

ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης
από 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2021
σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ	ΣΕΛΙΔΑ
Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου	3
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	7
I. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	9
II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΧΡΗΣΗΣ	10
III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	11
IV. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	12
1. Γενικές πληροφορίες	13
2. Οι σημαντικές λογιστικές αρχές που χρησιμοποιεί η Εταιρεία	13
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων	13
2.2 Αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας	13
2.3 Επενδύσεις σε ακίνητα	14
2.4 Πάγια περιουσιακά στοιχεία	14
2.5 Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων	15
2.6 Μισθώσεις	15
2.7 Λογιστικές αρχές ταξινόμησης αποτίμησης και απομείωσης χρηματοοικονομικών μέσων	15
2.8 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	16
2.9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	16
2.10 Μετοχικό κεφάλαιο	16
2.11 Κέρδη ανά μετοχή	16
2.12 Διανομή μερισμάτων	16
2.13 Δανειακές υποχρεώσεις	16
2.14 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις	17
2.15 Αναγνώριση εσόδων	17
2.16 Κόστος χρηματοδότησης	17
2.17 Φόρος εισοδήματος –Αναβαλλόμενοι φόροι	17
2.18 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	18
2.19 Πληροφόρηση περί Τομέων Δραστηριότητας	18
2.20 Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ	18
3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	18
4. Περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων	19
5. Πρόσθετες πληροφορίες	20
5.1 Επενδύσεις σε ακίνητα	20
5.2 Λοιπές απαιτήσεις	21
5.3 Ταμιακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	21
5.4 Μετοχικό Κεφάλαιο	22
5.5 Λοιπά Αποθεματικά	22
5.6 Αποτελέσματα εις νέο	22
5.7 Δάνεια	22
5.8 Υποχρεώσεις από μισθώσεις	23
5.9 Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	23
5.10 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	24
5.11 Προμηθευτές	24
5.12 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	24
5.13 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	25
5.14 Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	25
5.15 Λοιπά λειτουργικά έξοδα	25
5.16 Άλλα έσοδα	25
5.17 Χρηματοοικονομικά έξοδα	25
5.18 Φόρος Εισοδήματος	26
5.19 Κέρδη ανά μετοχή	26
5.20 Συναλλαγές - Απαιτήσεις και Υποχρεώσεις από ή προς συνδεδεμένα μέρη	26
5.21 Ανάλυση Ευαισθησίας	27
5.22 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις	27
5.23 Μεταγενέστερα του Ισολογισμού Γεγονότα	27

Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

Προς την Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας **Μεσσηνιακά Ακίνητα
Ανώνυμος Εταιρεία Αξιοποίησης Ακινήτων**

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε για έγκριση, σύμφωνα με το νόμο και το Καταστατικό της εταιρείας, τις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που καλύπτουν το χρονικό διάστημα από 1η Ιανουαρίου 2021 έως 31η Δεκεμβρίου 2021 και να σας εκθέσουμε τα ακόλουθα, σχετικά με τη δραστηριότητα της εταιρίας κατά τη διάρκεια της χρήσεως, την οικονομική θέση και την προβλεπόμενη από το Διοικητικό Συμβούλιο πορεία της, στη αμέσως επόμενη χρήση.

Εξέλιξη των εργασιών

Η αξία των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας την 31.12.2021 διαμορφώθηκε σε € 7,42 εκατ. έναντι 7,24 εκατ. την 31.12.2020 και προσδιορίστηκε βάσει της αποτίμησης που πραγματοποιήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της εταιρείας (SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.)

Κύκλος εργασιών

Τα έσοδα της εταιρείας από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων για το 2021 ήταν € 430 χιλ. (€ 534 το 2020), τα αποτελέσματα από αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες για το 2021 ήταν € 222 χιλ. (€ 22 χιλ. το 2020).

Λειτουργικά αποτελέσματα

Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας για το 2021 ανήλθαν σε € 914 χιλ. έναντι κερδών € 529 χιλ. της χρήσης 2020.

Τα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα ανήλθαν στα € 46 χιλ. έναντι € 14 χιλ. της χρήσης 2020.

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα για το 2021 ήταν € 62 χιλ. έναντι δαπανών της χρήσης 2020 € 23 χιλ.

Κόστος χρηματοδότησης

Το κόστος χρηματοδότησης διαμορφώθηκε σε € 167 χιλ. από € 258 χιλ. για το 2021.

Καθαρά αποτελέσματα μετά από φόρους

Το καθαρό αποτέλεσμα μετά από φόρους που αναλογούν στους μετόχους για την χρήση 2021 είναι € 932 χιλ. έναντι κερδών € 198 χιλ. της χρήσης 2020.

Προοπτικές - Κυριότεροι Κίνδυνοι και Αβεβαιότητες**Προοπτικές**

Κύριος στόχος της στρατηγικής της εταιρείας αποτελεί η διασφάλιση της απόδοσης των επενδύσεων της μέσω της διατήρησης των μισθώσεων

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρία 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 αγοράς και στα επιτόκια), ο κίνδυνος ρευστότητας και ο πιστωτικός κίνδυνος. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων της εταιρίας επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση της. Οι διαδικασίες για την διαχείριση του κινδύνου διεκπεραιώνονται από τις Οικονομικές Υπηρεσίες σύμφωνα με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για την διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων.

α) Κίνδυνος αγοράς

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

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

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

Σύμφωνα με την ανάλυση ευαισθησίας των αποτελεσμάτων της εταιρείας εξ' αιτίας μεταβολών στις τιμές αγοράς των ακινήτων προκύπτει ότι μια μείωση 5% στις τιμές αγοράς (εύλογες αξίες) των ακινήτων, θα είχε ως αποτέλεσμα ζημία μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους € 289 χιλ. το 2021 (για το 2020: € 275 χιλ.). Αντίστοιχα, Μια αύξηση 5% στις εύλογες αξίες θα είχε ως αποτέλεσμα κέρδος μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους € 289 χιλ. το 2021 (για το 2020: € 275 χιλ.).

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

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στην παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού της εταιρίας, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Σημειώνεται ότι στην πραγματικότητα μεταβολή μίας παραμέτρου (αλλαγή επιτοκίου) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μία μεταβλητές.

Μια αύξηση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα ζημία μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους € 9 χιλ. το 2021 (2020: € 11 χιλ.). Μια μείωση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα κέρδος μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους € 9 χιλ. το 2021 (2020: € 11 χιλ.).

β) Κίνδυνος ρευστότητας: Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά υπόλοιπα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων μέσω ενός επαρκούς ύψους δεσμευμένων πιστωτικών διευκολύνσεων. Για τον σκοπό αυτό, η διοίκηση παρακολουθεί τακτικά τις κυλιόμενες προβλέψεις των ταμιακών ροών και διαθεσίμων.

Η ρευστότητα της Εταιρείας 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.

Ο δείκτης γενικής ρευστότητας υπολογίζεται ως εξής:

	31/12/20201	31/12/2020
Κυκλοφορούν ενεργητικό (α)	345.234,51	201.207,54
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (β)	171.929,33	1.054.380,13
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio) (α/β)	2,01	0,19

γ) Πιστωτικός κίνδυνος: Η εταιρία εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο αναφορικά με τις εμπορικές απαιτήσεις από μισθωτές. Για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων του, έχουν εφαρμοστεί διαδικασίες που να διασφαλίζεται ότι οι συναλλαγές του εταιρείας πραγματοποιούνται με πελάτες με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα και παράλληλα δίνονται επαρκείς εγγυήσεις όταν πρόκειται για εκμισθώσεις.

δ) Κεφαλαιουχικός κίνδυνος

Ο σκοπός της Εταιρείας 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.

Η Εταιρεία παρακολουθεί τα κεφάλαιά της με βάση τον συντελεστή μόχλευσης. Ο εν λόγω συντελεστής υπολογίζεται διαιρώντας τον συνολικό δανεισμό με το συνολικά κεφάλαια

	31/12/20201	31/12/2020
Συνολικός Δανεισμός	4.694.207,54	4.880.375,47
Μείον : Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	272.260,36	95.599,44
Καθαρός Δανεισμός (α)	4.421.947,18	4.784.776,03
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	2.769.722,14	1.555.296,86
Συνολικά κεφάλαια (β)	7.191.669,32	6.340.072,89
Συντελεστής Μόχλευσης (α/β)	61,49%	75,47%

Επενδύσεις στη χρήση 2021

Δεν πραγματοποιήθηκαν επενδύσεις μέσα στη χρήση

Εφοδιαστική αλυσίδα

Η Εταιρεία καλύπτει τις ανάγκες της χρησιμοποιώντας έναν επαρκώς διαφοροποιημένο αριθμό προμηθευτών ώστε να περιορίσει την εμπορική εξάρτηση. Η προμήθεια υλικών και υπηρεσιών εξετάζεται κατά περίπτωση σε σχέση με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των αναγκών της Εταιρείας.

Κυριότεροι προμηθευτές είναι από την Ελλάδα και από χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, ενώ οι κανόνες συνεργασίας καθορίζονται κατά περίπτωση με συμβάσεις.

Περιβαλλοντικά ζητήματα

Η Εταιρεία, αναγνωρίζει τις υποχρεώσεις της απέναντι στο περιβάλλον και της ανάγκης συνεχούς βελτίωσης των περιβαλλοντικών επιδόσεων της, έτσι ώστε να επιτυγχάνει μια ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη σε αρμονία με την προστασία του περιβάλλοντος.

Η Εταιρεία λόγω του αντικειμένου την, εκμετάλλευση ακινήτων, δεν δημιουργεί ιδιαίτερα απορρίμματα τα οποία να επιβαρύνουν το περιβάλλον.

Εργασιακά ζητήματα

Η Εταιρεία δεν απασχολεί εργαζόμενους

Δραστηριότητα της Εταιρείας στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης

Η Εταιρεία δεν πραγματοποίησε δαπάνες ή επενδύσεις στον τομέα «ερευνών και ανάπτυξης» στη χρήση 2021.

Πληροφορίες που αναφέρονται στην απόκτηση ιδίων μετοχών

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές ούτε έχει ληφθεί οποιαδήποτε απόφαση από αρμόδιο όργανο σχετικά με την απόκτηση ιδίων μετοχών εκ μέρους τους.

Δεν αποκτήθηκαν «ίδιες μετοχές», κατά την διάρκεια της χρήσης 2021.

Υποκαταστήματα της Εταιρείας.

Η Εταιρεία δεν διαθέτει υποκαταστήματα

Χρήση «χρηματοπιστωτικών μέσων».

Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί «χρηματοπιστωτικά μέσα»,

Διανομή κερδών

Το Διοικητικό Συμβούλιο προτείνει στην Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας η διάθεση των αποτελεσμάτων χρήσεως να έχει ως εξής:

	31/12/2021
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	931.571,28
Υπόλοιπο κερδών εις νέο	<u>931.571,28</u>
Σύνολο	<u>931.571,28</u>

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

Οι εμπορικές συναλλαγές της εταιρίας με τις συνδεδεμένες με αυτή εταιρείες και πρόσωπα στη διάρκεια της χρήσης 2021 αναφέρονται στην σημείωση 5.20 των ετήσιων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημαντικά γεγονότα μετά την λήξη της χρήσης.

Την 05/04/2022 η Μητρική Εταιρεία PREMIA ΑΕ έλαβε άδεια ως Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ») από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

Από την ημερομηνία μετατροπής σε Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ») η μητρική εταιρεία και οι θυγατρικές της φορολογούνται σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν 2778/1999 με ειδικό τρόπο.

Η Εταιρεία, εφαρμόζοντας τα προβλεπόμενα από την ΜΕΔ-25 “Φόροι εισοδήματος — Μεταβολές στο φορολογικό καθεστώς μιας οικονομικής οντότητας ή των μετόχων της”, λόγω της μεταβολής στο φορολογικό καθεστώς της, μείωσε τις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις και τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις. Η μεταβολή στο φορολογικό καθεστώς αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα χρήσης.

Συνέπειες της παρατεταμένης διάρκειας πανδημίας (Covid-19) και της ενεργειακής κρίσης στην Εταιρεία

Ακόμα και σήμερα, οποιοσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με τη διάρκεια της πανδημίας Covid-19 υπόκεινται σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας, καθώς το φαινόμενο βρίσκεται ακόμα σε εξέλιξη, με την εμφάνιση αρκετών νέων μεταλλάξεων της νόσου. Τυχόν παρατεταμένη διάρκεια της πανδημίας, ή τυχόν επιβολή περαιτέρω περιοριστικών μέτρων για την εξάπλωσή της (παρά την εξέλιξη του προγράμματος εμβολιασμού του πληθυσμού, ενδέχεται να συνεχιστεί η απαγόρευση κυκλοφορίας σε τοπικό επίπεδο εάν αυτό κριθεί απαραίτητο λόγω πιθανών εξάρσεων), ενδεχομένως να έχει ουσιαστικές αρνητικές συνέπειες στη λειτουργία βασικών κλάδων της ελληνικής οικονομίας, συμπεριλαμβανομένων των πωλήσεων του οργανωμένου λιανεμπορίου (κλάδος στον οποίο δραστηριοποιούνται οι κύριοι μισθωτές) και του κλάδου των ακινήτων (συμπεριλαμβανομένου του τομέα εφοδιαστικής αλυσίδας), σε έκταση και σε βαθμό που επί του παρόντος δεν είναι δυνατόν να προβλεφθούν ή να ποσοτικοποιηθούν

Γενικότερα, οι οποιοσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με την επίδραση της πανδημίας Covid-19 στην ελληνική οικονομία και την εγχώρια αγορά ακινήτων για το επόμενο χρονικό διάστημα υπόκεινται σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας, καθώς το φαινόμενο βρίσκεται σε εξέλιξη.

Η ενεργειακή κρίση που ξεκίνησε πρόσφατα, το βάθος και εύρος της οποίας δεν δύναται να εκτιμηθεί επί του παρόντος, συμβάλλει στη δημιουργία ενός κλίματος αβεβαιότητας αναφορικά με την επίδραση των πληθωριστικών πιέσεων που ήδη έχουν εμφανιστεί, στην κατανάλωση, τις επενδύσεις και κατ' επέκταση στην οικονομική ανάπτυξη. Οι οποιοσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με τις επιπτώσεις της στην εγχώρια οικονομία, την αγορά ακινήτων και κατ' επέκταση στα οικονομικά

αποτελέσματα της Εταιρείας υπόκεινται επίσης σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας. Με τα μέχρι τώρα διαθέσιμα δεδομένα δεν αναμένεται να υπάρξουν ιδιαίτερες επιπτώσεις της ενεργειακής κρίσης στην Εταιρεία έως το τέλος του έτους ωστόσο η Εταιρεία παρακολουθεί προσεκτικά και αξιολογεί συνεχώς τα δεδομένα που διαμορφώνονται.

Πέραν των ήδη μνημονεθέντων γεγονότων, δεν υπάρχουν ουσιώδη γεγονότα, μεταγενέστερα της ημερομηνίας έκδοσης των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31.12.2021, που να αφορούν την Εταιρεία .

Κύριοι Μέτοχοι, με βάση και όσα προαναφέρθηκαν, σας καλώ να εγκρίνετε τις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που καλύπτουν το χρονικό διάστημα από 1 Ιανουαρίου 2021 έως 31 Δεκεμβρίου 2021.

Με τιμή

Ο Πρόεδρος
Κωνσταντίνος Μαρκάζος
Απόσπασμα από το βιβλίο πρακτικών του Διαχείρισης
Αθήνα, 6 Απριλίου 2022



Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή
Προς τους Μετόχους της Εταιρείας Μεσσηνιακά Ακίνητα Ανώνυμος Εταιρεία Αξιοποίησης
Ακινήτων

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας **Μεσσηνιακά Ακίνητα Ανώνυμος Εταιρεία Αξιοποίησης Ακινήτων** (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2021, τις εταιρικές καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας **Μεσσηνιακά Ακίνητα Ανώνυμος Εταιρεία Αξιοποίησης Ακινήτων** κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2021, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην παράγραφο της έκθεσής μας "Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία 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 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.

Ευθύνες της διοίκησης επί των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτιμάει να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ' αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι εταιρικές 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 χρηματοοικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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 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 την 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 την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Αποφαινόμεστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής βάσης 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 να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των εταιρικών 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 να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Συλλέγουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στη διοίκηση, 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.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31.12.2021.
 - β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία **Μεσσηνιακά Ακίνητα Ανώνυμος Εταιρεία Αξιοποίησης Ακινήτων** και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 6 Απριλίου 2022
ΓΡΗΓΟΡΙΟΣ ΕΜ. ΠΑΠΠΑΣ

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 25201

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

ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις χρήσεως 2021***(Ποσά σε Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)***I. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ**

	Σημείωση	31/12/2021	31/12/2020
Περιουσιακά στοιχεία			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.1	7.426.000,00	7.249.000,00
Σύνολο		7.426.000,00	7.249.000,00
Κυκλοφορούντα			
Πελάτες και Λοιπές Εμπορικές Απαιτήσεις		0,00	26.776,70
Λοιπές απαιτήσεις	5.2	72.974,15	78.831,40
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.3	272.260,36	95.599,44
Σύνολο		345.234,51	201.207,54
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		7.771.234,51	7.450.207,54
Καθαρή θέση			
Αποδιδόμενα στους μετόχους της Εταιρείας			
Μετοχικό Κεφάλαιο	5.4	420.000,00	134.000,00
Λοιπά αποθεματικά	5.5	4.864.201,65	4.864.201,65
Αποτελέσματα εις νέο	5.6	(2.514.479,51)	(3.442.904,79)
Σύνολο καθαρής θέσης		2.769.722,14	1.555.296,86
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες			
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	5.7	51.051,00	39.102,00
Μακροπρόθεσμη Υποχρέωση μίσθωσης	5.8	4.482.339,04	4.545.901,06
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	5.9	0,00	184.827,49
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	5.10	296.193,00	70.700,00
Σύνολο		4.829.583,04	4.840.530,55
Βραχυπρόθεσμες			
Προμηθευτές και Λοιπές Εμπορικές Υποχρεώσεις	5.11	416,59	539.088,13
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	5.7	0,00	0,00
Βραχυπρόθεσμη Υποχρέωση μίσθωσης	5.8	160.817,50	295.372,41
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.12	10.695,24	219.919,59
Σύνολο		171.929,33	1.054.380,13
Σύνολο υποχρεώσεων		5.001.512,37	5.894.910,68
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων		7.771.234,51	7.450.207,54

II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΧΡΗΣΗΣ

	Σημείωση	1.01-31.12.2021	1.01-31.12.2020
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	5.13	430.254,00	534.000,00
Σύνολο εσόδων		430.254,00	534.000,00
Αποτελέσματα από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	5.1	222.000,00	32.000,00
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	5.14	(45.969,59)	(14.287,00)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	5.15	(62.243,59)	(22.861,00)
Άλλα έσοδα	5.16	369.519,10	0,00
Λειτουργικά κέρδη		913.559,92	528.852,00
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5.17	(166.816,13)	(257.694,00)
Κέρδη προ φόρων		746.743,79	271.158,00
Φόρος εισοδήματος	5.18	184.827,49	(73.382,00)
Καθαρό κέρδος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		931.571,28	197.776,00
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης μετά φόρου		0,00	0,00
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης		931.571,28	197.776,00
Καθαρό κέρδος αποδιδόμενα σε:			
Μετόχους της Εταιρείας		931.571,28	197.776,00
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου αποδιδόμενα σε:			
Μετόχους της Εταιρείας		931.571,28	197.776,00
Κέρδη κατά μετοχή αποδιδόμενα στους μετόχους της Εταιρείας			
Βασικά -μειωμένα σε ευρώ	5.19	30,4744	6,4698

ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις χρήσεως 2021***(Ποσά σε Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)***III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ**

	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπα 1/01/2020	134.000,00	4.864.201,65	(3.640.680,79)	1.357.520,86
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	0,00	0,00	197.776,00	197.776,00
Υπόλοιπα 31/12/2020	134.000,00	4.864.201,65	(3.442.904,79)	1.555.296,86
Υπόλοιπα 1/01/2021	134.000,00	4.864.201,65	(3.442.904,79)	1.555.296,86
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	0,00	0,00	931.571,28	931.571,28
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	286.000,00	0,00	0,00	286.000,00
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0,00	0,00	(3.146,00)	(3.146,00)
Υπόλοιπα 31/12/2021	420.000,00	4.864.201,65	(2.514.479,51)	2.769.722,14

IV. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	1.01-31.12.2021	1.01-31.12.2020
Λειτουργικές δραστηριότητες		
Κέρδη προ φόρων	746.743,79	271.158,00
Πλέον / μείον προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	0,00	731,00
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	(224.364,66)	(32.000,00)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	166.816,13	257.694,00
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	32.633,95	130.558,00
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	(522.402,89)	(72.823,00)
Μείον:		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(166.816,13)	(257.694,00)
Καταβεβλημένοι φόροι	0,00	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	32.610,19	297.624,00
Επενδυτικές δραστηριότητες		
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων και λοιπών επενδύσεων	47.364,66	1.441,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	47.364,66	1.441,00
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	282.854,00	0,00
Εισπράξεις από εκδοθέντα / Αναληφθέντα δάνεια	11.949,00	39.102,00
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από μισθώσεις (χρεολύσια)	(198.116,93)	(281.106,00)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	96.686,07	(242.004,00)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α) + (β) + (γ)	176.660,92	57.061,00
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	95.599,44	38.538,44
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	272.260,36	95.599,44

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 13 έως 28 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2021.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ**Της χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2021****1.Γενικές πληροφορίες**

Η εταιρεία **Μεσσηνιακά Ακίνητα Ανώνυμος Εταιρεία Αξιοποίησης Ακινήτων**, το διακριτικό τίτλο **Μεσσηνιακά Ακίνητα Α.Ε** και αριθμό ΓΕΜΗ 8403001000 έχει την έδρα της στην οδό Λεωφόρο Β. Σοφίας 59 Αθήνα Τ.Κ. 11528. Η δραστηριότητα της εταιρίας είναι η ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων στην Ελλάδα .

Η εταιρία αποτελεί θυγατρική κατά 100% της εταιρίας **PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** που εδρεύει στην Ελλάδα και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών .

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, της χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2021, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 6 Απριλίου 2022 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης, η οποία μπορεί να συνέλθει μέχρι την 10.09.2022 και έχει το δικαίωμα να τις τροποποιήσει.

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποτελείται από τους:

Κων/νος Μαρκάζος	Πρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος
Γεώργιος Μπάκος	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.
Μαρία Αναστασίου	Μέλος του Δ.Σ.

2.Οι σημαντικές λογιστικές αρχές που χρησιμοποιεί η Εταιρεία**2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

Οι κυριότερες λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν στην ετοιμασία αυτών των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων αναφέρονται πιο κάτω. Αυτές οι αρχές έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια για όλα τα έτη που παρουσιάζονται σε αυτές τις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις, εκτός από όπου δηλώνεται διαφορετικά.

Οι Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρίας, συντάσσονται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠ.Χ.Α) που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζονται σε Ευρώ, το επίσημο νόμισμα της χώρας όπου εδρεύει η Εταιρία. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους με εξαίρεση τις Επενδύσεις σε ακίνητα, που αποτιμώνται σε εύλογες αξίες.

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στις παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στις επιμέρους σημειώσεις.

Τα συγκριτικά στοιχεία της 31ης Δεκεμβρίου 2020 καλύπτουν την περίοδο 1/1/2020 - 31/12/2020.

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν είναι συνεπείς με εκείνες που χρησιμοποιήθηκαν για την προετοιμασία των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 .

Οι ετήσιες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2021 παρουσιάζουν την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας, λαμβάνοντας υπόψη μακροοικονομικούς και μικροοικονομικούς παράγοντες και την επίδρασή τους στη λειτουργία της.

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. Η χρήση των διαθέσιμων πληροφοριών και η άσκηση εκτιμήσεων και παραδοχών στην εφαρμογή των λογιστικών αρχών, αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία για τη διενέργεια εκτιμήσεων στις ακόλουθες περιοχές: αποτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, υποχρεώσεις από παροχές στο προσωπικό μετά την έξοδο από την υπηρεσία, ενδεχόμενες υποχρεώσεις από εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις και ανοιχτές φορολογικές χρήσεις. Τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τα δημοσιευμένα. 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

Η Εταιρεία, για τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31.12.2021, 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 την πανδημία κορωνοϊού (Covid-19) και το δυσμενές οικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα και διεθνώς.

Ειδικότερα ως προς τις αξίες των επενδυτικών ακινήτων, σημειώνεται ότι καθώς η πανδημία Covid-19 είναι υπό εξέλιξη, δεν μπορεί να διεξαχθεί ακόμα ασφαλές συμπέρασμα για τις βραχυπρόθεσμες αλλά και μακροπρόθεσμες εξελίξεις, και οι εκτιμήσεις των ακινήτων διεξάγονται σε περιβάλλον «έντονης εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται από τις οδηγίες του Βρετανικού Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνομώνων (RICS) (VPGA 10: Valuation in markets

susceptible to change: certainty & uncertainty). Κατά συνέπεια, καθίσταται πρόωρη οποιαδήποτε ποσοτική εκτίμηση της επίδρασης αυτής στην αγορά ακινήτων και ειδικότερα στις αξίες των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας.

Έπειτα από την επιτυχημένη ολοκλήρωση της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της Μητρικής εταιρείας **PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** συνολικής αξίας €75 εκ., εν μέρει με εισφορά σε είδος και εν μέρει με καταβολή μετρητών, τον Ιούλιο 2021, η Εταιρεία θα έχει την δυνατότητα ανάπτυξης χωρίς ιδιαίτερα προβλήματα.

Με βάση τα παραπάνω, η Διοίκηση της Εταιρείας 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

2.3 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται ή για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και για τα δύο, και τα οποία δε χρησιμοποιούνται από την εταιρεία, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητη γη και κτίρια, εδαφικές εκτάσεις που κατέχονται με καθεστώς λειτουργικής μίσθωσης, κτίρια που κατέχονται με καθεστώς χρηματοδοτικής μίσθωσης και ακίνητα τα οποία κατασκευάζονται ή αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα. 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, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρούνται σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται στις τιμές ενεργής 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, η εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργείς αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Οι αποτιμήσεις αυτές διεξάγονται ετησίως από ανεξάρτητους εκτιμητές και συνάδουν με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται ξανά για διαρκή χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να υπολογίζονται στην εύλογη αξία.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων εκμισθώσεων, έσοδα από παραχωρήσεις χρήσεως και παραδοχές σχετικά με το έσοδο από μελλοντικές εκμισθώσεις, βάσει των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά. Η εύλογη αξία αντικατοπτρίζει επίσης, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή που αναμένεται σχετική με το ακίνητο. Ορισμένες από τις εκροές αυτές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων γης που έχει ταξινομηθεί ως επένδυση σε ακίνητο. Άλλες, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων ενοικίων πληρωτέων, δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου, μόνο όταν είναι πιθανόν ότι η εταιρεία 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 Αποτελεσμάτων την χρήση που πραγματοποιούνται. Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στο τέλος κάθε χρήσης.

Αν η χρήση κάποιου ακινήτου το οποίο έχει ταξινομηθεί στις Επενδύσεις σε Ακίνητα μεταβληθεί σε ιδιόχρηση, τότε το ακίνητο ταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της επαναταξινόμησης θεωρείται το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς. Αν η χρήση ενός πάγιου περιουσιακού στοιχείου μεταβληθεί και το ακίνητο χαρακτηριστεί ως επενδυτικό ακίνητο, οποιαδήποτε διαφορά που προκύπτει μεταξύ της λογιστικής και της εύλογης του αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως επανεκτίμηση της αξίας των πάγιων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του ΔΛΠ 16. Στην περίπτωση που ένα κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημίες απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της χρήσης.

2.4 Πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν ακίνητα, βελτιώσεις μισθωμένων ακινήτων, και λοιπό εξοπλισμό, τα οποία κατέχονται από την Εταιρεία με σκοπό τη λειτουργική χρησιμοποίησή τους αλλά και για διοικητικούς σκοπούς.

Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στη αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που απαιτούνται προκειμένου ένα πάγιο να τεθεί σε κατάσταση λειτουργίας. Πάγια τα οποία κατασκευάζονται από την Εταιρεία, καταχωρούνται στο κόστος ιδιοκατασκευής το οποίο συμπεριλαμβάνει έξοδα σε υπεργολάβους, υλικά και έξοδα τεχνικών.

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου, με την έναρξη χρησιμοποίησής τους ως εξής :

	Έτη
Κτίρια	8-12
Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	3-5

Τα γήπεδα καθώς και τα πάγια που βρίσκονται στο στάδιο κατασκευής τους (υπό εκτέλεση) δεν αποσβένονται. Βελτιώσεις σε μισθωμένα ακίνητα αποσβένονται κατά την διάρκεια της μίσθωσης.

Μεταγενέστερα τα πάγια του Ομίλου εμφανίζονται στη τιμή κτήσεως τους, μειωμένα κατά τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και, αν συντρέχουν οι σχετικές προϋποθέσεις, κατά το ποσό της απομείωσης της αξίας τους

Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία διαγράφονται από τον ισολογισμό, όταν διατίθενται, αποσύρονται, ή όταν δεν αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρήση τους.

Κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από την απόσυρση ή διάθεση ενσώματων περιουσιακών στοιχείων προσδιορίζονται με βάση τη διαφορά μεταξύ του εκτιμώμενου καθαρού εσόδου από τη διάθεση και της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και καταχωρούνται ως έσοδα ή έξοδα στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

2.5 Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων

Σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού, και εφόσον υπάρχει οποιαδήποτε σχετική ένδειξη ότι ένα περιουσιακό στοιχείο μπορεί να είναι απομειωμένο, η Εταιρεία εκτιμά το ανακτήσιμο ποσό του περιουσιακού στοιχείου. Όταν και μόνο όταν, το ανακτήσιμο ποσό του περιουσιακού στοιχείου είναι μικρότερο από τη λογιστική αξία του, η τελευταία θα μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό του και θα αναγνωρίζεται μία ζημία απομείωσης. Η ζημία απομείωσης καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων αμέσως, εκτός και αν προβλέπεται διαφορετικός λογιστικός χειρισμός από άλλο Δ.Λ.Π. Μία ζημία απομείωσης που καταχωρήθηκε για ένα περιουσιακό στοιχείο σε προηγούμενα έτη αναστρέφεται αν και μόνον αν έχει υπάρξει μία μεταβολή στις εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν για να προσδιοριστεί το ανακτήσιμο ποσό του περιουσιακού στοιχείου από την τελευταία ζημία απομείωσης που είχε καταχωρηθεί. Αν αυτό συμβαίνει, η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου αυξάνεται στο ανακτήσιμο ποσό του.

2.6 Μισθώσεις

Η Εταιρεία συνάπτουν συμβάσεις επί παγίων είτε ως μισθωτές είτε ως εκμισθωτές.

Κατά την έναρξη ισχύος της σύμβασης, 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 εμπíπτουν στον έλεγχο του, η Εταιρεία, ως μισθωτής, επανεκτιμά τη διάρκεια μίσθωσης. Η Εταιρεία, είτε ως εκμισθωτής είτε ως μισθωτής, αναθεωρεί τη διάρκεια μίσθωσης εάν επέλθει μεταβολή στην αμετάκλητη χρονική περίοδο της μίσθωσης.

α) Όταν η Εταιρεία είναι εκμισθωτής

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

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

β) Όταν η Εταιρεία είναι μισθωτής

Δικαίωμα χρήσης παγίων

Η Εταιρεία αναγνωρίζει δικαίωμα χρήσης παγίων στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προ χρήσης). Τα δικαιώματα χρήσης παγίων επιμετρούνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους προσαρμοσμένο κατά την επιμέτρηση των αντίστοιχων υποχρεώσεων μισθώσεων.

Τα δικαιώματα χρήσης παγίων υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους.

Υποχρεώσεις μισθώσεων

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

Για να υπολογίσει την παρούσα αξία των πληρωμών, η Εταιρεία χρησιμοποιεί το κόστος επιπρόσθετου δανεισμού κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, εάν το πραγματικό επιτόκιο δεν προσδιορίζεται ευθέως από τη σύμβαση μίσθωσης. 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 επιμετράται εάν υπάρξει τροποποίηση σύμβαση, η οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα ή στην αξιολόγηση αγοράς του περιουσιακού στοιχείου.

2.7 Λογιστικές αρχές ταξινόμησης αποτίμησης και απομείωσης χρηματοοικονομικών μέσων

Αρχική αναγνώριση

Η Εταιρεία και ο Όμιλος αναγνωρίζουν τα χρηματοοικονομικά μέσα ως στοιχεία ενεργητικού ή υποχρεώσεων εφόσον καθίστανται αντισυμβαλλόμενα μέρη που αποκτούν δικαιώματα ή αναλαμβάνουν υποχρεώσεις βάσει των συμβατικών όρων του χρηματοοικονομικού μέσου.

Κατά την αρχική αναγνώριση τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Στην περίπτωση των χρηματοοικονομικών μέσων που δεν αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων, η αξία κατά την αρχική αναγνώριση προσαυξάνεται με τα έξοδα συναλλαγών και μειώνεται με τα έσοδα και τις προμήθειες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση ή τη δημιουργία τους. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων της Εταιρείας και του Ομίλου

αφορούν τα αξιόγραφα του επενδυτικού χαρτοφυλακίου, το ταμείο και ταμειακά διαθέσιμα, τις απαιτήσεις από πελάτες, τους προμηθευτές και ορισμένα στοιχεία των λοιπών απαιτήσεων και λοιπών υποχρεώσεων.

Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Ο Όμιλος και η Εταιρεία για σκοπούς αποτίμησης διακρίνουν τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού στις ακόλουθες κατηγορίες:

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού αποτιμώνται στο αναπόσβεστο 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 αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και εξετάζεται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων για την ύπαρξη αναμενόμενων ζημιών απομείωσης.

2.8 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

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

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

2.9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμιακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά τις καταθέσεις όψεως και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις, υψηλής ρευστοποιησιμότητας και χαμηλού ρίσκου.

2.10 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές κατατάσσονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται, μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου συγκεντρώσεως κεφαλαίου, σε μείωση του Μετοχικού Κεφαλαίου ή της διαφοράς υπέρ το άρτιο. Άμεσα κόστη που σχετίζονται με την έκδοση μετοχών για την απόκτηση επιχειρήσεων περιλαμβάνονται στην αξία κτήσεως των επιχειρήσεων αυτών.

Η αξία κτήσεως των ιδίων μετοχών, μειωμένης με το φόρο εισοδήματος (εάν συντρέχει περίπτωση), εμφανίζεται αφαιρετικών των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας, μέχρις ότου οι ίδιες μετοχές πωληθούν ή ακυρωθούν. Κάθε κέρδος ή ζημιά από πώληση ιδίων μετοχών, καθαρό από άμεσα για την συναλλαγή λοιπά κόστη και φόρο εισοδήματος, αν συντρέχει περίπτωση, εμφανίζεται ως αποθεματικό στα ίδια κεφάλαια.

2.11 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, εξαιρώντας το μέσο όρο των μετοχών που αποκτήθηκαν από την εταιρεία ως ίδιες μετοχές. 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 δυνατικών τίτλων των μετατρέψιμων σε κοινές μετοχές.

2.12 Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

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. Μετά την αρχική καταχώρηση,

οι δανειακές υποχρεώσεις αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το αναπόσβεστο 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 στα αποτελέσματα όταν οι υποχρεώσεις διαγράφονται ή απομειώνονται, καθώς και μέσω της διαδικασίας απόσβεσης.

2.14 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις

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

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

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

2.15 Αναγνώριση εσόδων

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

α) Έσοδα από Επενδύσεις σε Ακίνητα:

Τα έσοδα από Επενδύσεις σε Ακίνητα συμπεριλαμβάνουν έσοδα λειτουργικών μισθώσεων, συντήρησης και διαχείρισης ακινήτων, παραχωρήσεων χρήσης και συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας.

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης. 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.

Η Εταιρεία προσδιορίζει τις υπηρεσίες συντήρησης και διαχείρισης ακινήτων ως ξεχωριστή υποχρέωση εκτέλεσης ("performance obligation"). Η Εταιρεία 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.

β) Πωλήσεις ακίνητης περιουσίας: Έσοδα από πωλήσεις ακίνητης περιουσίας αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις μόνο όταν υπογραφεί οριστική σύμβαση.

Όταν το αποτέλεσμα μιας σύμβασης δεν μπορεί να υπολογισθεί με αξιοπιστία, το έσοδο αναγνωρίζεται μόνο στο βαθμό που αντίστοιχα έξοδα έχουν πραγματοποιηθεί και αναμένονται να εισπραχθούν. Τα έξοδα του συμβολαίου αναγνωρίζονται όταν πραγματοποιούνται.

Όταν το αποτέλεσμα μιας σύμβασης μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία, το έσοδο και τα έξοδα του συμβολαίου αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια του συμβολαίου, αντίστοιχα, ως έσοδο και έξοδο.

γ) Έσοδα από τόκους: Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται βάσει χρονικής αναλογίας και με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

δ) Μερίσματα: Τα μερίσματα, λογίζονται ως έσοδα όταν το δικαίωμα είσπραξης θεμελιώνεται, δηλαδή με την έγκριση της γενικής συνέλευσης των μετόχων της εταιρείας που διανείμει.

2.16 Κόστος χρηματοδότησης

Τα έσοδα από Επενδύσεις σε Ακίνητα συμπεριλαμβάνουν έσοδα λειτουργικών μισθώσεων, συντήρησης και διαχείρισης ακινήτων, παραχωρήσεων χρήσης και συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας.

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης. 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.

Η Εταιρεία προσδιορίζει τις υπηρεσίες συντήρησης και διαχείρισης ακινήτων ως ξεχωριστή υποχρέωση εκτέλεσης ("performance obligation"). Η Εταιρεία 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.

2.17 Φόρος εισοδήματος –Αναβαλλόμενοι φόροι

Η επιβάρυνση της χρήσεως με φόρους εισοδήματος αποτελείται από τους τρέχοντες φόρους και τους αναβαλλόμενους φόρους, δηλαδή τους φόρους (ή τις φορολογικές ελαφρύνσεις), που σχετίζονται με τα απεικονιζόμενα στην τρέχουσα χρήση κέρδη (ή ζημιές) αλλά θα καταλογισθούν από τις φορολογικές αρχές σε μελλοντικές χρήσεις. Ο φόρος

εισοδήματος καταχωρείται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων, 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 του ισολογισμού, 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.

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται, βάσει των θεσπισμένων συντελεστών φόρου που θα ισχύουν κατά το χρόνο καταλογισμού τους, επί της διαφοράς μεταξύ της λογιστικής και της φορολογικής βάσεως των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, στο βαθμό που οι διαφορές αυτές συνθέτουν ετεροχρονισμούς που θα εξαλειφθούν στο μέλλον.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις κατά των φορολογικών αρχών αναγνωρίζονται μόνο στην έκταση στην οποία είναι πιθανό ότι θα υπάρξουν μελλοντικά κέρδη, που θα προσδώσουν φορολογικές υποχρεώσεις με τις οποίες θα μπορέσουν να συμψηφισθούν οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις μειώνονται κατά την έκταση στην οποία δεν είναι πλέον προφανές ότι η σχετική μελλοντική φορολογική ελάφρυνση θα εξασφαλισθεί.

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 πιθανών 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.

Στις 5/4/2022 η Μητρική εταιρεία PREMIA ΑΕ έλαβε τη σχετική άδεια από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, για την μετατροπή της σε Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ»)

Η Εταιρεία, εφαρμόζοντας τα προβλεπόμενα από την ΜΕΔ-25 “Φόροι εισοδήματος — Μεταβολές στο φορολογικό καθεστώς μιας οικονομικής οντότητας ή των μετόχων της”, λόγω της μεταβολής στο φορολογικό καθεστώς της, μείωσε τις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις και τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις. Η μεταβολή στο φορολογικό καθεστώς αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα χρήσης. (βλέπε και Σημ.5.9)

2.18 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Συνδεδεμένα μέρη ορίζονται οι επιχειρήσεις, στις οποίες η εταιρεία διατηρεί τον έλεγχο ή ασκεί ουσιαστική επιρροή στη διαμόρφωση των οικονομικών και διαχειριστικών πολιτικών τους. Επίσης, συνδεδεμένα μέρη είναι τα μέλη της Διοίκησης της εταιρίας, συγγενικά πρόσωπα αυτών με πρώτο βαθμό συγγένειας, επιχειρήσεις που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες έχουν τον έλεγχο ή ασκούν ουσιαστική επιρροή.

2.19 Πληροφόρηση περί Τομέων Δραστηριότητας

Ως επιχειρηματικός τομέας ορίζεται μία ομάδα περιουσιακών στοιχείων και λειτουργιών που παρέχουν προϊόντα και υπηρεσίες, τα οποία υπόκεινται σε διαφορετικούς κινδύνους και αποδόσεις από εκείνα άλλων επιχειρηματικών τομέων. Ως γεωγραφικός τομέας, ορίζεται μία γεωγραφική περιοχή, στην οποία παρέχονται προϊόντα και υπηρεσίες και η οποία υπόκειται σε διαφορετικούς κινδύνους και αποδόσεις από άλλες περιοχές. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται μόνο στην Ελλάδα και μόνο στο τομέα της Εκμετάλλευσης ακινήτων..

2.20 Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ

Κατά το τρέχον έτος, η Εταιρεία υιοθέτησε όλα τα νέα και αναθεωρημένα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) τα οποία σχετίζονται με τις εργασίες της και είναι εφαρμόσιμα για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2021. Η υιοθέτηση αυτή δεν είχε επιφέρει σημαντικές μεταβολές στις λογιστικές αρχές της Εταιρείας

Κατά την ημερομηνία έγκρισης αυτών των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων είχαν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων πρότυπα και Διερμηνείες που δεν είχαν τεθεί ακόμη σε εφαρμογή. Μερικά από αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και άλλα ακόμη. Το Διοικητικό Συμβούλιο αναμένει ότι η υιοθέτηση αυτών των προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς σε μελλοντικές περιόδους δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

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

Κατωτέρω παρατίθενται οι κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων που η Εταιρεία έχει χρησιμοποιήσει στο πλαίσιο εφαρμογής των λογιστικών αρχών και που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιαστικές

προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική περίοδο:

(α) εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα

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

(β) προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις.

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

3.2 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

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

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

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021, η λογιστική αξία των πελατών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων, καθώς και του κονδυλίου προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, προσέγγιζε την εύλογη αξία.

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

4. Περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων

Η Εταιρεία 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 αγοράς και στα επιτόκια), ο κίνδυνος ρευστότητας και ο πιστωτικός κίνδυνος. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων της εταιρείας επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση της. Οι διαδικασίες για την διαχείριση του κινδύνου διεκπεραιώνονται από τις Οικονομικές Υπηρεσίες σύμφωνα με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για την διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων.

α) Κίνδυνος αγοράς

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

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

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

Σύμφωνα με την ανάλυση ευαισθησίας των αποτελεσμάτων της εταιρείας εξ' αιτίας μεταβολών στις τιμές αγοράς των ακινήτων προκύπτει ότι μια μείωση 5% στις τιμές αγοράς (εύλογες αξίες) των ακινήτων, θα είχε ως αποτέλεσμα ζημία μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους € 289 χιλ. το 2021 (για το 2020: € 275 χιλ.). Αντίστοιχα, Μια αύξηση 5% στις εύλογες αξίες θα είχε ως αποτέλεσμα κέρδος μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους € 289 χιλ. το 2021 (για το 2020: € 275 χιλ.).

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

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στην παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού της εταιρίας, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Σημειώνεται ότι στην πραγματικότητα μεταβολή μίας παραμέτρου (αλλαγή επιτοκίου) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μία μεταβλητές.

Μια αύξηση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα ζημία μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους € 9 χιλ. το 2021 (2020: € 11 χιλ.). Μια μείωση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα κέρδος μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους € 9 χιλ. το 2021 (2020: € 11 χιλ.).

β) Κίνδυνος ρευστότητας: Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά υπόλοιπα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων μέσω ενός επαρκούς ύψους δεσμευμένων πιστωτικών διευκολύνσεων. Για τον σκοπό αυτό, η διοίκηση παρακολουθεί τακτικά τις κυλιόμενες προβλέψεις των ταμιακών ροών και διαθεσίμων.

Η ρευστότητα της Εταιρείας 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.

Ο δείκτης γενικής ρευστότητας υπολογίζεται ως εξής:

	31/12/20201	31/12/2020
Κυκλοφορούν ενεργητικό (α)	345.234,51	201.207,54
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (β)	171.929,33	1.054.380,13
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio) (α/β)	2,01	0,19

γ) Πιστωτικός κίνδυνος: Η εταιρία εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο αναφορικά με τις εμπορικές απαιτήσεις από μισθωτές. Για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων του, έχουν εφαρμοστεί διαδικασίες που να διασφαλίζεται ότι οι συναλλαγές του εταιρείας πραγματοποιούνται με πελάτες με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα και παράλληλα δίνονται επαρκείς εγγυήσεις όταν πρόκειται για εκμισθώσεις.

δ) Κεφαλαιουχικός κίνδυνος

Ο σκοπός της Εταιρείας 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.

Η Εταιρεία παρακολουθεί τα κεφάλαιά της με βάση τον συντελεστή μόχλευσης. Ο εν λόγω συντελεστής υπολογίζεται διαιρώντας τον συνολικό δανεισμό με το συνολικά κεφάλαια

	31/12/20201	31/12/2020
Συνολικός Δανεισμός	4.694.207,54	4.880.375,47
Μείον : Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	272.260,36	95.599,44
Καθαρός Δανεισμός (α)	4.421.947,18	4.784.776,03
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	2.769.722,14	1.555.296,86
Συνολικά κεφάλαια (β)	7.191.669,32	6.340.072,89
Συντελεστής Μόχλευσης (α/β)	61,49%	75,47%

5. Πρόσθετες πληροφορίες

Επί των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2021

5.1 Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της εταιρίας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2021	31/12/2020
--	------------	------------

ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις χρήσεως 2021**

(Ποσά σε Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	7.249.000,00	7.217.000,00
Πωλήσεις	(45.000,00)	0,00
Αποτελέσματα από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	222.000,00	32.000,00
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	7.426.000,00	7.249.000,00

Η Εταιρεία βάσει σχετικής σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων επί των κάτωθι δύο επενδυτικών ακινήτων

1. Εμπορικό κατάστημα (Big Box) , που βρίσκεται στο, 7ο Χλμ. Ε.Ο. Καλαμάτας-Τρίπολης, συνολικής μισθωτικής επιφάνειας 4.462 τ.μ. επί εδαφικής έκτασης εμβαδού 21.006 τ.μ.
2. Σούπερ Μάρκετ που βρίσκεται στη Α' Πάροδος Δημοτικού Σταδίου 2 Κατερίνη, συνολικής μισθωτικής επιφάνειας 1.485 τ.μ. επί εδαφικής έκτασης εμβαδού 3.700 τ.μ.

Τα δικαιώματα χρήσης των ανωτέρω επενδυτικών ακίνητα αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία αυτών 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 31.12.2021 από ανεξάρτητο εκτιμητή (SAVILLS Ε/ΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.) βάσει των κανόνων και των μεθόδων που προβλέπονται από τα Εκτιμητικά Πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνομώνων (RICS Valuation Professional Standards 2017 – Red Book).

Συγκεκριμένα η αποτίμηση των ακινήτων έγινε από την εταιρεία Savills και χρησιμοποιήθηκαν κατά 20% η μέθοδος Προσέγγιση αγοράς (Συγκριτική μέθοδο) και κατά 80% η μέθοδος κεφαλαιοποίησης της προσόδου (μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματικών ροών).

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

Η Εταιρεία μεταβίβασε με το συμβόλαιο 10344/ 8.4.2021 εννέα αγροτεμάχια

Τα δεδομένα της διάθεσης των εν λόγω αγροτεμαχίων παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Ποσά σε €

Συνολικά Έσοδα από πώληση **47.354,66**

Μείον:

Αξία Κτήσεως 137.000,00

Πραγματοποιημένα κέρδη

Τα παραπάνω κέρδη αναλύονται στις λογιστικές καταστάσεις ως εξής:

Κέρδη/(ζημιές) που έχουν καταχωρηθεί στα ίδια κεφάλαια μέχρι 31/12/2020 (92.000,00)

Κέρδη/(ζημιές) που έχουν καταχωρηθεί στα αποτελέσματα της περιόδου 2.354,66

5.2 Λοιπές απαιτήσεις

Οι Λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

	31/12/2021	31/12/2020
Χρεώστες διάφοροι	60.000,00	250.681,00
Λογ/σμοί διαχ/σεως προκαταβολών & πιστώσεων	12.974,15	150,40
Σύνολο	72.974,15	78.831,40

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

5.3 Ταμιακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Τα ταμιακά διαθέσιμα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

	31/12/2021	31/12/2020
Ταμείο	9,46	46.642,00
Καταθέσεις όψεως	272.250,90	48.957,44
Σύνολο	272.260,36	95.599,44

Η μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο από τις καταθέσεις είναι μηδενική .

5.4 Μετοχικό Κεφάλαιο

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ήταν € 420.000 διαιρούμενο σε 42.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 10,00 η κάθε μία.

Με την απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 26.3.2021 το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά εκατό είκοσι χιλιάδες ευρώ (120.000,00€) ευρώ με έκδοση δώδεκα χιλιάδες (12.000) νέων μετοχών ονομαστικής αξίας εκάστης δέκα ευρώ (10,00€).

Με την από 19/7/2021 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, το μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά εκατόν εξήντα έξι χιλιάδες (166.000,00€) ευρώ με έκδοση δέκα έξι χιλιάδων εξακοσίων (16.600) νέων μετοχών ονομαστικής αξίας εκάστης δέκα ευρώ (10,00€).

Οι μετοχές της εταιρείας δεν είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών .

Η Εταιρεία δεν έχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών

5.5 Λοιπά Αποθεματικά

Τα αποθεματικά της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

	31/12/2021	31/12/2020
Τακτικό αποθεματικό	185.545,90	185.545,90
Αφορολόγητα αποθεματικά	4.678.655,75	4.678.655,75
Σύνολο	4.864.201,65	4.864.201,65

Τακτικό αποθεματικό: Σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής Νομοθεσίας, οι επιχειρήσεις υποχρεούνται να μεταφέρουν τουλάχιστον το 5% του ετήσιου καθαρού κέρδους τους, όπως αυτό απεικονίζεται στα βιβλία τους, σε τακτικό αποθεματικό, μέχρι το αποθεματικό αυτό να ανέλθει στο ένα τρίτο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό αυτό, το οποίο σημειωτέον είναι φορολογημένο, δεν δύναται να διανεμηθεί κατά τη διάρκεια της λειτουργίας της Εταιρείας.

Αφορολόγητα αποθεματικά: Αναφορικά με το αφορολόγητο αποθεματικό ποσού € 4.678.656 σημειώνεται ότι αυτό αφορά εξ ολοκλήρου, το κέρδος 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, συναθροζόμενο με τα λοιπά αποτελέσματα (κέρδη ή ζημιές) από επιχειρηματική δραστηριότητα με την δήλωση φορολογίας εισοδήματος που θα υποβληθεί για το φορολογικό έτος αυτό.

5.6 Αποτελέσματα εις νέο

Τα Αποτελέσματα εις νέο της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2021	31/12/2020
Υπόλοιπο κατά την έναρξη της χρήσης	(3.442.904,79)	(3.640.680,79)
Καθαρά κέρδη (ζημιές) χρήσης, που αντιστοιχούν στους μετόχους της εταιρείας	931.571,28	197.776,00
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	(3.146,00)	0,00
Υπόλοιπο στη λήξη της χρήσης	(2.514.479,51)	(3.442.904,79)

5.7 Δάνεια

Τα δάνεια της Εταιρείας αναλύονται, ως εξής:

	31/12/2021		31/12/2020	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Μακροπρόθεσμα δάνεια		51.051,00		39.102,00
Σύνολο δανείων	0,00	51.051,00	0,00	39.102,00

Το υπόλοιπο του ανωτέρω λογαριασμού αφορά έκτακτη χρηματοδότηση την οποία έλαβε η εταιρεία από το Δημόσιο στα πλαίσια της ενίσχυσης επιχειρήσεων που επλήγησαν οικονομικά λόγω της εμφάνισης και διάδοσης της νόσου του κορωνοϊού COVID-19.

Το ετήσιο επιτόκιο του ανωτέρω δανείου ανέρχεται σε 0,94%. Έως τις 31 Δεκεμβρίου 2021 παρέχεται άτοκη περίοδος χάριτος. Μετά τη παρέλευση της περιόδου χάριτος, το ποσό θα επιστραφεί σε 40 ισόποσες μηνιαίες δόσεις οι οποίες θα καταβάλλονται την τελευταία μέρα κάθε μήνα.

5.8 Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων της Εταιρείας αναλύονται ως εξής

	Επενδυτικά ακίνητα
Υπόλοιπο 1.1.2021	4.841.273,47
Τόκοι περιόδου	164.160,49
Πληρωμές περιόδου	<u>(362.276,95)</u>
Υπόλοιπο 31.12.2021	<u>4.643.157,01</u>

Το υπόλοιπο αναλύεται σε :

Μακροπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	4.482.339,04
Βραχυπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	<u>160.817,50</u>
Σύνολο	<u>4.643.156,54</u>

Υπόλοιπο 1.1.2020	5.112.380,00
Προσθήκες περιόδου	
Τόκοι περιόδου	257.694,00
Πληρωμές περιόδου	<u>(528.800,53)</u>
Υπόλοιπο 31.12.2020	<u>4.841.273,47</u>

Το υπόλοιπο αναλύεται σε :

Μακροπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	4.545.901,06
Βραχυπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	<u>295.372,41</u>
	<u>4.841.273,47</u>

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

(α) την υπ'αρ. 49.365/08.08.2008 Πράξη Συμβάσεως Χρηματοδοτικής Μίσθωσης Ακινήτου, ως έχει τροποποιηθεί με την υπ'αρ. 49.366/08.08.20008 πρόσθετη πράξη και τις υπ'αρ. 10.426/03.04.2012, 10.633/07.11.2012, 11.312/20.10.2014, 12.940/03.08.2017 και 17.684/19.07.2021 πράξεις τροποποίησης, αναφορικά με το ακίνητο που βρίσκεται στο 7ο Χλμ. Ε.Ο. Καλαμάτας-Τρίπολης, Καλαμάτα βλέπε και Σημείωση 5.1.

(β) την υπ'αρ. 9.816/29.12.2010 σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης οριζόντιας ιδιοκτησίας, ως έχει τροποποιηθεί με τις υπ'αρ. 10.427/03.04.2012, 12.939/03.08.2017 και 17.683/19.07.2021 πράξεις, αναφορικά με το ακίνητο που βρίσκεται στη Α' Πάροδος Δημοτικού Σταδίου 2, Κατερίνη. Βλέπε και Σημείωση 5.1.

5.9 Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Η κίνηση για τις Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις έχει ως ακολούθως:

Υπόλοιπο έναρξης 1/01/2020	111.446,00
χρεώσεις/(πιστώσεις) στη κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης	<u>73.381,49</u>
Υπόλοιπο 31/12/2020	<u>184.827,49</u>

ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις χρήσεως 2021**

(Ποσά σε Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Υπόλοιπο έναρξης 1/01/2021	184.827,49
χρεώσεις/(πιστώσεις) στη κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης	(184.827,49)
Υπόλοιπο 31/12/2021	0,00

Οι αναγνωρισθείσες αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις ανάγονται στις εξής αιτίες :

	31/12/2021	31/12/2020
Επενδύσεις σε ακίνητα	0,00	226.071,49
Λοιπά	0,00	(41.244,00)
Φόροι εισοδήματος , που θα επιβαρύνουν λογιστικά τις επόμενες χρήσεις	0,00	184.827,49

Στις 18.11.2021 η Μητρική εταιρεία PREMIA AE υπέβαλε αίτηση για την αδειοδότηση της ως Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ»).

Την 05/04/2022 έλαβε τη σχετική άδεια από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

Η Εταιρεία εκτιμά πως την ημερομηνία κλεισίματος των οικονομικών καταστάσεων ουσιαστικά υφίστανται οι συνθήκες που μεταβάλουν το φορολογικό καθεστώς της, καθώς πληρούσε όλες τις προϋποθέσεις ώστε να γνωρίζει ότι θα λάβει την άδεια από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

Από την ημερομηνία μετατροπής σε Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ») η μητρική εταιρεία και οι θυγατρικές της φορολογούνται σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν 2778/1999 με ειδικό τρόπο.

Για το λόγω αυτό η Εταιρεία αναπροσάρμοσε τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις επειδή η Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ») και οι θυγατρικές της φορολογούνται σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν 2778/1999 με ειδικό τρόπο.

Η Εταιρεία, εφαρμόζοντας τα προβλεπόμενα από την ΜΕΔ-25 "Φόροι εισοδήματος — Μεταβολές στο φορολογικό καθεστώς μιας οικονομικής οντότητας ή των μετόχων της", λόγω της μεταβολής στο φορολογικό καθεστώς της, μείωσε τις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις και τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις. Η μεταβολή στο φορολογικό καθεστώς αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα χρήσης.

5.10 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

	31/12/2021	31/12/2020
Εγγυήσεις ενοικίων	79.327,00	70.700,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	216.866,00	0,00
Σύνολο	296.193,00	70.700,00

Οι Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν οφειλές σε Πειραιώς Leasing AE μετά την τροποποίηση των συμβάσεων και του διακανονισμού του υπολοίπου βλέπε και Σημ. 5.7

5.11 Προμηθευτές

Οι Προμηθευτές της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2021	31/12/2020
Πειραιώς Leasing Χρηματ.		
Μισθώσεις ΑΕ	0,00	493.887,00
Λοιποί Προμηθευτές	416,59	45.201,13
Σύνολο	416,59	539.088,13

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

5.12 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

	31/12/2021	31/12/2020
Λοιπές υποχρεώσεις από φόρους -τέλη	10.695,24	153.201,21
Πιστωτές διάφοροι	0,00	63.451,53
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	0,00	3.266,85
Σύνολο	10.695,24	219.919,59

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

5.13 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων

Τα Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων έχουν ως εξής:

	31/12/2021	31/12/2020
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	430.254,00	534.000,00
Σύνολο	430.254,00	534.000,00

Τα σωρευτικά μελλοντικά μισθώματα, εισπρακτέα βάσει μη ακυρούμενων συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης, μη συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών αναπροσαρμογών, έχουν ως ακολούθως:

	31/12/2021	31/12/2020
Μέχρι 1 έτος	621.762,00	621.762,00
Από 2 μέχρι και 5 έτη	1.478.913,00	2.067.048,00
Περισσότερο από 5 έτη	0,00	33.627,00
Σύνολο	2.100.675,00	2.722.437,00

5.14 Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Στα Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται:

	31/12/2021	31/12/2020
Ασφάλιστρα	1.339,46	1.339,46
Φόρος ακίνητης περιουσίας	44.630,13	12.947,54
Σύνολο	45.969,59	14.287,00

5.15 Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Στα Λοιπά λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται :

	31/12/2021	31/12/2020
Αμοιβές Συνεργατών-Συμβούλων	56.122,48	5.000,00
Φόροι -τέλη	712,95	0,00
Διάφορα έξοδα	5.408,16	17.861,00
Σύνολο	62.243,59	22.861,00

5.16 Άλλα έσοδα

Τα Άλλα έσοδα της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται :

	31/12/2021	31/12/2020
Επιχορηγήσεις Ενοικίων Covid-19	105.000,00	0,00
Επιχορήγηση εσόδων από μη Επιστρεπτέα Προκ/λη Covid-19	51.051,00	0,00
Έσοδα από προβλέψεις προηγούμενων χρήσεων	172.000,00	0,00
Λοιπά έσοδα	41.468,10	0,00
Σύνολο	369.519,10	0,00

5.17 Χρηματοοικονομικά έξοδα

Στα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται :

	31/12/2021	31/12/2020
Τόκοι από Δάνεια τραπεζών		
Τόκοι από Μισθώσεις	164.160,49	257.694,00
Λοιπά με τις χρηματοδοτήσεις έξοδα	2.655,64	0,00
Σύνολο	166.816,13	257.694,00

5.18 Φόρος Εισοδήματος

Η φορολογική επιβάρυνση των αποτελεσμάτων προσδιορίστηκε ως εξής :

	31/12/2021	31/12/2020
Αναβαλλόμενη φορολογική επιβάρυνση	184.827,49	(73.382,00)
Σύνολο φορολογικής επιβάρυνσης	184.827,49	(73.382,00)

Ο φόρος, επί των κερδών προ φόρων της Εταιρίας, διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας τον φορολογικό συντελεστή, επί των κερδών.

Η διαφορά έχει ως εξής:

	31/12/2021	31/12/2020
Κέρδη /(ζημιές) προ φόρων, ως λογαριασμός αποτελεσμάτων	746.743,79	271.158,00
Συντελεστής φόρου	22%	24%
Φόροι εισοδήματος	(164.283,63)	(65.077,92)
Αναπροσαρμογή αναβαλλόμενης φορολογίας λόγω αλλαγής φορολογικού καθεστώτος σε Α.Ε.Ε.Α.Π.	184.827,49	0,00
Φόροι που αναλογούν σε μη φορολογούμενα έσοδα - (έξοδα)	164.283,63	(8.304,08)
Σύνολο φορολογικής επιβάρυνσης	184.827,49	(73.382,00)

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 120 του Ν. 4799/2021, τα κέρδη από επιχειρηματική δραστηριότητα που αποκτούν τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες που τηρούν διπλογραφικά βιβλία, εξαιρουμένων των πιστωτικών ιδρυμάτων, φορολογούνται με συντελεστή είκοσι δύο τοις εκατό (22%) για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2021 και εφεξής.

5.19 Κέρδη ανά μετοχή

Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται με τη διαίρεση του αναλογούντος στους μετόχους της Εταιρίας κέρδη με τον σταθμισμένο μέσο όρο των σε κυκλοφορία μετοχών κατά τη διάρκεια της χρήσεως.

	31/12/2021	31/12/2020
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους της εταιρίας	931.571,28	197.776,00
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	30.569	13.400
Βασικά -μειωμένα κέρδη ανά μετοχή σε ευρώ	30,4744	14,7594

Επισημαίνεται επίσης ότι δεν υπάρχει ανειλημμένη υποχρέωση προς έκδοση νέων μετοχών και, συνεπώς, δε συντρέχουν οι προϋποθέσεις για τον υπολογισμό και την παράθεση άλλου δείκτη κερδών ανά μετοχή (δηλαδή δείκτη που να λαμβάνει υπό όψη την ύπαρξη δυνητικών μετοχών).

5.20 Συναλλαγές - Απαιτήσεις και Υποχρεώσεις από ή προς συνδεδεμένα μέρη

Τα ποσά των εσόδων και εξόδων σωρευτικά από την έναρξη της οικονομικής χρήσης και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων της Εταιρείας στη λήξη της τρέχουσας χρήσης, που έχουν προκύψει από συναλλαγές της με τα συνδεδεμένα μέρη, όπως αυτά ορίζονται από το ΔΛΠ 24 έχουν ως ακολούθως:

	31.12.2021		01.01-31.12.2021	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
VIA FUTURA AE				7.500,00
ΣΥΝΟΛΑ	0,00	0,00	0,00	7.500,00
	31.12.2020		01.01-31.12.2020	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΣΥΝΟΛΑ	0,00	0,00	0,00	0,00

Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρία VIA FUTURA ΑΕ αφορούν λήψη υπηρεσιών για συντηρήσεις ακινήτων

5.21 Ανάλυση Ευαισθησίας

Οι παρακάτω πίνακες αναλύουν την επίπτωση στα αποτελέσματα σε σχέση με τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρίας ως προς τον κίνδυνο από μεταβολή των επιτοκίων και τον κίνδυνο από την μεταβολή των τιμών των επενδυτικών ακινήτων.

Η Εταιρία εκτίθεται στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων από δάνεια μεταβλητού επιτοκίου τα οποία επηρεάζουν τις επιδόσεις μέσω της μεταβολής των χρηματοοικονομικών εξόδων.

Επίσης η εταιρία εκτίθεται και στον κίνδυνο τιμών από την απόκτηση & ανάπτυξη επενδυτικών ακινήτων, των οποίων η εύλογη αξία επηρεάζεται από τις διακυμάνσεις της αγοράς. Τυχόν μεταβολή των τιμών των επενδυτικών ακινήτων επηρεάζει τα αποτελέσματα μέσω των μεταβολών από την αποτίμηση ακινήτων στην εύλογη αξία τους.

Η ανάλυση της ευαισθησίας υποθέτει παράλληλη μεταβολή των επιτοκίων κατά +/- 100 bps (μονάδες βάσης) και των τιμών των επενδυτικών ακινήτων κατά +/- 5% που κατά την κρίση της Διοίκησης θεωρείται εύλογη και η επίδραση αφορά στα καθαρά μετά από φόρους αποτελέσματα:

ΧΡΗΣΗ 2021	Λογαριασμοί Λογιστική	Κίνδυνος Επιτοκίου		Κίνδυνος Υποτίμησης ακινήτων	
		+ 100 M.B.	- 100 M.B.	+ 5%	- 5%
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	51.051,00	-510,51	510,51		
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια		0,00	0,00		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	4.482.339,04	-44.823,39	44.823,39		
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	160.817,50	-1.608,18	1.608,18		
Επενδύσεις σε ακίνητα	7.426.000,00			371.300,00	-371.300,00
Φόρος Εισοδήματος 22%		10.327,26	-10.327,26	-81.686,00	81.686,00
Καθαρή Επίδραση στα Αποτελέσματα		9.816,75	-9.816,75	289.614,00	-289.614,00
ΧΡΗΣΗ 2020					
ΧΡΗΣΗ 2020	Λογαριασμοί Λογιστική Αξία	Κίνδυνος Επιτοκίου		Κίνδυνος Υποτίμησης ακινήτων	
		+ 100 M.B.	- 100 M.B.	+ 5%	- 5%
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	39.102,00	-391,02	391,02		
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια		0,00	0,00		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	4.545.901,06	-45.459,01	45.459,01		
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων	295.372,41	-2.953,72	2.953,72		
Επενδύσεις σε ακίνητα	7.249.000,00			362.450,00	-362.450,00
Φόρος Εισοδήματος 24%		11.712,90	-11.712,90	-86.988,00	86.988,00
Καθαρή Επίδραση στα Αποτελέσματα		11.321,88	-11.321,88	275.462,00	-275.462,00

5.22 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Για τις χρήσεις για τις οποίες προβλέπεται φορολογικός έλεγχος από τη φορολογική νομοθεσία από τους Ορκωτούς Ελεγκτές, ελέγχονται από αυτούς.

Ανεξαρτήτως του κατά τα ανωτέρω φορολογικού ελέγχου από τους Ορκωτούς Ελεγκτές, οι φορολογικές αρχές μπορούν να διενεργήσουν επιπλέον φορολογικό έλεγχο, εντός πέντε ετών από την υποβολή φορολογικής δήλωσης του οικείου έτους και ως εκ τούτου ανοικτές στον φορολογικό έλεγχο παραμένουν οι χρήσεις 2016 και μεταγενέστερες.

Για την τρέχουσα χρήση η Εταιρεία θα ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65^Α του Ν.4174/2013(ΚΦΔ)

Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και τα σχετικά φορολογικά πιστοποιητικά προβλέπεται να χορηγηθούν μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρήσεως 2021. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Δεν εκκρεμούν δικαστικές υποθέσεις κατά της εταιρείας την 31.12.2021 που θα επηρέαζαν την χρηματοοικονομική τους κατάσταση.

5.23 Μεταγενέστερα του Ισολογισμού Γεγονότα

Την 05/04/2022 η Μητρική Εταιρεία PREMIA ΑΕ έλαβε άδεια ως Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ») από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

Από την ημερομηνία μετατροπής σε Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ») η μητρική εταιρεία και οι θυγατρικές της φορολογούνται σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν 2778/1999 με ειδικό τρόπο.

Η εταιρεία, εφαρμόζοντας τα προβλεπόμενα από την ΜΕΔ-25 “Φόροι εισοδήματος — Μεταβολές στο φορολογικό καθεστώς μιας οικονομικής οντότητας ή των μετόχων της”, λόγω της μεταβολής στο φορολογικό καθεστώς της, μείωσε τις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις και τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις. Η μεταβολή στο φορολογικό καθεστώς αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα χρήσης.

Συνέπειες της παρατεταμένης διάρκειας πανδημίας (Covid-19) και της ενεργειακής κρίσης στην Εταιρεία

Ακόμα και σήμερα, οποιοσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με τη διάρκεια της πανδημίας Covid-19 υπόκεινται σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας, καθώς το φαινόμενο βρίσκεται ακόμα σε εξέλιξη, με την εμφάνιση αρκετών νέων μεταλλάξεων της νόσου. Τυχόν παρατεταμένη διάρκεια της πανδημίας, ή τυχόν επιβολή περαιτέρω περιοριστικών μέτρων για την εξάπλωσή της (παρά την εξέλιξη του προγράμματος εμβολιασμού του πληθυσμού, ενδέχεται να συνεχιστεί η απαγόρευση κυκλοφορίας σε τοπικό επίπεδο εάν αυτό κριθεί απαραίτητο λόγω πιθανών εξάρσεων), ενδεχομένως να έχει ουσιώδεις αρνητικές συνέπειες στη λειτουργία βασικών κλάδων της ελληνικής οικονομίας, συμπεριλαμβανομένων των πωλήσεων του οργανωμένου λιανεμπορίου (κλάδος στον οποίο δραστηριοποιούνται οι κύριοι μισθωτές) και του κλάδου των ακινήτων (συμπεριλαμβανομένου του τομέα εφοδιαστικής αλυσίδας), σε έκταση και σε βαθμό που επί του παρόντος δεν είναι δυνατόν να προβλεφθούν ή να ποσοτικοποιηθούν.

Γενικότερα, οι οποιοσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με την επίδραση της πανδημίας Covid-19 στην ελληνική οικονομία και την εγχώρια αγορά ακινήτων για το επόμενο χρονικό διάστημα υπόκεινται σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας, καθώς το φαινόμενο βρίσκεται σε εξέλιξη.

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

Πέραν των ήδη μνημονοθέντων γεγονότων, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα του ισολογισμού της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2021 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία, στα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ).

Οι παρούσες ετήσιες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 6 Απριλίου 2022 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του, από τους κάτωθι:

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. ΚΑΙ
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ**

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

**Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**

**ΚΩΝ/ΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΗ - 093898**

**ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΜΠΑΚΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ-226963**

**ΜΑΡΙΑ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ
Α.Δ.Τ. ΑΚ-546999
Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε. Α/16009**