνέπεια διατηρεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας που περιλαμβάνει τεκμηριωμένες πολιτικές και διαδικασίες σχετικά με τη συμμόρφωση με απαιτήσεις δεοντολογίας, επαγγελματικά πρότυπα και ισχύουσες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

### Διαδικασίες και ευρήματα

Πραγματοποιήσαμε τις διαδικασίες που περιγράφονται κατωτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν με την Διοίκηση της Εταιρείας, επί του Υποκείμενου Θέματος:

	<b>Διαδικασίες</b>	<b>Ευρήματα</b>
1	Σύγκριση, για σκοπούς πληρότητας, των πληροφοριών που περιέχονται στην Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων, με τα όσα ορίζονται από τις διατάξεις της παραγράφου 4.1.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, από την Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 8/754/14.04.2016 και από την Απόφαση 25/17.07.2008 του Χρηματιστηρίου Αθηνών, όπως τροποποιήθηκε στις 06.12.2017.	Συγκρίναμε, για σκοπούς πληρότητας, τις πληροφορίες που περιέχονται στην Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται από τις διατάξεις της παραγράφου 4.1.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, από την Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 8/754/14.04.2016 και από την Απόφαση 25/17.07.2008 του Χρηματιστηρίου Αθηνών, όπως τροποποιήθηκε στις 06.12.2017, χωρίς να σημειωθούν εξαιρέσεις.
2	Σύγκριση της συνέπειας του περιεχομένου της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 09.07.2021, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας.	Επιβεβαιώσαμε ότι το περιεχόμενο της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων είναι σύμφωνο με τα αναφερόμενα στοιχεία στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 09.07.2021, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας.
3	Σύγκριση του ποσού της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου που αναφέρεται στην Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων ως καταβολή με μετρητά εάν συμφωνεί με (α) το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε την 3η Ιουνίου 2021 και την 7η Ιουλίου 2021 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, (β) το ποσό που αναφέρεται στο ως άνω Ενημερωτικό Δελτίο, και (γ) το ποσό που αφορά την εισφορά σε μετρητά και έχει κατατεθεί στον τραπεζικό λογαριασμό με αριθμό 110-00-2320-022601 που τηρεί η Εταιρεία στην Τράπεζα Alpha Bank.	Συμφωνήσαμε το ποσό της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου που αναφέρεται στην Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων, ως καταβολή με μετρητά με (α) το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε την 3η Ιουνίου 2021 και την 7η Ιουλίου 2021 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, (β) το ποσό που αναφέρεται στο ως άνω Ενημερωτικό Δελτίο, και (γ) το ποσό που αφορά την εισφορά σε μετρητά και έχει κατατεθεί στον τραπεζικό λογαριασμό με αριθμό 110-00-2320-022601 που τηρεί η Εταιρεία στην Τράπεζα Alpha Bank, χωρίς να σημειωθούν εξαιρέσεις.
4	Συμφωνία της διάθεσης αντληθέντων ποσών που αναφέρεται στην στήλη «Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που διατέθηκαν περίοδο 01.01-31.12.2023» της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων με το τιμολόγιο αγοράς και με την σχετική λογιστική εγγραφή..	Τα αντληθέντα ποσά που αναφέρονται στην στήλη «Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που διατέθηκαν περίοδο 01.01-31.12.2023» της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων με το τιμολόγιο αγοράς και με την σχετική λογιστική εγγραφή.



Μαρούσι, 27 Μαρτίου 2024

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελεονόρα Σέκα

ΑΡ.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 50131  
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)  
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.  
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8Β, ΜΑΡΟΥΣΙ  
151 25 ΑΘΗΝΑ  
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 107

## PREMIA

Properties

## PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.

Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.: 861301000

Αριθμός Απόφασης Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς: 4/949/5.4.2022

Διεύθυνση έδρας Εταιρείας: Βασιλίσσης Σοφίας 59 Αθήνα, Τ.Κ. 11521

**Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 25.01.2022 μέχρι την 31.12.2023**

Σύμφωνα με τα άρθρα 4.1.2 και 4.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής το «Χ.Α.»), την απόφαση υπ' αριθ. 25/17.07.2008 του Δ.Σ. του Χ.Α., όπως τροποποιήθηκε την 06.12.2017, και την υπ' αριθ. απόφαση 8/754/14.04.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (εφεξής η «Ε.Κ.»), γνωστοποιείται ότι, από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου (εφεξής «Κοινού Ομολογιακού Δανείου» ή «ΚΟΔ») ποσού Εκατό Εκατομμυρίων ευρώ (€100.000.000) με την έκδοση 100.000 κοινών ανώνυμων ομολογιών με τιμή διάθεσης €1.000 εκάστη, που πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με την από 07.01.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Premia Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (εφεξής η «Εταιρεία») και την από 13.01.2022 απόφαση έγκρισης του περιεχομένου του Ενημερωτικού Δελτίου από την Ε.Κ., αντλήθηκε συνολικά καθαρό ποσό ευρώ Εκατό Εκατομμυρίων (€100.000.000). Τα έξοδα της έκδοσης, ανερχόμενα σε €3.500.929,18 καλύφθηκαν εξ' ολοκλήρου από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν από την παραπάνω έκδοση της Εταιρείας. Η έκδοση του Κοινού Ομολογιακού Δανείου καλύφθηκε πλήρως και η καταβολή των αντληθέντων κεφαλαίων έγινε στις 25.01.2022. Οι εκδοθείσες 100 χιλιάδες κοινές ανώνυμες ομολογίες εισήχθησαν προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών στις 26.01.2022.

Τα καθαρά έσοδα του ΚΟΔ τηρούνται σε ξεχωριστό λογαριασμό. Η Εταιρεία δηλώνει ότι η χρήση των καθαρών εσόδων αφορά στη χρηματοδότηση επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, στην αναχρηματοδότηση υφιστάμενου δανεισμού και σε κεφάλαιο κίνησης, σε συμφωνία με το Ενημερωτικό Δελτίο για τη Δημόσια Προσφορά Ομολογιών και του πλαισίου που έχει θέσει το άρθρο 22 του Ν. 2778/1999, ως εκάστοτε ισχύει.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια καθώς και η έως την 31.12.2023 διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων ανά κατηγορία χρήσης/επένδυσης, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από την παράγραφο 4.1.2 του Ενημερωτικού Δελτίου, ως ακολούθως

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΚΟΙΝΟΥ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ					
(Ποσά σε €)					
Σκοπός Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων	Καθαρά αντληθέντα Κεφάλαια προς Διάθεση	Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που καταβλήθηκαν 25.01 – 31.12.2022	Υπόλοιπο προς Χρήση 31.12.2022	Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που διατέθηκαν την 01.01 – 31.12.2023	Υπόλοιπο προς Χρήση 31.12.2023
Αποπληρωμή Κοινού Ομολογιακού Δανείου Alpha Bank, ονομ. αξίας € 41,1 εκατ.	93.499.071	39.382.725	-	-	-
Επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία		25.332.489	28.783.857	11.992.507	16.791.350
Κεφάλαιο κίνησης	3.000.000	2.976.193	23.807	23.807	-
<b>Σύνολο</b>	<b>96.499.071</b>	<b>67.691.406</b>	<b>28.807.665</b>	<b>12.016.314</b>	<b>16.791.350</b>

Ως προς το Α/Α 1 του πίνακα σημειώνεται ότι η ολική αποπληρωμή του Ομολογιακού Δανείου πραγματοποιήθηκε την 02.02.2022, εντός των 30 ημερών από την Ημερομηνία Εκδόσεως του ΚΟΔ, βάσει του Ενημερωτικού Δελτίου.

Διευκρινίζεται ότι τα προσωρινώς αδιάθετα κεφάλαια έχουν ήδη κατανεμηθεί από την Εταιρεία, σε επενδύσεις για τις οποίες έχουν υπογραφεί δεσμευτικές συμφωνίες (ακίνητο ευρισκόμενο στη θέση Κύριλλος Ασπροπύργου, συμμετοχή στην εταιρεία «P&E Investments A.E.» «Project Skyline», συμμετοχή στην εταιρεία «PANDORA INVEST A.E.» για απόκτηση χαρτοφυλακίου

ακινήτων) καθώς και επενδύσεις που είναι ήδη σε εξέλιξη (επένδυση σε ακίνητο Πειραιώς αρ. 180, σε ακίνητο ευρισκόμενο στην Ξάνθη, σε ακίνητο ευρισκόμενο στο Ωραιόκαστρο Θεσσαλονίκης) και αναμένεται να ολοκληρωθούν εντός του 2024. Ποσό € 17.000 χιλ. (συμπεριλαμβανομένων τόκων από τις προθεσμιακές καταθέσεις ποσού ύψους € 225 χιλ.) των αδιάθετων κεφαλαίων έχει κατατεθεί σε προθεσμιακό λογαριασμό στην Ελλάδα.

## Σημειώσεις :

### I. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Τα διατεθέντα κεφάλαια, έως 31.12.2023, χρησιμοποιήθηκαν ως εξής :

- Στις 10.12.2021 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας « IQ KARELA ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», η οποία έχει στην κυριότητά της ακίνητο εντός της ΒΙΟ.ΠΑ. Παιανίας, στο οποίο σχεδιάζεται να αναπτυχθεί πάρκο βιοτεχνολογίας. Η αξία της προκαταβολής ανερχόταν σε € 7.954 χιλ. Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε στο σύνολό της από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με μετρητά .
- Στις 01.08.2022, η Εταιρεία και ο Όμιλος Dimand τροποποίησαν τη συνεργασία τους αναφορικά με το ακίνητο της εταιρείας IQ Karela M.A.E. στην Παιανία, σε συνέχεια λύσης του προσυμφώνου μίσθωσης πάρκου βιοτεχνολογίας προς ανάπτυξη στο εν λόγω ακίνητο. Ειδικότερα:

Έλυσαν το από 10.12.2021 προσύμφωνο μεταβίβασης των μετοχών της IQ Karela M.A.E. με επιστροφή της προκαταβολής € 7.954 χιλ.

Προχώρησαν σε μεταβίβαση από την Arcela Investments Limited στη Premia Properties του 40% των μετοχών της IQ Karela M.A.E. και ταυτόχρονα προσυμφώνησαν τη μεταβίβαση του υπολοίπου 60% των μετοχών αυτής κατά την ολοκλήρωση της ανάπτυξης του ακινήτου και έναρξης λειτουργίας του, ως συγκροτήματος μικτών χρήσεων. Η αξία της προκαταβολής ανέρχεται σε € 3.047 χιλ. Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε μερικώς από τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια ποσό € 40 χιλ.

- Στις 1.07.2022 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την αγορά αγροτεμαχίου με καταβολή αρραβώνα € 2.500 χιλ. Το ακίνητο βρίσκεται στον Κύριλλο Ασπρόπυργου. Στο διάστημα 01.01.2023- 31.12.2023 έχουν καταβληθεί συνολικά € 171 χιλ.
- Στις 28.07.2022 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας « PRIMALAFΤ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», η οποία έχει στην κυριότητά της ακίνητο Πειραιώς 180 Ταύρος . Στο ακίνητο σχεδιάζεται να αναπτυχθούν γραφεία.

Στις 25.10.2022 έγινε αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της θυγατρικής PRIMALAFΤ ΑΕ ύψους € 18.032 χιλ. που αφορά στην αγορά του ακινήτου ΑΘΕΝΣ HEART Πειραιώς 180 Ταύρος . Το ποσό αντλήθηκε από το ομολογιακό δάνειο. Στο ακίνητο σχεδιάζεται να αναπτυχθούν γραφεία.

- Στις 19.09.2022 υπογράφηκε σύμβαση έργου-κατασκευαστικές εργασίες για το ακίνητο επί της Θερμαικού 19 Θεσσαλονίκη Το ακίνητο έχει μισθωθεί στην εταιρεία SGB ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΙΔΙΟΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΑΕ. Η αξία της προκαταβολής στον ανάδοχο του έργου έως 31.12.2022 ανέρχεται σε € 458 χιλ.
- Στις 3.10.2022 υπογράφηκε σύμβαση έργου-κατασκευαστικές εργασίες για το ακίνητο επί της Λ.Λαυρίου 76 Παιανία. Η αξία της προκαταβολής στον ανάδοχο του έργου έως 31.12.2022 ανέρχεται σε € 45 χιλ.
- Στις 27.10.2022 ολοκληρώθηκε η μεταβίβαση των ακινήτων των εταιρειών «Ι.ΜΠΟΥΤΑΡΗΣ & ΥΙΟΣ Α.Ε.» & «Ι.ΜΠΟΥΤΑΡΗΣ & ΥΙΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ & ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε.» («ΜΠΟΥΤΑΡΗΣ») στην Εταιρεία σε υλοποίηση της από 22/8/2022 δικαστικής απόφασης επικύρωσης Συμφωνίας Εξυγίανσης για τις προαναφερθείσες εταιρείες .Αναλυτικότερα, η PREMIA απέκτησε έναντι τιμήματος € 12,3 εκατ., κτίρια συνολικής επιφάνειας 28.800 τετραγωνικών μέτρων (εκ των οποίων 5 οινοποιεία 15.660 τ.μ. καθώς και κτίριο γραφείων στο Πικέρι Αττικής) και οικόπεδα έκτασης 740 στρεμμάτων εκ των οποίων 5 αμπελώνες 633 στρεμμάτων οι οποίοι βρίσκονται σε εξαιρετικές τοποθεσίες παραγωγής οίνου της χώρας (Νάουσα, Γουμένισσα, Μαντινεία, Νεμέα, Σαντορίνη, Κρήτη). Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε μερικώς από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου και ανέρχεται στο ποσό των € 4.208 χιλ.
- Στις 10.11.2022 η Εταιρεία , υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση αυτοτελούς ακινήτου εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων. Το ακίνητο βρίσκεται στην Ξάνθη και θα λειτουργεί ως φοιτητική εστία . Η συναλλαγή ολοκληρώθηκε την

21.03.2023. Μέχρι την 31.12.2022 η εν λόγω προκαταβολή χρηματοδοτήθηκε μερικώς από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου και ανέρχεται στο ποσό των € 85 χιλ.

- Στις 01.12.2022 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την εξαγορά βιομηχανικού κτιρίου στο Κρουονέρι Αττικής, έναντι €2,1 εκατ. Το ακίνητο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Κρουονερίου 114 και είναι μισθωμένο. Από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου χρησιμοποιήθηκαν για την απόκτηση του εν λόγω ακινήτου ποσό € 2.115 χιλ.
- Στις 21.12.2022 δόθηκε δάνειο ύψους 350 χιλ. στην θυγατρική εταιρεία PREMIA ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΜΟΝ.ΑΕ για την κατασκευή ψυκτικών θαλάμων στο ακίνητο 2 Πεύκα .
- Στις 23.12.2022 έγινε σύσταση εταιρείας με την επωνυμία P & E INVESTMENTS ΑΕ στην οποία η εταιρεία κατέχει το 25% του μετοχικού κεφαλαίου. Σκοπός της εταιρείας είναι η συμμετοχή στην εταιρεία με την επωνυμία SKYLINE ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. κατόπιν ανοιχτού διεθνούς διαγωνισμού που διεξήχθη από την τράπεζα ALPHA BANK και στην οποία θα συμμετέχει σε εταιρείες χαρτοφυλακίου.

Στις 02.02.2023 έγινε η καταβολή του αρχικού κεφαλαίου της θυγατρικής εταιρείας P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ και η Εταιρεία προχώρησε σε κατάθεση ποσού € 125 χιλ. στην θυγατρική, ποσό που καλύφθηκε από το ομολογιακό δάνειο.

Στις 04.07.2023 έγινε η καταβολή αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής εταιρείας P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ και η Εταιρεία προχώρησε σε κατάθεση ποσού € 288 χιλ. στην θυγατρική, ποσό που καλύφθηκε από το ομολογιακό δάνειο.

- Στις 02.02.2023 η Εταιρεία προχώρησε σε κατάθεση στην IQ Karela ποσού € 36 χιλ., ως ποσό προοριζόμενο για Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας IQ Karella. Το ποσό καλύφθηκε από το ομολογιακό δάνειο.
- Στις 24.02.2023 υπογράφηκε ιδιωτικό συμφωνητικό οριστικής εκκαθάρισης των υποχρεώσεων της εταιρείας VALOR PROPERTIES LTD και δοθήκαν 122 χιλ. ως εξόφληση του τιμήματος αγοράς του ακινήτου στην Θεσσαλονίκη.
- Στις 15.03.2023 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την εξαγορά βιομηχανικού κτιρίου, έναντι €2.200 χιλ. Το ακίνητο βρίσκεται στην περιοχή Μοσχοχωρίου Φθιώτιδας και είναι μισθωμένο. Από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου χρησιμοποιήθηκαν για την απόκτηση του εν λόγω ακινήτου ποσό € 2.200 χιλ.
- Στις 27.03.2023 ολοκληρώθηκε η μεταβίβαση του ακινήτου στην Ξάνθη σε υλοποίηση του από 10/11/2022 προσυμφώνου αγοράς ακινήτου .Αναλυτικότερα, η PREMIA απέκτησε έναντι τιμήματος € 2.100 χιλ, κτίριο συνολικής επιφάνειας 1.295 τμ . Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε μερικώς από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου και ανέρχεται στο ποσό των € 669 χιλ. Στο ακίνητο σχεδιάζεται να αναπτυχθούν 105 διαμερίσματα φοιτητικές εστίες.
- Στις 08.06. 2023 ολοκληρώθηκε η μεταβίβαση του υπογείου ακινήτου στην Πάτρα .Αναλυτικότερα, η PREMIA απέκτησε έναντι τιμήματος € 94 χιλ., υπόγειο επί του ακινήτου στην Πάτρα συνολικής επιφάνειας 327,56 τμ. Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου και ανέρχεται στο ποσό των € 28 χιλ.
- Στο διάστημα 01.01.2023-31.07.2023 δόθηκε δάνειο ύψους € 966 χιλ.. στην θυγατρική εταιρεία PREMIA ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΜΟΝ.ΑΕ για την κατασκευή ψυκτικών θαλάμων στο ακίνητο Δύο Πεύκα .
- Από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου στο διάστημα 01.01.2023-31.12.2023 χρησιμοποιήθηκαν για το ακίνητο επί της Θεσσαλονίκης 19 Θεσσαλονίκη προς τον ανάδοχο του έργου € 387 χιλ.
- Στο διάστημα 01.01.2023 έως και 31.12.2023 δόθηκαν δάνεια συνολικού ύψους € 4.170 χιλ. στην θυγατρική εταιρεία PRIMALAFΤ ΑΕ για την κατασκευή γραφείων στο ακίνητο Πειραιώς 180.
- Στις 09.01.2023 η θυγατρική Εταιρεία Primalaft ολοκλήρωσε την εξαγορά οικοπέδου στην Λεωφόρο Πειραιώς , έναντι € 1.500 χιλ. Το ακίνητο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Πειραιώς 186β Ταύρος . Στο οικόπεδο σχεδιάζεται να αναπτυχθούν γραφεία. Από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου, η Εταιρεία χορήγησε ενδοομιλικό δάνειο στην Primalaft ύψους € 1.600 χιλ., τα οποία χρησιμοποιήθηκαν για την απόκτηση του εν λόγω οικοπέδου έχοντας συμπεριλάβει και τα έξοδα μεταβίβασης.
- Από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου για το διάστημα από 01.01.2023 έως και 31.12.2023 χρησιμοποιήθηκαν για την μεταγραφή των ακινήτων των εταιρειών «Ι.ΜΠΟΥΤΑΡΗΣ & ΥΙΟΣ Α.Ε.» & «Ι.ΜΠΟΥΤΑΡΗΣ & ΥΙΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ & ΕΠΙΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε.» («Ι.ΜΠΟΥΤΑΡΗΣ») στα οικεία υποθηκοφυλακεία το ποσό των € 366 χιλ.

- Από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου στο διάστημα 01.01.2023-31.12.2023 χρησιμοποιήθηκαν για το ακίνητο επί της Λ.Λαυρίου 76 Παιανία προς τον ανάδοχο του έργου € 861 χιλ.

## II. Κεφάλαιο κίνησης

Το συνολικό διατεθέν ποσό των € 3.000 χιλ. χρησιμοποιήθηκε για κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας, με ποσό ύψους €24 χιλ. να έχει διατεθεί από 01.01.2023-31.12.2023.

Στο διάστημα 01.01.2023-31.12.2023 έχουν εισπραχθεί τόκοι προθεσμιακής κατάθεσης € 225 χιλ.

**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**



**Building a better  
working world**

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)  
Ορκωτοί Ελεγκτές-Λογιστές Α.Ε.  
Χειμάρρας 8B, Μαρούσι  
151 25 Αθήνα

Τηλ.: 210 2886 000  
Φαξ: 210 2886 905  
ey.com

## **Έκθεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών σχετικά με την «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 01.01.2023 μέχρι την 31.12.2023»**

Προς: Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία

### **Σκοπός της παρούσας έκθεσης προσυμφωνημένων διαδικασιών και περιορισμός στη χρήση και στη διανομή της**

Ο σκοπός της έκθεσής μας είναι αποκλειστικά να βοηθήσει την Διοίκηση της εταιρείας PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (εφεξής η «Εταιρεία») στην εκπλήρωση των υποχρεώσεων της που απορρέουν τις διατάξεις των παραγράφων 4.1.2 και 4.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής «Χ.Α.») κατ' εφαρμογή της Απόφασης 25/17.07.2008 της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών του Χ.Α. όπως αυτή τροποποιήθηκε την 06.12.2017 και ισχύει, καθώς επίσης και την υπ' αριθμόν 8/754/14.04.2016 απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (εφεξής το «Κανονιστικό Πλαίσιο»), αναφορικά με την κατάρτιση της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων (το «Υποκείμενο Θέμα» και εφεξής η «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων») όπως αυτά προέκυψαν από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 01.01.2023 μέχρι την 31.12.2023 και ενδέχεται να μην είναι κατάλληλες για άλλο σκοπό.

Ως εκ τούτου η Έκθεση αυτή δεν είναι κατάλληλη για άλλο σκοπό και προορίζεται αποκλειστικά για τη Διοίκηση της Εταιρείας, η οποία είναι και ο μοναδικός σκοπούμενος χρήστης της παρούσας έκθεσης και συνεπώς αυτή δεν πρέπει να χρησιμοποιείται ή να διανέμεται σε κανένα άλλο μέρος.

Η παρούσα έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών (η «Έκθεση») προορίζεται αποκλειστικά για την ενημέρωση και τη χρήση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στο πλαίσιο της τήρησης των υποχρεώσεων της Εταιρείας, που απορρέουν από το Κανονιστικό Πλαίσιο και δεν προορίζεται και δεν πρέπει να χρησιμοποιείται από κανέναν άλλο. Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για οποιονδήποτε άλλο σκοπό, αφού περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στην χρηματοοικονομική πληροφόρηση που θα συντάξει η Εταιρεία για την χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023 για την οποία θα εκδώσουμε ξεχωριστή Έκθεση Ελέγχου. Στο μέγιστο βαθμό που επιτρέπεται από το νόμο, δεν αναλαμβάνουμε ευθύνη έναντι οποιουδήποτε άλλου εκτός από την Εταιρεία για την παρούσα έκθεση ή τα συμπεράσματα που έχουμε διαμορφώσει.

### **Ευθύνες της Διοίκησης**

Η Διοίκηση έχει αναγνωρίσει ότι οι προσυμφωνημένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για το σκοπό της ανάθεσης.

Η Διοίκηση είναι υπεύθυνη για το Υποκείμενο Θέμα επί του οποίου εκτελούνται οι προσυμφωνημένες διαδικασίες. Η επάρκεια αυτών των διαδικασιών αποτελεί αποκλειστική ευθύνη της Διοίκησης.



**Building a better  
working world**

### **Ευθύνες του ελεγκτή**

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

Η παρούσα ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάθεση διασφάλισης. Ως εκ τούτου δεν εκφράζουμε γνώμη ή συμπέρασμα διασφάλισης. Εάν είχαμε πραγματοποιήσει πρόσθετες διαδικασίες, ενδέχεται να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί.

### **Η ανεξαρτησία μας και η διαχείριση ποιότητας**

Έχουμε συμμορφωθεί τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) και με τις απαιτήσεις δεοντολογίας και ανεξαρτησίας του Ν. 4449/2017, καθώς και του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014.

Η ελεγκτική μας εταιρεία εφαρμόζει το Διεθνές Πρότυπο για τη Διαχείριση Ποιότητας (ISQM) 1 «Διαχείριση Ποιότητας για εταιρείες που διενεργούν ελέγχους ή επισκοπήσεις οικονομικών καταστάσεων ή λοιπές αναθέσεις διασφάλισης ή συναφών υπηρεσιών» και κατά συνέπεια διατηρεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας που περιλαμβάνει τεκμηριωμένες πολιτικές και διαδικασίες σχετικά με τη συμμόρφωση με απαιτήσεις δεοντολογίας, επαγγελματικά πρότυπα και ισχύουσες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

### **Διαδικασίες και ευρήματα**

Πραγματοποιήσαμε τις διαδικασίες που περιγράφονται κατωτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν με την Διοίκηση της Εταιρείας, επί του Υποκείμενου Θέματος:





Building a better  
working world

	<b>Διαδικασίες</b>	<b>Ευρήματα</b>
1	Σύγκριση, για σκοπούς πληρότητας, των πληροφοριών που περιέχονται στην Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων, σύμφωνα με όσα ορίζονται από τις διατάξεις των παραγράφων 4.1.2 και 4.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, από την Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 8/754/14.04.2016 και από την Απόφαση 25/17.07.2008 του Χρηματιστηρίου Αθηνών, όπως τροποποιήθηκε στις 06.12.2017.	Συγκρίναμε, για σκοπούς πληρότητας, τις πληροφορίες που περιέχονται στην Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται από τις διατάξεις των παραγράφων 4.1.2 και 4.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, από την Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 8/754/14.04.2016 και από την Απόφαση 25/17.07.2008 του Χρηματιστηρίου Αθηνών, όπως τροποποιήθηκε στις 06.12.2017, χωρίς να σημειωθούν εξαιρέσεις.
2	Σύγκριση της συνέπειας του περιεχομένου της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 13/01/2022, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας.	Επιβεβαιώσαμε ότι το περιεχόμενο της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων είναι σύμφωνο με τα αναφερόμενα στοιχεία στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 13/01/2022, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας.
3	Σύγκριση του ποσού της έκδοσης του Κοινού Ομολογιακού Δανείου που αναφέρεται στην Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων εάν συμφωνεί με (α) το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε στην από την 7 <sup>η</sup> Ιανουαρίου 2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, (β) το ποσό που αναφέρεται στο ως άνω Ενημερωτικό Δελτίο, και (γ) το ποσό που έχει κατατεθεί στον τραπεζικό λογαριασμό με αριθμό 110-00-2320-023292 που τηρεί η Εταιρεία στην Τράπεζα Alpha Bank.	Συμφωνήσαμε το ποσό της έκδοσης του Κοινού Ομολογιακού Δανείου που αναφέρεται στην Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων με (α) το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε στην από την 7 <sup>η</sup> Ιανουαρίου 2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, (β) το ποσό που αναφέρεται στο ως άνω Ενημερωτικό Δελτίο, και (γ) το ποσό που έχει κατατεθεί στον τραπεζικό λογαριασμό με αριθμό 110-00-2320-023292 που τηρεί η Εταιρεία στην Τράπεζα Alpha Bank, χωρίς να σημειωθούν εξαιρέσεις.
4	Συμφωνία της διάθεσης των αντληθέντων ποσών που αναφέρονται στην στήλη «Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που διατέθηκαν περίοδο 01.01-31.12.2023» της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων με τα συμφωνητικά αγοράς ή με τα τιμολόγια αγοράς όπου υφίστανται, με τα πρακτικά και τις αποφάσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας όπου υφίστανται, και με τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.	Τα αντληθέντα ποσά που αναφέρονται στην στήλη «Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που διατέθηκαν περίοδο 01.01-31.12.2023» της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων, συμφωνούν με τα συμφωνητικά αγοράς ή με τα τιμολόγια αγοράς όπου υφίστανται, με τα πρακτικά και τις αποφάσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας όπου υφίστανται, και με τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.



Μαρούσι, 27 Μαρτίου 2024

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελεονόρα Σέκα  
ΑΡ.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 50131  
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)  
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.  
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8Β, ΜΑΡΟΥΣΙ  
151 25 ΑΘΗΝΑ  
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 107

Επωνυμία: ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.  
Διακριτικός Τίτλος: ERNST & YOUNG  
Νομική Μορφή: Ανώνυμη Εταιρεία  
Έδρα: Χειμάρρας 8Β, Μαρούσι, 15125  
Αριθμός ΓΕΜΗ: 000710901000