

PREMIA

Properties

PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία

ΕΤΗΣΙΑ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ ΑΠΟ

1^η Ιανουαρίου ΕΩΣ 31^η Δεκεμβρίου 2024

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 ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 01.01 - 31.12.2024.....	5
1. Επιδόσεις και χρηματοοικονομική θέση	5
2. Σημαντικά γεγονότα περιόδου	7
3. Περιγραφή και διαχείριση των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων.....	10
4. Βασικοί Δείκτες Μέτρησης Αποδοτικότητας και Αποτελεσματικότητας.....	14
5. Προοπτικές για το 2025.....	16
6. Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	17
7. Περιβαλλοντικά ζητήματα.....	17
8. Εργασιακά ζητήματα	17
9. Μερισματική πολιτική.....	18
10. Ίδιες μετοχές.....	18
11. Συναλλαγές και διακανονισμοί που δεν περιλαμβάνονται στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις	18
12. Γεγονότα μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.....	18
13. Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης	19
14. Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων	35
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	37
I. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ.....	45
II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΧΡΗΣΗΣ	46
III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ	47
IV. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....	48
V. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	49
ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	50
1. Γενικές πληροφορίες	50
2. Σύνοψη Ουσιωδών Λογιστικών Πολιτικών	51
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων	51
2.2 Αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας	52
2.3 Ενοποίηση.....	52
2.4 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες	54
2.5 Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	54
2.6 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	55
2.7 Συμφωνίες Παραχώρησης	55
2.8 Μισθώσεις	56
2.9 Λογιστικές αρχές ταξινόμησης αποτίμησης και απομείωσης χρηματοοικονομικών μέσων	57
2.10 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	57
2.11 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα – Δεσμευμένες Καταθέσεις.....	58
2.12 Κέρδη ανά μετοχή.....	58
2.13 Δανειακές υποχρεώσεις.....	58
2.14 Παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	58
2.15 Προγράμματα παροχής κινήτρων σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, στους συνεργάτες και στο προσωπικό	59
2.16 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις	59
2.17 Αναγνώριση εσόδων.....	59
2.18 Κόστος Δανεισμού	60
2.19 Φόρος – Αναβαλλόμενοι φόροι	60
2.20 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	61
2.21 Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα.....	61
2.22 Κρατικές επιχορηγήσεις	61
2.23 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες της Επιτροπής Διεθνήν Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς	61
3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις παραδοχές, και κρίσεις της Διοίκησης	63
3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	63
3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	65
4. Περιγραφή και διαχείριση των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων	65
4.1 Κίνδυνος που σχετίζεται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα	66
4.2 Γεωπολιτικές εξελίξεις & συνέχιση δραστηριότητας	66
4.3 Κίνδυνος αγοράς που συνδέεται με τις τιμές επενδυτικών ακινήτων και μισθωμάτων.....	66
4.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων.....	67
4.5 Κίνδυνοι που αφορούν στη χρηματοδότηση του Ομίλου.....	67
4.6 Κίνδυνος ρευστότητας.....	67

4.7 Κίνδυνος πληθωρισμού	68
4.8 Πιστωτικός κίνδυνος	68
4.9 Κίνδυνοι που αφορούν τη δραστηριότητα της θυγατρικής Εταιρείας JPA ΑΕΕΣ	68
4.10 Κεφαλαιουχικός κίνδυνος	69
4.11 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων	70
5. Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς τομείς	71
6. Σημειώσεις επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	74
6.1 Επενδύσεις σε ακίνητα	74
6.2 Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	78
6.3 Παράγωγα - Χρηματοπιστωτικά μέσα	79
6.4 Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	79
6.5 Δικαιώματα χρήσης παγίων	80
6.6 Άυλα πάγια στοιχεία	80
6.7 Συμμετοχές σε θυγατρικές	81
6.8 Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	83
6.9 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	85
6.10 Εμπορικές απαιτήσεις	85
6.11 Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	86
6.12 Δεσμευμένες καταθέσεις	86
6.13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	86
6.14 Μετοχικό Κεφάλαιο	87
6.15 Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	87
6.16 Αποθεματικά	88
6.17 Αποτελέσματα εις νέον	89
6.18 Μη Ελέγχουσες συμμετοχές	90
6.19 Δανειακές υποχρεώσεις	90
6.20 Υποχρεώσεις μισθώσεων	93
6.21 Υποχρεώσεις για παροχές στους εργαζόμενους	94
6.22 Προβλέψεις	94
6.23 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	94
6.24 Προμηθευτές	95
6.25 Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις / φόρος	95
6.26 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	96
6.27 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	96
6.28 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	97
6.29 Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	97
6.30 Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	97
6.31 Λοιπά λειτουργικά έξοδα	97
6.32 Άλλα έσοδα	98
6.33 Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα	98
6.34 Κέρδη ανά μετοχή	98
6.35 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	99
6.36 Αμοιβές Ελεγκτών	101
6.37 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις	101
6.38 Γεγονότα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	101
ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΟΣ ΤΟΠΟΣ ΑΝΑΡΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΚΘΕΣΕΩΝ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ	102
Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 01.01.2024 μέχρι την 31.12.2024	103

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^η Ιανουαρίου έως την 31^η Δεκεμβρίου 2024, 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 4, 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, 03 Απριλίου 2025

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 - 31.12.2024**Έκθεση επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2024**

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 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 2024.

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 31.12.2024, αποτελείται από:

- Πενήντα ένα (51) επενδυτικά ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας € 430,93 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) σαράντα ένα (41) ακίνητα εισοδήματος συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφανείας 422.207τ.μ. η αξία των οποίων ανέρχεται σε € 415,27 εκ., (β) δέκα (10) ακίνητα προς αξιοποίηση, ήτοι (2) βιομηχανικά ακίνητα συνολικής επιφανείας 7.030 τ.μ. και αξίας € 6,54 εκ., (6) οικόπεδα συνολικής επιφανείας 168.404 τ.μ. και αξίας € 4,95 εκ., στα οποία περιλαμβάνονται και (2) δύο οικόπεδα που είναι διαθέσιμα για άμεση πώληση αξίας € 0,49 εκ. την 31.12.2024 και δύο (2) ακίνητα εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων συνολικής επιφανείας 4.311 τ.μ. και αξίας € 4,17 εκ., την 31.12.2024.
- Δέκα (10) σχολικές μονάδες, συνολικής επιφάνειας 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 € 35,06 εκ.
- Συμμετοχές σε κοινοπραξίες (Σημείωση 6.8) οι οποίες ανέρχονται συνολικά σε € 27,63 εκ. κατά την 31.12.2024.

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 επιφάνειας 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.
- Συμμετοχές σε κοινοπραξίες (Σημείωση 6.8), οι οποίες ανέρχονται συνολικά σε € 2,82 εκ. κατά την 31.12.2023.

Χρηματοοικονομική διάρθρωση

Ο συνολικός δανεισμός του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων και των επιχορηγήσεων (σημ.6.19 - 6.20)) ανήλθε σε € 310,30 εκ. έναντι € 199,60 εκ. την 31.12.2023. Η μεταβολή οφείλεται στην εκταμίευση δανείων για την απόκτηση νέων ακινήτων, για την κατασκευή των επενδυτικών ακινήτων στην Πειραιώς 180 και την Ξάνθη και για την απόκτηση της νέας θυγατρικής SUNWING Α.Ε.

Το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων των δεσμευμένων καταθέσεων) ανήλθε σε € 21,95 εκ. έναντι € 45,03 εκ. την 31.12.2023. Οι δεσμευμένες καταθέσεις του Ομίλου διαμορφώθηκαν σε € 8,06 εκ. έναντι € 7,31 εκ. την 31.12.2023.

Ο καθαρός δανεισμός του Ομίλου (σύνολο δανειακών υποχρεώσεων συμπεριλαμβανομένων και των υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων και των επιχορηγήσεων (σημ.6.19 - 6.20) μείον ταμειακά διαθέσιμα, συμπεριλαμβανομένων των δεσμευμένων καταθέσεων) την 31.12.2024 διαμορφώθηκε σε € 288,35 εκ. έναντι € 154,58 εκ. την 31.12.2023.

Κύκλος εργασιών

Τα συνολικά έσοδα από διαχείριση ακινήτων του Ομίλου κατά την χρήση 2024 ανήλθαν σε € 22,35 εκ. έναντι € 18,99 εκ. κατά την προηγούμενη χρήση, παρουσιάζοντας αύξηση € 3,36 εκ. ή 18%. Η αύξηση αυτή, οφείλεται κυρίως σε μισθώματα που προήλθαν από νέες επενδύσεις καθώς και την ολοκλήρωση των επενδύσεων της Εταιρείας στα κτίρια γραφείων στον Ταύρο και στις φοιτητικές εστίες στην Ξάνθη, από νέους μισθωτές καθώς και από αναπροσαρμογές μισθωμάτων. Τα συνολικά έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα από μισθώματα ακινήτων ύψους € 18,86 εκ. και έσοδα από παροχή υπηρεσιών ύψους € 3,49 εκ. τα οποία κατά κύριο λόγο αφορούν έσοδα της θυγατρικής JPA ΑΕΕΣ καθώς και € 0,82 εκ. έσοδα επαναμιμολόγησης κοινοχρήστων.

Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

Κατά την χρήση 2024, τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ανήλθαν σε € 23,00 εκ. έναντι € 2,31 εκ. την προηγούμενη χρήση παρουσιάζοντας αύξηση € 20,70 εκ. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην ολοκλήρωση των επενδύσεων της Εταιρείας στα κτίρια γραφείων στον Ταύρο και στις φοιτητικές εστίες στην Ξάνθη, στην απόκτηση νέων επενδυτικών ακινήτων μέσω εξαγοράς θυγατρικών και την βελτίωση των συνθηκών της κτηματαγοράς.

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Ο Όμιλος για την χρήση 2024 παρουσίασε λειτουργικά κέρδη προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) ύψους € 37,11 εκ. έναντι € 14,07 εκ. την 31.12.2023 παρουσιάζοντας αύξηση € 23,04 εκ. Η μεταβολή προέκυψε κυρίως από την αύξηση των κερδών από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, καθώς και από την αύξηση του κύκλου εργασιών. 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 € 14,11 εκ., έναντι € 12,02 εκ. την 31.12.2023, παρουσιάζοντας αύξηση € 2,09 εκ. ή 17%.

Τα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα ανήλθαν σε € 6,04 εκ. από € 5,26 εκ. την 31.12.2023, παρουσιάζοντας αύξηση € 0,79 εκ. ή 15%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στις προσθήκες νέων ακινήτων.

Οι δαπάνες προσωπικού ανήλθαν σε € 2,52 εκ. από € 2,19 εκ. την 31.12.2023, παρουσιάζοντας αύξηση € 0,34 εκ. ή 15%, με τον αριθμό του προσωπικού να ανέρχεται σε 17 άτομα την 31.12.2024 έναντι 17 ατόμων την 31.12.2023.

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα κατά τη χρήση 2024 ανήλθαν σε € 1,72 εκ. έναντι € 1,43 εκ. την 31.12.2023, παρουσιάζοντας αύξηση € 0,28 εκ. ή 20%.

Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 8,99 εκ., έναντι € 7,67 εκ. την 31.12.2023, παρουσιάζοντας αύξηση € 1,33 εκ. ή 17%. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση του δανεισμού του Ομίλου.

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 2,77 εκ., έναντι € 2,87 εκ. την 31.12.2023, τα οποία κατά κύριο λόγο αφορούν χρηματοοικονομικά έσοδα της θυγατρικής JPA ΑΕΕΣ.

Φόρος

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

Η θυγατρική εταιρεία SUNWING A.E. καθώς και η θυγατρική αυτής ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΛΑΣ Α.Ε., οι οποίες αποκτήθηκαν από τον Όμιλο την 19.12.2024, φορολογούνται από την ημερομηνία έναρξης της διαχειριστικής τους χρήσης, ήτοι 01.10.2024 έως την 19.12.2024 με τις γενικές διατάξεις φορολογίας εισοδήματος του ν.4172/2013.

Ο φόρος επί των επενδύσεων, των χρηματικών διαθέσιμων και των προκαταβολών καθώς και ο φόρος εισοδήματος με βάση τις γενικές διατάξεις για τις αποκτηθείσες θυγατρικές του Ομίλου την 31.12.2024 ανήλθε σε € 1,95 εκ. έναντι € 1,45 εκ. την 31.12.2023.

Κέρδη μετά από φόρους

Τα κέρδη μετά από φόρους διαμορφώθηκαν σε € 40,87 εκ. έναντι € 7,24 εκ. την 31.12.2023, παρουσιάζοντας αύξηση € 33,63 εκ. κυρίως λόγω της αύξησης από αναπροσαρμογές επενδύσεων σε εύλογη αξία σε σχέση με την προηγούμενη χρήση αλλά και την αύξηση της αξίας των επενδύσεων σε κοινοπραξίες ύψους € 11,73 εκ.

2. Σημαντικά γεγονότα περιόδου

Εταιρικά γεγονότα

Την 31.01.2024 συστάθηκε η εταιρεία PANFIN ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ στην οποία η θυγατρική εταιρεία PANDORA INVEST A.E. εισέφερε το 100% του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου, καταβάλλοντας το ποσό των € 25 χιλ.

Την 09.02.2024 και 01.04.2024 η θυγατρική εταιρεία PANDORA INVEST A.E. εξέδωσε ομολογιακά δάνεια μέχρι το ποσό των € 2 εκ. και € 1,51 εκ. αντίστοιχα, διάρκειας 5 ετών, από τα οποία καλύφθηκε ποσό € 1,62 εκ. και € 1,51 εκ. αντίστοιχα από την Εταιρεία, για την κάλυψη επενδυτικών αναγκών της.

Την 09.02.2024 η θυγατρική εταιρεία PANFIN ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. εξέδωσε ομολογιακό δάνειο μέχρι το ποσό των €10 εκ. και διάρκειας 7 ετών, για την απόκτηση επενδυτικών ακινήτων και την κάλυψη αναγκών κεφαλαίου κίνησης από τα οποία καλύφθηκε ποσό € 3,14 εκ. από την PANDORA INVEST A.E. για την κάλυψη επενδυτικών αναγκών της.

Την 06.03.2024 συστάθηκε η εταιρεία PANRISE A.E. στην οποία η θυγατρική εταιρεία PANDORA INVEST A.E. εισέφερε το 100% του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου, καταβάλλοντας το ποσό των € 100 χιλ.

Την 30.05.2024 συστάθηκε η εταιρεία RENTI TO GO A.E., στην οποία η PANDORA INVEST A.E. εισέφερε το 100% του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου, καταβάλλοντας το ποσό των € 100 χιλ. και στη συνέχεια καταβάλλοντας το ποσό των € 2,7 εκ. η συμμετοχή της στο μετοχικό κεφάλαιο μειώθηκε σε ποσοστό 40%. Η εταιρεία RENTI TO GO A.E. απέκτησε την 3.12.2024 το 100% συμμετοχή της στην εταιρεία TRIVILLAGE A.E. η οποία έχει στην κατοχή της το ακίνητο VILLAGE CINEMAS AND MORE.

Την 22.07.2024 ολοκληρώθηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ποσού € 205.844 με την έκδοση 411.688 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 0,50 η κάθε μία, με κεφαλαιοποίηση αποθεματικού προγραμμάτων παροχής κινήτρων προκειμένου οι μετοχές αυτές να διατεθούν δωρεάν στους δικαιούχους του Προγράμματος σύμφωνα με το άρθρο 114 του Ν.4548/2018.

Την 20.12.2024 ολοκληρώθηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ποσού € 3.814.000 με την έκδοση 7.628.000 νέων, κοινών, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας € 0,50 η κάθε μία, με τιμή διάθεσης € 1,36 ανά νέα μετοχή και την κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων υπέρ νέου μετόχου. Η διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών και της τιμής διάθεσης αυτών, ήτοι € 6.560.080 αποφασίστηκε να αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας «Διαφορά υπέρ το άρτιο», και πραγματοποιήθηκε με συμψηφισμό ισόποσου χρέους της Εταιρείας προς τον νέο μέτοχο.

Επενδύσεις

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

- Την 01.03.2024 η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά αγροτεμαχίου στην Μαντίνεια Αρκαδίας 2.135 τ.μ. έναντι τιμήματος € 0,02εκ.
- Την 15.03.2024 ο Όμιλος προχώρησε σε αγορά δύο εμπορικών ακινήτων στην Τρίπολη και στην Αθήνα έναντι τιμήματος € 1,55 εκ, μέσω της νεοσυσταθείσας θυγατρικής εταιρείας PANFIN A.E. Η εύλογη αξία των ακινήτων κατά την 31.12.2024 ανερχόταν σε € 1,88 εκ.
- Την 16.04.2024, ο Όμιλος προχώρησε σε αγορά ενός εμπορικού ακινήτου στην Δράμα έναντι τιμήματος € 0,78 εκ, μέσω της νεοσυσταθείσας θυγατρικής εταιρείας PANFIN A.E. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31.12.2024 ανερχόταν σε € 0,90 εκ.
- Την 27.06.2024, η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά ενός βιομηχανικού ακινήτου στην Χαλάστρα Θεσσαλονίκης έναντι τιμήματος € 0,35 εκ, μέσω της νεοσυσταθείσας θυγατρικής εταιρείας PANFIN A.E. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31.12.2024 ανερχόταν σε € 1,08 εκ.
- Η Εταιρεία στα πλαίσια της στρατηγικής της συνεργασίας με την εταιρεία TEMES, απέκτησε το 50% της εταιρείας NAVARINO VINEYARDS A.E., η οποία ήταν κατά 100% θυγατρική της TEMES A.E. έναντι συνολικού τιμήματος € 4,13 εκ. Την 25.07.2024 και 10.09.2024 κατέβαλλε ποσά ύψους € 0,5 εκ. και € 1,3 εκ. αντίστοιχα έναντι. Το υπόλοιπο του ποσού € 2,33 εκ. θα καταβληθεί εντός του 2025.

6. Την 19.09.2024, ο Όμιλος προχώρησε σε αγορά ενός εμπορικού ακινήτου στην Αθήνα έναντι τιμήματος € 0,45 εκ, μέσω της θυγατρικής εταιρείας PANFIN A.E. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31.12.2024 ανερχόταν σε € 0,56 εκ.
7. Την 30.09.2024 η Εταιρεία σε εκτέλεση προσυμφώνου, ολοκλήρωσε την αγορά βιομηχανικού ακινήτου στον Κύριλλο Ασπροπύργου, έναντι συνολικού τιμήματος € 7,00 εκ. εκ του οποίου ποσό € 3,50 εκ. καταβλήθηκε εντός της τρέχουσας χρήσης. Επιπλέον, η Εταιρεία προχώρησε σε κατασκευαστικές εργασίες επί του ακινήτου, συνολικού ύψους €2,23 εκ. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31.12.2024 ανερχόταν σε € 10,10 εκ.
8. Την 23.10.2024 η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά οικοπέδου στην Νάουσα Ημαθίας 2.000 τ.μ. έναντι τιμήματος € 0,15 εκ. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31.12.2024 ανερχόταν σε € 0,15 εκ.
9. Την 19.12.2024, η Εταιρεία απέκτησε έναντι συνολικού τιμήματος € 115,22 εκ., εκ των οποίων ποσό € 5 εκ. θα καταβληθεί εντός 18 μηνών, το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας SUNWING A.E. στην οποία ανήκουν άμεσα το ξενοδοχείο 4 αστέρων "Sunwing Kallithea Beach" στην Καλλιθέα Ρόδου και έμμεσα μέσω της 100% συμμετοχής της στην εταιρεία ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΛΑΣ Α.Ε., το ξενοδοχείο 4 αστέρων "Sunwing Makrigialos & Ocean Beach Club" στη Κρήτη. Η εύλογη αξία των ακινήτων κατά την 31.12.2024 ανερχόταν σε € 84,03 εκ. και σε € 31,33 εκ. αντίστοιχα.
10. Την 20.12.2024 η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά εξαώροφου κτιρίου στην Ξάνθη 2.626 τ.μ. το οποίο θα λειτουργήσει ως φοιτητική εστία μετά την ολοκλήρωση εργασιών ανακατασκευής του, έναντι τιμήματος € 1,60 εκ. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31.12.2024 ανερχόταν σε € 2,08 εκ.
11. Την 23.12.2024 η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά πενταώροφου κτιρίου στον Βόλο Μαγνησίας, 1.685 τ.μ. το οποίο θα λειτουργήσει ως φοιτητική εστία μετά την ολοκλήρωση εργασιών ανακατασκευής του, έναντι τιμήματος € 1,85 εκ. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31.12.2024 ανερχόταν σε € 2,09 εκ.
12. Την 20.12.2024 ολοκληρώθηκε η μεταβίβαση του 65% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Skyline Real Estate Single Member S.A. από την Alpha Group Investments LTD του Ομίλου ALPHA BANK, στο επενδυτικό σχήμα «P&E INVESTMENTS A.E». Ο όμιλος ALPHA BANK θα διατηρήσει συμμετοχή 35% στη SKYLINE. Η Εταιρεία συμμετέχει στην Επενδυτική Κοινοπραξία με ποσοστό 25% ενώ με 55% συμμετέχει ο Όμιλος DIMAND και με 20% η Ευρωπαϊκή Τράπεζα Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης (European Bank for Reconstruction and Development – "EBRD").

Προσθήκες Χρήσης

1. Η θυγατρική εταιρεία PRIMALAFIT A.E. ολοκλήρωσε την μετατροπή του ακινήτου στον Ταύρο σε γραφειακό συγκρότημα. Σημειώνεται ότι εντός της τρέχουσας χρήσης πραγματοποιήθηκαν κατασκευαστικές εργασίες, άμεσα έξοδα που αφορούν την κατασκευή και τόκοι κατασκευαστικής περιόδου συνολικού ύψους €21,8 εκ. Η εύλογη αξία του ακινήτου για την 31.12.2024 ανέρχεται σε €74,8 εκ.
2. Η Εταιρεία ολοκλήρωσε την επένδυση του ακινήτου στην Ξάνθη του οποίου οι υπέρ του ισογείου όροφοι θα λειτουργήσουν ως φοιτητική εστία, ενώ το ισόγειο του ακινήτου θα λειτουργήσει ως εμπορικό κατάστημα. Σημειώνεται ότι εντός της τρέχουσας χρήσης πραγματοποιήθηκαν κατασκευαστικές εργασίες και τόκοι κατασκευαστικής περιόδου ύψους €1,63 εκ. Η εύλογη αξία του ακινήτου για την 31.12.2024 ανέρχεται σε € 6,9 εκ.
3. Η Εταιρεία ολοκλήρωσε την επένδυση του βιομηχανικού ακινήτου στον Κύριλλο Ασπροπύργου. Εντός της τρέχουσας χρήσης πραγματοποιήθηκαν κατασκευαστικές εργασίες ύψους €2,23 εκ (εκ των οποίων €1,14 εκ είχαν καταβληθεί κατά την προηγούμενη χρήση και περιλαμβάνονταν στο κονδύλι «Προκαταβολές αγοράς και κατασκευής επενδυτικών ακινήτων»).
4. Η Εταιρεία ξεκίνησε τις εργασίες ανακατασκευής του ακινήτου στο Πικέρμι, οι οποίες ανήλθαν για την τρέχουσα χρήση σε €1,32 εκ.

Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων

Οι προκαταβολές αγοράς των επενδυτικών ακινήτων την 31.12.2024 αφορούν 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 2025, β) στην προκαταβολή αξίας €0,3 εκ. για την αγορά ακινήτων στην Λάρισα, τον Βόλο και την Ρόδο με σκοπό την ανασκευή τους σε φοιτητικές εστίες, γ) στην προκαταβολή αξίας €0,9 εκ. για την αγορά ακινήτου στην Καλαμαριά δ) στην προκαταβολή αξίας € 0,5 εκ. για την αγορά ακινήτου στην Θεσσαλονίκη και ε) στην προκαταβολή αξίας €1,1 εκ. για την αγορά ακινήτου στην Αρτέμιδα Αττικής.

Πωλήσεις Επενδυτικών Ακινήτων

Την 26.06.2024 η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση ακινήτου ιδιοκτησίας της που βρίσκεται στη Α' Πάροδο Δημοτικού Σταδίου 2, Κατερίνη, έναντι τιμήματος €2,26 εκ. Η εύλογη αξία του ανερχόταν σε €2,18 εκ. σύμφωνα με την έκθεση εκτίμησης της 31.12.2023.

Την 13.09.2024 η Εταιρεία σε υλοποίηση προσυμφώνου που είχε υπογραφεί την 03.07.2024 προχώρησε στην πώληση ακινήτου ιδιοκτησίας της που βρίσκεται στο Μεγαλοχώρι Σαντορίνης, έναντι τιμήματος €6,5 εκ. Η εύλογη αξία του ανερχόταν σε €4,06 εκ. σύμφωνα με την έκθεση εκτίμησης της 30.06.2024.

Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού

Την 01.03.2024 η Εταιρεία προχώρησε σε υπογραφή προσυμφώνου για την πώληση δύο οικοπέδων στην Πάρο, που εντάσσονται στον κλάδο των εμπορικών ακινήτων, έναντι τιμήματος €0,6 εκ., Η εύλογη αξία τους ανέρχεται σε €0,49 εκ. σύμφωνα με την έκθεση εκτίμησης της 31.12.2024. Η πώληση εντάσσεται στο πλαίσιο ενεργητικής διαχείρισης του επενδυτικού χαρτοφυλακίου του Ομίλου, με στόχο την μεγιστοποίηση των αποδόσεων μέσω και της πώλησης ακινήτων και αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του πρώτου εξαμήνου 2025.

Χρηματοδοτήσεις

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

Την 05.04.2024 η θυγατρική PANFIN A.E. υπέγραψε με την Τράπεζα Πειραιώς ομολογιακό δάνειο ύψους €7,1 εκ., διάρκειας 5 ετών με σκοπό: α) την αποπληρωμή ενδοομιλικού δανείου προς την μητρική Εταιρεία PANDORA INVEST A.E. β) γενικούς επιχειρηματικούς σκοπούς και γ) την αγορά ακινήτων. Εντός της τρέχουσας χρήσης, πραγματοποιήθηκε εκταμίευση ποσού € 2,8 εκ.

Την 30.08.2024 η Εταιρεία υπέγραψε με την Τράπεζα Πειραιώς ομολογιακό δάνειο ύψους έως €16 εκ., διάρκειας 5 ετών με σκοπό την αναχρηματοδότηση α) υφιστάμενων ομολογιακών δανείων και β) υφιστάμενης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Εντός της τρέχουσας χρήσης εκταμιεύθηκε όλο το δάνειο.

Την 13.09.2024 η θυγατρική εταιρεία PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ Α.Ε. υπέγραψε με την Τράπεζα Πειραιώς τροποποίηση υφιστάμενου ομολογιακού δανείου που αφορά στην μείωση του περιθωρίου. Η εταιρεία αξιολόγησε την επίδραση της τροποποίησης και συνεχίζει να αναγνωρίζει το υπάρχον δάνειο βάσει του τροποποιημένου όρου.

Την 25.09.2024 η Εταιρεία υπέγραψε Σύμβαση Πίστωσης με Ανοιχτό Αλληλόχρεο Λογαριασμό ύψους €2,3 εκ διάρκειας 9 μηνών και με σκοπό την μερική ανακατασκευή υφιστάμενου κτιρίου στο Πικέρμι. Η εν λόγω Σύμβαση θα εξοφληθεί από δανειακή σύμβαση που θα υπογραφεί στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας έως 25.06.2025. Εντός της τρέχουσας χρήσης εκταμιεύθηκε ποσό ύψους €0,80 εκ.

Την 10.10.2024 η Εταιρεία προχώρησε σε πρόωρη λύση της χρηματοδοτικής μίσθωσης με απόκτηση της κυριότητας του ακινήτου που βρίσκεται στο 7ο χλμ. Εθνικής Οδού Καλαμάτας - Τρίπολης με εξόφληση της υπολειπόμενης υποχρέωσης ύψους €3,5 εκ.

Την 30.10.2024 η θυγατρική εταιρεία ΣΑΝΓΟΥΙΝΓΚ Α.Ε. υπέγραψε με την Εθνική Τράπεζα ομολογιακό δάνειο στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, διάρκειας 15 ετών ύψους €7,36 εκ. Εντός της τρέχουσας χρήσης εκταμιεύθηκε ποσό €6 εκ με αντίστοιχη εξόφληση Σύμβασης Αλληλόχρεου Λογαριασμού με σκοπό την ανακατασκευή της ξενοδοχειακής μονάδας Sunwing Kalithea Beach.

Την 30.10.2024 η θυγατρική εταιρεία ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΛΑΣ Α.Ε. υπέγραψε με την Εθνική Τράπεζα ομολογιακό δάνειο στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, διάρκειας 15 ετών ύψους €4,48 εκ με σκοπό την ανακατασκευή της ξενοδοχειακής μονάδας Sunwing Makrigialos Beach. Εντός της τρέχουσας χρήσης δεν υπήρξε εκταμίευση δανείου .

Την 11.11.2024 η εταιρεία υπέγραψε με την τράπεζα Eurobank τροποποίηση του υφιστάμενου ομολογιακού δανείου ποσού έως €50 εκ που αφορά μείωση του περιθωρίου. Η εταιρεία αξιολόγησε την επίδραση της τροποποίησης και συνεχίζει να αναγνωρίζει το υπάρχον δάνειο βάσει του τροποποιημένου όρου. Επιπρόσθετα, στις 10.12.2024 εκταμιεύθηκε ποσό ύψους €13,9 εκ .

Την 21.11.2024 η θυγατρική εταιρεία PANDORA INVEST A.E. υπέγραψε με την συνδεδεμένη VIA FUTURA AB ομολογιακό δάνειο ύψους €1,7 εκ. λήξης 21.11.2034, με σκοπό την χρηματοδότηση της συμμετοχής της PANDORA INVEST A.E. στην αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας RENTI TO GO A.E.

Την 17.12.2024 η Εταιρεία υπέγραψε με την Εθνική Τράπεζα Σύμβαση Πίστωσης με Ανοιχτό Αλληλόχρεο Λογαριασμό ύψους €22,4 εκ. με σκοπό την αγορά μετοχών της εταιρείας SUNWING A.E. η οποία εξοφλήθηκε την 24.12.2024. Η εξόφληση χρηματοδοτήθηκε από ενδοομιλικό δάνειο της Εταιρείας από την SUNWING A.E, συνολικού ποσού €77,9 εκ.

Την 23.12.2024 η θυγατρική εταιρεία SUNWING A.E. υπέγραψε με την Εθνική Τράπεζα ομολογιακό δάνειο ύψους €49,34 εκ., διάρκειας 12 ετών με σκοπό α) την αναχρηματοδότηση υφιστάμενου δανεισμού και β) την χρηματοδότηση της επιτρεπόμενης διανομής δανείου. Εντός της τρέχουσας χρήσης εκταμιεύθηκε ποσό €16,3 εκ.

Στις 23.12.2024 η θυγατρική εταιρεία ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΛΑΣ Α.Ε. υπέγραψε με την Εθνική Τράπεζα ομολογιακό δάνειο ύψους €16,7 εκ., διάρκειας 12 ετών με σκοπό α) την αναχρηματοδότηση υφιστάμενου δανεισμού και β) την χρηματοδότηση της επιτρεπόμενης διανομής δανείου. Εντός της τρέχουσας χρήσης εκταμιεύθηκε ποσό €6,05 εκ.

Την 30.12.2024 η Εταιρεία υπέγραψε με την Alpha Bank Σύμβαση Πίστωσης με Ανοιχτό Αλληλόχρεο Λογαριασμό ύψους €15 εκ διάρκειας 18 μηνών με σκοπό την κάλυψη γενικών επιχειρηματικών σκοπών της εταιρείας. Εντός της τρέχουσας χρήσης δεν υπήρξε εκταμίευση δανείου.

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 Γεωπολιτικές εξελίξεις & συνέχιση δραστηριότητας του Ομίλου

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.

Σε κάθε περίπτωση και καθώς τα δεδομένα μεταβάλλονται διαρκώς, οποιοσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με τις επιπτώσεις από τις γεωπολιτικές εξελίξεις 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 καθέναν 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, 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. Σημειώνεται ότι α) το διαπραγματεύσιμο στο Χρηματιστήριο Αθηνών ομόλογο, 5ετούς διάρκειας ύψους € 100 εκ., β) δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου ύψους € 22,4 εκ. καθώς και γ) το μέρος του δανεισμού που έχει συνάψει ο Όμιλος στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης, και Ανθεκτικότητας («ΤΑΑ») το οποίο ανερχόταν συνολικά σε € 22,8 εκ. κατά την 31.12.2024, διαθέτουν σταθερό επιτόκιο και συνεπώς δεν υπόκεινται στο σχετικό κίνδυνο.

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 31.12.2024 ήταν 3,878% αυξηθεί κατά 100 μονάδες βάσης, η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν αρνητική κατά περίπου € 1,67 εκ. (εξαιρώντας το σταθερό κόστος δανεισμού).

Εφόσον ληφθούν υπόψη δανειακές συμβάσεις οι οποίες είχαν υπογραφεί εντός της χρήσης 2024, ωστόσο δεν είχαν εκταμιευτεί, και εκταμιεύτηκαν μεταγενέστερα, το ως άνω μέσο κόστος δανεισμού του Ομίλου διαμορφώνεται σε 3,629%. Βάσει των εν λόγω συμβάσεων, επιπλέον ποσό δανειακών υποχρεώσεων ύψους € 43,64 εκ., διαθέτει πλέον σταθερό επιτόκιο δανεισμού και δεν υπόκειται στο σχετικό κίνδυνο.

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 μέρισμα 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	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Κυκλοφορούν ενεργητικό	25.150	47.554	12.151	41.816
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	19.526	10.764	8.530	5.456
Άμεση ή Γενική Ρευστότητα	1,29	4,42	1,42	7,66

Η μεταβολή οφείλεται, κατά κύριο λόγο, στην μείωση των ταμειακών διαθεσίμων τα οποία χρησιμοποιήθηκαν σε απόκτηση νέων επενδυτικών ακινήτων και νέων συμμετοχών σε θυγατρικές και κοινοπραξίες καθώς και στην αύξηση των βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων.

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. 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 ουσιαστικά την οικονομική κατάσταση του Ομίλου λόγω της μικρής χρονικής διάρκειας κατασκευής και της μικρής συμμετοχής τους στο σύνολο του επενδυτικού του χαρτοφυλακίου.

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 2 μισθωτές, που ανήκουν κυρίως στους κλάδους εμπορικών ακινήτων (κτίρια γραφείων) και των βιομηχανικών ακινήτων, που συνολικά αντιπροσωπεύουν το 25% των συνολικών μισθωμάτων, με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2024. 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 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.

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 αδυναμία 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.

Σύμφωνα με τους όρους δανειακών συμβάσεων του Ομίλου, ο Όμιλος πρέπει να συμμορφώνεται, μεταξύ άλλων, με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Κατά τη διάρκεια των χρήσεων που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2024 και την 31 Δεκεμβρίου 2023, ο Όμιλος συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση. Σημειώνεται ότι εντός του 2024 ο Όμιλος απέστειλε αιτήματα παρέκκλισης αναφορικά με χρηματοοικονομικούς δείκτες σχετικά με πέντε ομολογιακά δάνειά του Ομίλου, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις σχετικές δανειακές συμβάσεις, το οποίο έγιναν δεκτά από τα αρμόδια χρηματοπιστωτικά ιδρύματα. Οι επιστολές παραιτήσεων αφορούν κυρίως α) την επικείμενη αλλαγή όρων αναληφθέντων δανειακών συμβάσεων νέων θυγατρικών και β) την παράταση επιμέτρησης χρηματοοικονομικών δεικτών κατασκευαστικών δανείων, των οποίων οι χρηματοδοτικοί δείκτες πληρούνται πλήρως με ημερομηνία 31.12.2025.

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

Ποσά σε € χιλ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Συνολικός Δανεισμός και επιχορηγήσεις (μη συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων) (Σημ. 6.19)	308.892	193.829	233.382	134.192
Μείον: Συνολικά ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (συμπεριλαμβανομένων και των Δεσμευμένων Καταθέσεων) (Σημ. 6.12, 6.13)	21.945	45.025	10.608	40.381
Καθαρός Δανεισμός (μη συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων) (α)	286.947	148.804	222.774	93.811
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	198.141	147.249	159.655	135.039
Συνολικά κεφάλαια (β)	485.088	296.053	382.428	228.850
Συντελεστής Μόχλευσης (μη συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων) (α/β)	59,15%	50,26%	58,25%	40,99%
	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Συνολικός Δανεισμός και επιχορηγήσεις (συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων) (Σημ. 6.19, 6.20)	310.300	199.602	234.789	139.965
Μείον: Συνολικά ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (συμπεριλαμβανομένων και των Δεσμευμένων Καταθέσεων) (Σημ. 6.12, 6.13)	21.945	45.025	10.608	40.381
Καθαρός Δανεισμός (συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων) (α)	288.355	154.577	224.181	99.584
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	198.141	147.249	159.655	135.039
Συνολικά κεφάλαια (β)	486.496	301.826	383.836	234.623
Συντελεστής Μόχλευσης (συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων) (α/β)	59,27%	51,21%	58,40%	42,44%

4. Βασικοί Δείκτες Μέτρησης Αποδοτικότητας και Αποτελεσματικότητας

Κατωτέρω παρουσιάζονται οι εναλλακτικοί Δείκτες Αποδοτικότητας («Alternative Performance Measures»), βάσει των ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures της 05.10.2015, που απορρέουν από τις συνοπτικές ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

Οι Εναλλακτικοί Δείκτες Αποδοτικότητας δεν θα πρέπει να θεωρηθεί ότι υποκαθιστούν άλλα μεγέθη που έχουν υπολογισθεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στα ΔΠΧΑ, καθώς και άλλους ιστορικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες. Η Εταιρεία παρουσιάζει τα εν λόγω μεγέθη, καθώς θεωρεί ότι αποτελεί χρήσιμη πληροφόρηση για την αξιολόγηση και για τη σύγκριση της λειτουργικής και οικονομικής της απόδοσης με άλλων εταιρειών του κλάδου. Τα μεγέθη αυτά χρησιμοποιούνται από τη Διοίκηση της Εταιρείας για να παρακολουθεί τη λειτουργική απόδοση και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου. Καθώς τα μεγέθη αυτά δεν υπολογίζονται από όλες τις εταιρείες κατά τον ίδιο τρόπο, η παρουσίαση των μεγεθών αυτών μπορεί να μην είναι συνεπής με παρόμοια μεγέθη που χρησιμοποιούνται από άλλες εταιρείες. Η Διοίκηση της Εταιρείας μετρά και παρακολουθεί την απόδοση του Ομίλου σε τακτά χρονικά διαστήματα βάσει των παρακάτω δεικτών οι οποίοι δεν ορίζονται ή δεν προσδιορίζονται στα ΔΠΧΑ, οι οποίοι χρησιμοποιούνται ευρέως στον τομέα όπου δραστηριοποιείται ο Όμιλος.

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	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Κυκλοφορούν ενεργητικό	25.150	47.554	12.151	41.816
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	19.526	10.764	8.530	5.456
Άμεση ή Γενική Ρευστότητα	1,29	4,42	1,42	7,66

Η μεταβολή οφείλεται κατά κύριο λόγο στην μείωση των ταμειακών διαθεσίμων τα οποία χρησιμοποιήθηκαν σε απόκτηση νέων επενδυτικών ακινήτων και νέων συμμετοχών σε θυγατρικές και κοινοπραξίες καθώς και στην αύξηση των βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων.

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	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Μακροπρόθεσμα Δάνεια και επιχορηγήσεις	296.029	189.133	229.705	131.636
Βραχυπρόθεσμα δάνεια και επιχορηγήσεις	12.863	4.696	3.676	2.556
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων (σημ. 6.20)	1.381	4.874	1.381	4.874
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων (σημ. 6.20)	26	899	26	899
Συνολικός Δανεισμός(α)	310.299	199.602	234.788	139.965
Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις (β)	8.063	7.308	2.281	3.396
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (γ)	13.882	37.717	8.327	36.985
Καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος (α-β-γ = δ)	288.355	154.577	224.181	99.584
Επενδύσεις σε ακίνητα	430.930	260.895	210.920	189.625
Προκαταβολές για αγορά και κατασκευή επενδυτικών ακινήτων	4.246	6.678	2.824	5.266
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρείες	27.625	2.823	13.833	3.562
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος (μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο μέρος)	35.058	36.792	-	-
Σύνολο Επενδύσεων (ε)	497.859	307.188	227.577	198.453
Σύνολο Ενεργητικού (ζ)	524.932	356.147	407.464	280.816
Loan to Value - LTV (α/ε)	62,33%	64,98%	103,17%	70,53%
Net Loan to Value - Net LTV (δ/ε)	57,92%	50,32%	98,51%	50,18%
Δείκτης Μόχλευσης (α/ζ)	59,11%	56,04%	57,62%	49,84%

- (1) Ο Δείκτης Μόχλευσης ορίζεται ως οι μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις πλέον των επιχορηγούμενων δανείων, πλέον των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων (σημ. 6.19,6.20) όπως εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης διά του συνόλου του ενεργητικού, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.
- (2) 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 επιχορηγούμενων δανείων, πλέον των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων (σημ. 6.19,6.20).
 - 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.
- (3) 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 επιχορηγούμενων δανείων, πλέον των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων (σημ. 6.19, 6.20), 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 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	
	31/12/2024	31/12/2023
Εσωτερική Λογιστική Αξία(1) (α)	197.911	147.221
Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης (2)(β)	95.105	85.902
Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή) (α) / (β)	2,08	1,71

(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.	Ο Όμιλος		Μεταβολή %
	31.12.2024	31.12.2023	
Κέρδη χρήσης	40.870	7.243	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	723	293	
Μείον /Πλέον : Αναλογία κερδών/ζημιών από συμμετοχή σε κοινοπραξίες	(11.731)	286	
Μείον : Αναλογία κερδών από αποτίμηση χρηματοπιστωτικών παραγώγων	(926)	-	
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	6.219	4.801	

Πλέον : Φόροι	1.954	1.446	
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	37.109	14.069	
Πλέον / (Μείον): Καθαρό (κέρδος) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(23.002)	(2.307)	
Πλέον / (Μείον) τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα	-	252	
Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)	14.107	12.015	17,41%

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)	Ο Όμιλος		
	31.12.2024	31.12.2023	Μεταβολή %
<i>Ποσά σε € χιλ.</i>			
Κέρδη περιόδου που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	40.668	7.246	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	723	293	
Μείον / Πλέον: Αναλογία κερδών / ζημιών από συμμετοχή σε κοινοπραξίες	(11.731)	286	
Μείον : Αναλογία κερδών από αποτίμηση χρηματοπιστωτικών παραγώγων	(926)	-	
Πλέον / (Μείον): Καθαρό (κέρδος) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(23.002)	(2.307)	
Μείον: Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(1.491)	(1.170)	
Πλέον / (Μείον) : Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα	-	252	
Πλέον: Μη ταμειακά έξοδα για προγράμματα παραχώρησης μετοχών*	617	634	
Μείον / Πλέον: Κέρδος / (Ζημιά) από την τροποποίηση συμβατικών όρων δανείων	(967)	-	
Πλέον / (Μείον): (Ζημιά) που αναλογεί σε μη ελέγχουσες συμμετοχές αναφορικά με τις ανωτέρω προσαρμογές	202	(3)	
FFO	4.093	5.231	(21,75) %

* Τα στοιχεία της προηγούμενης χρήσης αναμορφώθηκαν κατά το ποσό των €634χιλ. για να είναι συγκρίσιμα με αυτά της τρέχουσας χρήσης

5. Προοπτικές για το 2025

Οι προοπτικές της Ελληνικής οικονομίας εξακολουθούν να είναι θετικές, ωστόσο το διεθνές μακροοικονομικό περιβάλλον παραμένει ρευστό εν μέσω γεωπολιτικής αβεβαιότητας λόγω των εν εξελίξει πολέμων στην Ουκρανία και τη Μέση Ανατολή αλλά και εν αναμονή τυχόν επιπτώσεων ως αποτέλεσμα της νέας πολιτικής κατάστασης στις Ηνωμένες Πολιτείες. Σημαντική εξέλιξη αποτελεί η αποκλιμάκωση, κατά 100 μονάδες βάσης συνολικά, του επιτοκίου αναφοράς της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, με προσδοκία για περαιτέρω μειώσεις, η οποία επηρεάζει θετικά, τόσο την πορεία του Euribor και συνεπώς το κόστος δανεισμού του Ομίλου, όσο και τις φορολογικές του υποχρεώσεις.

Η Διοίκηση παραμένει επικεντρωμένη στην αποτελεσματική υλοποίηση του business plan του Ομίλου επιδιώκοντας την προσθήκη στο χαρτοφυλάκιο του ποιοτικών ακινήτων με υψηλές αποδόσεις, μακροχρόνια συμβόλαια και αξιόπιστους μισθωτές. Προτεραιότητα παραμένουν τα ακίνητα εισοδήματος ενώ κατά περίπτωση εξετάζεται η συμμετοχή σε έργα re-development, προκειμένου να επιτευχθούν αυξημένες αποδόσεις και υπεραξίες.

Η Εταιρεία εστιάζει σε κλάδους στους οποίους έχει ήδη παρουσία και μεσοπρόθεσμα οι προσδοκίες παραμένουν θετικές, όπως τα logistics/βιομηχανικά ακίνητα, οι φοιτητικές κατοικίες καθώς και τα ξενοδοχεία, ενώ εξετάζει επιλεκτικά την είσοδο σε νέους κλάδους οι οποίοι εκτιμάται ότι θα έχουν ζήτηση και προοπτικές ανάπτυξης.

Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στην αποτελεσματική διαχείριση των δανειακών υποχρεώσεων της και τη χρηματοδότησή του Ομίλου με ανταγωνιστικούς όρους, αξιοποιώντας όλα τα κατάλληλα χρηματοδοτικά εργαλεία όπως χρηματοδοτήσεις στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

Η Εταιρεία προσβλέπει στη συνέχιση της αναπτυξιακής της πορείας το 2025 βασισμένη στην ολοκλήρωση σημαντικών επενδύσεων εντός του 2024 καθώς και σε νέες επενδύσεις που υλοποιούνται ή έχουν δρομολογηθεί και αναμένεται να

ενισχύσουν τις οικονομικές επιδόσεις του Ομίλου. Τέλος, η Διοίκηση παρακολουθεί συστηματικά και αξιολογεί τα μακροοικονομικά και χρηματοοικονομικά δεδομένα που διαμορφώνονται ώστε, εφόσον απαιτηθεί, να προβεί στις απαραίτητες προσαρμογές.

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 6.35 της Ετήσιας Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024.

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 ουσιαστή 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 εκπαιδευτεί 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 2024 απασχολούσε 17 εργαζόμενους από τους οποίους το 35% ήταν άνδρες, ενώ το 65% ήταν γυναίκες (31 Δεκεμβρίου 2023: 17 εργαζόμενοι εκ των οποίων το 41% ήταν άνδρες και το 59% ήταν γυναίκες). Οι θυγατρικές 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 ότι ορίζει. Κατά την χρήση 2024, όσο και κατά την διάρκεια της προηγούμενης χρήσης 2023 κανένα όργανο ελέγχου δεν καταλόγισε παραβάσεις της εργατικής Νομοθεσίας. Στον Όμιλο δεν υπάρχει σωματείο των εργαζομένων. Σημειώνεται ότι για το 2024 η Εταιρεία έχει λάβει πιστοποιήσεις Great Place to Work.

9. Μερισματική πολιτική

Η διανομή μερίσματος για τη χρήση 2024 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 2024. Με την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας την 31.05.2024 αποφασίσθηκε η διανομή μερίσματος για τη χρήση 2023 ύψους € 2.613.815.

10. Ίδιες μετοχές

Κατά την 31.12.2024, η Εταιρεία κατείχε 61.904 ίδιες μετοχές συνολικής αξίας € 0,08 εκ. και με μέση τιμή κτήσης € 1,277 ανά μετοχή.

Την 19.12.2024 η Εταιρεία προχώρησε σε πώληση 1.563.177 ιδίων μετοχών με τιμή διάθεσης € 1,36 ανά μετοχή, για την εξόφληση του τιμήματος για την απόκτηση της νέας θυγατρικής εταιρείας SUNWING A.E.

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 31.12.2024.

12. Γεγονότα μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Την 16.01.2025 η Εταιρεία, σε συνέχεια πλειοδοτικού διαγωνισμού που ολοκληρώθηκε την 06.11.2024 υπέγραψε συμβόλαιο αγοράς ακινήτου στην Καλαμαριά επί της Εθνικής Αντιστάσεως 33 έναντι τιμήματος € 5.6 εκ. πληρωτέο στις 15.04.2025.

Την 16.01.2025 η Εταιρεία σε υλοποίηση προσυμφώνου που είχε υπογραφεί την 25.10.2024 υπέγραψε συμβόλαιο αγοράς ακινήτου στη Λάρισα, έναντι τιμήματος € 2 εκ. Το εν λόγω ακίνητο θα ανακατασκευαστεί σε φοιτητικές εστίες.

Εντός του Ιανουαρίου 2025, η Εταιρεία προχώρησε σε υπογραφή δεσμευτικής συμφωνίας για την αγορά οινοποιείου με χώρο ξενώνων και αμπελώνων στην Νεμέα.

Την 27.01.2025 η Εταιρεία υπέγραψε με την Τράπεζα Optima Bank Σύμβαση χορήγησης πίστωσης σε ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό έως το ποσό € 10,38 εκ. με σκοπό την αγορά και ανακατασκευή ακινήτων σε φοιτητικές εστίες.

Την 28.01.2025 η Εταιρεία υπέγραψε με την Τράπεζα Optima Bank Σύμβαση χορήγησης πίστωσης σε ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό έως το ποσό € 4,99 εκ. ως ενδιάμεση χρηματοδότηση μέχρι εκταμίευση ομολογιακού δανείου με σκοπό την αγορά μετοχών της εταιρείας ΜΟΥΔΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΕ. Η εκταμίευση του ανωτέρω ομολογιακού θα πραγματοποιηθεί έως την 31.03.2025.

Την 29.01.2025 η Εταιρεία σε υλοποίηση προσυμφώνου που είχε υπογραφεί την 14.11.2024, προχώρησε στην απόκτηση 100% μετοχών της εταιρείας ΜΟΥΔΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΕ, έναντι τιμήματος € 4,99 εκ. Σε συνέχεια της υλοποίησης της συμφωνίας εξοφλήθηκε ομολογιακό δάνειο της εταιρείας ΜΟΥΔΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΕ ποσό € 2,77εκ.. Η Διοίκηση της Εταιρείας αξιολόγησε την ανωτέρω επένδυση ως απόκτηση περιουσιακού στοιχείου.

Την 21.02.2025 η θυγατρική εταιρεία PANFIN A.E. υπέγραψε με την Τράπεζα Πειραιώς τροποποίηση υφιστάμενου ομολογιακού δανείου που αφορά μείωση του επιτοκίου.

Την 25.02.2025, ο Όμιλος προχώρησε σε αγορά ενός επαγγελματικού ακινήτου, με την υπογραφή δύο συμβάσεων αγοραπωλησίας με διαφορετικούς αντισυμβαλλόμενους, στην Ηλιούπολη έναντι συνολικού τιμήματος € 2,68 εκ., μέσω της θυγατρικής εταιρείας PANDORA INVEST A.E.

Την 04.03.2025 η Εταιρεία υπέγραψε με την Τράπεζα Alpha Bank τροποποίηση υφιστάμενου ομολογιακού δανείου που αφορά μείωση του επιτοκίου.

Την 28.03.2025 οι θυγατρικές εταιρείες SUNWING A.E. και ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΛΑΣ Α.Ε. υπέγραψαν με την Εθνική τράπεζα εκταμίευση ομολογιακών δανείων σταθερού επιτοκίου ύψους €32,99 εκ. και €10,65 εκ. αντίστοιχα, τα οποία είχαν υπογραφεί την 23.12.2024, με σκοπό την αναχρηματοδότηση υφιστάμενων ομολογιακών δανείων.

Την 31.03.2025 η Εταιρεία κατέβαλλε το ποσό των €0,82εκ. έναντι αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, που αντιστοιχεί στο ποσοστό συμμετοχής της σε αυτήν.

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 2024. Η ημερομηνία αναφοράς της Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης είναι η 31.12.2024.

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

- A. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης, στον οποίο υπόκειται η Εταιρεία και αποκλίσεις από Ειδικές Πρακτικές του,
- B. 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
- Z. 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. Σύνοψη 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 σύνοψη 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 σύνοψη του Διοικητικού Συμβουλίου εξυπηρετεί αποτελεσματικότερα τις επιχειρηματικές και λειτουργικές της ανάγκες.

Ειδικές πρακτικές σε διαδικασία συμμόρφωσης

Μέρος Α – Διοικητικό Συμβούλιο

2.2. Σύνοψη 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 65% είναι γυναίκες και 35% 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 Κινδύνων

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 της Εταιρείας περιλαμβάνει το σύνολο των εσωτερικών ελεγκτικών μηχανισμών και διαδικασιών, Πολιτικών, Κανόνων και Κωδικών, συμπεριλαμβανομένης της διαχείρισης κινδύνων, του εσωτερικού ελέγχου και της κανονιστικής συμμόρφωσης, που καλύπτει σε συνεχή βάση κάθε δραστηριότητα της Εταιρείας και συντελεί στην ασφαλή και αποτελεσματική λειτουργία της. Το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου έχει σχεδιασθεί ώστε να διασφαλίζονται:

- η συνεπής υλοποίηση της επιχειρησιακής στρατηγικής, με αποτελεσματική χρήση των διαθεσίμων 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 καταστάσεως 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 διαχείρισεως 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 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. 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.

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, 07.04.2022 και 02.07.2024 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

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 σύνταξή τους, από τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, σύμφωνα με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. 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 υλοποίησής 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 σε προηγούμενη χρήση στην εταιρεία Ανδρέας Κουτούπης και Συνεργάτες ΙΚΕ - 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.

Παρακολούθηση του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης (Σ.Ε.Δ.)

Αξιολόγηση συστήματος εταιρικής διακυβέρνησης κατά τα προβλεπόμενα στην παρ.1 αρθ.4 του Ν.4706/2020.

Σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 13 του Ν. 4706/2020, η Εταιρεία εφαρμόζει Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης (Σ.Ε.Δ.), το οποίο περιλαμβάνει κατ' ελάχιστο τα εξής:

- α) επαρκές και αποτελεσματικό Σύστημα εσωτερικού ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων των συστημάτων διαχείρισης κινδύνων και κανονιστικής συμμόρφωσης,
- β) επαρκείς και αποτελεσματικές διαδικασίες για την πρόληψη, τον εντοπισμό και την καταστολή καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων,
- γ) επαρκείς και αποτελεσματικούς μηχανισμούς επικοινωνίας με τους μετόχους, ώστε να διευκολύνονται η άσκηση των δικαιωμάτων τους και ο ενεργός διάλογος με αυτούς (shareholder engagement),
- δ) πολιτική αποδοχών, η οποία συνεισφέρει στην επιχειρηματική στρατηγική, στα μακροπρόθεσμα συμφέροντα και στη βιωσιμότητα της Εταιρείας.

Το Διοικητικό Συμβούλιο στο πλαίσιο των υποχρεώσεων που απορρέουν από την παρ. 1 του Ν.4706/2020 αποφάσισε όπως η αξιολόγηση του συστήματος εταιρικής διακυβέρνησης, να διενεργηθεί με τη συμβολή των Υπευθύνων Εσωτερικού Ελέγχου και Κανονιστικής Συμμόρφωσης υπό την επίβλεψη της Επιτροπής Ελέγχου με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2024 και περίοδο αναφοράς 17.07.2021 – 31.12.2024.

Η επάρκεια και η αποτελεσματικότητα του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου συμπεριλαμβανομένων των συστημάτων διαχείρισης κινδύνων και κανονιστικής συμμόρφωσης, ως μέρος του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης, έχουν εξετασθεί από εξωτερικό αξιολογητή ως αναφέρεται ανωτέρω.

Από την ανωτέρω αξιολόγηση δεν διαπιστώθηκαν θέματα τα οποία θα μπορούσαν να θεωρηθούν ως σοβαρή αδυναμία του συστήματος ως προς την επάρκεια και την αποτελεσματικότητά του.

Δ. Σύνοψη 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 απαλλαγή 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 μετοχών 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 του 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, 07.04.2022 και 02.07.2024 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 Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 31.05.2024 με τριετή θητεία, η οποία λήγει την 31.05.2027, παρατεινόμενη αυτοδικαίως, μέχρι τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση και μέχρι τη λήψη της σχετικής απόφασης, και συγκροτήθηκε σε σώμα με την από 31.05.2024 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
Ηλίας Τσίκλος του Κυριάκου	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Βασίλειος Ανδρικόπουλος του Φιλίππου	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος
Παναγιώτης Βρουστούρης του Κωνσταντίνου	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος
Ρεβέκκα Πιτσικά του Γεωργίου Ταξιάρχη	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-symvoulia-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 2024, πραγματοποιήθηκαν συνολικά 21 συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, ενώ κατά τη χρήση 2023 πραγματοποιήθηκαν συνολικά 20 συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Οι παρουσίες κάθε μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου στις Συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου κατά τη χρήση 2024, εμφανίζονται στον κατωτέρω πίνακα:

Όνοματεπώνυμο	Αριθμός συνεδριάσεων χρήσεως 2024	Αριθμός συνεδριάσεων που συμμετείχε	Ποσοστό παρουσίας	Αριθμός συνεδριάσεων που εκπροσωπήθηκε
Ηλίας Γεωργιάδης	21	21	100%	-
Frank Roseen	21	19	90%	2
Κωνσταντίνος Μαρκάζος	21	21	100%	-
Καλλιόπη Καλογερά	21	21	100%	-
Δημήτριος Τσίγκλος *	6	5	83%	1
Ηλίας Τσίγκλος	15	15	100%	-
Βασίλειος Ανδρικόπουλος	21	20	95%	1
Παναγιώτης Βρουτούρης	21	21	100%	-
Ρεβέκκα Πιτσικά	21	21	100%	-

*Ο κύριος Δημήτριος Τσίγκλος αντικαταστάθηκε από το νέο μέλος του Δ.Σ. κύριο Ηλία Τσίγκλο, ο οποίος εκλέχθηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση της 31.05.2024.

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.

Οι αμοιβές των μελών του Δ.Σ. υπόκεινται στην έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων σύμφωνα με το Ν.4548/2018 με τη σύνταξη της Έκθεσης Αποδοχών.

Η πιο πρόσφατη εγκεκριμένη Έκθεση Αποδοχών των μελών του Δ.Σ. (οικονομική χρήση 2023) έχει καταρτιστεί σύμφωνα με το άρθρο 112 του Νόμου 4548/2018, έχει εγκριθεί από την Ετήσια Τακτική Συνέλευση της Εταιρείας με ημερομηνία 31 Μαΐου 2024 και είναι διαθέσιμη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (<https://www.premia.gr>).

Η αντίστοιχη έκθεση για την οικονομική χρήση 2024 θα αναρτηθεί πριν την έγκρισή της από την Ετήσια Τακτική Συνέλευση της Εταιρείας, η οποία αναμένεται να πραγματοποιηθεί εντός του πρώτου Εξαμήνου του 2025.

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 31.05.2024 απόφασής της.

Η εκλογή των ανεξαρτήτων μη εκτελεστικών μελών του νεοεκλεγέντος Διοικητικού Συμβουλίου έγινε αφού διακριβώθηκε ότι έκαστος εξ αυτών πληροί τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020, κατόπιν εισήγησης της Επιτροπής Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, σε συνέχεια των ανωτέρω επιβεβαίωσε την πλήρωση των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας για τη χρήση 2024.

Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. συμμετείχαν στις συνεδριάσεις του, επόπτευαν τη δράση των εκτελεστικών μελών του Δ.Σ. και αντιμετώπισαν όλα τα θέματα του Δ.Σ. με προσήκουσα επιμέλεια.

Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου σε συνεδρίασή τους την 17.12.2024 συζήτησαν όλα τα θέματα που εμπíπτουν 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

Σύμφωνα με το άρθρο 44 του Ν. 4449/2017, όπως ισχύει, και με την επιφύλαξη της ευθύνης των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, η Επιτροπή Ελέγχου μεταξύ άλλων:

- Ενημερώνει το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για το αποτέλεσμα του υποχρεωτικού ελέγχου και επεξηγεί πώς συνέβαλε ο υποχρεωτικός έλεγχος στην ακεραιότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και ποιος ήταν ο ρόλος της Επιτροπής Ελέγχου στην εν λόγω διαδικασία.
- Παρακολουθεί τη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και υποβάλλει συστάσεις ή προτάσεις για την εξασφάλιση της ακεραιότητάς της.
- Παρακολουθεί την αποτελεσματικότητα των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου, διασφάλισης της ποιότητας και διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας και, κατά περίπτωση, του τμήματος εσωτερικού ελέγχου της, όσον αφορά στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση της Εταιρείας, χωρίς να παραβιάζει την ανεξαρτησία της.
- Παρακολουθεί τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.
- Επισκοπεί και παρακολουθεί την ανεξαρτησία των ορκωτών ελεγκτών λογιστών ή των ελεγκτικών εταιρειών σύμφωνα με τα άρθρα 21, 22, 23, 26 και 27, καθώς και το άρθρο 6 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014 και ιδίως την καταλληλότητα της παροχής μη ελεγκτικών υπηρεσιών στην Εταιρεία, σύμφωνα με το άρθρο 5 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014.
- Είναι υπεύθυνη για τη διαδικασία επιλογής ορκωτών ελεγκτών λογιστών ή ελεγκτικών εταιρειών και προτείνει τους ορκωτούς ελεγκτές λογιστές ή τις ελεγκτικές εταιρείες που θα διοριστούν σύμφωνα με το άρθρο 16 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014, εκτός εάν εφαρμόζεται η παρ. 8 του άρθρου 16 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

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 31.05.2024 συνεδρίασή της, αποφάσισε την εκλογή τριμελούς Επιτροπής Ελέγχου με τριετή θητεία, η οποία συμπίπτει με τη θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία είναι επιτροπή του Δ.Σ. σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 1γ. του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017, αποτελούμενη από δύο ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη και ένα μη-εκτελεστικό μέλος.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στην από 31.05.2024 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 31.05.2024 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 31.12.2024, 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, και Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της ελεγκτικής εταιρείας MPI HELLAS S.A. Επιπλέον, έχει διατελέσει επί σειρά ετών Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής καθώς και σύμβουλος σε θέματα Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς σε διάφορες εταιρείες.

Κατά τη χρήση 2024, πραγματοποιήθηκαν συνολικά 12 συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας, ενώ κατά τη χρήση 2023 πραγματοποιήθηκαν συνολικά 16 συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου. Σε όλες τις συνεδριάσεις συμμετείχε το σύνολο των μελών της Επιτροπής Ελέγχου.

Κατά τη χρήση 2024 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 αξιολόγηση του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης, παρακολούθησε την αποτελεσματικότητα της λειτουργίας του εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας, ενέκρινε τον σχεδιασμό του πλάνου εσωτερικών ελέγχων της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου για τη χρήση 2025, 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 2024.

Επίσης διενήργησε αυτοαξιολόγηση της απόδοσής της για τη χρήση 2024. Η τελευταία τροποποίηση του Κανονισμού Λειτουργίας της εγκρίθηκε στη συνεδρίαση της 01.08.2023.

Ετήσια έκθεση πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου

Η ετήσια έκθεση πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για το 2024 συντάχθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1θ άρθρου 44 του Ν. 4449/2020, παρέχει πληροφορίες για το έργο της Επιτροπής κατά το 2024 και αναρτάται ταυτόχρονα με τη δημοσίευση της παρούσας ετήσιας οικονομικής έκθεσης στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (<https://www.premia.gr>).

Επιτροπή Αποδοχών - Υποψηφιοτήτων

Η Επιτροπή Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών, 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 Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών, 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 Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών 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 εμπίπτουν 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 IIIs 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 31.05.2024 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και η θητεία της συμπίπτει με τη θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου. Κατόπιν αυτού, η Επιτροπή κατά τη συνεδρίασή της στις 31.05.2024 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 Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών 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, τις από 10.12.2021 και 04.05.2022 αποφάσεις των Έκτακτων Γενικών Συνελεύσεων της Εταιρείας. Η τελευταία τροποποίηση της πολιτικής αποδοχών πραγματοποιήθηκε με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης την 31.05.2024.

Κατά τη χρήση 2024, πραγματοποιήθηκαν συνολικά 3 συνεδριάσεις της Επιτροπής, ενώ κατά τη χρήση 2023 πραγματοποιήθηκαν συνολικά 5 συνεδριάσεις της Επιτροπής. Σε όλες τις συνεδριάσεις συμμετείχε το σύνολο των μελών της Επιτροπής.

Κατά τη χρήση 2024 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, 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, την πολιτική αποδοχών και την διατύπωση προτάσεων προς το Δ.Σ. σχετικά με τις αποδοχές των προσώπων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της. Επίσης η επιτροπή εισηγήθηκε προς το Δ.Σ. την έγκριση νέου κύκλου προγράμματος διάθεσης μετοχών για την τριετία 2024 – 2026, καθώς και την εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου από την Τακτική Γενική Συνέλευση της 31.05.2024.

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 Προέδρου αυτής και συγκροτήθηκε σε σώμα.

Κατά τη χρήση 2024, πραγματοποιήθηκαν συνολικά 10 συνεδριάσεις της Επιτροπής σχετικά με εισηγήσεις για αγορά και πώληση ακινήτων ενώ κατά τη χρήση 2023 πραγματοποιήθηκαν συνολικά 4 συνεδριάσεις της Επιτροπής. Σε όλες τις συνεδριάσεις συμμετείχε το σύνολο των μελών της Επιτροπής.

Γραμματέας Διοικητικού Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο υποστηρίζεται από ικανό, εξειδικευμένο και έμπειρο εταιρικό γραμματέα ώστε να συμμορφώνεται με τις εσωτερικές διαδικασίες και πολιτικές, τους σχετικούς νόμους και κανονισμούς και να λειτουργεί αποτελεσματικά και αποδοτικά. Ο εταιρικός γραμματέας είναι αρμόδιος, σε συνεννόηση και με τον Πρόεδρο, για τη διασφάλιση άμεσης, σαφούς και πλήρους πληροφόρησης του Διοικητικού Συμβουλίου, την ένταξη νέων μελών, την οργάνωση Γενικών Συνελεύσεων, τη

διευκόλυνση επικοινωνίας μετόχων με το Διοικητικό Συμβούλιο και τη διευκόλυνση επικοινωνίας του Διοικητικού Συμβουλίου με τα ανώτατα διευθυντικά στελέχη.

Εταιρικός γραμματέας του Διοικητικού Συμβουλίου έχει ορισθεί η κυρία Αλεξάνδρα Χατζηλάσκαρη, η οποία παρίσταται στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του άρθρου 10 του Ν. 4706/2020.

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 αξιολόγηση για τη χρήση 2024 ολοκληρώθηκε εντός του πρώτου τριμήνου του 2025 με τη συνδρομή της Επιτροπής Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών και από την επισκόπηση των αποτελεσμάτων προέκυψε ότι τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου θεωρούν αποτελεσματική την λειτουργία του, καθώς και τη λειτουργία των Επιτροπών του και του Εταιρικού Γραμματέα.

Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου - Εσωτερικός Ελεγκτής

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στη συνεδρίασή της 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.

Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων

Η εταιρεία έχει συστήσει Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων (ΜΔΚ), η οποία είναι λειτουργικά και ιεραρχικά ανεξάρτητη από μονάδες με εκτελεστικές αρμοδιότητες και αναφέρεται στο Δ.Σ. της εταιρείας. Η Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων διαθέτει σχετικό Κανονισμό Λειτουργίας και διαδικασίες.

Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης

Η Εταιρεία διαθέτει Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης η οποία χαρακτηρίζεται από ανεξαρτησία ως προς τις μονάδες που επισκοπεί και δεν διαθέτει άλλες εκτελεστικές αρμοδιότητες. Η πολιτική και οι διαδικασίες που ρυθμίζουν τη λειτουργία της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης καθώς και του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμόρφωσης περιλαμβάνονται αναλυτικά στον Κανονισμό Λειτουργίας Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης.

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-symvouliao-2/>

Ηλίας Γεωργιάδης

Πρόεδρος, εκτελεστικό μέλος

Επαγγελματική Εμπειρία: Ο Ηλίας Γεωργιάδης για σειρά ετών διευθύνει τη δική του επιχείρηση στον κλάδο των κατασκευών και των ακινήτων ως Ανώτατος Εκτελεστικός Διευθυντής. Σήμερα είναι Πρόεδρος και Ανώτατος Εκτελεστικός Διευθυντής (CEO) του Ομίλου Sterner Steinhilber 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 Agroundtown. Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της TLG Immobilien, Πρόεδρος της WCM. Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Premia Α.Ε.Ε.Α.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 CHIPITA, 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 ειδίκευση στο Φορολογικό δίκαιο. Σήμερα παρέχει τις υπηρεσίες της ως Legal & Tax Counsel της εταιρείας PREMIA Α.Ε.Ε.Α.Π.

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 πολυετή εμπειρία. 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 πολυετή εμπειρία 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 πολυετή εμπειρία 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.

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.

Ηλίας Τσίγκλος

Μη εκτελεστικό μέλος

Επαγγελματική Εμπειρία: Ο Ηλίας Τσίγκλος διαθέτει πολυετή εμπειρία στον κλάδο των κατασκευών. Επί είκοσι και πλέον χρόνια επέβλεπε έργα μεγάλου βεληνεκούς στην Ελλάδα και στην Σαουδική Αραβία ως Τεχνικός Διευθυντής και Διευθύνων Σύμβουλος. Τα τελευταία 27 έτη είναι Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της NOE A.E. Μεταλλικές Κατασκευές.

Εκπαίδευση: Απόφοιτος της Σχολής Ναυπηγών.

Επαγγελματική Σταδιοδρομία: Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος NOE Μεταλλικές Κατασκευές Α.Ε.

Διευθυντικά στελέχη

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

Άννα Παρίση

Head of Asset Management & ESG

Επαγγελματική Εμπειρία: Η Άννα Παρίση διαθέτει μακροχρόνια εμπειρία στη διαχείριση ακίνητης περιουσίας με εξειδίκευση στην υλοποίηση και αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου ακινήτων. Σήμερα κατέχει την θέση του Head of Asset Management & ESG της Premia Properties ΑΕΕΑΠ.

Εκπαίδευση: Πτυχιούχος του Πανεπιστημίου του Τορόντο (UofT) στις Περιβαλλοντικές Επιστήμες «Environmental Science» & «Environment & Resource Management». Κατέχει Πιστοποίηση Εκτιμητή Ακινήτων από το Εθνικό & Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών καθώς και δίπλωμα στην Περιβαλλοντική Διαχείριση κατά ISO από την ΕΕΔΕ.

Επαγγελματική Σταδιοδρομία: Portfolio & Asset Management-Assistant Manager, Trastor REIC, Investor Relations, Sato, Relationship Senior Officer, Εμπορική Leasing S.A., MTCC, Accounts Supervisor, Τορόντο, Καναδάς.

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 31.12.2024:

Όνοματεπώνυμο	Θέση	Αριθμός μετοχών
Frank Roseen του Αναστασίου	Αντιπρόεδρος ΔΣ	51.948
Κωνσταντίνος Μαρκάζος του Αλεξίου	Διευθύνων Σύμβουλος	223.177
Καλλιόπη Καλογερά του Σταμάτη *	Μέλος ΔΣ	20.145
Ηλίας Γεωργιάδης	Μέλος ΔΣ	93.050
Ηλίας Τσίγκλος	Μέλος ΔΣ	14.000
Παναγιώτης Βρουστούρης του Κωνσταντίνου	Μέλος ΔΣ	69.445
Κωνσταντίνος Πεχλιβανίδης του Σταύρου	Chief Property Investment Officer	26.029

Άννα Παρίση του Μιχαήλ*	Head of Asset Management & ESG	9.536
Νικόλαος Μπαζιώτης του Αντωνίου	CFO / Head of Assets Management	48.100

* 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 εταιρείες:

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.	STERNER GLOBAL INVEST AB	Μέλος Δ.Σ.
4.	Hstr Hus av Trå AB	Πρόεδρος Δ.Σ.
5.	STERNER PROJEKT AB	Μέλος Δ.Σ.
6.	STERNER STENHUS FÖRVALTNING AB	Μέλος Δ.Σ.
7.	STERNER STENHUS FASTIGHETER AB	Μέλος Δ.Σ.
8.	STENHUS FÖRVALTNING STOCKHOLM AB	Μέλος Δ.Σ.
9.	BOTKYRKA KORNET 6 & 15 AB	Μέλος Δ.Σ.
10.	STERNER STENHUS SERVICES AB	Μέλος Δ.Σ.
11.	STERNER PROJEKT 101 AB	Μέλος Δ.Σ.
12.	STERNER PROJEKT 102 AB	Μέλος Δ.Σ.
13.	STERNER PROJEKT 103 AB	Μέλος Δ.Σ.
14.	IADIS FORVALTNING 1 AB	Μέλος Δ.Σ.
15.	Iadis Västerhaninge Nödesta 13:3 AB	Μέλος Δ.Σ.
16.	Ersmark Holding 2 AB	Μέλος Δ.Σ.
17.	IADIS JB FORVALTNING AB	Μέλος Δ.Σ.
18.	Xrosspoint Invest AB	Μέλος Δ.Σ.
19.	A-P GROUP AB	Μέλος Δ.Σ.
20.	SGEG CAPITAL INVEST AB	Μέλος Δ.Σ.
21.	Via Futura Holding AB	Μέλος Δ.Σ.
22.	Via Futura AB	Μέλος Δ.Σ.
23.	Via Futura 1 AB	Μέλος Δ.Σ.
24.	Fastighetsbolaget sittesta 102 AB	Μέλος Δ.Σ.
25.	Fastighetsbolaget sittesta 103 AB	Μέλος Δ.Σ.
26.	IADR Stockholm Bygeln 1 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	Πρόεδρος ΔΣ
3	STENHUS FASTIGHETER I NORDEN AB	Μη Εκτελεστικό μέλος ΔΣ
4	WCM AG	Πρόεδρος Δ.Σ.

Ο κ. Ηλίας Τσίκλος- 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	ΝΟΕ ΜΕΤΑΛΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΙ Α.Ε.	Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος
2	ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΪΚΑ ΞΑΝΘΗΣ ΕΠΕ	Διαχειριστής
3	ΝΟΕ ΑΚΙΝΗΤΑ Μ. ΙΚΕ	Διαχειριστής
4	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΠΑΙΑΝΙΑΣ Α.Ε.	Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος
5	ELIAS TSIKLOS HOLDINGS LTD	Διευθυντής
6	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 2 ΑΕ	Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος
7	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΕΛΕΥΣΙΝΑΣ ΑΕ	Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος
8	ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΡΥΚΙΑΣ ΜΟΝ. Α.Ε.	Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος
9	ΑΚΙΝΗΤΑ ΚΡΩΠΙΑΣ ΜΟΝ. Α.Ε.	Σύμβουλος/Διαχειριστής
10	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 3 ΑΕ	Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος
11	ΚΟΣΜΙΟΝ ΜΟΝΟΠΡ. ΙΔΙΩΤ. ΚΕΦ. ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Διαχειριστής
12	ΝΟΕ METAL CONSTRUCTION LTD	Διευθυντής
13	ΕΙΤ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΙΚΕ	Διαχειριστής
14	ΤΖΕΝΗΛ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Διαχειριστής
15	E.G. HOLDINGS AE	Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος
16	ΚΑΡΕΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ.	Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος.
17	ΑΚΙΝΗΤΑ ΕΛΕΥΣΙΝΑΣ ΜΟΝ/ΠΗ ΙΚΕ	Διαχειριστής
18	ΕΛΑΙΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε	Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος
19	ΑΚΙΝΗΤΑ ΘΡΙΑΣ ΜΟΝ/ΠΗ Α.Ε.	Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος
20	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΘΡΙΑΣΙΟΥ ΜΟΝ/ΠΗ Α.Ε	Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος
21	ATHENARUM PORTUS CAMPUS ΜΟΝ/ΠΗ Α.Ε.	Σύμβουλος/Διαχειριστής
22	SAKETOS-TSIKLOS HOLDINGS LTD	Διευθυντής

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. στις κάτωθι εταιρείες:

A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Θέση στο διοικητικό συμβούλιο
1	ΚΑΡΑΜΟΛΕΓΚΟΣ Α.Ε.	Εκτελεστικό μέλος ΔΣ
2	ΕΒΕΑ	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 στην κάτωθι εταιρεία:

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

Η κα. Ρεβέκκα Πιτσικά- 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 A.E.	Πρόεδρος & Διευθύνουσα Σύμβουλος
2.	PEOPLE FOR BUSINESS EXECUTIVE N2GROWTH A.E	Πρόεδρος & Διευθύνουσα Σύμβουλος
3	EXTRA MILE A.E.	Διευθύνουσα Σύμβουλος

4.	ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΕΞΑΓΩΓΙΚΩΝ ΠΙΣΤΩΣΕΩΝ	Μη Εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.
5.	Wer HOLDING	Πρόεδρος & Διευθύνουσα Σύμβουλος
6.	E.B.E.A.	Μέλος Δ.Σ.

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».

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.

Περισσότερες 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 εταιρειών 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 2023 η PREMIA συγκέντρωσε το υψηλό ποσοστό του 80% 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 2024 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) και του GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark).

Το 2024, η Εταιρεία προχώρησε σε υποβολή Έκθεσης Ενεργειακού Αποτυπώματος με έτος αναφοράς το 2023 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 31.12.2024

Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατά την 31.12.2024 ανερχόταν σε € 47.583.425, διαιρούμενο σε 95.166.850 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη και κατά την 31.12.2023 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 21.1.2025:

Μέτοχος	Αριθμός Κοινών Μετοχών	% Συμμετοχής στο Μετοχικό Κεφάλαιο
Sterner Stenhus	36.264.824	38,11 %
Fastighets AB Balder	15.604.155	16,40%
Nequiter	9.537.000	10,02%
NLTG ΗΗ ΕΛΛΑΔΟΣ ΜΟΝ/ΠΗ Α.Ε.	9.191.177	9,66%
NOE Α.Ε.	6.930.505	7,28%
Elias Tsiklos Holdings Ltd	1.703.300	1,79%
Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	15.935.889	16,74%
Σύνολο	95.166.850	100,00%

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 απόφαση 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, 3 Απριλίου 2025



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

Τηλ.: 210 2886 000
ey.com

**Shape the future
with confidence**

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 συνημμένες 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 31ης Δεκεμβρίου 2024, τις εταιρικές 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 συνημμένες 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 31η Δεκεμβρίου 2024, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»), 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 εκφέρουμε 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 εταιρικών και ενοποιημένων 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 εταιρικών και ενοποιημένων 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 συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.



Shape the future
with confidence

Σημαντικό θέμα ελέγχου	Πώς αντιμετωπίστηκε κατά τον έλεγχό μας το σημαντικό θέμα ελέγχου
Έλεγχος αποτίμησης των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (σε εταιρική και ενοποιημένη βάση)	
<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 31ης Δεκεμβρίου 2024 η Εταιρεία εμφανίζει επενδύσεις σε ακίνητα ύψους €210,9 εκ. (συμπεριλαμβανομένης της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων διαθέσιμων προς πώληση). Στην αντίστοιχη ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2024 ο Όμιλος εμφανίζει επενδύσεις σε ακίνητα ύψους €430,9 εκ. (συμπεριλαμβανομένης της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων διαθέσιμων προς πώληση).</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 πρόβησαν στον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της 31ης Δεκεμβρίου 2024.</p> <p>Οι σημαντικότερες παραδοχές και εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν αφορούν, μεταξύ άλλων τα εξής:</p> <ul style="list-style-type: none">• παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις• εκτιμήσεις για τα κενά μίσθια• εκτιμήσεις για το προεξόφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών• εκτιμήσεις για την μέθοδο υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης και της μεθόδου υπολειμματικής αξίας• εκτιμήσεις για τα κόστη κατασκευής• συντελεστή απόδοσης στη λήξη και συντελεστή κεφαλαιοποίησης• 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 <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">• Καταγράψαμε και κατανοήσαμε τη διαδικασία, την πολιτική και τη μεθοδολογία που χρησιμοποιεί η Διοίκηση για την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα.• 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.• 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^η Δεκεμβρίου 2024.• 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.• 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 προεξόφλητικού 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.• Επαληθεύσαμε, για δείγμα ακινήτων, την ακρίβεια συγκεκριμένων υπολογισμών που διενεργήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές στο πλαίσιο υπολογισμού της εύλογης αξίας. Αξιολογήσαμε επιπλέον την επάρκεια των γνωστοποιήσεων στις σχετικές σημειώσεις των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων



**Shape the future
with confidence**

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, και σε οποιεσδήποτε άλλες πληροφορίες οι οποίες είτε απαιτούνται από ειδικές διατάξεις του νόμου είτε η Εταιρεία ενσωμάτωσε προαιρετικά στην προβλεπόμενη από το Ν. 3556/2007 Ετήσια Οικονομική Έκθεση, 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 ουσιώδης 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 σε αυτές τις ενέργειες.

Η Επιτροπή Ελέγχου (Άρθρο 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.



Shape the future with confidence

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 πολιτικών 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.
- Σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο του Ομίλου με σκοπό να αποκτήσουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών μονάδων εντός του Ομίλου ως βάση για τη διαμόρφωση γνώμης επί των ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την επισκόπηση της διενεργούμενης ελεγκτικής εργασίας για σκοπούς ελέγχου του Ομίλου. 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.



Shape the future
with confidence

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 απαιτήσεων της παραγράφου 1, περιπτώσεις αα', αβ' και β', του άρθρου 154Γ του Ν.4548/2018, 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 και 153 του Ν.4548/2018, και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024.
- 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 συνημμένων 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 2024 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 6.36 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

4. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 24^η Ιουνίου 2022 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Έκτοτε ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί για μια συνολική περίοδο τριών ετών με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής 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

Υποκείμενο Θέμα

Αναλάβαμε την ανάθεση εύλογης διασφάλισης με σκοπό να εξετάσουμε τα ψηφιακά αρχεία της εταιρείας PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, τα οποία καταρτίστηκαν σύμφωνα με το Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF), και τα οποία περιλαμβάνουν τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2024, σε μορφή XHTML, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL «213800MU91F1752AVM79-2024-12-31-el.zip» με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των λοιπών επεξηγηματικών πληροφοριών (Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων), (εφεξής «Υποκείμενο Θέμα»), προκειμένου να διαπιστώσουμε ότι καταρτίστηκε σύμφωνα με τις απαιτήσεις που ορίζονται στην ενότητα Εφαρμοστέα Κριτήρια.



**Shape the future
with confidence**

Εφαρμοστέα Κριτήρια

Τα Εφαρμοστέα Κριτήρια για το Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF) ορίζονται από τον κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμό της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (ΕΕ) 2019/815, όπως τροποποιήθηκε με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2020/1989 (εφεξής «Κανονισμός ESEF») και την 2020/C 379/01 Ερμηνευτική Ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 10^{ης} Νοεμβρίου 2020, όπως προβλέπεται από το Ν. 3556/2007 και τις σχετικές ανακοινώσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Συνοπτικά τα κριτήρια αυτά προβλέπουν, μεταξύ άλλων, ότι:

- 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 λουιτές 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 το ESEF, συμπεριλαμβανομένης και της σχετικής ταξινόμιας, παρατίθενται στα Ρυθμιστικά Τεχνικά Πρότυπα (Regulatory Technical Standards) του ESEF.

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^η Δεκεμβρίου 2024, σύμφωνα με τα Εφαρμοστέα Κριτήρια, 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 η έκδοση της παρούσας έκθεσης αναφορικά με την αξιολόγηση του Υποκείμενου Θέματος, με βάση τη διενεργηθείσα εργασία μας, η οποία περιγράφεται παρακάτω στην ενότητα «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας».

Η εργασία μας διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης 3000 (Αναθεωρημένο) "Έργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης" (εφεξής «ΔΠΑΔ 3000»).

Το ΔΠΑΔ 3000 απαιτεί να σχεδιάζουμε και να διενεργούμε την εργασία μας έτσι ώστε να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για την αξιολόγηση του Υποκείμενου Θέματος σύμφωνα με τα Εφαρμοστέα Κριτήρια. Στο πλαίσιο των διενεργούμενων διαδικασιών εκτιμούμε τον κίνδυνο ουσιώδους σφάλματος των πληροφοριών που σχετίζονται με το Υποκείμενο Θέμα.

Θεωρούμε ότι τα στοιχεία που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα και υποστηρίζουν το συμπέρασμα που διατυπώνεται στην παρούσα έκθεση διασφάλισης.

Επαγγελματική δεοντολογία και διαχείριση ποιότητας

Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τις ενοποιούμενες θυγατρικές της, καθ' όλη τη διάρκεια της παρούσας ανάθεσης και έχουμε συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις του Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ), τις απαιτήσεις δεοντολογίας και ανεξαρτησίας του Ν. 4449/2017 καθώς και του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014.



**Shape the future
with confidence**

Η ελεγκτική μας εταιρεία εφαρμόζει το Διεθνές Πρότυπο για τη Διαχείριση Ποιότητας (ISQM) 1 «Διαχείριση Ποιότητας για εταιρείες που διενεργούν ελέγχους ή επισκοπήσεις χρηματοοικονομικών 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.

Εύρος διενεργηθείσας εργασίας

Η εργασία διασφάλισης που διενεργήσαμε καλύπτει περιοριστικά τα αντικείμενα που περιλαμβάνονται στην υπ' αρ. 214/4/11-02-2022 Απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Λογιστικής Τυποποίησης και Ελέγχων (ΕΛΤΕ) και στις «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^η Φεβρουαρίου 2022, έτσι ώστε να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου που καταρτίστηκαν από τη διοίκηση συμμορφώνονται από κάθε ουσιώδη άποψη με τα Εφαρμοστέα Κριτήρια.

Εγγενείς περιορισμοί

Η εργασία μας κάλυψε τα αντικείμενα που αναφέρονται στην ενότητα «Εύρος διενεργηθείσας εργασίας» για την απόκτηση εύλογης διασφάλισης με βάση τις διαδικασίες που περιγράφονται. Στο πλαίσιο αυτό, η εργασία που διενεργήσαμε δεν θα μπορούσε να διασφαλίσει απόλυτα ότι θα αποκαλυφθούν όλα τα θέματα που θα μπορούσαν να θεωρηθούν ως ουσιώδεις αδυναμίες.

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^η 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.

Αθήνα, 3 Απριλίου 2025

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ανδρέας Χατζηδαμιανού
ΑΜ ΣΟΕΛ: 61391

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελεονόρα Σέκα
ΑΜ ΣΟΕΛ: 50131

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

Επωνυμία: ΕΡΝΣΤ & ΠΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.
Διακριτικός Τίτλος: ERNST & YOUNG
Νομική Μορφή: Ανώνυμη Εταιρεία
Έδρα: Χειμάρρας 8B, Μαρούσι, 15125
Αριθμός ΓΕΜΗ: 000710901000

**Εταιρικές και Ενοποιημένες
Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της χρήσεως
από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2024**

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

I. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία		
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	
Ενεργητικό					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6.1	430.440.404	260.895.268	210.430.404	189.625.268
Προκαταβολές αγοράς και κατασκευής επενδυτικών ακινήτων	6.1	4.245.734	6.678.288	2.823.641	5.265.850
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	6.2	33.186.762	34.929.797	-	-
Παράγωγα - Χρηματοπιστωτικά μέσα	6.3	926.181	-	-	-
Ενσώματα πάγια στοιχεία	6.4	360.808	851.443	459.280	959.443
Δικαιώματα χρήσης παγίων	6.5	693.642	820.043	693.642	820.043
Άυλα πάγια στοιχεία	6.6	18.994	19.884	16.737	19.884
Συμμετοχές σε θυγατρικές	6.7	-	-	147.280.226	31.833.737
Συμμετοχές σε συγγενείς	6.8	-	-	-	412.500
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	6.8	27.625.213	2.822.720	13.833.343	3.149.059
Δεσμευμένες καταθέσεις	6.12	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	6.9	294.781	75.516	17.785.358	5.414.059
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού		499.292.518	308.592.959	394.822.630	238.999.843
Κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Εμπορικές απαιτήσεις	6.10	1.356.255	932.319	1.328.207	925.463
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	6.2	1.871.072	1.861.760	-	-
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	6.11	1.477.305	1.234.700	1.715.034	2.009.003
Δεσμευμένες καταθέσεις	6.12	6.563.320	5.807.756	780.714	1.896.359
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	6.13	13.882.023	37.717.391	8.327.310	36.984.921
Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού		25.149.974	47.553.927	12.151.265	41.815.746
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	6.1	490.000	-	490.000	-
Σύνολο Ενεργητικού		524.932.492	356.146.886	407.463.895	280.815.589
Ίδια Κεφάλαια					
Αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής					
Μετοχικό Κεφάλαιο	6.14	47.583.425	43.563.581	47.583.425	43.563.581
Ίδιες μετοχές	6.14	(79.073)	(1.515.400)	(79.073)	(1.515.400)
Σύνολο		47.504.352	42.048.181	47.504.352	42.048.181
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	6.15	19.220.245	12.673.752	19.254.026	12.707.130
Αποθεματικά	6.16	54.949.648	57.269.813	53.514.720	55.871.123
Αποτελέσματα εις νέον	6.17	76.236.617	35.229.253	39.382.331	24.412.771
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής		197.910.862	147.220.998	159.655.429	135.039.205
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	6.18	229.726	27.571	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		198.140.588	147.248.569	159.655.429	135.039.205
Υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Δανειακές Υποχρεώσεις	6.19	288.980.043	186.268.361	229.221.751	131.097.876
Επιχορηγήσεις δανείων	6.19	7.048.944	2.864.530	483.665	537.748
Υποχρεώσεις μισθώσεων	6.20	2.049.949	5.664.175	2.049.949	5.664.175
Υποχρεώσεις για παροχές σε εργαζομένους	6.21	63.041	47.880	63.041	47.880
Προβλέψεις	6.22	248.530	403.456	248.530	303.456
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.23	8.875.161	2.886.095	7.211.613	2.669.109
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		307.265.669	198.134.498	239.278.550	140.320.244
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές	6.24	1.300.965	523.815	504.463	171.812
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	6.25	1.297.903	788.224	586.985	508.555
Δανειακές Υποχρεώσεις	6.19	12.430.133	4.551.020	3.624.940	2.515.167
Επιχορηγήσεις δανείων	6.19	432.459	144.949	51.379	40.740
Υποχρεώσεις μισθώσεων	6.20	147.952	1.010.949	147.952	1.010.949
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.26	3.916.823	3.744.863	3.614.196	1,208.918
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		19.526.236	10.763.819	8.529.916	5.456.140
Σύνολο υποχρεώσεων		326.791.905	208.898.317	247.808.465	145.776.384
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		524.932.492	356.146.886	407.463.895	280.815.589

II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΧΡΗΣΗΣ

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία		
	01.01- 31.12.2024	01.01- 31.12.2023	01.01- 31.12.2024	01.01- 31.12.2023	
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	6.27	18.864.743	15.361.894	14.353.993	10.359.754
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	6.28	3.488.838	3.630.619	662.173	781.995
Σύνολο εσόδων		22.353.580	18.992.512	15.016.166	11.141.749
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	6.1	1.490.637	1.170.000	1.490.637	1.170.000
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6.1	23.002.420	2.307.118	10.990.001	3.385.140
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	6.29	(6.044.290)	(5.256.461)	(2.572.637)	(1.843.654)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	6.30	(2.522.224)	(2.186.149)	(2.522.224)	(2.186.149)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων	6.4- 6.6	(722.973)	(293.355)	(722.471)	(289.157)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	6.31	(1.717.229)	(1.434.370)	(1.435.934)	(1.249.298)
Άλλα έσοδα	6.32	546.065	477.399	351.940	419.290
Λειτουργικά κέρδη		36.385.988	13.776.696	20.595.478	10.547.921
Αναλογία κερδών / ζημιών από συμμετοχή σε κοινοπραξία και σε συγγενή εταιρεία	6.8	11.730.709	(285.852)	-	-
Κέρδη από αποτίμηση χρηματοπιστωτικών παραγώγων		926.181	-	-	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	6.33	2.772.923	2.865.558	1.338.959	673.441
Χρηματοοικονομικά έξοδα	6.33	(8.992.263)	(7.666.560)	(6.112.693)	(4.913.517)
Κέρδη προ φόρων		42.823.538	8.689.841	15.821.745	6.307.845
Φόρος	6.25	(1.953.804)	(1.446.431)	(1.228.207)	(810.080)
Κέρδη χρήσης		40.869.734	7.243.411	14.593.538	5.497.765
Λοιπά συνολικά εισοδήματα					
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:					
Αναλογιστικά κέρδη επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών		(1.936)	(3.414)	(1.936)	(3.414)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		(1.936)	(3.414)	(1.936)	(3.414)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		40.867.798	7.239.997	14.591.602	5.494.351
Τα κέρδη χρήσης αποδίδονται σε:					
Μετόχους της Εταιρείας		40.667.579	7.246.015	14.593.538	5.497.765
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		202.155	(2.604)	-	-
Κέρδη χρήσης		40.869.734	7.243.411	14.593.538	5.497.765
Τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης αποδίδονται σε:					
Μετόχους της Εταιρείας		40.665.643	7.242.601	14.591.602	5.494.351
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		202.155	(2.604)	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		40.867.798	7.239.997	14.591.602	5.494.351
Βασικά κέρδη ανά μετοχή ιδιοκτητών μητρικής	6.34	0,4716	0,0843		
Απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή ιδιοκτητών μητρικής	6.34	0,4643	0,0833		

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
Υπόλοιπα την 1 Ιανουαρίου 2023		42.288.603	12.681.040	53.980.273	32.140.795	141.090.712	254.450	141.345.161
Κέρδη χρήσης		-	-	-	7.246.015	7.246.015	(2.604)	7.243.411
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	-	(3.414)	(3.414)	-	(3.414)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	-	7.242.601	7.242.601	(2.604)	7.239.997
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
Υπόλοιπα την 31 Δεκεμβρίου 2023		42.048.181	12.673.752	57.269.813	35.229.253	147.220.998	27.571	147.248.569
Υπόλοιπα την 1 Ιανουαρίου 2024	Σημ.	42.048.181	12.673.752	57.269.813	35.229.253	147.220.998	27.571	147.248.569
Κέρδη χρήσης		-	-	-	40.667.579	40.667.579	202.155	40.869.734
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	-	(1.936)	(1.936)	-	(1.936)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	-	40.665.643	40.665.643	202.155	40.867.798
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	6.14	3.814.000	6.560.080	-	-	10.374.080	-	10.374.080
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	6.15	-	(13.587)	-	-	(13.587)	-	(13.587)
Τακτικό αποθεματικό	6.16	-	-	311.125	(311.125)	-	-	-
Ίδιες μετοχές	6.14	(464.903)	-	-	-	(464.903)	-	(464.903)
Πώληση ιδίων μετοχών	6.14	1.901.231	-	-	224.690	2.125.921	-	2.125.921
Διανομή αφορολόγητων αποθεματικών	6.16	-	-	(2.613.815)	-	(2.613.815)	-	(2.613.815)
Κλείσιμο παλαιού προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	6.16	205.844	-	(634.000)	428.156	-	-	-
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	6.16	-	-	616.524	-	616.524	-	616.524
Υπόλοιπα την 31 Δεκεμβρίου 2024		47.504.352	19.220.245	54.949.648	76.236.617	197.910.862	229.726	198.140.588

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
Υπόλοιπα την 1 Ιανουαρίου 2023		42.288.603	12.707.130	52.340.970	11.479.632	118.816.335
Κέρδη χρήσης		-	-	-	5.497.765	5.497.765
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	-	(3.414)	(3.414)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	-	5.494.351	5.494.351
Τακτικό Αποθεματικό		-	-	376.771	(376.771)	-
Συγχωνεύσεις θυγατρικών		-	-	4.678.656	4.581.219	9.259.876
Συγχωνεύσεις θυγατρικών-αποτελέσματα περιόδου 01.01. – 31.07.2023		-	-	-	2.817.942	2.817.942
Ίδιες μετοχές		(240.423)	-	-	-	(240.423)
Διανομή αφορολόγητων αποθεματικών		-	-	(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
Υπόλοιπα την 31 Δεκεμβρίου 2023		42.048.181	12.707.130	55.871.123	24.412.771	135.039.205
	Σημ.					
Υπόλοιπα την 1 Ιανουαρίου 2024		42.048.181	12.707.130	55.871.123	24.412.771	135.039.205
Κέρδη χρήσης		-	-	-	14.593.538	14.593.538
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	-	(1.936)	(1.936)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	-	14.591.602	14.591.602
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	6.14	3.814.000	6.560.080	-	-	10.374.080
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	6.15	-	(13.183)	-	-	(13.183)
Τακτικό αποθεματικό	6.16	-	-	274.888	(274.888)	-
Ίδιες μετοχές	6.14	(464.903)	-	-	-	(464.903)
Πώληση ιδίων μετοχών		1.901.231	-	-	224.690	2.125.921
Διανομή αφορολόγητων αποθεματικών	6.16	-	-	(2.613.815)	-	(2.613.815)
Κλείσιμο παλαιού προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	6.16	205.844	-	(634.000)	428.156	-
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	6.16	-	-	616.524	-	616.524
Υπόλοιπα την 31 Δεκεμβρίου 2024		47.504.352	19.254.026	53.514.720	39.382.331	159.655.429

V. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		1.01- 31.12.2024	1.01- 31.12.2023	1.01- 31.12.2024	1.01- 31.12.2023
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες					
Κέρδη προ φόρων		42.823.538	8.689.841	15.821.745	6.307.845
Πλέον / (μείον) προσαρμογές για:					
Αποσβέσεις	6.4 - 6.6	722.973	293.355	722.471	289.157
Προβλέψεις προσωπικού	6.16	636.528	648.872	636.528	648.872
Λοιπές προβλέψεις		(75.868)	(400.000)	34.455	(400.000)
Καθαρό (κέρδος) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6.1	(23.002.420)	(2.307.118)	(10.990.001)	(3.385.140)
Κέρδη από αποτίμηση χρηματοπιστωτικών παραγώγων	6.3	(926.181)	-	-	-
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	6.1	(1.400.344)	(1.170.000)	(1.400.344)	(1.170.000)
Έσοδα από τόκους / λοιπά έσοδα	6.33	(3.202.356)	(2.865.558)	(1.420.107)	(673.441)
Χρεωστικοί τόκοι	6.33	8.722.060	7.477.953	5.842.490	4.738.265
Χρεωστικοί Τόκοι Μισθώσεων ΔΠΧΑ 16	6.33	270.203	188.607	270.203	175.252
Αναλογία κερδών / ζημιών από συμμετοχή σε κοινοπραξία και σε συγγενή εταιρεία	6.8	(11.730.709)	285.852	-	-
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές κεφαλαίου κίνησης					
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		(161.669)	425.889	(17.789)	(375.753)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων εκτός δανείων		(1.887.005)	(226.284)	91.231	1.552.161
Μείωση / (αύξηση) χρηματοοικονομικών στοιχείων στο αποσβέσιμο κόστος	6.2	3.835.841	3.660.769	-	-
Ταμειακές ροές από / (για) λειτουργικές δραστηριότητες		14.624.592	14.702.179	9.590.883	7.707.219
Μείον:					
Χρεωστικοί τόκοι καταβλημένοι		(9.715.293)	(8.307.530)	(5.713.111)	(4.877.238)
Καταβλημένοι φόροι	6.25	(1.783.333)	(1.004.077)	(1.149.777)	(448.416)
Καθαρές Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		3.125.965	5.390.571	2.727.994	2.381.565
Ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες					
Απόκτηση νέων θυγατρικών (εκτός ταμειακών διαθέσιμων και ισοδυνάμων που αποκτήθηκαν)	6.7	(38.838.333)	-	(42.209.245)	-
Αύξηση συμμετοχής σε θυγατρικές		-	-	-	(100.000)
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου θυγατρικών	6.7	-	-	(230.000)	-
Καταβολή Μετοχικού Κεφαλαίου νέας θυγατρικής		-	20.000	-	(80.000)
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		-	(7.290)	-	-
Απόκτηση συμμετοχής σε συγγενείς		-	(125.000)	-	(125.000)
Αύξηση συμμετοχής σε κοινοπραξίες και συγγενείς	6.8	(10.696.586)	(389.900)	(7.896.586)	(389.900)
Είσπραξη από μειώσεις μετ. κεφαλαίου θυγατρικών		-	-	-	6.790.000
Δάνεια σε θυγατρικές	6.9	-	-	(11.204.300)	(19.750.750)
Δάνεια από θυγατρικές	6.19	-	-	22.400.000	-
Αγορές νέων επενδυτικών ακινήτων	6.1	(10.373.191)	(4.457.575)	(7.180.458)	(4.457.575)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6.1	(25.985.871)	(25.321.850)	(5.140.468)	(4.597.186)
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση και κατασκευή ακινήτων	6.1	(2.833.296)	(4.150.018)	(2.823.641)	(2.737.580)
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων	6.4	(795.089)	(25.849)	(785.059)	(25.849)
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	6.1	8.760.000	5.240.260	8.760.000	5.240.260
Τόκοι εισπραχθέντες		682.979	352.442	682.979	352.408
Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες (β)		(80.079.387)	(28.864.781)	(45.626.776)	(19.881.173)
Ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		(13.586)	-	(13.183)	-
Αγορά ιδίων μετοχών	6.14	(464.903)	(240.423)	(464.903)	(240.423)
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	6.19	98.179.281	62.246.960	54.406.694	19.174.045
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων	6.19	(581.100)	(753.623)	(277.200)	(429.345)
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων	6.19	(36.147.981)	(38.493.327)	(33.427.787)	(3.206.146)
Αποπληρωμή υποχρεώσεων μίσθωσης	6.20	(4.484.382)	(272.267)	(4.484.382)	(234.478)
Μεταβολή δεσμευμένων καταθέσεων		(755.564)	(348.923)	1.115.645	(1.803.116)
Διανομή αφορολόγητων αποθεματικών	6.16	(2.613.713)	(1.742.485)	(2.613.713)	(1.742.485)
Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		53.118.052	20.395.912	14.241.171	11.518.053
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου(α) + (β) + (γ)		(23.835.369)	(3.078.298)	(28.657.611)	(5.981.556)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	6.13	37.717.391	40.795.689	36.984.921	38.766.961
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου εταιρειών που συγχωνεύθηκαν		-	-	-	4.199.516
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	6.13	13.882.023	37.717.391	8.327.310	36.984.921

Οι επεξηγηματικές σημειώσεις που παρατίθενται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2024.

ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ της χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2024

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>).

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας την 21.01.2025:

Μέτοχος	Αριθμός Κοινών Μετοχών	% Συμμετοχής στο Μετοχικό Κεφάλαιο
Sterner Stenhus	36.264.824	38,11 %
Fastighets AB Balder	15.604.155	16,40%
Nequiter	9.537.000	10,02%
NLTG ΗΗ ΕΛΛΑΔΟΣ ΜΟΝ/ΠΗ Α.Ε.	9.191.177	9,66%
NOE Α.Ε.	6.930.505	7,28%
Elias Tsiklos Holdings Ltd	1.703.300	1,79%
Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	15.935.889	16,74%
Σύνολο	95.166.850	100,00%

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 31.12.2024 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας ήταν 17 άτομα, έναντι 17 ατόμων, για τον Όμιλο και την Εταιρεία, την 31.12.2023.

Δομή του Ομίλου

Στον κατωτέρω πίνακα παρατίθενται οι συμμετοχές της Εταιρείας, άμεσες και έμμεσες, ως αυτές είχαν την 31.12.2024 και 31.12.2023:

Εταιρεία	Έδρα	Δραστηριότητα	Ποσοστό % Συμμετοχής 31.12.2024	Ποσοστό % Συμμετοχής 31.12.2023	Μέθοδος Ενοποίησης
Ε.Μ.Ε.Λ. Α.Ε	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	99,62%	99,62%	Ολική
ARVEN Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
JPA Α.Ε.Ε.Σ.	Ελλάδα	Διαχείριση Σχολικών Μονάδων	100%	100%	Ολική
PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
PRIMALAFT Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
PANDORA INVEST Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	80%	80%	Ολική
PANFIN Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	80%	-	Ολική
PANRISE Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	80%	-	Ολική
SUNWING Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	-	Ολική
ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΛΑΣ Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	-	Ολική
RENTI TO GO Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	32%	-	Μέθοδος Καθαρής Θέσης
IQ KARELA Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	40%	40%	Μέθοδος Καθαρής Θέσης
P & E INVESTMENTS	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	25%	25%	Μέθοδος Καθαρής Θέσης
ΑΜΠΕΛΩΝΕΣ ΝΑΒΑΡΙΝΟ Α.Ε.	Ελλάδα	Οινοποιείο	50%	-	Μέθοδος Καθαρής Θέσης

Την 31.01.2024 συστάθηκε η εταιρεία PANFIN ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ στην οποία η θυγατρική εταιρεία PANDORA INVEST A.E. εισέφερε το 100% του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου, καταβάλλοντας το ποσό των € 25 χιλ.

Την 06.03.2024 συστάθηκε η εταιρεία PANRISE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ στην οποία η θυγατρική εταιρεία PANDORA INVEST A.E. εισέφερε το 100% του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου, καταβάλλοντας το ποσό των € 100 χιλ.

Την 30.05.2024 συστάθηκε η εταιρεία RENTI TO GO A.E., στην οποία η PANDORA INVEST A.E. εισέφερε το 100% του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου, καταβάλλοντας το ποσό των € 100 χιλ. Στις 03.12.2024, η RENTI TO GO A.E. προχώρησε σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού ύψους € 6,9 εκ., εκ των οποίων η PANDORA INVEST A.E. κατέβαλλε το ποσό των € 2,7 εκ. και η συμμετοχή της διαμορφώθηκε σε 40% στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας RENTI TO GO A.E., χάνοντας τον έλεγχο της θυγατρικής. Η επένδυση στις 31.12.2024 ταξινομείται ως επένδυση σε κοινοπραξίες για την PANDORA INVEST A.E. Η εταιρεία RENTI TO GO A.E., την 3.12.2024 μέσω της κατά 100% συμμετοχή της στην εταιρεία TRIVILLAGE A.E. απέκτησε το ακίνητο VILLAGE CINEMAS AND MORE.

Την 10.07.2024, η Εταιρεία απέκτησε έναντι συνολικού τιμήματος € 4,13 εκ. το 50% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας NAVARINO VINEYARDS A.E.. Την 25.07.2024 και 10.09.2024 κατέβαλλε ποσά ύψους € 0,5 εκ. και € 1,3 εκ. Το υπόλοιπο του ποσού € 2,33 εκ θα καταβληθεί εντός του 2025.

Την 19.12.2024, η Εταιρεία απέκτησε έναντι συνολικού τιμήματος € 115,22 εκ. εκ του οποίου ποσό € 5εκ. θα καταβληθεί εντός των επόμενων 18 μηνών από την ημερομηνία εξαγοράς, το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας SUNWING A.E. στην οποία ανήκουν άμεσα το ξενοδοχείο 4 αστέρων "Sunwing Kallithea Beach" στην Καλλιθέα Ρόδου και έμμεσα μέσω της κατά 100% συμμετοχής της στην εταιρεία ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΛΑΣ Α.Ε. το ξενοδοχείο 4 αστέρων "Sunwing Makrigialos & Ocean Beach Club" στη Κρήτη .

Την 20.12.2024 ολοκληρώθηκε η μεταβίβαση του 65% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Skyline Real Estate Single Member S.A. από την Alpha Group Investments LTD. του Ομίλου ALPHA BANK, στο επενδυτικό σχήμα «P&E INVESTMENTS A.E.». Ο όμιλος ALPHA BANK θα διατηρήσει συμμετοχή 35% στη SKYLINE. Η PREMIA συμμετέχει στην Επενδυτική Κοινοπραξία με ποσοστό 25% ενώ με 55% συμμετέχει ο Όμιλος DIMAND και με 20% η Ευρωπαϊκή Τράπεζα Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης (European Bank for Reconstruction and Development – "EBRD").

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 2024, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 03.04.2025 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης, η οποία μπορεί να συνέλθει μέχρι την 10.09.2025, ενώ έχουν αναρτηθεί μαζί με την έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή και την ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου στην ηλεκτρονική διεύθυνση 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 2024, έχουν καταρτιστεί:

α) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «Δ.Π.Χ.Α.») που έχουν υιοθετηθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (εφεξής «ΣΔΛΠ»), και έχουν εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, βάσει του Κανονισμού αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης της 19^{ης} Ιουλίου 2002 (τα ΔΠΧΑ αναφέρονται στα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα).

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 διευκλίνηση 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^{ης} Δεκεμβρίου 2023 καλύπτουν την περίοδο 1/1/2023 - 31/12/2023.

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 2.23)

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 31.12.2024, 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 ουσιαστικά 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 ουσιαστικά 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 31.12.2024, το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιλαμβάνει 51 ακίνητα υπό διαχείριση, η καθαρή θέση του Ομίλου ανέρχεται σε € 198,1 εκ. με τα συνολικά ταμειακά διαθέσιμα (συμπεριλαμβανομένων των δεσμευμένων καταθέσεων) να διαμορφώνονται σε € 21,9 εκ, ενώ ο δείκτης Net LTV διαμορφώνεται σε 57,92%.

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 A.E.E.A.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 (σημείωση 6.18). 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 / (ζημίες) επιμερίζονται στις μη ελέγχουσες συμμετοχές ακόμα και εάν αυτό έχει ως αποτέλεσμα να προκύπτει χρεωστικό υπόλοιπο μη ελεγχουσών συμμετοχών.

Μεταβολές στο ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου σε θυγατρικές οι οποίες δεν οδηγούν σε απώλεια του ελέγχου

Μεταβολές επί του ποσοστού συμμετοχής σε θυγατρική οι οποίες δεν οδηγούν σε απώλεια του ελέγχου της καταχωρούνται ως συναλλαγές μεταξύ των μετόχων. Το υπόλοιπο των λογαριασμών των ιδίων κεφαλαίων των μετόχων της Εταιρείας και του λογαριασμού «Μη ελέγχουσες συμμετοχές» αναπροσαρμόζονται, προκειμένου να απεικονιστεί η μεταβολή στο ποσοστό συμμετοχής των παραπάνω μετόχων επί της θυγατρικής. Τυχόν διαφορά μεταξύ της προσαρμογής των μη ελεγχουσών συμμετοχών και της εύλογης αξίας του τιμήματος που καταβλήθηκε ή εισπράχθηκε, καταχωρείται απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας.

Απώλεια ή Απόκτηση ελέγχου

Σε περίπτωση που η μεταβολή οδηγήσει σε απώλεια του ελέγχου της θυγατρικής, το κέρδος ή η ζημία από την πώληση υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ (α) του αθροίσματος της εύλογης αξίας του τιμήματος που εισπράχθηκε και της εύλογης αξίας του ποσοστού συμμετοχής που εξακολουθεί να υφίσταται στη θυγατρική και (β) της λογιστικής αξίας, πριν την πώληση, των περιουσιακών στοιχείων (συμπεριλαμβανομένης της υπεραξίας), των υποχρεώσεων και των μη ελεγχουσών συμμετοχών. Τα μη πραγματοποιημένα κέρδη ή ζημίες που είχαν αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και που προκύπτουν από την αποτίμηση στην εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων της θυγατρικής, λογιστικοποιούνται όπως κατά την περίπτωση όπου η Εταιρεία θα είχε πωλήσει απ' ευθείας τα περιουσιακά στοιχεία. Η εύλογη αξία τυχόν συμμετοχής στη θυγατρική που εξακολουθεί να υφίσταται μετά την ημερομηνία της απώλειας του ελέγχου της, θεωρείται ως η εύλογη αξία κατά την αρχική αναγνώριση σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, ή όπου αυτό έχει εφαρμογή, ως το κόστος κατά την αρχική αναγνώριση μιας επένδυσης σε συγγενή εταιρεία ή κοινοπραξία (σημείωση 6.8). Σε περίπτωση απόκτησης επιπλέον ποσοστού σε συμμετοχή σε κοινοπραξία, η οποία οδηγεί σε απόκτηση ελέγχου, ο Όμιλος επιμετρά την υπάρχουσα συμμετοχή σε εύλογη σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 13. Το αποτέλεσμα, κέρδος ή ζημία, από την επιμέτρηση σε εύλογη αξία καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της τρέχουσας χρήσης.

Συνένωση Επιχειρήσεων

Η Διοίκηση της Εταιρείας αξιολογεί τις επενδύσεις στις θυγατρικές εταιρείες ως 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. Η διαδικασία περιλαμβάνει την αξιολόγηση του κατά πόσο ο Όμιλος αποκτά ένα ολοκληρωμένο σύνολο δραστηριοτήτων (δηλαδή εισροές, διαδικασίες και εκροές), όπου από τη διαχείρισή τους είναι ικανές να παράγουν μελλοντικό οικονομικό όφελος. Στην περίπτωση αυτή, που οι επενδύσεις αποτελούν απόκτηση περιουσιακού στοιχείου ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων, η Εταιρεία προσδιορίζει 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.

Κατά την απόκτηση των θυγατρικών με 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».

Η υπεραξία καταχωρείται ως το υπερβάλλον μεταξύ (α) του αθροίσματος 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.

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 σχετικές εύλογες αξίες τους κατά την ημερομηνία απόκτησης. Από τις συναλλαγές αυτές δεν προκύπτει υπεραξία. (σημείωση 6.7).

2.4 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες

Οι συμμετοχές της μητρικής Εταιρείας στις ενοποιούμενες θυγατρικές της αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τυχόν σωρευμένες ζημίες απομείωσης (σημείωση 6.7).

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 μιας 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 (σημείωση 6.8). 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 ζημίες 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 ζημίες 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 ζημίες μιας κοινοπραξίας είναι ίσο ή υπερβαίνει τη λογιστική αξία της επένδυσης, ο Όμιλος παύει να αναγνωρίζει το μερίδιό του από τις περαιτέρω ζημίες, 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 ζημίες 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 (σημείωση 6.1).

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 προσαυξάνονται 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. Οι επενδύσεις σε ακίνητα υπό κατασκευή αποτιμώνται στην εύλογη αξία κατά την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε περιόδου από ανεξάρτητο επαγγελματία εκτιμητή σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από τη Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee) και οι μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

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 σχετικά με το ακίνητο. 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 κατά την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε περιόδου, όπου πραγματοποιούνται οι εκτιμήσεις επί των επενδυτικών ακινήτων από ανεξάρτητο επαγγελματία εκτιμητή σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από τη Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πουληθούν ή όταν δεν αναμένονται πλέον μελλοντικά οικονομικά οφέλη. Η πώληση ακινήτου, συνιστά ενιαία υποχρέωση εκτέλεσης και ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν καθορίσει ότι αυτή ικανοποιείται τη στιγμή που μεταβιβάζεται ο έλεγχος. Για άνευ όρων ανταλλαγή συμβάσεων, αυτό συμβαίνει γενικά όταν ο νόμιμος τίτλος μεταβιβάζεται στον πελάτη και ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο του εν λόγω περιουσιακού στοιχείου. Για ανταλλαγές υπό όρους, αυτό συμβαίνει γενικά όταν πληρούνται όλες οι σημαντικές προϋποθέσεις. Κατά την πραγματοποίηση της πώλησης ενός παγίου αποαναγνωρίζεται το πάγιο περιουσιακό στοιχείο από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος το κέρδος ή ζημία που προκύπτει ως διαφορά του ανταλλάγματος από την πώληση μείον της τρέχουσας αξίας του περιουσιακού στοιχείου πλέον των εξόδων που πραγματοποιούνται κατά την πώληση.

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 Διερμηνείων των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΕΔΔΠΧΑ») εφόσον πληρούνται οι παρακάτω δύο συνθήκες (σημείωση 6.2):

- 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.

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.

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 (σημείωση 6.20).

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.

Δικαιώματα χρήσης παγίων περιουσιακών στοιχείων:

Ο Όμιλος αναγνωρίζει το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης (σημείωση 6.5) 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 ζημιές 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. Αν ο Όμιλος είναι βέβαιος ότι θα αποκτήσει την κυριότητα του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου στο τέλος

της μίσθωσης, η απόσβεσή του θα πρέπει να πραγματοποιείται με τη σταθερή μέθοδο στην εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή του παγίου. Τα δικαιώματα χρήσης παγίων υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους.

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 ΔΛΠ 40 (σημείωση 6.1).

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.

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 παρουσιάζονται στην εύλογη αξία τους. Στην περίπτωση των χρηματοοικονομικών μέσων που δεν αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία μέσω της Κατάστασης Συνολικών Εισοδημάτων, η αξία κατά την αρχική αναγνώριση είτε προσαυξάνεται για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, είτε απομειώνεται για χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, με τα έξοδα συναλλαγών τα οποία είναι άμεσα συνδεδεμένα με την απόκτηση ή έκδοση του χρηματοοικονομικών μέσων αυτών. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων του Ομίλου αφορούν τα χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος, τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, τις δεσμευμένες καταθέσεις, τις Εμπορικές απαιτήσεις, τους προμηθευτές, τις δανειακές υποχρεώσεις και ορισμένα στοιχεία των λοιπών απαιτήσεων και λοιπών υποχρεώσεων.

Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού αποτιμώνται 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.

Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αποτιμώνται μεταγενέστερα στα ονομαστικά ποσά τους, σύμφωνα με την μέθοδο του αποσβέσιμου κόστους με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού αποαναγνωρίζονται όταν είτε τα δικαιώματα για την εισροή ταμειακών πόρων έχουν εκπνεύσει, είτε ο Όμιλος έχει μεταβιβάσει το δικαίωμα στην εισροή ταμειακών πόρων από το συγκεκριμένο στοιχείο ενεργητικού ή έχει αναλάβει ταυτόχρονα μία υποχρέωση προς τρίτους να τα εξοφλήσει πλήρως χωρίς σημαντική καθυστέρηση υπό την μορφή σύμβασης μεταβίβασης ενώ παράλληλα είτε (α) έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη ή (β) δεν έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη, αλλά έχει μεταβιβάσει τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου. Όπου ο Όμιλος έχει μεταβιβάσει τα δικαιώματα εισροής ταμειακών πόρων από το συγκεκριμένο στοιχείο ενεργητικού αλλά παράλληλα δεν έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη ή τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου, τότε το στοιχείο του ενεργητικού αναγνωρίζεται στο βαθμό της συνεχιζόμενης συμμετοχής της Εταιρείας στο περιουσιακό στοιχείο αυτό.

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 (σημειώσεις 6.10 και 6.11). 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 οφειλέτες 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 ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου (σημείωση 6.13). 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 (σημείωση 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 (σημείωση 6.34). 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) (σημείωση 6.19). 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 (σημείωση 6.16) 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 (σημείωση 6.22).

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν καταχωρούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός και αν η πιθανότητα για εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη (σημείωση 6.38).

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 (σημείωση 6.27). Όταν ο Όμιλος παρέχει κίνητρα στους πελάτες του, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

β) Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

Τα έσοδα από όλες τις κατηγορίες πωλήσεων αναγνωρίζονται είτε σε δεδομένη χρονική στιγμή είτε κατά τη διάρκεια σύμφωνα με τον μοτίβο με το οποίο η υποχρέωση εκτέλεσης ικανοποιείται. 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 (σημείωση 6.28).

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) 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 (σημείωση 6.33). Στην συνέχεια λογίζονται τόκοι με το ίδιο επιτόκιο επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας.

δ) Μερίσματα

Τα μερίσματα, λογίζονται ως έσοδα όταν το δικαίωμα εισπράξης θεμελιώνεται, δηλαδή με την έγκριση της γενικής συνέλευσης των μετόχων της εταιρείας που διανείμει (σημείωση 6.16).

2.18 Κόστος Δανεισμού

Το κόστος δανεισμού αποτελείται από τους δεδουλευμένους τόκους επί των συναφθέντων δανείων, που υπολογίζονται βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (σημείωση 6.19 και σημείωση 6.33). 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 τις 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 ζημιές. 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 αναφορικά με την κατασκευή επενδυτικών ακινήτων που επιμετρούνται σε εύλογη αξία. 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 (σημείωση 6.1). 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 (σημείωση 6.25). 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 ουσιώδη επιρροή στη διαμόρφωση των οικονομικών και διαχειριστικών πολιτικών τους (σημείωση 6.35). 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 ουσιώδη 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 Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα

Τα παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα, τα οποία περιλαμβάνουν συμβάσεις αντιστάθμισης κινδύνων επιτοκίου, αναγνωρίζονται κατά τη σύναψη των συμβάσεων και καταχωρούνται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης αρχικά στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία σύναψης των συμβολαίων και ακολούθως επαναμετρώνται στην εύλογη αξία τους (σημείωση 6.3). Τα παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα εμφανίζονται ως περιουσιακά στοιχεία όταν είναι προς όφελος του Ομίλου ή ως υποχρεώσεις όταν είναι προς όφελος των αντισυμβαλλομένων. Το κόστος των συναλλαγών αναγνωρίζεται τμηματικά στα χρηματοοικονομικά έξοδα κατά τη διάρκεια της σύμβασης των παράγωγων χρηματοπιστωτικών μέσων. Η διενέργεια συγκεκριμένων πράξεων σε παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα στοχεύει στην αποτελεσματική οικονομική αντιστάθμιση κινδύνων σύμφωνα με τις απόψεις της Διοίκησης του Ομίλου και δεν εμπίπτουν στην λογιστική αντιστάθμισης συμβατή με τους συγκεκριμένους κανόνες του ΔΠΧΑ 9.

Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα αναγνωρίζονται αρχικά στον ισολογισμό στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία σύναψης των συμβολαίων, και ακολούθως επαναμετρώνται στην εύλογη αξία τους. Τα κέρδη ή ζημίες που σχετίζονται με μεταβολές στην εύλογη αξία καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσεως.

2.22 Κρατικές επιχορηγήσεις

Το όφελος ενός κρατικού δανείου με επιτόκιο χαμηλότερο από εκείνων της αγοράς, θεωρείται κρατική επιχορήγηση (σημείωση 6.19). Το δάνειο αναγνωρίζεται και επιμετράται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα. Το όφελος του χαμηλότερου επιτοκίου από εκείνων της αγοράς, επιμετράται ως η διαφορά μεταξύ της αρχικής λογιστικής αξίας του δανείου που προσδιορίζεται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 και των ληφθεισών εισπράξεων. Η Εταιρεία εξετάζει τους όρους και τις δεσμεύσεις που έχουν ικανοποιηθεί ή που πρέπει να ικανοποιηθούν, κατά τον προσδιορισμό του κόστους το οποίο πρόκειται να αποζημιώσει το όφελος του δανείου.

2.23 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες της Επιτροπής Διεργητικών 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 2024.

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

- **ΔΛΠ 1** Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (τροποποιήσεις)

- **ΔΠΧΑ 16** Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης (τροποποιήσεις).
- **ΔΛΠ 7** Κατάσταση Ταμειακών Ροών και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Συμφωνίες χρηματοδότησης της εφοδιαστικής αλυσίδας (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: 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. 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. Ο Όμιλος αξιολόγησε και τροποποίησε τη γνωστοποίηση των λογιστικών πολιτικών του σύμφωνα με τις οδηγίες του ΔΛΠ 1.

B. Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και ο Όμιλος δεν έχει υιοθετήσει νωρίτερα

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

- **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 η επίδραση των τροποποιήσεων αυτών δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

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

- **ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Κατάταξη και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων (Τροποποιήσεις).**

Τον Μάιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις σχετικά με την Κατάταξη και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων, οι οποίες τροποποίησαν το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και το ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις και τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας εκτιμά ότι η επίδραση των τροποποιήσεων αυτών δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

- **ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Συμβάσεις Ηλεκτρικής Ενέργειας Εξαρτώμενης από τη Φύση (Τροποποιήσεις).**

Το Δεκέμβριο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε στοχευμένες τροποποιήσεις για μια καλύτερη απεικόνιση των Συμβάσεων Ηλεκτρικής Ενέργειας που εξαρτώνται από τη φύση, οι οποίες τροποποίησαν το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και το ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις και τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας εκτιμά ότι η επίδραση των τροποποιήσεων αυτών δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

- **ΔΠΧΑ 18 Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις.**

Το ΔΠΧΑ 18 εισάγει νέες απαιτήσεις παρουσίασης στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης. Απαιτεί από την οικονομική οντότητα να κατατάσσει όλα τα έσοδα και έξοδα της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης σε μία από τις πέντε κατηγορίες: λειτουργικά, επενδυτικά, χρηματοδοτικά, φόροι εισοδήματος και διακοπτόμενες δραστηριότητες. Αυτές οι κατηγορίες συμπληρώνονται από τις απαιτήσεις για παρουσίαση καθορισμένων συνόλων και υποσυνόλων, όπως «λειτουργικό κέρδος ή ζημιά», «κέρδος ή ζημιά προ χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων και φόρων εισοδήματος» και «κέρδος ή ζημιά». Απαιτεί επίσης τη γνωστοποίηση μέτρων απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση και περιλαμβάνει νέες απαιτήσεις για ομαδοποίηση και περαιτέρω ανάλυση οικονομικών πληροφοριών με βάση τους προσδιορισμένους «ρόλους» των κύριων χρηματοοικονομικών καταστάσεων και των σημειώσεων. Επιπλέον, υπάρχουν επακόλουθες τροποποιήσεις σε άλλα λογιστικά πρότυπα. Το ΔΠΧΑ 18 τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Απαιτείται αναδρομική εφαρμογή τόσο στις ετήσιες όσο και στις ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Το

πρότυπο δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Στις επόμενες περιόδους αναφοράς, η Διοίκηση θα αναλύσει τις απαιτήσεις αυτού του νέου προτύπου και θα αξιολογήσει τον αντίκτυπό του.

- **ΔΠΧΑ 19 Θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος – Γνωστοποιήσεις.**

Το ΔΠΧΑ 19 επιτρέπει στις θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος να εφαρμόζουν τα ΔΠΧΑ με μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης, εάν η μητρική τους εταιρεία (είτε τελική είτε ενδιάμεση) εκδίδει για δημόσια χρήση ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, οι οποίες συμμορφώνονται με τα ΔΠΧΑ. Οι θυγατρικές αυτές εταιρείες πρέπει να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις αναγνώρισης, επιμέτρησης και παρουσίασης των λοιπών ΔΠΧΑ. Εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά, οι θυγατρικές εταιρείες που επιλέγουν να εφαρμόσουν το ΔΠΧΑ 19 δεν θα χρειαστεί να εφαρμόσουν τις απαιτήσεις γνωστοποίησης στα λοιπά ΔΠΧΑ. Το πρότυπο τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Το πρότυπο δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Στις επόμενες περιόδους αναφοράς, η Διοίκηση θα αναλύσει τις απαιτήσεις αυτού του νέου προτύπου και θα αξιολογήσει τον αντίκτυπό του.

- **Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) – Τόμος 11.**

Τον Ιούλιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τις Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς – Τόμος 11 οι οποίες τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

- **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. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας εκτιμά ότι η επίδραση των τροποποιήσεων αυτών δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

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 ενοικίασης 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 υποκείμενες 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 αναταξινόμει 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) 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^{ης} Δεκεμβρίου 2024πραγματοποίησε εκτίμηση εάν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης των επενδύσεων σε θυγατρικές, σε κοινοπραξίες και σε συγγενείς αλλά δεν εντόπισε κάποια τέτοια ένδειξη.

(γ) 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 σημαντικό ποσό αγωγές και ως εκ τούτου ο Όμιλος δεν έχει προβεί σε σχηματισμό πρόβλεψης εις βάρος των συνολικών εισοδημάτων.

(δ) 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 (σηματισμός αποθεματικού ή υποχρέωσης).

(ε) 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^{ης} Δεκεμβρίου 2024 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) 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) 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 Γεωπολιτικές εξελίξεις & συνέχιση δραστηριότητας

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.

Σε κάθε περίπτωση και καθώς τα δεδομένα μεταβάλλονται διαρκώς, οποιοσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με τις επιπτώσεις από τις γεωπολιτικές εξελίξεις στην εγχώρια οικονομία, την αγορά ακινήτων και κατ' επέκταση στα οικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου υπόκεινται σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας.

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 καθέναν 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 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.

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. Σημειώνεται ότι α) το διαπραγματεύσιμο στο Χρηματιστήριο Αθηνών ομόλογο, 5ετούς διάρκειας ύψους € 100 εκ., β) δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου ύψους € 22,4 εκ. καθώς και γ) το μέρος του δανεισμού που έχει συνάψει ο Όμιλος στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης, και Ανθεκτικότητας («ΤΑΑ») το οποίο ανερχόταν συνολικά σε € 22,8 εκ. κατά την 31.12.2024, διαθέτουν σταθερό επιτόκιο και συνεπώς δεν υπόκεινται στο σχετικό κίνδυνο.

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 31.12.2024 ήταν 3,878% αυξηθεί κατά 100 μονάδες βάσης, η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν αρνητική κατά περίπου € 1,67 εκ. (εξαιρώντας το σταθερό κόστος δανεισμού).

Εφόσον ληφθούν υπόψη δανειακές συμβάσεις οι οποίες είχαν υπογραφεί εντός της χρήσης 2024, ωστόσο δεν είχαν εκταμιευτεί, και εκταμιεύτηκαν μεταγενέστερα, το ως άνω μέσο κόστος δανεισμού του Ομίλου διαμορφώνεται σε 3,629%. Βάσει των εν λόγω συμβάσεων, επιπλέον ποσό δανειακών υποχρεώσεων ύψους € 43,64 εκ., διαθέτει πλέον σταθερό επιτόκιο δανεισμού και δεν υπόκειται στο σχετικό κίνδυνο.

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 (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 μέρισμα 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	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Κυκλοφορούν ενεργητικό	25.150	47.554	12.151	41.816
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	19.526	10.764	8.530	5.456
Άμεση ή Γενική Ρευστότητα	1,29	4,42	1,42	7,66

Η μεταβολή οφείλεται κατά κύριο λόγο στην μείωση των ταμειακών διαθεσίμων τα οποία χρησιμοποιήθηκαν σε απόκτηση νέων επενδυτικών ακινήτων και νέων συμμετοχών σε θυγατρικές και κοινοπραξίες καθώς και στην αύξηση των βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων.

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. 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 ουσιαστικά την οικονομική κατάσταση του Ομίλου λόγω της μικρής χρονικής διάρκειας κατασκευής και της μικρής συμμετοχής τους στο σύνολο του επενδυτικού του χαρτοφυλακίου.

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 αφερεγγυότητάς τους, είτε απαίτηση προνομιακής μεταχείρισης από την πλευρά των μισθωτών.

Σημαντικό τμήμα των εσόδων του Ομίλου από μισθώματα προέρχεται από 2 μισθωτές, που ανήκουν κυρίως στον κλάδο των εμπορικών ακινήτων (κτίρια γραφείων) και των βιομηχανικών ακινήτων, που συνολικά αντιπροσωπεύουν το 25% των συνολικών μισθωμάτων, με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2024. 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 αφερεγγυους 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.

4.9 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 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 αδυναμία 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.

Σύμφωνα με τους όρους δανειακών συμβάσεων του Ομίλου, ο Όμιλος πρέπει να συμμορφώνεται, μεταξύ άλλων, με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Κατά τη διάρκεια των χρήσεων που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2024 και την 31 Δεκεμβρίου 2023, ο Όμιλος συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση. Σημειώνεται ότι εντός του 2024 ο Όμιλος απέστειλε αιτήματα παρέκκλισης αναφορικά με χρηματοοικονομικούς δείκτες σχετικά με πέντε ομολογιακά δάνειά του Ομίλου, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις σχετικές δανειακές συμβάσεις, το οποίο έγιναν δεκτά από τα αρμόδια χρηματοπιστωτικά ιδρύματα. Οι επιστολές παραιτήσεων αφορούν κυρίως α) την επικείμενη αλλαγή όρων αναληφθέντων δανειακών συμβάσεων νέων θυγατρικών και β) την παράταση επιμέτρησης χρηματοοικονομικών δεικτών κατασκευαστικών δανείων, των οποίων οι χρηματοδοτικοί δείκτες πληρούνται πλήρως με ημερομηνία 31.12.2025.

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

Ποσά σε € χιλ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Συνολικός Δανεισμός και επιχορηγήσεις (μη συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων) (Σημ. 6.19)	308.892	193.829	233.382	134.192
Μείον: Συνολικά ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (συμπεριλαμβανομένων και των Δεσμευμένων Καταθέσεων) (Σημ. 6.12, 6.13)	21.945	45.025	10.608	40.381
Καθαρός Δανεισμός (μη συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων) (α)	286.947	148.804	222.773	93.811
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	198.141	147.249	159.655	135.039
Συνολικά κεφάλαια (β)	485.088	296.053	382.428	228.850
Συντελεστής Μόχλευσης (μη συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων) (α/β)	59,15%	50,26%	58,25%	40,99%
	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Συνολικός Δανεισμός και επιχορηγήσεις (συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων) (Σημ. 6.19, σημ. 6.20)	310.300	199.602	234.789	139.965
Μείον: Συνολικά ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (συμπεριλαμβανομένων και των Δεσμευμένων Καταθέσεων) (Σημ. 6.12, 6.13)	21.945	45.025	10.608	40.381

Καθαρός Δανεισμός (συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων) (α)	288.355	154.577	224.181	99.584
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	198.141	147.249	159.655	135.039
Συνολικά κεφάλαια (β)	486.496	301.826	383.836	234.623
Συντελεστής Μόχλευσης (συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων) (α/β)	59,27%	51,21%	58,40%	42,44%

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.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία

Στον κάτωθι πίνακα αναλύεται η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων του Ομίλου τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 31.12.2024. Κατά την χρήση 2023, δεν συνέτρεχαν τέτοιες περιπτώσεις.

Χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού που επιμετρώνται στην Εύλογη Αξία Ομίλου κατά την 31.12.2024	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Παράγωγα - Χρηματοπιστωτικά μέσα	-	926.181	-	926.181
Σύνολο	-	926.181	-	926.181

Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία

Στον κάτωθι πίνακα αναλύεται η εύλογη αξία των μη χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων του Ομίλου τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 31.12.2024 και την 31.12.2023, αντίστοιχα:

Μη χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού που επιμετρώνται στην Εύλογη Αξία Ομίλου κατά την 31.12.2024	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	430.930.404	430.930.404
Σύνολο	-	-	430.930.404	430.930.404

Μη χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού που επιμετρώνται 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
Σύνολο	-	-	260.895.268	260.895.268

Μη χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού που επιμετρώνται στην Εύλογη Αξία Εταιρείας κατά την 31.12.2024	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	210.920.404	210.920.404
Σύνολο	-	-	210.920.404	210.920.404

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
Σύνολο	-	-	189.625.268	189.625.268

Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία δεν επιμετρώνται 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 επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 31.12.2024 και 31.12.2023, αντίστοιχα:

Χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού τα οποία δεν επιμετρούνται στην Εύλογη Αξία Ομίλου κατά την 31.12.2024	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	-	-	35.057.834	35.057.834

Χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού τα οποία δεν επιμετρούνται στην Εύλογη Αξία Ομίλου κατά την 31.12.2023	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	-	-	36.791.557	36.791.557

Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις Ομίλου οι οποίες δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Δανειακές Υποχρεώσεις 31.12.2024	97.040.000	-	210.565.937	307.605.937
Δανειακές Υποχρεώσεις 31.12.2023	92.400.000	-	96.133.502	188.533.502

Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις Εταιρείας οι οποίες δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Δανειακές Υποχρεώσεις 31.12.2024	97.040.000	-	135.056.093	232.096.093
Δανειακές Υποχρεώσεις 31.12.2023	92.400.000	-	36.496.173	128.896.173

Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις που επιμετρούνται στην Εύλογη Αξία Εταιρείας κατά την 31.12.2024	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Οφειλόμενο Τίμημα για την εξαγορά θυγατρικής εταιρείας (μακροπρόθεσμη υποχρέωση)	-	-	5.000.000	5.000.000
Οφειλόμενο Τίμημα για την απόκτηση μετοχικού κεφαλαίου σε επένδυση σε κοινοπραξία (βραχυπρόθεσμη υποχρέωση)	-	-	2.325.000	2.325.000
Σύνολο	-	-	7.325.000	7.325.000

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

Επιπλέον κατά την 31.12.2024 και 31.12.2023 η Εταιρεία είχε Δάνεια προς τις θυγατρικές της, υπολοίπου € 18,07 εκ και € 6,2 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 31.12.2024 και 31.12.2023, 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.

Ξενοδοχεία: Στην εν λόγω κατηγορία περιλαμβάνονται κτίρια ξενοδοχείων, τα οποία αποκτήθηκαν από τον Όμιλο μέσω της απόκτησης θυγατρικών εταιριών που κατέχουν τα εν λόγω ακίνητα εντός της χρήσης 2024.

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

Οι λογιστικές πολιτικές για τους λειτουργικούς τομείς είναι οι 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).

Αποτελέσματα Χρήσης, Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις τομέων την 31.12.2024

	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Ακίνητα	Εξυπηρετούμενα διαμερίσματα	Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα	Ξενοδοχεία	Μη κατανεμημέν α έσοδα / έξοδα	Σύνολο
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	3.568.587	11.851.534	1.784.342	1.364.372	271.909	24.000	18.864.743
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	-	31.632	497	2.641.415	-	26.926	2.700.470
Έσοδα κοινοχρήστων	325.812	455.237	7.318	-	-	-	788.367
Σύνολο εσόδων	3.894.399	12.338.403	1.792.157	4.005.787	271.909	50.926	22.353.580
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	56.134	1.434.503	-	-	-	-	1.490.637
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε εύλογη αξία	6.631.771	10.289.961	1.482.973	654.956	3.942.760	-	23.002.420
Σύνολο	10.582.304	24.062.867	3.275.130	4.660.743	4.214.668	50.926	46.846.638
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(1.217.953)	(1.774.046)	(562.157)	(2.481.600)	(8.534)	-	(6.044.290)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων	-	-	-	-	-	(722.973)	(722.973)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα / Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	-	-	-	-	-	(4.239.452)	(4.239.452)
Άλλα έσοδα	160.760	341.739	-	23.042	10.323	10.201	546.065
Χρηματοοικονομικά (έξοδα) / έσοδα	(798.363)	(1.649.667)	(268.554)	(298.498)	(123.710)	(3.080.548)	(6.219.340)
Κέρδη προ φόρων ανά τομέα	8.726.747	20.980.894	2.444.419	1.903.687	4.092.746	(7.981.845)	30.166.648
Αναλογία κερδών από συμμετοχή σε κοινοπραξίες	11.543.060	(54.196)	241.845	-	-	-	11.730.709
Αναλογία κερδών από αποτίμηση χρηματοπιστωτικών παραγώγων	-	-	-	926.181	-	-	926.181
Κέρδη προ φόρων ανά τομέα Φόρος	20.269.807	20.926.698	2.686.264	2.829.868	4.092.746	(7.981.845)	42.823.538
Κέρδη χρήσεως ανά τομέα	20.269.807	20.926.698	2.686.264	2.829.868	4.092.746	(9.935.649)	40.869.734
Περιουσιακά στοιχεία							
Επενδύσεις σε ακίνητα	91.731.000	168.942.000	33.747.404	21.150.000	115.360.000	-	430.930.404
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	-	-	-	35.057.834	-	-	35.057.834
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	20.008.228	7.255.873	361.111	-	-	-	27.625.213
Προκαταβολές αγοράς και κατασκευής επενδυτικών ακινήτων	1.422.093	2.823.641	-	-	-	-	4.245.734
Παράγωγα - Χρηματοπιστωτικά μέσα	-	-	-	926.181	-	-	926.181
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	-	-	26.147.127	26.147.127
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	113.161.321	179.021.514	34.108.516	57.134.015	115.360.000	26.147.127	524.932.492
Υποχρεώσεις							
Δάνεια και Υποχρεώσεις	58.511.910	32.532.827	10.863.195	33.807.342	80.345.266	102.353.943	318.414.481
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις	-	-	-	-	-	8.377.423	8.377.423
Σύνολο Υποχρεώσεων	58.511.910	32.532.827	10.863.195	33.807.342	80.345.266	110.731.366	326.791.905

Στα εμπορικά ακίνητα περιλαμβάνονται και έξι οικόπεδα προς μελλοντική αξιοποίηση (μη μισθωμένα) εύλογης αξίας € 4,95 εκ.

Στα βιομηχανικά ακίνητα περιλαμβάνονται δύο ακίνητα προς μελλοντική αξιοποίηση εύλογης αξίας € 6,54 εκ. Στο ένα εξ αυτών βρίσκεται σε εξέλιξη η ανακατασκευή του και έχει υπογραφεί σύμβαση μίσθωσης η οποία θα ξεκινήσει με την ολοκλήρωση του έργου.

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.

Αποτελέσματα Χρήσης, Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις τομέων την 31.12.2023

	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Ακίνητα	Εξυπηρετούμενα α διαμερίσματα	Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα	Σύνολο κατανεμημένων εσόδων / εξόδων	Μη κατανεμημέν α έσοδα / έξοδα	Σύνολο
Επίπεδο	3	3	3	3		3	
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	970.476	11.456.262	1.546.784	1.364.372	15.337.894	24.000	15.361.894
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	-	-	10.616	2.768.617	2.779.233	-	2.779.233
Έσοδα κοινοχρήστων	370.636	480.750	-	-	851.385	-	851.385
Σύνολο εσόδων	1.341.112	11.937.012	1.557.400	4.132.989	18.968.512	24.000	18.992.512
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	1.170.000	-	-	1.170.000	-	1.170.000
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε εύλογη αξία	(1.624.324)	3.322.154	1.008.937	(399.649)	2.307.118	-	2.307.118
Σύνολο	(283.212)	16.429.166	2.566.337	3.733.340	22.445.630	24.000	22.469.630
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(747.304)	(1.539.752)	(388.227)	(2.581.178)	(5.256.461)	-	(5.256.461)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων	-	-	-	-	-	(293.355)	(293.355)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα / Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	-	-	-	-	-	(3.620.518)	(3.620.518)
Άλλα έσοδα	-	400.000	-	-	400.000	77.399	477.399
Χρηματοοικονομικά (έξοδα) / έσοδα	(361.676)	(1.385.449)	(384.907)	184.971	(1.947.062)	(2.853.941)	(4.801.003)
Κέρδη προ φόρων ανά τομέα	(1.392.193)	13.903.965	1.793.203	1.337.133	15.642.108	(6.666.414)	8.975.693
Αναλογία ζημιών από συμμετοχή σε κοινοπραξία και σε συγγενή εταιρεία	-	-	-	-	-	(285.852)	(285.852)
Κέρδη προ φόρων ανά τομέα	(1.392.193)	13.903.965	1.793.203	1.337.133	15.642.108	(6.952.266)	8.689.841
Φόρος	-	-	-	-	-	(1.446.431)	(1.446.431)
Κέρδη χρήσης ανά τομέα	(1.392.193)	13.903.965	1.793.203	1.337.133	15.642.108	(8.398.697)	7.243.411
Περιουσιακά στοιχεία							
Επενδύσεις σε ακίνητα	62.520.000	151.050.000	27.025.268	20.300.000	260.895.268	-	260.895.268
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	-	-	-	36.791.557	36.791.557	-	36.791.557
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρείες	-	2.822.720	-	-	2.822.720	-	2.822.720
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων	-	6.138.288	540.000	-	6.678.288	-	6.678.288
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	-	-	48.959.053	48.959.053
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	62.520.000	160.011.008	27.565.268	57.091.557	307.187.833	48.959.053	356.146.886
Υποχρεώσεις							
Δάνεια και Υποχρεώσεις	29.276.522	24.582.803	9.954.815	36.575.882	100.390.022	100.113.962	200.503.984
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις	-	-	-	-	-	8.394.333	8.394.333
Σύνολο Υποχρεώσεων	29.276.522	24.582.803	9.954.815	36.575.882	100.390.022	108.508.295	208.898.317

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^η Δεκεμβρίου 2024 και 31^η Δεκεμβρίου 2023 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.-31.12.2024, τα οποία προέρχονται από δύο μισθωτές, αφορούν ακίνητα στους κλάδους εμπορικών ακινήτων (κτίρια γραφείων) και των βιομηχανικών ακινήτων και ανέρχονται συνολικά κατά την 31.12.2024 στο 25% 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	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	260.895.268	229.066.000	189.625.268	103.260.000
Αγορές νέων επενδυτικών ακινήτων	13.873.191	4.682.186	10.680.458	4.682.186
Προσθήκες χρήσης	29.135.528	28.224.060	6.402.050	4.800.845
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	110.453.087	-	-	-
Επίδραση συγχωνευμένων εταιρειών	-	-	-	77.023.816
Μεταφορά σε Ενσώματα Πάγια	-	(360.000)	-	-
Καθαρή μεταβολή κινήτρων μίσθωσης	429.430	1.050.892	81.148	548.270
Πώληση επενδυτικού ακινήτου	(6.858.520)	-	(6.858.520)	-
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	22.972.420	2.152.130	10.960.001	3.230.152
Αναταξινόμηση κονδυλίων σε ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	(460.000)	(3.920.000)	(460.000)	(3.920.000)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης (α)	430.440.404	260.895.268	210.430.404	189.625.268
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης ακινήτων διαθέσιμων προς πώληση				
Αναταξινόμηση κονδυλίων σε ακίνητα προς πώληση	460.000	3.920.000	460.000	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 στην εύλογη αξία	30.000	154.988	30.000	154.988
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση λήξης χρήσης (β)	490.000	-	490.000	-
Υπόλοιπο λήξης χρήσης (α) + (β)	430.930.404	260.895.268	210.920.404	189.625.268

Κατά την τρέχουσα χρήση, τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ανήλθαν σε € 23,0 εκ. (έναντι € 2,31 εκ. την προηγούμενη χρήση). Η αύξηση των εύλογων αξιών των επενδυτικών ακινήτων του χαρτοφυλακίου του Ομίλου εντός της τρέχουσας χρήσης κατά € 20,7 εκ., οφείλεται κατά κύριο λόγο στην ολοκλήρωση των επενδύσεων της Εταιρείας στα κτίρια γραφείων στον Ταύρο και την παράδοση του έργου αυτού, στις φοιτητικές εστίες στην Ξάνθη, στην απόκτηση νέων επενδυτικών ακινήτων μέσω εξαγοράς θυγατρικών και στην βελτίωση των συνθηκών της κτηματαγοράς.

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 01.03.2024 η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά αγροτεμαχίου στην Μαντίνεια Αρκαδίας 2.135 τ.μ. έναντι τιμήματος € 0,02εκ.
2. Την 15.03.2024 ο Όμιλος προχώρησε σε αγορά δύο εμπορικών ακινήτων στην Τρίπολη και στην Αθήνα έναντι τιμήματος € 1,55 εκ, μέσω της νεοσυσταθείσας θυγατρικής εταιρείας PANFIN A.E. Η εύλογη αξία των ακινήτων κατά την 31.12.2024 ανερχόταν σε € 1,14 εκ. και € 0,74 εκ.

3. Την 16.04.2024, ο Όμιλος προχώρησε σε αγορά ενός εμπορικού ακινήτου στην Δράμα έναντι τιμήματος € 0,78 εκ., μέσω της νεοσυσταθείσας θυγατρικής εταιρείας PANFIN A.E. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31.12.2024 ανερχόταν σε € 0,90 εκ.
4. Την 27.06.2024, ο Όμιλος προχώρησε σε αγορά ενός βιομηχανικού ακινήτου στην Χαλάστρα Θεσσαλονίκης έναντι τιμήματος € 0,35 εκ., μέσω της νεοσυσταθείσας θυγατρικής εταιρείας PANFIN A.E. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31.12.2024 ανερχόταν σε € 1,08 εκ.
5. Την 19.09.2024, ο Όμιλος προχώρησε σε αγορά ενός εμπορικού ακινήτου στην Αθήνα έναντι τιμήματος € 0,45 εκ., μέσω της θυγατρικής εταιρείας PANFIN A.E. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31.12.2024 ανερχόταν σε € 0,56 εκ.
6. Την 30.09.2024 η Εταιρεία σε εκτέλεση προσυμφώνου ολοκλήρωσε την αγορά βιομηχανικού ακινήτου στον Κύριλλο Ασπροπύργου, έναντι συνολικού τιμήματος € 7,00 εκ. εκ του οποίου ποσό € 3,50 εκ. καταβλήθηκε εντός της τρέχουσας χρήσης. Επιπλέον η Εταιρεία προχώρησε σε κατασκευαστικές εργασίες επί του ακινήτου συνολικού ύψους € 2,23 εκ. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31.12.2024 ανερχόταν σε € 10,10 εκ.
7. Την 23.10.2024 η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά οικοπέδου στην Νάουσα Ημαθίας 2.000 τ.μ. έναντι τιμήματος € 0,15 εκ. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31.12.2024 ανερχόταν σε € 0,15 εκ.
8. Την 19.12.2024, η Εταιρεία απέκτησε έναντι συνολικού τιμήματος € 115,22 εκ. εκ του οποίου ποσό € 5εκ. θα καταβληθεί εντός 18 μηνών, το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας "SUNWING A.E.". Η εύλογη αξία των ακινήτων κατά την 31.12.2024 ανερχόταν σε € 84,03 εκ. και σε € 31,33 εκ. αντίστοιχα. Η απόκτηση θεωρήθηκε ως εξαγορά μιας ομάδας περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και όχι συνένωση επιχειρήσεων.
9. Την 20.12.2024 η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά εξαώροφου κτιρίου στην Ξάνθη 2.626 τ.μ. το οποίο θα λειτουργήσει ως φοιτητική εστία μετά την ολοκλήρωση εργασιών ανακατασκευής του, έναντι τιμήματος € 1,60 εκ. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31.12.2024 ανερχόταν σε € 2,08 εκ.
10. Την 23.12.2024 η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά πενταώροφου κτιρίου στον Βόλο Μαγνησίας, 1.685 τ.μ. το οποίο θα λειτουργήσει ως φοιτητική εστία μετά την ολοκλήρωση εργασιών ανακατασκευής του, έναντι τιμήματος € 1,85 εκ. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31.12.2024 ανερχόταν σε € 2,09 εκ.

Προσθήκες Χρήσης

1. Η θυγατρική εταιρεία PRIMALAFT A.E. ολοκλήρωσε την μετατροπή του ακινήτου στον Ταύρο σε γραφειακό συγκρότημα. Σημειώνεται ότι εντός της τρέχουσας χρήσης πραγματοποιήθηκαν κατασκευαστικές εργασίες, άμεσα έξοδα που αφορούν την κατασκευή και τόκοι κατασκευαστικής περιόδου συνολικού ύψους € 21,8 εκ. Η εύλογη αξία του ακινήτου για την 31.12.2024 ανέρχεται σε € 74,8 εκ.
2. Η Εταιρεία ολοκλήρωσε την επένδυση του ακινήτου στην Ξάνθη του οποίου οι υπέρ του ισογείου όροφοι θα λειτουργήσουν ως φοιτητική εστία, ενώ το ισόγειο του ακινήτου θα λειτουργήσει ως εμπορικό κατάστημα. Σημειώνεται ότι εντός της τρέχουσας χρήσης πραγματοποιήθηκαν κατασκευαστικές εργασίες και τόκοι κατασκευαστικής περιόδου ύψους € 1,63 εκ. Η εύλογη αξία του ακινήτου για την 31.12.2024 ανέρχεται σε € 6,9 εκ.
3. Η Εταιρεία ολοκλήρωσε την επένδυση του βιομηχανικού ακινήτου στον Κύριλλο Ασπροπύργου. Εντός της τρέχουσας χρήσης πραγματοποιήθηκαν κατασκευαστικές εργασίες ύψους € 2,23 εκ (εκ των οποίων 1,14 εκ είχαν καταβληθεί την προηγούμενη χρήση και περιλαμβάνονταν στο κονδύλι «Προκαταβολές αγοράς και κατασκευής επενδυτικών ακινήτων»).
4. Η Εταιρεία ξεκίνησε τις εργασίες ανακατασκευής του ακινήτου στο Πικέρμι, οι οποίες ανήλθαν για την τρέχουσα χρήση σε € 1,32 εκ.

Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού

Την 01.03.2024 η Εταιρεία προχώρησε σε υπογραφή προσυμφώνου για την πώληση δύο οικοπέδων στην Πάρο, που εντάσσονται στον κλάδο των εμπορικών ακινήτων, έναντι τιμήματος € 0,6 εκ., Η εύλογη αξία τους ανέρχεται σε € 0,49 εκ. σύμφωνα με την έκθεση εκτίμησης της 31.12.2024. Η πώληση εντάσσεται στο πλαίσιο ενεργητικής διαχείρισης του επενδυτικού χαρτοφυλακίου του Ομίλου, με στόχο την μεγιστοποίηση των αποδόσεων μέσω και της πώλησης ακινήτων και αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του πρώτου εξαμήνου 2025.

Πωλήσεις Επενδυτικών Ακινήτων

Την 26.06.2024 η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση ακινήτου ιδιοκτησίας της που βρίσκεται στη Α' Πάροδο Δημοτικού Σταδίου 2, Κατερίνη, έναντι τιμήματος € 2,26 εκ. Η εύλογη αξία του ανερχόταν σε € 2,18 εκ. σύμφωνα με την έκθεση εκτίμησης της 31.12.2023.

Την 13.09.2024 η Εταιρεία σε υλοποίηση προσυμφώνου που είχε υπογραφεί την 03.07.2024 προχώρησε στην πώληση ακινήτου ιδιοκτησίας της που βρίσκεται στο Μεγαλοχώρι Σαντορίνης, έναντι τιμήματος € 6,5 εκ. Η εύλογη αξία του ανερχόταν σε € 4,06 εκ. σύμφωνα με την έκθεση εκτίμησης της 30.06.2024.

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με επενδύσεις σε ακίνητα αναφέρονται στη Σημείωση 6.19.

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 31.12.2024 όπως αυτές προέκυψαν από τις εκθέσεις των ανεξάρτητων εκτιμητών:

ΧΡΗΣΗ	Αξία σε χιλ.€	Μέθοδος Αποτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη (%)
Βιομηχανικά ακίνητα	168.942	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	6,20%-13,70%	3,50%-10,50%
		80% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 20% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
		20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% υπολειμματική μέθοδος σε συνδυασμό με προεξόφληση ταμειακών ροών		
		80% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 20% Υπολειμματικό κόστος αντικατάστασης		
		20% Προσέγγιση Αγοράς για την γη (Συγκριτική μέθοδος), υπολειμματικό κόστος αντικατάστασης για τα κτίρια - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
Εμπορικά ακίνητα	91.731	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	7,50%-9,70%	6,25%-8,70%
		80% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 20% Υπολειμματική μέθοδος		
		50% Συγκριτική - 50% υπολειμματική μέθοδος		
		100% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
		100% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος)		
Ξενοδοχεία	115.360	90% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών- 10% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος)	9,21%	7,21%
*Εξυπηρετούμενα διαμερίσματα	33.747	10% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 90% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	7,40%-9,15%	5,90%-7,65%
		100% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
		20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα	21.150	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	7,75%	6,25%
Σύνολο	430.930			

* Η εύλογη αξία του ακινήτου στην Βαλαωρίτου 10 & Ορφανίδου, Θεσσαλονίκη, την 31.12.2024 ανέρχεται σε € 4.47 εκ. βάσει της εκτίμησης από την εταιρεία Savills Hellas P.C. μη συμπεριλαμβανομένης της υποχρέωσης μίσθωσης, ύψους € 1,41 εκ. και ανέρχεται συνολικά σε € 5,88εκ..

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.€	Μέθοδος Αποτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	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%
		20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική Μέθοδος) – 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
		100% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα	20.300	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	7,95%	6,45%
Σύνολο	260.895			

* 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..

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 31.12.2024 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 Πραγματογνομώνων (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 έξι (6) 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 στο Πικέρι με ημερομηνία 31.12.2024 εφαρμόστηκε συνδυασμός μεθόδων (20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Υπολειμματική μέθοδος) σε συνδυασμό με τη μέθοδο εισοδήματος με προεξόφληση χρηματοροών (DCF), έναντι του συνδυασμού μεθόδων (80% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 20%

Προεξόφληση Ταμειακών Ροών) που είχε χρησιμοποιηθεί την 31.12.2023. Επίσης, για το ακίνητο που ανήκει στην PRIMALAFΤ Α.Ε. εφαρμόστηκε η μέθοδος προεξόφλησης χρηματοροών (DCF) (80%) και συγκριτικής (20%) έναντι προεξόφλησης χρηματοροών (100%) και για το ακίνητο στην Ξάνθη επί της οδού Χρισ. Μπρωκούμη & Κουγιουμτζόγλου εφαρμόστηκε η μέθοδος προεξόφλησης χρηματοροών (DCF) (90%) και συγκριτικής (10%) έναντι προεξόφλησης χρηματοροών (100%), .Το αποτέλεσμα της αλλαγής δεν κρίνεται σημαντικό. και έγινε λόγω της μίσθωσης και ανακατασκευής των ακινήτων.

Οι εύλογες αξίες που υπολογίζονται με τις ανωτέρω μεθοδολογίες κατατάσσονται από πλευράς ιεραρχίας της εύλογης αξίας στο Επίπεδο 3 αφού κάνουν χρήση στοιχείων έρευνας, υποθέσεων και δεδομένων που αναφέρονται σε ακίνητα ανάλογων/ παρόμοιων χαρακτηριστικών και συνεπώς περιλαμβάνουν ένα ευρύ πεδίο μη παρατηρήσιμων στην αγορά δεδομένων. Κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024 δεν υπήρχαν μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3.

Ανάλυση ευαισθησίας της επιμέτρησης εύλογης αξίας

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024, 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 € 14,79 εκ. χαμηλότερη ή € 16,08 εκ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024, 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 € 7,81 εκ. χαμηλότερη ή € 5,98 εκ. υψηλότερη.

Ο Όμιλος έχει την πλήρη κυριότητα επί του συνόλου των ακινήτων του με εξαίρεση α) το ακίνητο στην οδό Βαλαωρίτου 10,Θεσσαλονίκη, συνολικής εύλογης αξίας €5,88 εκ., το οποίο κατέχεται μέσω δικαιώματος μακροχρόνιας εκμετάλλευσης με αντισυμβαλλόμενη την Εκκλησία της Ελλάδος, με λήξη την 31.08.2054 και β) Το ακίνητο στη θέση Λάκκος- Κυρίλλου στον Ασπρόπυργο Αττικής_συνολικής εύλογης αξίας € 10,10 εκ., όπου η Εταιρεία διαθέτει τη νομή και την κατοχή.

Επί των ανωτέρω ακινήτων του Ομίλου υφίστανται υποθήκες και προσημειώσεις ύψους € 246,06 εκ.

Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων

Οι προκαταβολές αγοράς των επενδυτικών ακινήτων την 31.12.2024, αφορούν κατά κύριο λόγο: α) στην υπογραφή προσυμφώνων τον Οκτώβριο του 2023, της θυγατρικής εταιρείας PANDORA INVEST Α.Ε. για την απόκτηση ακινήτων από την ALPHA BANK αξίας € 1,4 εκ. η αγορά των οποίων αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2025, β) στην προκαταβολή αξίας € 0,3 εκ. για την αγορά ακινήτων στην Λάρισα τον Βόλο και την Ρόδο με σκοπό την ανασκευή τους σε φοιτητικές εστίες, γ) στην προκαταβολή αξίας € 0,9 εκ. για την αγορά ακινήτου στην Καλαμαριά δ) στην προκαταβολή αξίας € 0,5 εκ. για την αγορά ακινήτου στην Θεσσαλονίκη και ε) στην προκαταβολή αξίας € 1,1 εκ. για την αγορά ακινήτου στην Αρτέμιδα Αττικής.

6.2 Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος	
	31/12/2024	31/12/2023
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από σύμβαση παραχώρησης	35.057.834	36.791.557
Σύνολο	35.057.834	36.791.557

(α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από σύμβαση παραχώρησης:

	Όμιλος	
	31/12/2024	31/12/2023
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	36.791.557	38.073.215
Αύξηση απαιτήσεων	2.641.415	2.768.617
Ταμειακές εισπράξεις εντός της χρήσης	(6.479.735)	(6.420.605)
Έσοδα από τόκους	2.081.555	2.353.296
Μείωση Πρόβλεψης πιστωτικών ζημιών	23.042	17.034
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	35.057.834	36.791.557
	31/12/2024	31/12/2023
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	33.186.762	34.929.797
Κυκλοφορούν ενεργητικό	1.871.072	1.861.760
Σύνολο	35.057.834	36.791.557

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-ΑΒΑΞ 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 31.12.2024 ανέρχεται σε € 35.087.262 βάσει εκτίμησης από την εταιρεία DELOITTE BUSINESS SOLUTIONS AE.

6.3 Παράγωγα - Χρηματοπιστωτικά μέσα

Η θυγατρική εταιρεία του Ομίλου JPA AEEΣ, έχει συνάψει σύμβαση αντιστάθμισης κινδύνου επιτοκίου (interest rate swap) ονομαστικής αξίας € 13,7 εκ, για σκοπούς αντιστάθμισης κινδύνου ταμειακών ροών, λόγω της έκθεσης της θυγατρικής εταιρείας στη μεταβολή του κυμαινόμενου επιτοκίου αναφορικά με ομολογιακό δάνειο κυμαινόμενου επιτοκίου το οποίο διαθέτει. Η σύμβαση αντιστάθμισης τίθεται σε ισχύ την 01.07.2025 και λήγει την 31.12.2035.

	Όμιλος	
	31/12/2024	31/12/2023
Εξωχρηματοπιστωτικά παράγωγα επί επιτοκίων μέσω των αποτελεσμάτων	926.181	-
Σύνολο	926.181	-

Για τη χρήση που έληξε την 31.12.2024, ο Όμιλος αναγνώρισε στα αποτελέσματα χρήσεως το κέρδος επί του παράγωγου χρηματοπιστωτικού μέσου, ποσού € 927 χιλ., το οποίο οφείλεται στην επιμέτρηση στην εύλογη αξία του παράγωγου την 31.12.2024.

6.4 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	
Αξία κτήσεως					
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)
Υπόλοιπο 31.12.2023	758.773	-	-	1.454.588	2.213.361
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις					
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)
Υπόλοιπο 31.12.2023	263.924	-	-	1.097.994	1.361.918
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2023	494.848	-	-	356.595	851.443
Αξία κτήσεως					
Υπόλοιπο 1.1.2024	758.773	-	-	1.454.588	2.213.361
Προσθήκες χρήσεως	-	-	-	889.550	889.550
Μειώσεις χρήσεως	(108.000)	-	-	(748.760)	(856.760)
Υπόλοιπο 31.12.2024	650.773	-	-	1.595.378	2.246.151
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις					
Υπόλοιπο 1.1.2024	263.924	-	-	1.097.994	1.361.918
Αποσβέσεις χρήσεως	74.284	-	-	505.603	579.887
Μειώσεις χρήσεως	-	-	-	(56.462)	(56.462)
Υπόλοιπο 31.12.2024	338.208	-	-	1.547.134	1.885.343
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2024	312.564	-	-	48.244	360.808

Πίνακας μεταβολών ενσώματων πάγιων στοιχείων ιδιοχρησιμοποιούμενων	Εταιρεία		Σύνολο
	Κτιριακές εγκαταστάσεις σε μισθωμένα ακίνητα τρίτων	Έπιπλα & Λοιπός εξοπλισμός	
Αξία κτήσεως			
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)
Υπόλοιπο 31.12.2023	699.878	916.997	1.616.875
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις			
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)

Υπόλοιπο 31.12.2023	205.030	452.403	657.432
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2023	494.848	464.595	959.443
Αξία κτήσεως			
Υπόλοιπο 1.1.2024	699.878	916.997	1.616.875
Προσθήκες χρήσεως	-	771.520	771.520
Μειώσεις χρήσεως	-	(748.760)	(748.760)
Υπόλοιπο 31.12.2024	699.878	939.757	1.639.635
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις			
Υπόλοιπο 1.1.2024	205.030	452.403	657.432
Αποσβέσεις χρήσεως	74.284	505.101	579.385
Μειώσεις χρήσεως	-	(56.462)	(56.462)
Υπόλοιπο 31.12.2024	279.314	901.042	1.180.355
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2024	420.564	38.715	459.278

Οι μειώσεις ενσώματων παγίων στοιχείων που εμφανίζονται εντός της χρήσης απορρέουν κυρίων από την σύναψη χρηματοοικονομικής σύμβασης στην οποία προχώρησε η Εταιρεία με την θυγατρική PRIMALAF T A.E., την 01.07.2024, η οποία αφορά τη μίσθωση πάγιου εξοπλισμού (σημείωση 6.9).

Ο Όμιλος και η Εταιρεία προχώρησε σε έλεγχο των ενδείξεων απομείωσης των ιδιοχρησιμοποιούμενων ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων και δεν εντόπισε κάποια τέτοια ένδειξη τόσο όσον αφορά την 31.12.2024 όσο και την 31.12.2023.

6.5 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	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Αξία κτήσης Έναρξης χρήσεως	1.133.884	1.133.884	1.133.884	1.133.884
Προσθήκες χρήσεως	-	-	-	-
Σύνολο	1.133.884	1.133.884	1.133.884	1.133.884
Σωρευμένες Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο Έναρξης	313.840	187.439	313.840	187.439
Αποσβέσεις χρήσεως	126.401	126.401	126.401	126.401
Υπόλοιπο Τέλος χρήσεως	440.242	313.840	440.242	313.840
Αναπόσβεστη αξία τέλους χρήσεως	693.642	820.043	693.642	820.043

6.6 Άυλα πάγια στοιχεία

Τα Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας την 31.12.2024 και την 31.12.2023 αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος	Εταιρεία
Πίνακας μεταβολών άυλων παγίων στοιχείων		
Αξία κτήσεως		
Υπόλοιπο 1.1.2023	177.294	128.476
Προσθήκες χρήσεως	12.479	12.479
Προσθήκες συγχωνεύσεων	-	7.988
Υπόλοιπο 31.12.2023	189.772	148.943
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις		
Υπόλοιπο 1.1.2023	154.578	109.404
Αποσβέσεις χρήσεως	15.311	14.994
Προσθήκες συγχωνεύσεων	-	4.662
Υπόλοιπο 31.12.2023	169.889	129.060
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2023	19.884	19.884
Αξία κτήσεως		
Υπόλοιπο 1.1.2024	189.772	148.943
Προσθήκες χρήσεως	15.795	13.539
Υπόλοιπο 31.12.2024	205.567	162.482
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις		
Υπόλοιπο 1.1.2024	169.889	129.060
Αποσβέσεις χρήσεως	16.685	16.685

Υπόλοιπο 31.12.2024	186.574	145.744
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2024	18.994	16.737

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αφορούν λογισμικά προγράμματα.

6.7 Συμμετοχές σε θυγατρικές

Οι συμμετοχές σε θυγατρικές της Εταιρείας την 31.12.2024 και 31.12.2023 έχουν ως εξής:

	Εταιρεία	
	31/12/2024	31/12/2023
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	31.833.737	76.518.096
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	230.000	100.000
Επιστροφή μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής	-	(6.790.000)
Απόκτηση θυγατρικών	115.216.489	80.000
Συγχωνεύσεις θυγατρικών	-	(38.074.359)
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	147.280.226	31.833.737

Παρατίθεται κατωτέρω ανάλυση του κόστους των συμμετοχών της Εταιρείας σε θυγατρικές όπως αυτό παρουσιάζεται στην Ετήσια Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας την 31.12.2024 και στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31.12.2023 καθώς και λοιπές πληροφορίες.

	Έδρα	Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις	31.12.2024			31.12.2023		
			Αξία Συμμετοχής	Συμμετοχή	Ποσοστό Συμμετοχής	Αξία Συμμετοχής	Συμμετοχή	Ποσοστό Συμμετοχής
ΕΜΕΛ ΑΕ	Ελλάδα	2019- 2024	1.062.500	Άμεση	99,62%	1.062.500	Άμεση	99,62%
ARVEN Α.Ε.	Ελλάδα	2019-2024	1.140.000	Άμεση	100%	1.110.000	Άμεση	100%
JPA Α.Ε.Ε.Σ.	Ελλάδα	2019-2024	7.356.237	Άμεση	100%	7.356.237	Άμεση	100%
PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ Α.Ε.	Ελλάδα	2021-2024	9.183.000	Άμεση	100%	8.983.000	Άμεση	100%
PRIMALAFT Α.Ε.	Ελλάδα	2022-2024	13.242.000	Άμεση	100%	13.242.000	Άμεση	100%
PANDORA INVEST Α.Ε.	Ελλάδα	2023-2024	80.000	Άμεση	80%	80.000	Άμεση	80%
PANFIN Α.Ε.	Ελλάδα	2024	-	Έμμεση	80%	-	-	-
PANRISE Α.Ε.	Ελλάδα	2024	-	Έμμεση	80%	-	-	-
SUNWING Α.Ε.	Ελλάδα	2019-2024	115.216.489	Άμεση	100%	-	-	-
ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΛΑΣ Α.Ε.	Ελλάδα	2019-2024	-	Έμμεση	100%	-	-	-
Επενδύσεις σε θυγατρικές			147.280.226			31.833.737		

Την 31.01.2024 συστάθηκε η εταιρεία PANFIN ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ στην οποία η θυγατρική εταιρεία PANDORA INVEST Α.Ε. εισέφερε το 100% του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου, καταβάλλοντας το ποσό των € 25 χιλ.

Την 06.03.2024 συστάθηκε η εταιρεία PANRISE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ στην οποία η θυγατρική εταιρεία PANDORA INVEST Α.Ε. εισέφερε το 100% του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου, καταβάλλοντας το ποσό των € 100 χιλ.

Με την από 20.3.2024 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της θυγατρικής εταιρείας PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ Α.Ε., αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά €2.000 με την έκδοση 2.000 μετοχών ονομαστικής αξίας 1 ευρώ με τιμή διάθεσης 100 ευρώ ανά μετοχή, με την διαφορά των €198.000 να άγεται σε ειδικό αποθεματικό από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο, η οποία καλύφθηκε εξολοκλήρου από την Εταιρεία.

Με την από 25.7.2024 Τακτική Γενική Συνέλευση της θυγατρικής εταιρείας ARVEN Α.Ε., αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά €30.000 με την έκδοση 30.000 μετοχών ονομαστικής αξίας 1 ευρώ, η οποία καλύφθηκε εξολοκλήρου από την Εταιρεία.

Την 19.12.2024, η Εταιρεία απέκτησε έναντι συνολικού τιμήματος € 115,22 εκ. το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας "SUNWING Α.Ε." στην οποία ανήκουν άμεσα και έμμεσα το ξενοδοχείο 4 αστέρων "Sunwing Kallithea Beach" στην Καλλιθέα Ρόδου και το ξενοδοχείο 4 αστέρων "Sunwing Makrigialos & Ocean Beach Club" στην Κρήτη, που ανήκει στην εταιρεία "ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΛΑΣ Α.Ε.".

Οι θυγατρικές ενοποιούνται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Οι χρήσεις 2019-2023 όλων των ανωτέρω εταιρειών 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. Οι χρήσεις 2019-2023 των θυγατρικών εταιρειών 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 Συνοπτικών Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος των ανωτέρω εταιρειών από τον τακτικό ελεγκτή για τη χρήση 2024 δεν έχει ολοκληρωθεί, και δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι θυγατρικές εταιρείες ZONAS A.E (που συγχωνεύθηκε με την Εταιρεία) και TOP REALTY(που συγχωνεύθηκε με την Εταιρεία) έχουν λάβει εντολή φορολογικού ελέγχου για τις χρήσεις 2021-2022 η ZONAS και για τις χρήσεις 2020 – 2021 η TOP REALTY . Ο έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη. Την 24.07.2024 ολοκληρώθηκε ο φορολογικός έλεγχος της θυγατρικής εταιρείας ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΕ (που συγχωνεύθηκε με την Εταιρεία) από τον οποίο δεν προέκυψαν φορολογικές υποχρεώσεις.

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.

Απόκτηση νέων θυγατρικών εντός της χρήσης

Η Εταιρεία, εντός της τρέχουσας χρήσης, και ειδικότερα την 19.12.2024, προχώρησε στην απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας SUNWING A.E., η οποία κατέχει το 100% των μετοχών της εταιρείας ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΛΑΣ Α.Ε.

Κατά τη στιγμή της απόκτησης, ο Όμιλος εξέτασε κατά πόσον η εν λόγω εξαγορά αντιπροσωπεύει την απόκτηση μιας επιχείρησης ή την απόκτηση ενός περιουσιακού στοιχείου. Ειδικότερα, εξετάστηκε εάν μέσω της απόκτησης της θυγατρικής εταιρείας, ο Όμιλος αποκτά σημαντικές διαδικασίες και, συγκεκριμένα, εξέτασε την 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. Η Διοίκηση της Εταιρείας αξιολόγησε την επένδυση στην ανωτέρω θυγατρική Εταιρεία ως απόκτηση περιουσιακού στοιχείου ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων που δεν αποτελούν επιχείρηση και δεν εμπίπτουν στον ορισμό της επιχειρηματικής συνένωσης καθώς η θυγατρική SUNWING A.E. όπως και η εταιρεία ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΛΑΣ Α.Ε. δεν διαθέτουν λειτουργικές δραστηριότητες κατά την ημερομηνία απόκτησης τους από τον Όμιλο. Σε περιπτώσεις όπως αυτή, ο αποκτών διαπιστώνει και αναγνωρίζει τα επιμέρους αναγνωρίσιμα αποκτηθέντα περιουσιακά στοιχεία και τις αναληφθείσες υποχρεώσεις. Επομένως, η απόκτηση αυτή είναι εκτός πεδίου εφαρμογής του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων».

Οι συγκεκριμένες εταιρείες SUNWING A.E. καθώς και η θυγατρική εταιρεία ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΛΑΣ Α.Ε. διαθέτουν δύο ξενοδοχειακές μονάδες, το ξενοδοχείο 4 αστέρων “Sunwing Kallithea Beach” στην Καλλιθέα Ρόδου και το ξενοδοχείο 4 αστέρων “Sunwing Makrigialos & Ocean Beach Club” στη Κρήτη. Τα εν λόγω ξενοδοχειακά συγκροτήματα έχουν μισθωθεί και εξ αυτού του λόγου τα συγκεκριμένα ακίνητα έχουν κατηγοριοποιηθεί ως επενδυτικά ακίνητα.

Το συνολικό τίμημα της επένδυσης στην ανωτέρω θυγατρική, ήτοι € 114,52 εκ. (πλέον εξόδων απόκτησης ποσού € 692 χιλ.), ήταν ίσο με την εύλογη αξία των καθαρών περιουσιακών της στοιχείων κατά την ημερομηνία της απόκτησής τους. Για την περίοδο από 20.12.2024 έως 31.12.2024, η αποκτηθείσα εταιρεία εισέφερε στον Όμιλο συνολικά καθαρά κέρδη € 4,09 εκ., εκ των οποίων ποσό ύψους € 3,95 εκ. αφορούν κέρδη από αναπροσαρμογή του ακινήτου κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024.

Το συνολικό κόστος της επένδυσης αναλύεται ως εξής:

Δανειακά κεφάλαια	55.507.243
Μετρητά (περιλαμβανομένων των εξόδων απόκτησης)	42.209.245
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	10.374.080
Πώληση ιδίων μετοχών	2.125.920
Οφειλόμενο τίμημα	5.000.000
Σύνολο Κόστους Επένδυσης	115.216.488

Η εν λόγω Εταιρεία ενσωματώθηκε στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα κατωτέρω.

Η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και για τις δύο εταιρείες που αποκτήθηκαν είναι:

(ποσά σε €) 19/12/2024

SUNWING A.E. (ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ)	
Ενεργητικό	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	
Επενδύσεις σε ακίνητα	110.441.624
Άυλα πάγια στοιχεία	2.256
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	55.790.339
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού	166.234.279
Κυκλοφορούν ενεργητικό	
Λοιπές απαιτήσεις	152.927
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	3.370.912
Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού	3.523.839
Σύνολο ενεργητικού	169.758.118
Υποχρεώσεις	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Δανειακές υποχρεώσεις	46.438.372
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.416.667
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	47.855.039
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Προμηθευτές	3.213
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	338.068
Δανειακές υποχρεώσεις	6.785.694
Λοιπές υποχρεώσεις	258.286
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	7.378.835
Σύνολο Υποχρεώσεων	55.233.874
Σύνολο καθαρής θέσης	114.524.244
Αξία Τιμήματος	114.524.244
Έξοδα απόκτησης θυγατρικής εταιρείας	692.244
Συνολικό Κόστος Επένδυσης σε Θυγατρική	115.216.488

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

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

6.8 Συμμετοχές σε κοινοπραξίες

Οι επενδύσεις του Ομίλου και της Εταιρείας σε κοινοπραξίες κατά την 31/12/2024 και 31/12/2023 έχουν ως εξής:

	Όμιλος	
	31.12.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	2.822.720	2.593.672
Κόστος απόκτησης συμμετοχής	4.133.284	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	8.938.500	102.400
Αναλογία κερδών από συμμετοχή σε κοινοπραξία	11.730.709	126.648
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	27.625.213	2.822.720
	Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	3.149.059	3.046.659
Μεταφορά από συμμετοχή σε συγγενείς εταιρείες	412.500	-
Κόστος απόκτησης συμμετοχής	4.133.284	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	6.138.500	102.400
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	13.833.343	3.149.059

Η Εταιρεία εντός της χρήσης 2023 είχε κατηγοριοποιήσει την επένδυση της στην εταιρεία P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ως επένδυση σε συγγενή εταιρεία. Εντός της χρήσεως 2024, λόγω της υπογραφής σύμβασης μετόχων, η Εταιρεία αξιολόγησε εκ νέου την επένδυση της και έκρινε ότι εφεξής πληροί τα κριτήρια ταξινόμησης ως επένδυση σε κοινοπραξία.

Η ανάλυση αυτών για τον Όμιλο έχει ως εξής:

Όμιλος	Ποσοστό συμμετοχής	Αξία συμμετοχής σε κοινοπραξία 31/12/2023	Αναλογία κερδών / (ζημιών) από συμμετοχή σε κοινοπραξία	Αύξηση Μετοχικού κεφαλαίου/ Συμμετοχή	Αξία συμμετοχής σε κοινοπραξία 31/12/2024
IQ KARELLA	40%	2.822.720	12.386	175.165	3.010.270
P&E INVESTMENTS	25%	-	12.092.242	5.963.335	18.055.577
NAVARINO VINEYARDS A.E	50%	-	(429.349)	4.133.284	3.703.936
RENTI TO GO A.E.	32%	-	55.430	2.800.000	2.855.430
Σύνολο επενδύσεων		2.822.720	11.730.709	13.071.784	27.625.213

Όμιλος	Ποσοστό συμμετοχής	Αξία συμμετοχής σε κοινοπραξία 31/12/2022	Αναλογία κερδών / (ζημιών) από συμμετοχή σε κοινοπραξία	Αύξηση Μετοχικού κεφαλαίου/ Συμμετοχή	Αξία συμμετοχής σε κοινοπραξία 31/12/2023
IQ KARELLA M.A.E.	40%	2.593.672	126.648	102.400	2.822.720
P&E INVESTMENTS A.E.	25%	-	(412.500)	412.500	-
Σύνολο επενδύσεων		2.593.672	(285.852)	514.900	2.822.720

Η ανάλυση αυτών για την Εταιρεία έχει ως εξής:

Εταιρεία	Ποσοστό συμμετοχής	Αξία συμμετοχής σε κοινοπραξία 31/12/2024	Αξία συμμετοχής σε κοινοπραξία 31/12/2023
IQ KARELLA M.A.E.	40%	3.325.059	3.149.059
P&E INVESTMENTS A.E	25%	6.375.000	412.500
NAVARINO VINEYARDS A.E	50%	4.133.284	-
Σύνολο επενδύσεων		13.833.343	3.561.559

Την 30.05.2024 συστάθηκε η εταιρεία RENTI TO GO A.E., στην οποία η PANDORA INVEST A.E. εισέφερε το 100% του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου, καταβάλλοντας το ποσό των € 100 χιλ. Στις 03.12.2024, η RENTI TO GO ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ προχώρησε σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού ύψους € 6,9 εκ., εκ των οποίων η PANDORA INVEST A.E. κατέβαλλε το ποσό των € 2,7 εκ. και η συμμετοχή της διαμορφώθηκε σε 40% στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας RENTI TO GO A.E., χάνοντας τον έλεγχο της θυγατρικής. Η επένδυση στις 31.12.2024 ταξινομείται ως επένδυση σε κοινοπραξίες για την PANDORA INVEST A.E. Η εταιρεία RENTI TO GO A.E., την 3.12.2024 μέσω της κατά 100% συμμετοχή της στην εταιρεία TRIVILLAGE A.E. απέκτησε το ακίνητο VILLAGE CINEMAS AND MORE.

Η Εταιρεία την 25.07.2024 απέκτησε το 50% της εταιρείας NAVARINO VINEYARDS A.E., η οποία ήταν κατά 100% θυγατρική της ΤΕΜΕΣ Α.Ε. έναντι συνολικού τιμήματος € 4,13 εκ. Η Εταιρεία εντός τρίτου τριμήνου του 2024 κατέβαλλε μέρος του συνολικού τιμήματος ποσού € 1,8 εκ., ενώ το υπόλοιπο οφειλόμενο τίμημα ποσού € 2,33 εκ. θα καταβληθεί εντός της χρήσης 2025.

Την 13.12.2024 αποφασίστηκε από την Γενική συνέλευση των μετόχων της IQ Karela M.A.E. η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά € 0,44 εκ., αυξάνοντας έτσι την συμμετοχή της Εταιρείας κατά € 0,18 εκ

Την 26.11.2024 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 €1,48 εκ., στην οποία η Εταιρεία συμμετείχε κατά το ποσοστό συμμετοχής της 25%, αυξάνοντας έτσι το κόστος συμμετοχής της Εταιρείας κατά €0,37 εκ.,

Την 20.12.2024 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 €22,37 εκ., στην οποία η Εταιρεία συμμετείχε κατά το ποσοστό συμμετοχής της 25%, αυξάνοντας έτσι το κόστος συμμετοχής της Εταιρείας κατά €5,59 εκ.

Δεν υπάρχουν σημαντικοί κίνδυνοι που να απορρέουν από τις συμμετοχές σε κοινοπραξίες, πέραν από αναγνώριση της συνολικής αναλογίας των ζημιών που έχουν προκύψει από την συγκεκριμένη κοινοπραξία και την απομείωση της συμμετοχής στον Όμιλο.

Κατωτέρω παρατίθενται ορισμένα βασικά οικονομικά στοιχεία των κοινοπραξιών κατά την 31.12.2024:

Εταιρεία	Επενδύσεις σε ακίνητα	Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	Σύνολο Ενεργητικού	Ίδια Κεφάλαια προ δικ. μειοψηφίας	Υποχρεώσεις	Κέρδη προ φόρων	Κέρδη μετά φόρων αποδιδόμενα στους μετόχους
IQ Karela M.A.E.	10.142.000	123.803	10.740.274	7.535.676	3.214.598	139.738	30.964
P & E INVESTMENTS	216.397.000	106.270.993	357.398.917	72.222.309	203.816.315	48.552.177	48.495.309
NAVARINO VINEYARDS A.E	3.736.409	1.732.588	8.066.606	7.407.871	658.736	65.964	73.192
RENTI TO GO A. E.	16.500.000	2.176.923	19.392.257	8.923.217	10.469.040	2.170.179	1.943.917

6.9. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Δοσμένες εγγυήσεις	294.781	75.516	69.197	73.241
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από ομολογιακά δάνεια θυγατρικών	-	-	17.174.259	5.340.817
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από χρηματοοικονομικές συμβάσεις θυγατρικών	-	-	541.901	-
Σύνολο	294.781	75.516	17.785.358	5.414.059

Η αύξηση των λοιπών μακροπρόθεσμων απαιτήσεων στον Όμιλο αφορά την αύξηση εγγυήσεων από προσθήκες νέων θυγατρικών και στην Εταιρεία οφείλεται α) στη χορήγηση ομολογιακών δανείων στις θυγατρικές PRIMALAF T A.E και PANDORA INVEST A.E για κατασκευαστικές εργασίες και αγορά ακινήτων αντίστοιχα και β) στην σύναψη χρηματοοικονομικής σύμβασης που αφορά τη μίσθωση πάγιου εξοπλισμού στην θυγατρική PRIMALAF T A.E.

Τα ενδοομιλικά δάνεια τα οποία δόθηκαν από την Εταιρεία προς τις θυγατρικές της είναι δάνεια μακροπρόθεσμης διάρκειας (λήξεως 2028 έως 2044), σταθερού επιτοκίου 5%, με το κεφάλαιο και τους τόκους να είναι καταβλητέα στην λήξη των δανείων. Για τα εν λόγω δάνεια δεν υπάρχει υποχρέωση εγγραφής υποθηκών, προσημειώσεων ή επιμέτρησης χρηματοοικονομικών δεικτών.

6.10 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι πελάτες του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Πελάτες	1.251.062	932.319	1.223.015	925.463
Επιταγές εισπρακτέες	194.573	-	194.573	-
Μείον: Απομειώσεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(89.381)	-	(89.381)	-
Εμπορικές απαιτήσεις	1.356.255	932.319	1.328.207	925.463

Η χρονική ενηλικίωση των εμπορικών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις >181 ημέρες	1.356.255	932.319	1.328.207	925.463
Μείον: Απομειώσεις για επισφαλείς απαιτήσεις	89.381	-	89.381	-
	(89.381)	-	(89.381)	-
Σύνολο	1.356.255	932.319	1.328.207	925.463

Η κίνηση της απομείωσης για επισφαλείς απαιτήσεις έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	-	30.756	-	-
Απομειώσεις περιόδου	89.381	(30.756)	89.381	-
Υπόλοιπο τέλος χρήσης	89.381	-	89.381	-

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 πέραν της αυτής που έχει ήδη σχηματισθεί.

Η εύλογη αξία των απαιτήσεων του Ομίλου μετά την διενεργηθείσα απομείωση, 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.

6.11 Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Χρεώστες διάφοροι	9.534	38.937	583.545	552.523
Ελληνικό Δημόσιο	1.043.415	577.859	37.599	37.599
Προκαταβολές	114.184	312.770	56.665	312.213
Δάνεια και χρηματοδοτικές μισθώσεις σε θυγατρικές	-	-	941.170	873.755
Έξοδα επομένων χρήσεων	169.355	282.334	96.055	232.914
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	140.817	22.801	-	-
Σύνολο	1.477.305	1.234.700	1.715.034	2.009.003

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 2025.

Τα δάνεια στις θυγατρικές αφορούν δάνεια στις θυγατρικές PRIMALAF T A.E και PANDORA INVEST A.E .για κατασκευαστικές εργασίες και την αγορά νέων επενδυτικών ακινήτων (σημείωση 6.9).

Οι ανωτέρω λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις είναι άμεσης λήξης και αποτελούν την εύλογη τους αξία κατά την 31.12.2024 και 31.12.2023 αντίστοιχα.

6.12 Δεσμευμένες καταθέσεις

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

Δεσμευμένες Καταθέσεις όψεως	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Μακροπρόθεσμες δεσμευμένες καταθέσεις	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Βραχυπρόθεσμες δεσμευμένες καταθέσεις	6.563.320	5.807.756	780.714	1.896.359
Σύνολο	8.063.320	7.307.756	2.280.714	3.396.359

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. Οι βραχυπρόθεσμες δεσμευμένες καταθέσεις στον Όμιλο και την Εταιρεία αφορούν συμβατικές υποχρεώσεις που απορρέουν από δανειακές συμβάσεις.

6.13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

	Ομίλος		Εταιρεία	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ταμείο	1.519	2.111	1.477	1.952
Καταθέσεις Προθεσμίας	4.000.000	26.046.500	4.000.000	26.046.500
Καταθέσεις όψεως	9.880.504	11.668.780	4.325.833	10.936.470
Σύνολο	13.882.023	37.717.391	8.327.310	36.984.921

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.

6.14 Μετοχικό Κεφάλαιο

Την 31.12.2023 το μετοχικό κεφάλαιο ανερχόταν σε € 43.563.581 διαιρούμενο σε 87.127.162 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη και η Εταιρεία κατείχε 1.225.341 ίδιες μετοχές συνολικής αξίας € 1,52 εκ με μέση τιμή κτήσης € 1,237 ανά μετοχή.

Την 22.07.2024 ολοκληρώθηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ποσού €205.844 με έκδοση 411.688 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €0,50 εκάστη, με κεφαλαιοποίηση αποθεματικού προγραμμάτων παροχής κινήτρων προκειμένου οι μετοχές αυτές να διατεθούν δωρεάν στους δικαιούχους του Προγράμματος σύμφωνα με το άρθρο 114 του Ν.4548/2018.

Την 19.12.2024 η Εταιρεία προχώρησε σε πώληση 1.563.177 ιδίων μετοχών με τιμή διάθεσης € 1,36 ανά μετοχή.(Σημείωση 6.7).

Την 20.12.2024 ολοκληρώθηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ποσού € 3.814.000 με την έκδοση 7.628.000 νέων, κοινών, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας € 0,50 η κάθε μία, με τιμή διάθεσης €1,36 ανά νέα μετοχή και την κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων υπέρ νέου μετόχου. Η διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών και της τιμής διάθεσης αυτών, ήτοι € 6.560.080 αποφασίστηκε να αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας «Διαφορά από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο», και πραγματοποιήθηκε με συμψηφισμό ισόποσου χρέους της Εταιρείας προς τον νέο μέτοχο για την αγορά των εταιρειών SUNWING A.E. και ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΛΑΣ Α.Ε. (Σημείωση 6.7).

Κατά την τρέχουσα χρήση αποκτήθηκαν 399.740 μετοχές με συνολική αξία κτήσης ίση με €464.903.

Την 31.12.2024 το μετοχικό κεφάλαιο ανερχόταν σε € 47.583.425 διαιρούμενο σε 95.166.850 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη και η Εταιρεία κατείχε 61.904 ίδιες μετοχές συνολικής αξίας € 0,08 εκ. και με μέση τιμή κτήσης € 1,277 ανά μετοχή, συνολικής αξίας € 79.073.

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.

Σημειώνεται ότι οι θυγατρικές της δεν κατέχουν μετοχές της Εταιρείας
Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας που δεν αντιπροσωπεύουν κεφάλαιο.

6.15 Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο

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

	Ομίλος		Εταιρεία	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Διαφορά από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	23.102.925	16.542.845	23.093.864	16.533.784
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	(3.882.680)	(3.869.093)	(3.839.837)	(3.826.653)
	19.220.245	12.673.752	19.254.026	12.707.130

Την 20.12.2024 ολοκληρώθηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ποσού € 3.814.000 με την έκδοση 7.628.000 νέων, κοινών, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας € 0,50 η κάθε μία, με τιμή διάθεσης €1,36 ανά νέα μετοχή και την κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων υπέρ νέου μετόχου. Η διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών και της τιμής διάθεσης αυτών, ήτοι € 6.560.080 αποφασίστηκε να αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας «Διαφορά από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο», και πραγματοποιήθηκε με συμψηφισμό ισόποσου χρέους της Εταιρείας προς τον νέο μέτοχο. (Σημείωση 6.7).

Η Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο της Εταιρείας προέκυψε με την έκδοση μετοχών έναντι μετρητών σε αξία μεγαλύτερης της ονομαστικής τους αξίας. Πραγματοποιήθηκαν έξοδα σχετιζόμενα με την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ποσού € 13 χιλ. τα οποία εμφανίζονται σε χρέωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας «Διαφορά από την έκδοση

μετοχών υπέρ το άρτιο». Η Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο δεν είναι διαθέσιμη για διανομή αλλά μπορεί να κεφαλαιοποιηθεί ή να συμψηφισθεί με ζημιές του κονδυλίου «Αποτελέσματα εις νέον».

6.16 Αποθεματικά

Τα αποθεματικά του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Τακτικό αποθεματικό	3.301.235	2.990.110	2.982.166	2.707.277
Αφορολόγητα αποθεματικά	42.761.884	45.375.699	42.761.884	45.375.699
Αφορολόγητα αποθεματικά από συγχωνεύσεις θυγατρικών	4.678.656	4.678.656	4.678.656	4.678.656
Ειδικά αποθεματικά	1.851.158	1.851.158	1.851.158	1.851.158
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	1.240.857	1.258.333	1.240.857	1.258.333
Λοιπά αποθεματικά	1.115.859	1.115.859	-	-
Σύνολο	54.949.648	57.269.813	53.514.720	55.871.123

Τακτικό Αποθεματικό

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 ζημιές.

Με την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας την 31.05.2024, αποφασίσθηκε και ο σχηματισμός τακτικού αποθεματικού ύψους € 274.888 για την χρήση 2023 από το κονδύλι «Αποτελέσματα εις νέον». Καθώς και με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της θυγατρικής εταιρείας JPA Α.Ε.Ε.Σ. την 22.07.2024, αποφασίσθηκε ο σχηματισμός τακτικού αποθεματικού € 36.237 για την χρήση 2023 από το κονδύλι «Αποτελέσματα εις νέον».

Αφορολόγητα αποθεματικά

Με την ανωτέρω της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, αποφασίσθηκε η διανομή μερίσματος από τα Αφορολόγητα Αποθεματικά ύψους € 2.613.815 και ως εκ τούτου το αφορολόγητο αποθεματικό ανέρχεται σε € 42.761.884 την 31 Δεκεμβρίου 2024. 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 Π.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».

Αφορολόγητα αποθεματικά από συγχωνεύσεις θυγατρικών

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 ζημιές) 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 εναρμόνιση 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.

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 2021-2023 και 2024-2026, όπως αναλύονται παρακάτω.

Ως Ακαθάριστη Αξία των Στοιχείων Ενεργητικού «GAV» θεωρείται η ακαθάριστη αξία των ακινήτων, συμμετοχών, συμβάσεων παραχώρησης και ταμειακών διαθεσίμων του Ομίλου 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.

α. Πρόγραμμα Δωρεάν διάθεσης μετοχών 2021-2023

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^η Δεκεμβρίου 2023. Βάσει της απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας την 02.06.2023, τροποποιήθηκε ότι 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

β. Πρόγραμμα Δωρεάν διάθεσης μετοχών 2024-2026

Με την από 31.05.2024 απόφαση της Τ.Γ.Σ της Εταιρείας αποφασίσθηκε νέο πρόγραμμα δωρεάν διάθεσης μετοχών διάρκειας τριών ετών. Ο ανώτατος αριθμός των προς διάθεση μετοχών θα αντιστοιχεί στο 0,8% του μετοχικού κεφαλαίου Εταιρείας ανά έτος ενώ δεν θα υπερβαίνει συνολικά για όλη την διάρκεια του προγράμματος το 2,3 % του μετοχικού κεφαλαίου.

Την 22.07.2024 ολοκληρώθηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ποσού €205.844 με έκδοση 411.688 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία, με κεφαλαιοποίηση αποθεματικού προγραμμάτων παροχής κινήτρων προκειμένου οι μετοχές αυτές να διατεθούν δωρεάν στους δικαιούχους του Προγράμματος σύμφωνα με το άρθρο 114 του Ν.4548/2018. Η διαφορά την τιμής έκδοσης των μετοχών και του σχηματισμένου αποθεματικού προγραμμάτων παροχής κινήτρων, ποσού € 428 χιλ., καταχωρήθηκε σε κονδύλι των Ιδίων κεφαλαίων.

Η αξία του προγράμματος για τη χρήση 2022 ανέρχεται σε € 606 χιλ., για τη χρήση 2023 ανέρχεται σε € 661 χιλ. και για τη χρήση 2024 ανέρχεται σε € 583 χιλ.

Το ποσό του εξόδου που έχει λογιστικοποιηθεί στο κονδύλι «Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού», κατά την τρέχουσα χρήση για τα ανωτέρω προγράμματα ανέρχεται σε € 617 χιλ., 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 € 1.241 χιλ. κατά την 31.12.2024 (€ 606 χιλ., για τη χρήση 2022, € 441 χιλ. για τη χρήση 2023 και € 194 χιλ. για τη χρήση 2024) και αξία ίση με € 1.258 χιλ. κατά την 31.12.2023 (€ 634 χιλ., για τη χρήση 2021, € 404 χιλ. για τη χρήση 2022 και € 220 χιλ. για τη χρήση 2023).

Στις 31.12.2024 οι δικαιούχοι είχαν λάβει δικαιώματα εξάσκησης για 1.584.524 μετοχές (566.355 μετοχές για το πρόγραμμα χρήσης 2022, 560.169 μετοχές για το πρόγραμμα χρήσης 2023 και 458.000 μετοχές για το πρόγραμμα χρήσης 2024). Τα μη ληφθέντα δικαιώματα προαίρεσης την 31.12.2024, ανέρχονταν σε € 220 χιλ. για την χρήση 2023 και σε € 389 χιλ. για την χρήση 2024.

6.17 Αποτελέσματα εις νέον

Τα Αποτελέσματα εις νέον αναλύονται στον ακόλουθο πίνακα:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Υπόλοιπο κατά την έναρξη της χρήσης	35.229.253	32.140.795	24.412.771	11.479.632
Καθαρά κέρδη χρήσης	40.667.579	7.246.015	14.593.538	5.497.765
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης	(1.936)	(3.414)	(1.936)	(3.414)
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	428.156	416.398	428.156	416.398
Αποτελέσματα από πώληση ιδίων μετοχών	224.690	-	224.690	-
Μεταβολή ποσοστού συμμετοχής σε θυγατρική		244.273	-	-
Μεταφορά σε τακτικό αποθεματικό	(311.125)	(494.258)	(274.888)	(376.771)
Υπόλοιπο στη λήξη της χρήσης	76.236.617	35.229.253	39.382.331	24.412.771

Η μεταβολή στα Αποτελέσματα εις νέο της χρήσεως 2023, στην Εταιρεία ποσού € 4,58 εκ. και € 2,82 εκ. οφείλεται στην συγχώνευση θυγατρικών εταιρειών την 31.07.2023.

6.18 Μη Ελέγχουσες συμμετοχές

Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές του Ομίλου ανέρχονται την 31.12.2024 σε € 0,23εκ. έναντι € 0,03 εκ. την 31.12.2023 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.

Η ανάλυση τους για την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης έχει ως εξής:

Εταιρεία	Ποσοστό μειοψηφίας	Ίδια κεφάλαια	Μη ελέγχουσες συμμετοχές
EMEL A.E	0,38%	2.759.876	10.488
PANDORA A.E.	20%	(161.696)	(32.339)
PANFIN A.E. (έμμεση συμμετοχή)	20%	1.284.344	251.869
PANRISE A.E.(έμμεση συμμετοχή)	20%	98.543	(291)
Σύνολο		3.981.067	229.726

Η ανάλυση τους για την Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος έχει ως εξής:

Εταιρεία	Ποσοστό μειοψηφίας	Κέρδη ζημίες μετά φόρων	Μη ελέγχουσες συμμετοχές
EMEL A.E	0,38%	88.147	335
PANDORA A.E.	20%	(248.786)	(49.757)
PANFIN A.E. (έμμεση συμμετοχή)	20%	1.259.344	251.869
PANRISE A.E. (έμμεση συμμετοχή)	20%	(1.457)	(291)
Σύνολο		1.097.248	202.155

6.19 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 πληρωτέα εντός ενός έτους από την ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, χαρακτηρίζονται ως βραχυπρόθεσμα, ενώ τα ποσά που είναι πληρωτέα σε μεταγενέστερο στάδιο χαρακτηρίζονται ως μακροπρόθεσμα.

	Όμιλος			
	31/12/2024		31/12/2023	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Ομολογιακά δάνεια	12.430.133	288.980.043	4.551.020	186.268.361
Επιχορηγήσεις δανείων	432.459	7.048.944	144.949	2.864.530
Σύνολο δανείων	12.862.592	296.028.987	4.695.969	189.132.891

	Εταιρεία			
	31/12/2024		31/12/2023	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Ομολογιακά δάνεια	3.624.940	229.221.751	2.515.167	131.097.876
Επιχορηγήσεις δανείων	51.379	483.665	40.740	537.748
Σύνολο δανείων	3.676.319	229.705.416	2.555.907	131.635.624

Η μεταβολή στις Δανειακές Υποχρεώσεις έχει ως εξής:

Δανειακές Υποχρεώσεις έναρξης περιόδου	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Δανειακές Υποχρεώσεις Ουγατρικών Ταμειακές εισροές (Δάνεια)	193.828.860	170.684.963	134.191.531	106.763.144
	98.179.281	62.246.960	54.406.694	11.397.431
				19.174.045

Ταμειακές εκροές (Δάνεια)	(36.147.981)	(38.493.327)	(33.427.787)	(3.206.146)
Δανειακές υποχρεώσεις θυγατρικών που αποκτήθηκαν στη χρήση	53.224.066	-	-	-
Δάνεια από θυγατρικές Έξοδα Δανείων	(581.100)	(753.623)	(277.200)	(429.345)
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	388.452	143.887	581.254	492.402
Δανειακές Υποχρεώσεις λήξης περιόδου	308.891.580	193.828.860	233.381.735	134.191.531

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

Ποσά σε ευρώ	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Μέχρι 1 έτος	12.862.592	4.695.969	3.676.319	2.555.907
Από 2 έως 5 έτη	186.633.306	115.703.244	146.783.826	121.703.105
Περισσότερο των 5 ετών	109.395.682	73.429.649	82.921.590	9.932.519
Σύνολο	308.891.580	193.828.860	233.381.735	134.191.531

Στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται την 31.12.2024 ποσό € 2,39 εκ και € 1,64 εκ αντίστοιχα, τα οποία αφορούν σε δεδουλευμένους τόκους ομολογιακών δανείων, έναντι ποσού € 1,76 εκ και € 1,75εκ για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα την 31.12.2023.

Το ενδοομιλικό δάνειο το οποίο δόθηκε στην Εταιρεία από θυγατρική εταιρεία, είναι δάνειο μακροπρόθεσμης διάρκειας (λήξης 2035), σταθερού επιτοκίου 3,5%, με το κεφάλαιο και τους τόκους να είναι καταβλητέα στην λήξη του δανείου. Για το εν λόγω δάνειο, δεν υπάρχει υποχρέωση εγγραφής υποθηκών, προσημειώσεων ή επιμέτρησης χρηματοοικονομικών δεικτών.

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 ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού. Εντός της χρήσης 2023 εκταμιεύθηκε ποσό ύψους € 2,7 εκ. και εντός της τρέχουσας χρήσης ποσό ύψους € 1,3 εκ. Την 16.12.2024 η Εταιρεία υπέγραψε με την Alpha Bank τροποποίηση του υφιστάμενου δανείου κατά το μέρος το οποίο δεν επιδοτείται από το ΤΑΑ, που αφορά στην μείωση του επιτοκίου. Η εταιρεία αξιολόγησε την επίδραση της τροποποίησης και συνεχίζει να αναγνωρίζει το υπάρχον δάνειο βάσει του τροποποιημένου όρου.

Την 27.09.2023 η θυγατρική PRIMALAFIT 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 χρήσης 2023 εκταμιεύθηκε ποσό ύψους € 23,4 εκ. και εντός της τρέχουσας χρήσης ποσό ύψους € 16,9 εκ.

Την 05.04.2024 η θυγατρική PANFIN A.E. υπέγραψε με την Τράπεζα Πειραιώς ομολογιακό δάνειο ύψους € 7,1 εκ., διάρκειας 5 ετών με σκοπό: α) την αποπληρωμή ενδοομιλικού δανείου προς την μητρική Εταιρεία PANDORA A.E. β) γενικούς επιχειρηματικούς σκοπούς και γ) την αγορά ακινήτων. Εντός της τρέχουσας χρήσης εκταμιεύθηκε ποσό ύψους € 2,8 εκ.

Την 30.08.2024 η Εταιρεία υπέγραψε με την Τράπεζα Πειραιώς ομολογιακό δάνειο ύψους έως € 16 εκ., διάρκειας 5 ετών με σκοπό την αναχρηματοδότηση α) υφιστάμενων ομολογιακών δανείων και β) υφιστάμενης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Κατά το δεύτερο εξάμηνο της χρήσης εκταμιεύθηκε όλο το δάνειο.

Την 13.09.2024 η θυγατρική εταιρεία PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ Α.Ε. υπέγραψε με την Τράπεζα Πειραιώς τροποποίηση υφιστάμενου ομολογιακού δανείου που αφορά μείωση του επιτοκίου. Η εταιρεία αξιολόγησε την επίδραση της τροποποίησης και συνεχίζει να αναγνωρίζει το υπάρχον δάνειο βάσει του τροποποιημένου όρου.

Την 25.09.2024 η Εταιρεία υπέγραψε με την Alpha Bank Σύμβαση Πίστωσης με Ανοιχτό Αλληλόχρεο Λογαριασμό ύψους € 2,3 εκ διάρκειας 9 μηνών και με σκοπό την μερική ανακατασκευή υφιστάμενου κτιρίου στο Πικέρμι. Η εν λόγω Σύμβαση θα εξοφληθεί από δανειακή σύμβαση που θα υπογραφεί στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας έως 25.06.2025. Εντός της τρέχουσας χρήσης εκταμιεύθηκε ποσό ύψους € 0,80 εκ.

Την 30.10.2024 η εταιρεία SUNWING A.E. υπέγραψε με την Εθνική Τράπεζα ομολογιακό δάνειο στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας διάρκειας 15 ετών ύψους € 7,36 εκ. Εντός της τρέχουσας χρήσης εκταμιεύθηκε ποσό € 6 εκ με αντίστοιχη εξόφληση Σύμβασης Αλληλόχρεου Λογαριασμού με σκοπό την ανακατασκευή της ξενοδοχειακής μονάδας Sunwing Kalitheia Beach.

Την 30.10.2024 η εταιρεία ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΛΑΣ Α.Ε. υπέγραψε με την Εθνική Τράπεζα ομολογιακό δάνειο στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας διάρκειας 15 ετών ύψους € 4,48 εκ με σκοπό την ανακατασκευή της ξενοδοχειακής μονάδας Sunwing Makrigialos Beach. Εντός της τρέχουσας χρήσης δεν υπήρξε εκταμίευση δανείου.

Την 11.11.2024 η Εταιρεία υπέγραψε με την τράπεζα Eurobank τροποποίηση του υφιστάμενου ομολογιακού δανείου ποσού έως € 50 εκ που αφορά μείωση του επιτοκίου. Η εταιρεία αξιολόγησε την επίδραση της τροποποίησης και συνεχίζει να

αναγνωρίζει το υπάρχον δάνειο βάσει του τροποποιημένου όρου. Επιπρόσθετα, στις 10.12.2024 εκταμιεύθηκε ποσό ύψους € 13,9 εκ.

Την 21.11.2024 η θυγατρική εταιρεία PANDORA A.E. υπέγραψε με την συνδεδεμένη VIA FUTURA AB ομολογιακό δάνειο ύψους € 1,7 εκ. λήξης 21.11.2034, με σκοπό την χρηματοδότηση της συμμετοχής της PANDORA A.E. στην αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας RENTI TO GO A.E.

Την 17.12.2024 η Εταιρεία υπέγραψε με την Εθνική Τράπεζα Σύμβαση Πίστωσης με Ανοιχτό Αλληλόχρεο Λογαριασμό ύψους € 22,4 εκ. με σκοπό την αγορά μετοχών της εταιρείας SUNWING A.E. η οποία εξοφλήθηκε την 24.12.2024. Η εξόφληση χρηματοδοτήθηκε από ενδοομιλικό δάνειο της Εταιρείας από την SUNWING A.E. συνολικού ποσού € 77,9 εκ.

Την 23.12.2024 η εταιρεία SUNWING A.E. υπέγραψε με την Εθνική Τράπεζα ομολογιακό δάνειο ύψους € 49,34 εκ διάρκειας 12 ετών με σκοπό α) την αναχρηματοδότηση υφιστάμενου δανεισμού και β) την χρηματοδότηση της επιτρεπόμενης διανομής δανείου. Εντός της τρέχουσας χρήσης εκταμιεύθηκε ποσό € 16,35 εκ.

Την 23.12.2024 η εταιρεία ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΛΑΣ Α.Ε. υπέγραψε με την Εθνική Τράπεζα ομολογιακό δάνειο ύψους € 16,7 εκ διάρκειας 12 ετών με σκοπό α) την αναχρηματοδότηση υφιστάμενου δανεισμού και β) την χρηματοδότηση της επιτρεπόμενης διανομής δανείου. Εντός της τρέχουσας χρήσης εκταμιεύθηκε ποσό € 6,05 εκ.

Την 30.12.2024 η Εταιρεία υπέγραψε με την Alpha Bank Σύμβαση Πίστωσης με Ανοιχτό Αλληλόχρεο Λογαριασμό ύψους € 15 εκ διάρκειας 18 μηνών και με σκοπό την κάλυψη γενικών επιχειρηματικών σκοπών της εταιρείας. Εντός της τρέχουσας χρήσης δεν υπήρξε εκταμίευση δανείου.

Έναντι των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας έχουν εγγραφεί υποθήκες και προσημειώσεις επί των επενδύσεων σε ακίνητα ποσού € 246,06 εκ.

Κατά το δεύτερο εξάμηνο της χρήσης 2024, ο Όμιλος προχώρησε στην υπογραφή τροποποιήσεων τριών δανειακών συμβάσεων, συνολικής ονομαστικής αξίας € 54,4 εκ., με μόνη τροποποίηση τη μείωση του περιθωρίου προσαύξησης του επιτοκίου Euribor 3μήνου κατά 30 και 40 μονάδες βάσης. Από την τροποποίηση προέκυψε καθαρό κέρδος ποσού € 967 χιλ. για τον Όμιλο και ποσού € 458 χιλ. για την Εταιρεία το οποίο απεικονίζεται στο κονδύλι χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα (σημείωση 6.33).

Σύμφωνα με τους όρους δανειακών συμβάσεων του Ομίλου, ο Όμιλος πρέπει να συμμορφώνεται, μεταξύ άλλων, με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Κατά τη διάρκεια των χρήσεων που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2024 και την 31 Δεκεμβρίου 2023, ο Όμιλος συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση. Οι χρηματοοικονομικοί δείκτες μεταξύ άλλων περιλαμβάνουν:

- α) Δείκτης Κάλυψης Χρηματοοικονομικής Επιβάρυνσης (μελλοντικός και ιστορικός): το λόγο του συνόλου των μισθωμάτων των προσημειωμένων ακινήτων μείον του αναλογούντος σε αυτά ΕΝΦΙΑ ή και ασφαλιστρών, προς τους χρεωστικούς τόκους του δανείου πλέον το τρέχον καταβληθέν κεφάλαιο
- β) Δείκτης αναπροσαρμοσμένου συνολικού δανεισμού προς Αναπροσαρμοσμένο Ενεργητικό
- γ) Δείκτης κάλυψης τόκων : αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων προς καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα (εξαιρουμένων κερδών και εξόδων ΣΔΙΤ)
- δ) Δείκτης Ελεύθερα επιλέξιμα ακίνητα προς ανεξόφλητο κεφάλαιο Δανείου
- ε) Δείκτης Εξασφαλιστικής Κάλυψης Ακινήτων: συνολική ονομαστική αξία ανεξόφλητων ομολογιών προς την εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων

Οι ανωτέρω επιμετρούμενοι χρηματοοικονομικοί δείκτες αφορούν δανειακές υποχρεώσεις αξίας € 303,17 εκ. του Ομίλου και € 150,43εκ. της Εταιρείας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2024.

Σημειώνεται ότι εντός του 2024 ο Όμιλος απέστειλε αιτήματα παρέκκλισης αναφορικά με χρηματοοικονομικούς δείκτες σχετικά με πέντε ομολογιακά δανειά, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις σχετικές δανειακές συμβάσεις, τα οποία έγιναν δεκτά από τα αρμόδια χρηματοπιστωτικά ιδρύματα. Οι επιστολές παραίτησεων αφορούν κυρίως α) την επικείμενη αλλαγή όρων αναληφθέντων δανειακών συμβάσεων νέων θυγατρικών και β) την παράταση επιμέτρησης χρηματοοικονομικών δεικτών κατασκευαστικών δανείων, των οποίων οι χρηματοδοτικοί δείκτες πληρούνται πλήρως με ημερομηνία 31.12.2025. Για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023, δεν συνέτρεξαν τέτοιες περιπτώσεις.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν προχωρήσει στην επιμέτρηση των μελλοντικών χρηματοοικονομικών δεικτών σύμφωνα με τους όρους δανειακών συμβάσεων για τους επόμενους 12 μήνες. Ο Όμιλος δεν έχει καμία ένδειξη ότι θα αντιμετωπίσει κάποια δυσκολία συμμόρφωσης με τους χρηματοοικονομικούς δείκτες κατά την 30 Ιουνίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2025.

Ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένος σε συναλλαγματικό κίνδυνο σε σχέση με τα δανειά του, αφού τα δάνεια είναι σε Ευρώ.

6.20 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
Υπόλοιπο 1.1.2024	5.773.156	901.968	6.675.124	5.773.156	901.968	6.675.124
Τόκοι χρήσεως	219.072	51.131	270.203	219.072	51.131	270.203
Πληρωμές χρήσεως	(4.584.825)	(162.600)	(4.747.425)	(4.584.825)	(162.600)	(4.747.425)
Υπόλοιπο 31.12.2024	1.407.404	790.498	2.197.902	1.407.404	790.498	2.197.902
Το υπόλοιπο αναλύεται σε :						
Μακροπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	1.381.746	668.203	2.049.949	1.381.746	668.203	2.049.949
Βραχυπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	25.658	122.295	147.952	25.658	122.295	147.952
Σύνολο	1.407.404	790.498	2.197.902	1.407.404	790.498	2.197.902
Υπόλοιπο 1.1.2023	5.942.746	1.001.152	6.943.898	-	1.001.152	1.001.152
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)
Υπόλοιπο 31.12.2023	5.773.156	901.968	6.675.124	5.773.156	901.968	6.675.124
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
Σύνολο	5.773.156	901.968	6.675.124	5.773.156	901.968	6.675.124

Η λήξη των μισθώσεων έχει ως εξής :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Υποχρεώσεις μίσθωσης - ελάχιστα μισθώματα				
Μέχρι 1 έτος	215.050	1.412.110	215.050	1.412.110
Από 2 έως 5 έτη	880.194	2.489.957	880.194	2.489.957
Περισσότερο των 5 ετών	2.010.518	5.084.495	2.010.518	5.084.495
Σύνολο	3.105.762	8.986.563	3.105.762	8.986.563
Μείον : Μελλοντικές χρηματοοικονομικές χρεώσεις μισθώσεων	(907.860)	(2.311.439)	(907.860)	(2.311.439)
Τρέχουσα αξία υποχρεώσεων μίσθωσης	2.197.902	6.675.124	2.197.902	6.675.124
Η Καθαρή αξία υποχρεώσεων μίσθωσης έχει ως εξής:				
Μέχρι 1 έτος	147.952	1.010.949	147.952	1.010.949
Από 2 έως 5 έτη	654.161	1.516.183	654.161	1.516.183
Περισσότερο των 5 ετών	1.395.789	4.147.992	1.395.789	4.147.992
Σύνολο	2.197.902	6.675.124	2.197.902	6.675.124

Η μίσθωση στα επενδυτικά ακίνητα αφορά:

Την απορροφηθείσα 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.

Την 07.02.2024 έγινε πρόωγη 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.

Την 10.10.2024 έγινε πρόωρη λύση της χρηματοδοτικής μίσθωσης και αγορά του ακινήτου που βρίσκεται στο 7ο χλμ. Εθνικής Οδού Καλαμάτας - Τρίπολης με εξόφληση της υπολειπόμενης υποχρέωσης ύψους € 3,5 εκ.

6.21 Υποχρεώσεις για παροχές στους εργαζόμενους

Υποχρεώσεις παροχών αποχώρησης προσωπικού:

	Όμιλος/Εταιρεία	
	31/12/2024	31/12/2023
Υποχρεώσεις για παροχές σε εργαζομένους	63.041	47.880
Σύνολο	63.041	47.880

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

	Όμιλος/Εταιρεία	
	1/1-31/12/2024	1/1-31/12/2023
Μεταβολές στη καθαρή υποχρέωση		
Καθαρή υποχρέωση κατά την έναρξη της χρήσης	47.880	29.261
Συνολικό ποσό που αναγνωρίστηκε στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	1.936	3.414
Παροχές που πληρώθηκαν από τον εργοδότη	(70.000)	-
Σύνολο δαπάνης που αναγνωρίστηκε στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων	83.225	15.205
Καθαρή υποχρέωση στο τέλος της χρήσης	63.041	47.880

Οι αναλογιστικές παραδοχές είναι οι ακόλουθες:

	1/1-31/12/2024			1/1-31/12/2023			
	Αναλογιστικές Παραδοχές στο τέλος της χρήσης	Μεταβολή	Αύξηση	Μείωση	Μεταβολή	Αύξηση	Μείωση
Επιτόκιο προεξόφλησης	3,44%	(1.331)	-	2,11%			
Πληθωρισμός	1,80%	1.417	2,25%	-			
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	3,80%	1.405	2,23%	-			
Διάρκεια υποχρεώσεων	4,53	(1.332)	-	2,11%			

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 ΔΛΠ 19 σχετικά με τους ενεργούς εργαζόμενους τον Δεκέμβριο του 2024.

6.22 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Λοιπές προβλέψεις	248.530	403.456	248.530	303.456
Σύνολο	248.530	403.456	248.530	303.456

Η κίνηση των προβλέψεων έχει ως ακολούθως:

	Όμιλος	Εταιρεία
	Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2023	803.456
Αντιστροφή προβλέψεων	(400.000)	(400.000)
Υπόλοιπο 31/12/2023	403.456	303.456
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2024	403.456	303.456
Αντιστροφή προβλέψεων	(154.926)	(54.926)
Υπόλοιπο 31/12/2024	248.530	248.530

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 και αναμένεται να διακανονισθούν κατά το πρώτο εξάμηνο του 2025. Η μείωση οφείλεται κυρίως σε μη πραγματοποιηθέντα έξοδα.

6.23 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Εγγυήσεις ενοικίων	3.875.161	2.886.095	2.211.613	2.669.109
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.000.000	-	5.000.000	-
Σύνολο	8.875.161	2.886.095	7.211.613	2.669.109

Η αύξηση στις λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορά, μακροπρόθεσμη οφειλή απόκτησης συμμετοχής στην Εταιρεία SUNWING A.E. (Σημείωση 6.7), η οποία θα αποπληρωθεί εντός 18 μηνών με επιτόκιο 5%. Η αύξηση στις εγγυήσεις ενοικίων οφείλεται στην προσθήκη νέας θυγατρικής.

6.24 Προμηθευτές

Οι Προμηθευτές του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Προμηθευτές	1.199.585	522.731	503.083	170.728
Προκαταβολές πελατών	101.381	1.084	1.381	1.084
Σύνολο	1.300.965	523.815	504.463	171.812

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.

6.25 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».

Η μητρική Εταιρεία και οι θυγατρικές της φορολογούνται ως «ΑΕΑΑΠ» 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 θυγατρική εταιρεία SUNWING A.E. καθώς και η θυγατρική αυτής ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΛΑΣ Α.Ε., οι οποίες αποκτήθηκαν από τον Όμιλο την 19.12.2024, φορολογούνται από την ημερομηνία έναρξης της διαχειριστικής τους χρήσης, ήτοι 01.10.2024' έως την 19.12.2024 με τις γενικές διατάξεις φορολογίας εισοδήματος του ν.4172/2013.

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	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Τρέχων φόρος αρχής χρήσης	788.224	345.871	508.555	146.891
Πλέον : Φόρος επενδύσεων χρήσης	1.953.804	1.446.431	1.228.207	810.080
Πλέον: Φόρος εισοδήματος νέας θυγατρικής	339.208	-	-	-
Μείον: Πληρωμή φόρου εισοδήματος	-	(48.334)	-	-
Μείον :Πληρωμή φόρου επενδύσεων	(1.783.333)	(955.743)	(1.149.777)	(448.416)
Τρέχων φόρος τέλους χρήσης	1.297.903	788.224	586.985	508.555

Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Οι χρήσεις 2019-2023 της Εταιρείας και όλων των θυγατρικών εταιρειών συμπεριλαμβανομένων και των θυγατρικών που αποκτήθηκαν εντός του 2024 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 2019-2023 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 2024 δεν έχει ολοκληρωθεί, και δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι θυγατρικές εταιρείες ZONAS A.E (που συγχωνεύθηκε με την Εταιρεία) και TOP REALTY (που συγχωνεύθηκε με την Εταιρεία) έχουν λάβει εντολή φορολογικού ελέγχου για τις χρήσεις 2021-2022 η ZONAS και για τις χρήσεις 2020 – 2021 η TOP REALTY. Ο έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη. Την 24.07.2024 ολοκληρώθηκε ο φορολογικός έλεγχος της θυγατρικής εταιρείας ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΕ (που συγχωνεύθηκε με την Εταιρεία) από τον οποίο δεν προέκυψαν φορολογικές υποχρεώσεις.

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.

6.26 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Λοιπές υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	773.246	612.176	139.384	263.889
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	51.465	50.325	51.465	50.325
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	507.541	2.921.505	419.302	314.077
Πιστωτές διάφοροι	2.584.571	160.857	3.004.045	580.627
Σύνολο	3.916.823	3.744.863	3.614.196	1.208.918

Η αύξηση στους πιστωτές διάφορους στην Εταιρεία αφορά κυρίως οφειλόμενο τίμημα ποσού € 2,33 εκ. από την συμμετοχή στην εταιρεία NAVARINO VINEYARDS A.E το οποίο θα εξοφληθεί εντός του 2025.

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 στους πιστωτές διάφορους στην Εταιρεία, αφορά κυρίως βραχυπρόθεσμη οφειλή από τη συμμετοχή στην συνδεδεμένη εταιρεία NAVARINO VINEYARDS A.E.

6.27 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01/01/2024-31/12/2024	01/01/2023-31/12/2023	01/01/2024-31/12/2024	01/01/2023-31/12/2023
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	18.864.743	15.361.894	14.353.993	10.359.754
Σύνολο	18.864.743	15.361.894	14.353.993	10.359.754

Στα ανωτέρω έσοδα από μισθώματα του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό ύψους € 0,43 εκ. και € 0,08 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 δεκαοκτώ 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	
	01/01/2024-31/12/2024	01/01/2023-31/12/2023	01/01/2024-31/12/2024	01/01/2023-31/12/2023
Μέχρι 1 έτος	29.568.181	14.485.896	14.912.687	13.215.900
Από 2 μέχρι και 5 έτη	192.778.723	45.594.447	50.518.574	40.514.463
Περισσότερο από 5 έτη	159.448.916	41.283.127	36.396.041	30.611.681
Σύνολο	381.795.820	101.363.470	101.827.302	84.342.044

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

6.28 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01/01/2024- 31/12/2024	01/01/2023- 31/12/2023	01/01/2024- 31/12/2024	01/01/2023- 31/12/2023
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	27.446	6.992	165.446	297.944
Έσοδα παροχής υπηρεσιών θυγατρικής JPA	2.641.415	2.768.617	-	-
Έσοδα από επανατιμολόγηση κοινοχρήστων	819.976	855.009	496.727	484.051
Σύνολο	3.488.838	3.630.619	662.173	781.995

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.

6.29 Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01/01/2024- 31/12/2024	01/01/2023- 31/12/2023	01/01/2024- 31/12/2024	01/01/2023- 31/12/2023
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	3.563.510	3.028.910	968.167	607.879
Ασφάλιστρα	337.153	300.548	157.444	109.315
Φόρος ακίνητης Περιουσίας (ΕΝΦΙΑ) και λοιποί φόροι	1.051.847	973.304	653.527	539.769
Έξοδα κοινοχρήστων	774.317	833.941	476.035	466.934
Διάφορα έξοδα	317.463	119.757	317.463	119.757
Σύνολο	6.044.290	5.256.461	2.572.637	1.843.654

Η αύξηση των εξόδων σε σχέση με την προηγούμενη χρήση οφείλεται κυρίως στην αύξηση του αριθμού των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου.

6.30 Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	01/01/2024- 31/12/2024	01/01/2023- 31/12/2023	01/01/2024- 31/12/2024	01/01/2023- 31/12/2023
Μισθωτοί	17	17	17	17
Σύνολο Εργαζομένων	17	17	17	17

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	01/01/2024- 31/12/2024	01/01/2023- 31/12/2023	01/01/2024- 31/12/2024	01/01/2023- 31/12/2023
Παροχές σε εργαζομένους				
Μισθοί και ημερομίσθια	1.585.014	1.510.952	1.585.014	1.510.952
Εργοδοτικές εισφορές	220.243	218.581	220.243	218.581
Αποζημιώσεις απόλυσης	63.221	-	63.221	-
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού	20.004	15.205	20.004	15.205
Κόστος προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	616.524	633.667	616.524	633.667
Λοιπές παροχές	56.202	34.628	56.202	34.628
Σύνολο	2.561.208	2.413.034	2.561.208	2.413.034
Μείον: Μεταφορά σε έργα υπό εκτέλεση (Σημείωση 6.1)	(38.984)	(226.885)	(38.984)	(226.885)
Σύνολο	2.522.224	2.186.149	2.522.224	2.186.149

6.31 Λοιπά λειτουργικά έξοδα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01/01/2024- 31/12/2024	01/01/2023- 31/12/2023	01/01/2024- 31/12/2024	01/01/2023- 31/12/2023
Αμοιβές Συνεργατών-Συμβούλων	768.517	581.693	593.574	562.290
Παροχές τρίτων	132.363	154.142	96.114	107.893
Φόροι τέλη	228.518	140.131	89.122	92.226
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	258.155	221.179	258.155	221.179
Διάφορα έξοδα	329.677	337.225	398.969	265.710
Σύνολο	1.717.229	1.434.370	1.435.934	1.249.298

6.32 Άλλα έσοδα

Τα Άλλα έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01/01/2024- 31/12/2024	01/01/2023- 31/12/2023	01/01/2024- 31/12/2024	01/01/2023- 31/12/2023
Έσοδα από προβλέψεις προηγ. Χρήσεων (Σημείωση 6.22)	154.926	430.756	54.926	400.000
Έσοδα από ποινικές ρήτρες	265.752	-	265.752	-
Διάφορα έσοδα	125.387	46.644	31.262	19.290
Σύνολο	546.065	477.399	351.940	419.290

Τα έσοδα από ποινικές ρήτρες αφορούν έσοδα από καθυστέρηση μεταβίβασης ακινήτου σε εκτέλεση προσυμφώνου.

6.33 Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01/01/2024- 31/12/2024	01/01/2023- 31/12/2023	01/01/2024- 31/12/2024	01/01/2023- 31/12/2023
Τόκοι από Δάνεια τραπεζών	10.561.689	7.859.354	6.116.601	4.854.934
Τόκοι από Μισθώσεις	270.203	331.752	270.203	175.252
Λοιπά τραπεζικά έσοδα / έξοδα & έξοδα χρηματοδοτήσεων	(618.666)	96.136	(158.681)	45.310
Σύνολο	10.213.226	8.287.242	6.228.123	5.075.496
Μείον: Μεταφορά σε έργα υπό εκτέλεση (Σημείωση 6.1)	(1.220.963)	(620.682)	(115.430)	(161.979)
Σύνολο	8.992.263	7.666.560	6.112.693	4.913.517

Η Εταιρεία προέβη σε τροποποιήσεις συμβάσεων ομολογιακών δανείων αναφορικά με τη μείωση του περιθωρίου. Από την τροποποίηση προέκυψε καθαρό κέρδος ποσού € 967 χιλ. για τον Όμιλο και ποσού € 458 χιλ. για την Εταιρεία. Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01/01/2024- 31/12/2024	01/01/2023- 31/12/2023	01/01/2024- 31/12/2024	01/01/2023- 31/12/2023
Πιστωτικοί τόκοι	691.368	486.447	1.338.959	673.441
Τόκοι έσοδα από σύμβαση παραχώρησης (Σημ. 6.2)	2.081.555	2.379.111	-	-
Σύνολο	2.772.923	2.865.558	1.338.959	673.441

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 8,99 εκ., έναντι € 7,67 εκ. της χρήσης 2023, παρουσιάζοντας αύξηση € 1,32 εκ. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση του δανεισμού σε συνδυασμό με την αύξηση των επιτοκίων αναφοράς (Euribor) έως το Α' Εξάμηνο του 2024.

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 2,77 εκ., έναντι € 2,87 εκ. της χρήσης 2023, και αφορούν κυρίως τη θυγατρική εταιρεία JPA ΑΕΕΣ, καθώς και τόκους από καταθέσεις προθεσμίας.

Την 31.12.2024, το μέσο σταθμικό κόστος δανεισμού του Ομίλου ανερχόταν σε 3,878%, ενσωματώνοντας αυξημένο Euribor της τάξεως 2,853%. Την 31.12.2023, το μέσο σταθμικό κόστος δανεισμού του Ομίλου ανερχόταν σε 4,3%, ενσωματώνοντας αυξημένο Euribor της τάξεως 3,923%.

6.34 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 ίδιων μετοχών της Εταιρείας (σημείωση 6.13).

	Όμιλος	
	31/12/2024	31/12/2023
Κέρδη ανά μετοχή αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής	40.667.579	7.246.015
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	86.198.841	85.981.647
Βασικά κέρδη ανά μετοχή σε ευρώ	0,4718	0,0843

Επισημαίνεται επίσης ότι υπάρχει ανειλημμένη υποχρέωση προς έκδοση νέων μετοχών (πρόγραμμα παροχής μετοχών στο προσωπικό βλέπε Σημ. 6.16) και, συνεπώς, συντρέχουν οι προϋποθέσεις για τον υπολογισμό και την παράθεση του δείκτη απομειωμένων κερδών ανά μετοχή.

	Ο Όμιλος	
	31/12/2024	31/12/2023
Κέρδη ανά μετοχή αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής	40.667.579	7.246.015
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	87.561.846	87.021.078
Απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή σε ευρώ	0,4644	0,0833

6.35 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι ενδοομιλικές συναλλαγές και τα ενδοομιλικά υπόλοιπα της Εταιρείας με τις θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες έχουν ως εξής:

Θυγατρικές	Εταιρεία 31.12.2024		01.01.2024-31.12.2024	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
JPA ΑΕΕΣ	255.440	-	103.000	-
SUNWING A.E.	-	77.990.560	-	83.317
PANDORA INVEST A.E.	4.857.126	-	206.543	-
PRIMALAFT A.E.	14.118.868	580.320	496.611	-
Σύνολα	19.231.435	78.570.880	806.154	83.317

Θυγατρικές	31.12.2023		01.01.2023-31.12.2023	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
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	-
Σύνολα	6.762.236	580.320	481.608	-

	Όμιλος				Εταιρεία			
	31/12/2024		01/01/2024-31/12/2024		31/12/2024		01/01/2024-31/12/2024	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Συνδεδεμένες	373.331	644.119	31.080	1.219.009	373.331	342.606	31.080	565.466
VIA FUTURA A.E	-	1.708.264	-	-	-	-	-	-
VIA FUTURA A.B	-	-	-	-	-	-	-	-
ΜΠΟΥΤΑΡΗ ΟΙΝΟΠΟΙΕΙΑ Α.Ε	-	-	953.541	401.954	-	-	953.541	401.954
ΙΟΛΗ ΠΗΓΗ Α.Ε.	-	-	279.179	17.581	-	-	279.179	16.760
NAVARINO VINEYARDS A.E.	-	2.325.000	-	-	-	2.325.000	-	-
ENGINEERIA AE	-	8.110	31.126	105.742	-	8.110	31.126	105.742
NOE A.E.	24.719	-	444.644	-	24.719	-	444.644	-
GO PARK A.E.	-	-	53.706	-	-	-	-	-
Stenhus Fastigheter i Norden AB	-	-	19.846	-	-	-	19.846	-
STERNER STENHUS GREECE AB	-	-	-	2.500	-	-	-	2.500
NLTG	-	5.000.000	-	-	-	5.000.000	-	-
Σύνολα	398.050	9.685.493	1.813.123	1.746.785	398.050	7.675.716	1.759.417	1.092.421
	31/12/2023		01/01/2023-31/12/2023		31/12/2023		01/01/2023-31/12/2023	
Συνδεδεμένες	766.125	33.994	24.000	981.580	758.375	-	24.000	549.088
VIA FUTURA A.E	5.475	17.549	151.250	15.975	5.475	17.549	151.250	15.732
ΙΟΛΗ ΠΗΓΗ Α.Ε.	-	9.004	40.082	104.022	-	9.004	40.082	104.022
ENGINEERIA AE	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
Σύνολα	1.771.600	60.546	991.550	1.329.532	1.763.850	26.552	991.550	896.797

Επιπροσθέτως, έχουν πραγματοποιηθεί και οι κάτωθι συναλλαγές:

1. Με την συνδεδεμένη εταιρεία VIA FUTURA AE έχουν πραγματοποιηθεί κατασκευαστικές εργασίες ακινήτων ποσού € 3.749.258 που περιλαμβάνονται στο κονδύλι επενδύσεις σε ακίνητα.

2. Με την θυγατρική εταιρεία PRIMALAFΤ ΑΕ έχει πραγματοποιηθεί χρηματοδοτική σύμβαση εξοπλισμού ποσού € 602.004. που περιλαμβάνεται στο κονδύλι επενδύσεις σε ακίνητα.

3. Με την συνδεδεμένη εταιρεία ΝΟΕ Α.Ε. έχουν πραγματοποιηθεί αγορές ακινήτων - κατασκευαστικές εργασίες ακινήτων ποσού € 9.184.000. που περιλαμβάνονται στο κονδύλι επενδύσεις σε ακίνητα.

Παροχές προς τη Διοίκηση	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Αμοιβές διευθυντικών στελεχών	748.502	669.045	748.502	669.045
Αποζημιώσεις διευθυντικών στελεχών	80.721	-	80.721	-
Αμοιβές Δ.Σ	105.600	86.400	105.600	86.400
Κόστος προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	499.636	518.334	499.636	518.334
Σύνολο	1.434.459	1.273.779	1.434.459	1.273.779

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 Α.Ε. αφορούν έσοδα μισθωμάτων από υπεκμίσθωση χώρου γραφείων και απαιτήσεις από δοθείσες προκαταβολές για έργα. Τα έξοδα αφορούν κατασκευαστικές εργασίες, μελέτες ακινήτων και λήψη υπηρεσιών για συντηρήσεις ακινήτων.

Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρεία ENGINEERIA ΑΕ αφορούν έσοδα μισθωμάτων από εκμίσθωση χώρου. Τα έξοδα αφορούν λήψη υπηρεσιών για διαχείριση ακινήτων.

Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρεία ΝΟΕ Α.Ε. ΑΕ αφορούν κυρίως έσοδα από ποινικές ρήτρες από καθυστέρηση μεταβίβασης ακινήτου σε εκτέλεση προσυμφώνου.

Οι απαιτήσεις από τις θυγατρικές PRIMALAFΤ Α.Ε. και PANDORA INVEST Α.Ε. αφορούν κυρίως α) απαιτήσεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και β) σύναψη χρηματοοικονομικής σύμβασης που αφορά τη μίσθωση πάγιου εξοπλισμού στην θυγατρική PRIMALAFΤ Α.Ε.

Η υποχρέωση προς την θυγατρική SUNWING Α.Ε. αφορά οφειλή από ανάληψη ομολογιακού δανείου.

Η υποχρέωση προς την συνδεδεμένη εταιρεία NAVARINO VINEYARDS Α.Ε. αφορά οφειλή από αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου, η οποία θα καταβληθεί εντός της επόμενης χρήσης 2025.

Η υποχρέωση προς την συνδεδεμένη εταιρεία ΝLΤG αφορά υπόλοιπο τιμήματος για της εξαγορά του 100%της θυγατρικής SUNWING Α.Ε., το οποίο θα καταβληθεί εντός του Α εξαμήνου του 2026.

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 και τα έξοδα αφορούν κατά κύριο λόγο αποζημίωση λήξης μίσθωσης.

Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρεία ΙΟΛΗ ΠΗΓΗ ΜΟΝ αφορούν κυρίως έσοδα μισθωμάτων από εκμίσθωση ακινήτων.

Οι συναλλαγές με τις συνδεδεμένες Stenhus Fastigheter i Norden AB και STERNER STENHUS GREECE AB αφορούν τιμολογήσεις κοινών δαπανών.

Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη VIA FUTURA Α.Β. αφορούν υποχρέωση από έκδοση ομολογιακού δανείου.

Τα ενδοομιλικά δάνεια τα οποία δόθηκαν από την Εταιρεία προς τις θυγατρικές της είναι δάνεια μακροπρόθεσμης διάρκειας (λήξεως 2028 έως 2044), σταθερού επιτοκίου 5%, με το κεφάλαιο και τους τόκους να είναι καταβλητέα στην λήξη των δανείων. Για τα εν λόγω δάνεια δεν υπάρχει υποχρέωση εγγραφής υποθηκών, προσημειώσεων ή επιμέτρησης χρηματοοικονομικών δεικτών.

Το ενδοομιλικό δάνειο το οποίο δόθηκε στην Εταιρεία από θυγατρική εταιρεία, είναι δάνειο μακροπρόθεσμης διάρκειας (λήξεως 2035), σταθερού επιτοκίου 3,5%, με το κεφάλαιο και τους τόκους να είναι καταβλητέα στην λήξη του δανείου. Για το εν λόγω δάνειο, δεν υπάρχει υποχρέωση εγγραφής υποθηκών, προσημειώσεων ή επιμέτρησης χρηματοοικονομικών δεικτών.

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 υιοθετημένη τιμολογιακή πολιτική που ισχύει για μη συνδεδεμένα μέρη. Δεν υπάρχουν επισφαλείς απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη.

6.36 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 2024 καθώς και για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 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 παρασχέθηκαν στον Όμιλο από το δίκτυο της ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές-Λογιστές Α.Ε. για τις χρήσεις 2024 και 2023 αντίστοιχα:

	Όμιλος	
	01/01/2024 - 31/12/2024	01/01/2023 - 31/12/2023
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	152.620	75.500
Αμοιβές για την έκδοση Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης	70.120	33.000
Λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες	66.240	54.000
Σύνολο	288.980	162.500

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	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Παραχωρημένες υποθήκες & προσημειώσεις - Οικόπεδα και Κτίρια	246.063.068	159.213.068	101.229.068	94.749.068
	246.063.068	159.213.068	101.229.068	94.749.068

Επί των μετοχών των θυγατρικών Εταιρειών JPA ΑΕΕΣ, ARVEN ΑΕ, PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ Α.Ε., PRIMALAFΤ Α.Ε., PANDORA INVEST Α.Ε., PANFIN Α.Ε., SUNWING Α.Ε., ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΛΑΣ Α.Ε. υφίσταται ενέχυρο υπέρ των τραπεζών-πιστωτών τους.

Η Εταιρεία έχει παράσχει εγγυήσεις για τις θυγατρικές εταιρείες PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ Α.Ε., PRIMALAFΤ Α.Ε., SUNWING Α.Ε. και ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΛΑΣ Α.Ε., καθώς και για την κοινοπραξία IQ Karela Μ.Α.Ε. στην οποία συμμετέχει, υπέρ των τραπεζών-πιστωτών τους, για την εκπλήρωση των τραπεζικών τους υποχρεώσεων.

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 31.12.2024 και την 31.12.2023 που θα επηρέαζαν ουσιωδώς την χρηματοοικονομική τους κατάσταση.

Ο Όμιλος έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις που σχετίζονται με συμβασιτοποιημένες κεφαλαιουχικές δαπάνες που θα πραγματοποιηθούν στο μέλλον στο ακίνητο του Πικερμίου και στα ξενοδοχεία στην Κρήτη και στη Ρόδο. Το συνολικό ποσό των συμβασιτοποιημένων κεφαλαιουχικών υποχρεώσεων ανέρχεται σε 5,57 εκ.

Επίσης, ο Όμιλος και συγκεκριμένα η θυγατρική εταιρεία PANDORA INVEST Α.Ε. έχει συμβασιτοποιημένες υποχρεώσεις έναντι των προσυμφώνων απόκτησης των ακινήτων από την Alpha Bank συνολικού ύψους € 22εκ.

6.38 Γεγονότα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Την 16.01.2025 η Εταιρεία, σε συνέχεια πλειοδοτικού διαγωνισμού που ολοκληρώθηκε την 06.11.2024 υπέγραψε συμβόλαιο αγοράς ακινήτου στην Καλαμαριά επί της Εθνικής Αντιστάσεως 33 έναντι τιμήματος € 5,6 εκ. πληρωτέο στις 15.04.2025.

Την 16.01.2025 η Εταιρεία σε υλοποίηση προσυμφώνου που είχε υπογραφεί την 25.10.2024 υπέγραψε συμβόλαιο αγοράς ακινήτου στη Λάρισα, έναντι τιμήματος € 2 εκ. Το εν λόγω ακίνητο θα ανακατασκευαστεί σε φοιτητικές εστίες.

Εντός του Ιανουαρίου 2025, η Εταιρεία προχώρησε σε υπογραφή δεσμευτικής συμφωνίας για την αγορά οينوποιείου με χώρο ξενώνων και αμπελώνων στην Νεμέα.

Την 27.01.2025 η Εταιρεία υπέγραψε με την Τράπεζα Optima Bank Σύμβαση χορήγησης πίστωσης σε ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό έως το ποσό € 10,38 εκ. με σκοπό την αγορά και ανακατασκευή ακινήτων σε φοιτητικές εστίες.

Την 28.01.2025 η Εταιρεία υπέγραψε με την Τράπεζα Optima Bank Σύμβαση χορήγησης πίστωσης σε ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό έως το ποσό € 4.99 εκ. ως ενδιάμεση χρηματοδότηση μέχρι εκταμίευση ομολογιακού δανείου με σκοπό την αγορά μετοχών της εταιρείας ΜΟΥΔΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΕ. Η εκταμίευση του ανωτέρω ομολογιακού θα πραγματοποιηθεί έως την 31.03.2025.

Την 29.01.2025 η Εταιρεία σε υλοποίηση προσυμφώνου που είχε υπογραφεί την 14.11.2024 προχώρησε στην απόκτηση 100% μετοχών της εταιρείας ΜΟΥΔΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΕ, έναντι τιμήματος € 4.99 εκ. Σε συνέχεια της υλοποίησης της συμφωνίας εξοφλήθηκε ομολογιακό δάνειο της εταιρείας ΜΟΥΔΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΕ ποσό € 2,77εκ.. Η Διοίκηση της Εταιρείας αξιολόγησε την ανωτέρω επένδυση ως απόκτηση περιουσιακού στοιχείου.

Την 21.02.2025 η θυγατρική εταιρεία PANFIN A.E. υπέγραψε με την Τράπεζα Πειραιώς τροποποίηση υφιστάμενου ομολογιακού δανείου που αφορά μείωση του επιτοκίου.

Την 25.02.2025, ο Όμιλος προχώρησε σε αγορά ενός επαγγελματικού ακινήτου, με την υπογραφή δύο συμβάσεων αγοραπωλησίας με διαφορετικούς αντισυμβαλλόμενους, στην Ηλιούπολη έναντι τιμήματος € 2,68 εκ., μέσω της θυγατρικής εταιρείας PANDORA A.E.

Την 04.03.2025 η Εταιρεία υπέγραψε με την Τράπεζα Alpha Bank τροποποίηση υφιστάμενου ομολογιακού δανείου που αφορά μείωση του επιτοκίου.

Την 28.03.2025 οι θυγατρικές εταιρείες SUNWING A.E. και ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΛΑΣ Α.Ε, υπέγραψαν με την Εθνική τράπεζα εκταμίευση ομολογιακών δανείων σταθερού επιτοκίου ύψους €32,99 εκ. και €10,65 αντίστοιχα, τα οποία είχαν υπογραφεί την 23.12.2024, με σκοπό την αναχρηματοδότηση υφιστάμενων ομολογιακών δανείων.

Την 31.03.2025 η Εταιρεία κατέβαλλε το ποσό των €0,82εκ. έναντι αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, που αντιστοιχεί στο ποσοστό συμμετοχής της σε αυτήν.

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 Έκθεση, 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 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 01.01.2024 μέχρι την 31.12.2024

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 31.12.2024 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	Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που διατέθηκαν την 01.01 – 31.12.2024	Υπόλοιπο προς Χρήση 31.12.2024
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	16.791.350	0
Κεφάλαιο κίνησης	3.000.000	2.976.193	23.807	23.807	-	-	-
Σύνολο	96.499.071	67.691.406	28.807.665	12.016.314	16.791.350	16.791.350	0

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.

Σημειώσεις :

I. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Τα διατεθέντα κεφάλαια, έως 31.12.2024, χρησιμοποιήθηκαν ως εξής:

- Την 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 .
- Την 01.08.2022., η Εταιρεία και ο Όμιλος Dimand τροποποίησαν τη συνεργασία τους αναφορικά με το ακίνητο της εταιρείας IQ Karela Μ.Α.Ε. 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 Μ.Α.Ε. 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 Μ.Α.Ε. 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.

- Την 01.07.2022, 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.
- Την 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.

Την 25.10.2022, έγινε αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της θυγατρικής PRIMALAFT ΑΕ ύψους € 18.032 χιλ. που αφορά στην αγορά του ακινήτου ATHENS HEART Πειραιώς 180 Ταύρος . Το ποσό αντλήθηκε από το ομολογιακό δάνειο. Στο ακίνητο σχεδιάζεται να αναπτυχθούν γραφεία.

- Την 19.09.2022, υπογράφηκε σύμβαση έργου-κατασκευαστικές εργασίες για το ακίνητο επί της Θερμαϊκού 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.
- Την 03.10.2022, 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.

Την 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.

- Την 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.
- Την 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.
- Την 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.

- Την 23.12.2022, έγινε σύσταση εταιρείας με την επωνυμία P & E INVESTMENTS AE στην οποία η εταιρεία κατέχει το 25% του μετοχικού κεφαλαίου. Σκοπός της εταιρείας είναι η συμμετοχή στην εταιρεία με την επωνυμία SKYLINE AKINHTA MONOPROSΩΠΗ A.E. κατόπιν ανοιχτού διεθνούς διαγωνισμού που διεξήχθη από την τράπεζα ALPHA BANK και στην οποία θα συμμετέχει σε εταιρείες χαρτοφυλακίου.

Την 02.02.2023, έγινε η καταβολή του αρχικού κεφαλαίου της θυγατρικής εταιρείας P & E INVESTMENTS ANΩNYMH ETAIPEIA AΞIOΠOIHΣHΣ KAI ANAΠTYΞHΣ AKINHTΩN και η Εταιρεία προχώρησε σε κατάθεση ποσού € 125 χιλ. στην θυγατρική, ποσό που καλύφθηκε από το ομολογιακό δάνειο.

Την 04.07.2023, έγινε η καταβολή αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής εταιρείας P & E INVESTMENTS ANΩNYMH ETAIPEIA AΞIOΠOIHΣHΣ KAI ANAΠTYΞHΣ AKINHTΩN και η Εταιρεία προχώρησε σε κατάθεση ποσού € 288 χιλ. στην θυγατρική, ποσό που καλύφθηκε από το ομολογιακό δάνειο.

- Την 02.02.2023, η Εταιρεία προχώρησε σε κατάθεση στην IQ Karela ποσού € 36 χιλ., ως ποσό προοριζόμενο για Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας IQ Karela. Το ποσό καλύφθηκε από το ομολογιακό δάνειο.
- Την 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.
- Την 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.
- Την 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 τ.μ. 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.
- Την 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 τ.μ. 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 Θεσσαλονίκη 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 PRIMALAFI AE για την κατασκευή γραφείων στο ακίνητο Πειραιώς 180.

Στις 09.01.2023 η θυγατρική Εταιρεία PRIMALAFI A.E. 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 PRIMALAFI A.E. 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 & ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε.» («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.
- Στο διάστημα 01.01.2024 έως και 31.12.2024 δόθηκαν δάνεια συνολικού ύψους € 6.094,4 χιλ. στην θυγατρική εταιρεία PRIMALAFI AE για την κατασκευή γραφείων στο ακίνητο Πειραιώς 180.
- Από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου στο διάστημα 01.01.2024-31.12.2024 χρησιμοποιήθηκαν για το ακίνητο επί των οδών Χριστοδούλου Μπρωκούμη (πρώην Μεγάλου Ρεύματος), Κουγιουμτζόγλου και Σταθμού στην Ξάνθη προς τον ανάδοχο του έργου € 836 χιλ.
- Από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου στο διάστημα 01.01.2024-31.12.2024 χρησιμοποιήθηκαν για το ακίνητο επί της Θεσσαλονίκη 19 Θεσσαλονίκη προς τον ανάδοχο του έργου € 80 χιλ.
- Την 24.01.2024 και την 16.07.2024, έγινε καταβολή που αφορά μελλοντική αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής εταιρείας P & E INVESTMENTS ANΩNYMH ETAIPEIA AΞIOΠOIHΣHΣ KAI ANAΠTYΞHΣ AKINHTΩN και η Εταιρεία προχώρησε σε κατάθεση συνολικού ποσού € 335 χιλ. στην θυγατρική, ποσό που καλύφθηκε από το ομολογιακό δάνειο.

- Την 26.02.2024, υπογράφηκε σύμβαση έργου-κατασκευαστικές εργασίες για το ακίνητο στην περιοχή Μοσχοχωρίου Φθιώτιδας. Η αξία προς τον ανάδοχο του έργου ανέρχεται σε € 52,8 χιλ.
- Στο διάστημα 01.01.2024 έως και 31.12.2024 δόθηκαν δάνεια συνολικού ύψους € 3.018,6 χιλ. στην θυγατρική εταιρεία PANDORA INVEST AE για την απόκτηση 3 εμπορικών ακινήτων στην Κυψέλη, στην Τρίπολη και στην Δράμα.
- Την 01.07.2022, η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την αγορά αγροτεμαχίου με καταβολή αρραβώνα € 2.500 χιλ. και στις 30.09.2024 η εταιρεία υπέγραψε τροποποίηση προσυμφώνου με καταβολή αρραβώνα 3.500.000. Το ακίνητο βρίσκεται στον Κύριλλο Ασπρόπυργου. Στο διάστημα 01.01.2024- 31.12.2024 έχουν καταβληθεί συνολικά € 4.589,7 χιλ.
- Την 17.05.2024, υπογράφηκε σύμβαση έργου-κατασκευαστικές εργασίες για το ακίνητο επί του 2^ο χλμ. Λ. Μαραθώνος Δήμος Ραφήνας-Πικερμίου. Το ακίνητο έχει μισθωθεί στην εταιρεία Ανώνυμος χημική & φαρμακευτική εταιρεία GENEHARM AE. Η αξία της προκαταβολής στον ανάδοχο του έργου έως 31.12.2024 ανέρχεται σε € 327 χιλ.
- Την 23.10.2024, υπογράφηκε κατακυρωτική έκθεση ακινήτου από ηλεκτρονικό πλειστηριασμό ποσού € 150.000. Το ακίνητο βρίσκεται στον Δήμο Νάουσας. Στο διάστημα από 01.01.2024-31.12.2024 έχουν καταβληθεί € 40 χιλ.
- Την 10.09.2024, έγινε καταβολή που αφορά μελλοντική αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής εταιρείας NAVARINO VINEYARDS και η Εταιρεία προχώρησε σε κατάθεση συνολικού ποσού € 1.258 χιλ. στην θυγατρική, ποσό που καλύφθηκε από το ομολογιακό δάνειο.
- Την 31.07.2024, η Εταιρεία προχώρησε σε υπογραφή δεσμευτικής συμφωνίας με τον όμιλο Nordic Leisure Travel Group για την αγορά δύο ξενοδοχειακών συγκροτημάτων στην Κρήτη και την Ρόδο, μέσω εξαγοράς του 100% μετοχών θυγατρικών εταιρειών του ανωτέρω ομίλου, οι οποίες έχουν στην ιδιοκτησία τους τα ανωτέρω ακίνητα. Στο διάστημα 01.01.2024-31.12.2024 έχουν καταβληθεί συνολικά € 70,2 χιλ.
- Την 14.11.2024, η εταιρεία προχώρησε σε υπογραφή Ιδιωτικού Συμφωνητικού πώλησης και μεταβίβασης Μετοχών της εταιρείας ΜΟΥΔΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΕ με καταβολή αρραβώνα €500.000. Η εταιρεία ΜΟΥΔΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΕ έχει στην κατοχή της ακίνητο που βρίσκεται Λήμνου 6 στην Θεσσαλονίκη. Στο διάστημα 01.01.2024- 31.12.2024 έχουν καταβληθεί € 88 χιλ. ποσό που καλύφθηκε από το ομολογιακό δάνειο.
- Την 20.12.2024, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την εξαγορά κτιρίου, έναντι € 1.590 χιλ. Το ακίνητο βρίσκεται στον Δήμο Ξάνθης Λ. Στράτη και Παναγή Τσαλδάρη και σχεδιάζεται να αναπτυχθούν φοιτητικές εστίες. Από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου χρησιμοποιήθηκαν για την απόκτηση του εν λόγω ακινήτου ποσό € 2,2 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.

Στο διάστημα 01.01.2024 – 31.12.2024 έχουν εισπραχθεί τόκοι προθεσμιακής κατάθεσης € 245 χιλ. τα οποία χρησιμοποιήθηκαν για κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας.

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



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

Τηλ.: 210 2886 000
ey.com

**Shape the future
with confidence**

Έκθεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 01.01.2024 μέχρι 31.12.2024» της Εταιρείας PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο (εφεξής η «Διοίκηση») της Εταιρείας PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία

Σκοπός της παρούσας έκθεσης προσυμφωνημένων διαδικασιών και περιορισμός στη χρήση και στη διανομή της έκθεσης

Ο σκοπός της έκθεσής μας είναι αποκλειστικά να βοηθήσει την εταιρεία PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (εφεξής η «Εταιρεία») αναφορικά με την υποβολή στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων της Εταιρείας που προέκυψαν από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών. Η προαναφερόμενη Έκθεση έχει καταρτιστεί σύμφωνα με τα όσα προβλέπονται από τις διατάξεις των παραγράφων 4.1.2 και 4.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, από την Απόφαση 25/17.07.2008 της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών του Χρηματιστηρίου Αθηνών και την απόφαση 8/754/14.04.2016 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως αυτή τροποποιήθηκε και ισχύει με την απόφαση 10Α/1038/30.10.2024 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (το «Υποκείμενο Θέμα»). Η ως άνω έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών πραγματοποιήθηκε στις 25.01.2022 σύμφωνα με την από 07.01.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και την από 13.01.2022 έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

Η παρούσα έκθεση δεν είναι κατάλληλη για άλλο σκοπό και προορίζεται αποκλειστικά για τη διοίκηση της Εταιρείας, συνεπώς δεν αναλαμβάνουμε οποιαδήποτε ευθύνη σε σχέση με τη διενέργεια των παρακάτω προσυμφωνημένων διαδικασιών έναντι οιαδήποτε τρίτου, εκτός της Εταιρείας. Ως εκ τούτου, η παρούσα έκθεση δεν πρέπει να χρησιμοποιείται ή να διανέμεται σε κανένα άλλο μέρος, εκτός του να παρασχεθεί για σκοπούς πληροφόρησης μόνο στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Χρηματιστήριο Αθηνών.

Ευθύνες της Διοίκησης

Η διοίκηση της Εταιρείας ως αναθέτον μέρος, έχει αναγνωρίσει ότι οι προσυμφωνημένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για το σκοπό της ανάθεσης, και ικανοποιούν τις ανάγκες πληροφόρησης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Περαιτέρω, η διοίκηση της Εταιρείας, ως υπεύθυνο μέρος, έχει την ευθύνη για το Υποκείμενο Θέμα επί του οποίου διενεργούνται οι προσυμφωνημένες διαδικασίες.

Ευθύνες του ελεγκτή

Διενεργήσαμε τις προσυμφωνημένες διαδικασίες 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 τη διοίκηση της εταιρείας και



Shape the future with confidence

την αναφορά των ευρημάτων, τα οποία είναι τα πραγματικά αποτελέσματα των προσυμφωνημένων διαδικασιών που διενεργήθηκαν. Δεν παρέχουμε οποιαδήποτε διασφάλιση σχετικά με την καταλληλότητα των διαδικασιών αυτών

Αυτή η 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.

Επαγγελματική δεοντολογία και διαχείριση ποιότητας

Έχουμε συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις του Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική νομοθεσία, και τις απαιτήσεις δεοντολογίας και ανεξαρτησίας του Ν. 4449/2017, καθώς και του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014.

Η ελεγκτική εταιρεία μας εφαρμόζει το Διεθνές Πρότυπο Διαχείρισης Ποιότητας (ΔΠΔΠ) 1 «Διαχείριση ποιότητας για εταιρείες που διενεργούν ελέγχους ή επισκοπήσεις οικονομικών καταστάσεων, καθώς και άλλες αναθέσεις διασφάλισης ή συναφών υπηρεσιών» και κατά συνέπεια σχεδιάζει, εφαρμόζει και λειτουργεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας, που περιλαμβάνει τεκμηριωμένες πολιτικές και διαδικασίες σχετικά με τη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις δεοντολογίας, τα επαγγελματικά πρότυπα και τις ισχύουσες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

Διενεργηθείσες διαδικασίες και ευρήματα

Με βάση τη σύμβαση ανάθεσης που υπογράφηκε την 17^η Σεπτεμβρίου 2024, διενεργήσαμε για το Υποκείμενο Θέμα τις διαδικασίες που περιγράφονται παρακάτω.

	Διαδικασίες	Ευρήματα
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 25/17.07.2008 της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών του Χρηματιστηρίου Αθηνών και την απόφαση 8/754/14.04.2016 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως αυτή τροποποιήθηκε και ισχύει με την απόφαση 10Α/1038/30.10.2024 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.	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 25/17.07.2008 της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών του Χρηματιστηρίου Αθηνών και την απόφαση 8/754/14.04.2016 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως αυτή τροποποιήθηκε και ισχύει με την απόφαση 10Α/1038/30.10.2024 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, χωρίς να σημειωθούν εξαιρέσεις.
2	Σύγκριση, για σκοπούς 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 με (α) το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε στην από την 7 ^η 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	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 ^η 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



Shape the future
with confidence

	λογαριασμό με αριθμό 110-00-2320-023292 που τηρεί η Εταιρεία στην Τράπεζα Alpha Bank.	110-00-2320-023292 που τηρεί η Εταιρεία στην Τράπεζα Alpha Bank, χωρίς να σημειωθούν εξαιρέσεις.
4	Συμφωνία της διάθεσης των αντληθέντων ποσών που περιλαμβάνονται στην στήλη «Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που διατέθηκαν την 01.01 – 31.12.2024» 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, με τις ενδοομιλικές συμβάσεις όπου υφίστανται, και με τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.	Τα αντληθέντα ποσά που περιλαμβάνονται στην στήλη «Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που διατέθηκαν την 01.01 – 31.12.2024» 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, με τις ενδοομιλικές συμβάσεις όπου υφίστανται, και με τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.

Αθήνα, 3 Απριλίου 2025

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