

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 2022

**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 ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 01.01 - 31.12.2022	5
1. Επιδόσεις και χρηματοοικονομική θέση	5
2. Σημαντικά γεγονότα περιόδου	7
3. Περιγραφή και διαχείριση των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων	8
4. Βασικοί Δείκτες Μέτρησης Αποδοτικότητας και Αποτελεσματικότητας	13
5. Προοπτικές για το 2023.....	15
6. Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	15
7. Περιβαλλοντικά ζητήματα	15
8. Εργασιακά ζητήματα	16
9. Μερισματική πολιτική	17
10. Ίδιες μετοχές.....	17
11. Συναλλαγές και διακανονισμοί που δεν περιλαμβάνονται στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις	17
12. Γεγονότα μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.	17
13. Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης.....	18
14. Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ..	31
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	33
I. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	41
II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΧΡΗΣΗΣ	42
III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ.....	43
IV. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	44
V. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	45
ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	46
1. Γενικές πληροφορίες	46
2. Σύνοψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών	47
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων	47
2.2 Αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας	47
2.3 Ενοποίηση.....	48
2.4 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες	49
2.5 Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	49
2.6 Επενδύσεις σε ακίνητα	50
2.7 Συμφωνίες Παραχώρησης	50
2.8 Ενσώματα Πάγια περιουσιακά στοιχεία	51
2.9 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	52
2.10 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων.....	52
2.11 Μισθώσεις	52
2.12 Λογιστικές αρχές ταξινόμησης αποτίμησης και απομείωσης χρηματοοικονομικών μέσων	53
2.13 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	53
2.14 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα – Δεσμευμένες Καταθέσεις	54
2.15 Μετοχικό κεφάλαιο.....	54
2.16 Κέρδη ανά μετοχή.....	54
2.17 Διανομή μερισμάτων	54
2.18 Δανειακές υποχρεώσεις.....	54
2.19 Παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	54
2.20 Παροχές σε εργαζόμενους	55
2.21 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις	55
2.22 Αναγνώριση εσόδων.....	56
2.23 Κόστος Δανεισμού	56
2.24 Φόρος εισοδήματος – Αναβαλλόμενοι φόροι.....	57
2.25 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	58
2.26 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες της Επιτροπής Διεργητικών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς	58
3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις, παραδοχές, και κρίσεις της Διοίκησης	59
3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	60
3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	61
4. Περιγραφή και διαχείριση των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων	62
4.1 Κίνδυνος που σχετίζεται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα	62
4.2 Ενεργειακή κρίση και γεωπολιτικές εξελίξεις & συνέχιση δραστηριότητας	62
4.3 Κίνδυνος αγοράς που συνδέεται με τις τιμές επενδυτικών ακινήτων και μισθωμάτων.....	63
4.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων.....	63
4.5 Κίνδυνοι που αφορούν στη χρηματοδότηση του Ομίλου.....	63

4.6 Κίνδυνος ρευστότητας.....	64
4.7 Κίνδυνος πληθωρισμού	64
4.8 Πιστωτικός κίνδυνος	64
4.9 Κίνδυνοι που αφορούν τη δραστηριότητα της θυγατρικής Εταιρείας JPA ΑΕΕΣ.....	65
4.10 Κεφαλαιουχικός κίνδυνος.....	65
4.11 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων	66
5. Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς τομείς.....	67
6. Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων	69
6.1 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	69
6.2 Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος.....	74
6.3 Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	74
6.4 Δικαιώματα χρήσης παγίων	75
6.5 Άυλα πάγια στοιχεία.....	75
6.6 Συμμετοχές σε θυγατρικές.....	76
6.7 Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	78
6.8 Υπεραξία	79
6.9 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	79
6.10 Εμπορικές απαιτήσεις	79
6.11 Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	79
6.12 Δεσμευμένες καταθέσεις	80
6.13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	80
6.14 Μετοχικό Κεφάλαιο	80
6.15 Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	81
6.16 Αποθεματικά	81
6.17 Αποτελέσματα εις νέον	82
6.18 Μη Ελέγχουσες συμμετοχές.....	82
6.19 Δανειακές υποχρεώσεις.....	82
6.20 Υποχρεώσεις μισθώσεων	83
6.21 Υποχρεώσεις για παροχές στους εργαζόμενους	85
6.22 Προβλέψεις.....	85
6.23 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	85
6.24 Προμηθευτές.....	86
6.25 Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις / φόρος	86
6.26 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	87
6.27 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	87
6.28 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών.....	88
6.29 Έσοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	88
6.30 Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	88
6.31 Λοιπά λειτουργικά έξοδα	88
6.32 Άλλα έσοδα.....	89
6.33 Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα	89
6.34 Κέρδη ανά μετοχή.....	89
6.35 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	90
6.36 Αμοιβές Ελεγκτών.....	91
6.37 Ανάλυση Ευαισθησίας	91
6.38 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις	92
6.39 Αναμόρφωση Χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρήσεως 31/12/2022	93
6.40 Γεγονότα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.....	93
ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΟΣ ΤΟΠΟΣ ΑΝΑΡΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΚΘΕΣΕΩΝ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ.....	94
Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών και με εισφορές σε είδος για την περίοδο από 01.01.2022 μέχρι την 31.12.2022.....	95
Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 25.01.2022 μέχρι την 31.12.2022	101

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 2022, 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 εταιριών της (ο «Όμιλος»), εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 5, παρ. 3 έως 5 του Ν.3556/2007.

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

Αθήνα, 06 Απριλίου 2023

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 ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 01.01 - 31.12.2022**Έκθεση επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2022**

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

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

Η Έκθεση περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με τις Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και τα λοιπά απαιτούμενα από το νόμο στοιχεία και δηλώσεις στην Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση που αφορά τη χρήση 2022.

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**

Εντός του 2022, ο Όμιλος διεύρυνε σημαντικά το χαρτοφυλάκιο επενδύσεων του με την προσθήκη συνολικά είκοσι τριών (23) ακινήτων.

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

- σαράντα (40) επενδυτικά ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας € 229,07 εκ. όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές του Ομίλου (SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε., GEOAXIS ΓΑΙΟΑΞΙΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ & ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ), εκ των οποίων (α) τριάντα ένα (31) ακίνητα εισοδήματος συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφανείας 272.625 τ.μ. η αξία των οποίων ανέρχεται σε €188,96 εκ. και (β) εννέα (9) ακίνητα προς μελλοντική αξιοποίηση, ήτοι (4) βιομηχανικά ακίνητα συνολικής επιφανείας 44.097 τ.μ. και αξίας € 9,13 εκ., (1) εμπορικό ακίνητο συνολικής επιφανείας 52.503 τ.μ. και αξίας € 26,25 εκ και (4) οικόπεδα συνολικής επιφανείας 165.620 τ.μ. και αξίας € 4,73 εκ. , την 31.12.2022.
- δέκα (10) σχολικές μονάδες συνολικής 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 € 38,07 εκ.

Το συνολικό χαρτοφυλάκιο επενδύσεων του Ομίλου την 31.12.2021, αποτελούνταν από:

- δεκαεπτά (17) επενδυτικά ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας € 146,78 εκ. όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές του ομίλου (SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.), εκ των οποίων (α) (13) ακίνητα εισοδήματος συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφανείας 184.085 τ.μ. η αξία των οποίων ανέρχεται σε € 135,91 εκ. και (β) τέσσερα (4) ακίνητα προς μελλοντική αξιοποίηση, ήτοι (2) βιομηχανικά ακίνητα συνολικής επιφάνειας 40.518 τ.μ. και αξίας € 5,53 εκ. και (2) οικόπεδα συνολικής επιφανείας 114.486 τ.μ. και αξίας € 5,34 εκ., την 31.12.2021.
- δέκα (10) σχολικές μονάδες συνολικής επιφάνειας 36.505 τ.μ., που βρίσκονται υπό τη διαχείριση της θυγατρικής εταιρείας JPA ΑΕΕΣ μέσω Σύμβασης Δημοσίου-Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ), με τη συνολική αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων από τη Σύμβαση ΣΔΙΤ να ανέρχονται σε € 39,16 εκ.

Χρηματοοικονομική διάρθρωση

Ο συνολικός δανεισμός του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων (σημ.6.20)) ανήλθε σε € 176,63 εκ. έναντι € 103,04 εκ. την 31.12.2021. Η μεταβολή οφείλεται κυρίως στην αύξηση του δανεισμού της Εταιρείας κατά € 64εκ. σε συνέχεια έκδοσης ομολόγου, διαπραγματεύσιμου στο Χρηματιστήριο Αθηνών, ύψους €100 εκ. τον Ιανουάριο του 2022 και στην αποπληρωμή υφιστάμενου ομολογιακού δανείου αξίας € 39,4 εκ.

Το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων των δεσμευμένων καταθέσεων) ανήλθε σε €47,75 εκ. έναντι € 29,30 εκ. την 31.12.2021. Η μεταβολή οφείλεται κυρίως στην προσθήκη των νέων θυγατρικών και στην έκδοση του προαναφερθέντος ομολόγου. Οι δεσμευμένες καταθέσεις του Ομίλου διαμορφώθηκαν σε €6,96 εκ. έναντι €7,43 εκ. την 31.12.2021.

Ο καθαρός δανεισμός του Ομίλου (σύνολο δανειακών υποχρεώσεων συμπεριλαμβανομένων και των υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων (σημ. 6.20) μείον ταμειακά διαθέσιμα, συμπεριλαμβανομένων των δεσμευμένων καταθέσεων) την 31.12.2022 διαμορφώθηκε σε € 128,87 εκ. έναντι € 73,74 εκ. την 31.12.2021.

Κύκλος εργασιών

Τα συνολικά έσοδα από διαχείριση ακινήτων του Ομίλου κατά το 2022 ανήλθαν σε €15,08 εκ. έναντι € 9,52 εκ. κατά την προηγούμενη χρήση, παρουσιάζοντας αύξηση € 5,56 εκ. ή 58%. Η αύξηση αυτή, οφείλεται κυρίως σε μισθώματα που προήλθαν από τις νέες επενδύσεις που πραγματοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια του 2021-2022 καθώς και από αναπροσαρμογές μισθωμάτων. Τα συνολικά έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα από μισθώματα ακινήτων ύψους € 12,15 εκ. και έσοδα από παροχή υπηρεσιών ύψους € 2,93 εκ. τα οποία κατά κύριο λόγο αφορούν έσοδα της θυγατρικής JPA ΑΕΕΣ καθώς και € 0,75 εκ. έσοδα κοινοχρήστων.

Επισημαίνεται ότι τα έσοδα του Ομίλου για το 2022 ενσωματώνουν τα έσοδα των νέων θυγατρικών και ακινήτων που αποκτήθηκαν κατά τη διάρκεια της χρήσης από την ημερομηνία απόκτησης τους έως την 31.12.2022.

Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

Κατά το 2022, τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ανήλθαν σε € 16,94 εκ. (έναντι € 7,10 εκ. την προηγούμενη χρήση).

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Ο Όμιλος για το 2022 παρουσίασε λειτουργικά κέρδη προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) ύψους € 24,43 εκ. έναντι €10,84 εκ την 31.12.2021 παρουσιάζοντας αύξηση €13,59 εκ. ή 125%. Η αύξηση προέκυψε από τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία καθώς και από την αύξηση των εσόδων από μισθώματα. Τα λειτουργικά κέρδη προ φόρων τόκων και αποσβέσεων του Ομίλου, μη συμπεριλαμβανομένων κερδών από αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία (Adjusted EBITDA), ανήλθαν σε € 7,48 εκ., έναντι € 3,73 εκ. την 31.12.2021, παρουσιάζοντας αύξηση € 3,76 εκ. ή 100%.

Τα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα ανήλθαν σε € 3,84 εκ. από € 3,14 εκ. την 31.12.2021, παρουσιάζοντας αύξηση € 0,7 εκ. ή 22%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στις προσθήκες νέων ακινήτων.

Οι δαπάνες προσωπικού ανήλθαν σε € 1,91 εκ. από € 1,09 εκ. την 31.12.2021, παρουσιάζοντας αύξηση € 0,82 εκ. ή 75%, με τον αριθμό του προσωπικού να ανέρχεται σε 16 άτομα την 31.12.2022 έναντι 15 ατόμων την 31.12.2021. Η αύξηση που καταγράφεται το 2022 είναι αποτέλεσμα της στελέχωσης της Εταιρείας, η οποία έλαβε χώρα σταδιακά εντός του 2021, με βάση τη νέα οργανωτική δομή της.

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα κατά τη χρήση 2022 ανήλθαν σε € 2,34 εκ. έναντι € 2,24 εκ. την 31.12.2021, παρουσιάζοντας αύξηση € 0,1 εκ. ή 4%.

Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 5,97 εκ., έναντι € 4,02 εκ. την 31.12.2021, παρουσιάζοντας αύξηση € 1,95 εκ. ή 49%. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση του δανεισμού της Εταιρείας καθώς και στην προσθήκη αντίστοιχων υποχρεώσεων που απορρέουν από τις αποκτηθείσες θυγατρικές.

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 2,90 εκ., έναντι € 2,44 εκ. την 31.12.2021, παρουσιάζοντας αύξηση € 0,46 εκ. ή 19% και αφορούν αποκλειστικά τη θυγατρική εταιρεία JPA ΑΕΕΣ.

Κέρδη μετά από φόρους

Τα κέρδη μετά από φόρους διαμορφώθηκαν σε € 15,86 εκ. έναντι € 14,63 εκ. την 31.12.2021, παρουσιάζοντας αύξηση € 1,23 εκ. ή 8% και αντικατοπτρίζουν τη μεγέθυνση του επενδυτικού χαρτοφυλακίου του Ομίλου. Επισημαίνεται ότι τα κέρδη μετά φόρων του 2022 ενσωματώνουν την απομείωση της υπεραξίας ύψους € 4,41 εκ., ενώ τα αντίστοιχα του 2021, ενσωματώνουν τη θετική επίδραση της αναπροσαρμογής των αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων λόγω της μετατροπής της Εταιρείας σε ΑΕΕΑΠ, ύψους €5,06 εκ.

Φόρος

Επισημαίνεται ότι από την ημερομηνία μετατροπής της Εταιρείας σε Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ»), ήτοι από την έγκριση της αδείας λειτουργίας από το Γενικό Εμπορικό Μητρώο, στις 24 Μαΐου 2022, η μητρική Εταιρεία και οι θυγατρικές εταιρείες της φορολογούνται σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν 2778/1999 με ειδικό τρόπο. Ο Όμιλος φορολογείται σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις για την περίοδο έως την μετατροπή της Εταιρείας σε Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ»), ήτοι από την 1 Ιανουαρίου έως την 23η Μαΐου 2022.

Ο φόρος βάσει του άρθρου 31 του Ν 2778/1999 την 30.06.2022 και την 31.12.2022 ανήλθε σε € 31 χιλ. και σε € 298 χιλ. αντίστοιχα. Ο φόρος εισοδήματος για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 23^η Μαΐου 2022 ανήλθε σε € 48 χιλ., έναντι € 71χιλ. της χρήσης 2021.

2. Σημαντικά γεγονότα περιόδου

Εταιρικά γεγονότα

Την 05.04.2022 η Εταιρεία έλαβε άδεια λειτουργίας ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ) από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς (αριθμός αδείας: 4/949/5.4.2022).

Με την από 04.05.2022 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων 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». Οι εν λόγω τροποποιήσεις εγκρίθηκαν από το ΓΕΜΗ στις 25.05.2022.

Την 24.6.2022 πραγματοποιήθηκε η Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας.

Επενδύσεις

Εντός του 2022, ο Όμιλος διέυρνε σημαντικά το χαρτοφυλάκιο επενδύσεων του με την προσθήκη συνολικά είκοσι τριών (23) ακινήτων ως ακολούθως:

Αγορές νέων επενδυτικών ακινήτων

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

1. Την 31.3.2022, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση μισθωμένου πενταόροφου ακινήτου, 19 διαμερισμάτων, συνολικής επιφάνειας 526,74 τ.μ. στην Κυψέλη, το οποίο λειτουργεί ως φοιτητική εστία, έναντι τιμήματος € 0,72 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού € 0,05 εκ.).
2. Την 25.5.2022, η θυγατρική εταιρεία PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ, προχώρησε στην απόκτηση μισθωμένου ακινήτου, σχολικών κτιρίων, αθλητικών και πολιτιστικών εγκαταστάσεων των Εκπαιδευτηρίων Δούκα στο Μαρούσι, Αττικής, συνολικής επιφάνειας 23.113,91 τ.μ., έναντι τιμήματος € 19,37 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού € 0,17 εκ.).
3. Την 13.7.2022, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση μισθωμένου εξώροφου ακινήτου 49 διαμερισμάτων συνολικής επιφάνειας 1.972 τ.μ. στην Πάτρα, το οποίο λειτουργεί σαν φοιτητική εστία, έναντι τιμήματος € 2,5 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού € 0,06 εκ.)
4. Την 20.10.2022 ο Όμιλος προχώρησε στην απόκτηση του 100% των μετοχών της Εταιρείας PRIMALAFIT A.E. η οποία θεωρήθηκε ως εξαγορά μιας ομάδας περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και όχι συνένωση επιχειρήσεων. Την 30.10.2022, σε υλοποίηση της από 31.8.2022 δικαστικής απόφασης με την οποία επικυρώθηκε Συμφωνία Εξυγίανσης της εταιρείας DORECO A.E., ιδιοκτήτριας του εμπορικού κέντρου «Athens Heart», η εταιρεία PRIMALAFIT A.E., προχώρησε στην απόκτηση του ανωτέρω ακινήτου, συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 18.471 τ.μ. (52.503 τ.μ. συμπεριλαμβανομένου του parking) επί οικοπέδου επιφάνειας 10.633 τ.μ. Το συνολικό τίμημα ανήλθε σε €17.700 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων μελετών και εξόδων κτήσης ποσού € 2.748 χιλ.) Η Εταιρεία σκοπεύει να προβεί σε ανακατασκευή του ακινήτου το οποίο θα λειτουργήσει σαν κτίριο γραφείων.
5. 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 εκ., (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού € 0,92 εκ.) 17 ακίνητα (κυρίως οινοποιία και αμπελώνες).
6. Την 5.12.2022, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση ενός μισθωμένου βιομηχανικού κτιρίου στο Κρουονέρι Αττικής συνολικής επιφάνειας 5.237 τ.μ. έναντι τιμήματος € 2,08 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού € 0,04 εκ.)

Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων μέσω απόκτησης θυγατρικών εταιρειών

Την 31.03.2022 ο Όμιλος προχώρησε στην απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας VALOR I.K.E. η οποία θεωρήθηκε ως εξαγορά μιας ομάδας περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και όχι συνένωση επιχειρήσεων. Το τίμημα για την απόκτηση της θυγατρικής εταιρείας ανήλθε σε € 2,9 εκ. Την 01.04.2022, ο Όμιλος απέκτησε μέσω της θυγατρικής Valor I.K.E.. ένα (1) επενδυτικό ακίνητο μέσω δικαιώματος μακροχρόνιας εκμετάλλευσης ποσού € 1,48εκ, με αντισυμβαλλόμενη την Εκκλησία της Ελλάδος. Η διάρκεια της εν λόγω σύμβασης ορίζεται σε 480 μήνες, καθώς ξεκίνησε τον Σεπτέμβριο 2014 και λήγει τον Αύγουστο 2054.

Συμμετοχή σε κοινοπραξία

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

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

(β) Προχώρησαν σε μεταβίβαση από την Arcela Investments Limited στη Premia Properties του 40% των μετοχών της IQ Karela M.A.E. έναντι ποσού € 3.007 χιλ. και ταυτόχρονα προσυμφώνησαν τη μεταβίβαση του υπολοίπου 60% των μετοχών αυτής κατά την ολοκλήρωση της ανάπτυξης του ακινήτου και έναρξης λειτουργίας του, ως συγκροτήματος μικτών χρήσεων, σε τίμημα που θα προσδιορισθεί βάσει των όσων ορίζονται στο συμφωνητικό.

Χρηματοδοτήσεις

Με την από 13.01.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς εγκρίθηκε το Ενημερωτικό Δελτίο, αναφορικά με την έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου από την Εταιρεία, ύψους έως € 100 εκ., διάρκειας πέντε (5) ετών, το οποίο καλύφθηκε πλήρως. Οι δαπάνες έκδοσης ανήλθαν σε €3,5 εκ. (συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ) Η τελική απόδοση των Ομολογιών ορίστηκε σε 2,80% και το επιτόκιο των Ομολογιών σε 2,80% ετησίως.

Την 02.02.2022 αποπληρώθηκε το κοινό ομολογιακό δάνειο αρχικού ύψους €41,1 εκ. εκδόσεως της Εταιρείας, ποσού €39,4 εκατ. συμπεριλαμβανομένων τόκων και εξόδων.

Την 28.06.2022 η θυγατρική PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ έλαβε δάνειο ύψους € 10,61 εκ. που σχετίζεται με την απόκτηση του ακινήτου στο Μαρούσι.

Την 3.11.2022 η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση ομολογιακού δανείου ύψους έως € 7εκ. με την Optima Bank με σκοπό τη χρηματοδότηση της επιχειρηματικής δραστηριότητας του Ομίλου. Την 18.11.2022 εκταμειύθηκε ποσό € 6 εκ.

Την 23.11.2022 η Εταιρεία υπέγραψε με την Eurobank ομολογιακό δάνειο ύψους έως € 50εκ., διάρκειας 5 ετών με σκοπό: α) την αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου δανεισμού των θυγατρικών εταιρειών PREMIA ΡΙΚΙΑ, PREMIA ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ και ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 και β) τη χρηματοδότηση αγοράς νέων ακινήτων ή/και την κάλυψη γενικών επιχειρηματικών σκοπών. Εντός του 2022, δεν πραγματοποιήθηκε καμία εκταμίευση. Την 17.03.2023 εκταμειύθηκε ποσό € 13,8 εκ. στο πλαίσιο της προαναφερθείσας αναχρηματοδότησης.

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 τη

αναμενόμενη απόδοση είτε για να καλύψει τυχόν ανάγκες ρευστότητας) σε ευνοϊκές συνθήκες αγοράς και με αναμενόμενο αντάλλαγμα (καθώς η εμπορευσιμότητα των ακινήτων επηρεάζεται εκτός από την τοποθεσία του ακινήτου, και από την προσφορά και τη ζήτηση για τον τύπο του ακινήτου και το ευρύτερο μακροοικονομικό περιβάλλον της Ελλάδας),

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

3.2 Ενεργειακή κρίση και γεωπολιτικές εξελίξεις & συνέχιση δραστηριότητας του Ομίλου

Η ενεργειακή κρίση που ξεκίνησε το 2022, το βάθος και εύρος της οποίας δεν δύναται να εκτιμηθεί επί του παρόντος, συμβάλλει στη δημιουργία ενός κλίματος αβεβαιότητας αναφορικά με την επίδραση των πληθωριστικών πιέσεων στην κατανάλωση, τις επενδύσεις και κατ' επέκταση στην οικονομική ανάπτυξη. Η άνοδος των τιμών της ενέργειας σε συνδυασμό με τις διαταραχές στις εφοδιαστικές αλυσίδες οι οποίες αυξάνουν τα κόστη μεταφοράς και παραγωγής, έχουν τροφοδοτήσει ισχυρές πληθωριστικές πιέσεις διεθνώς, μεγεθύνοντας την αβεβαιότητα για την επίπτωσή τους στον ρυθμό οικονομικής ανάπτυξης των προσεχών ετών. Επιπλέον, ο πόλεμος στην Ουκρανία ασκεί περαιτέρω πίεση στις τιμές της ενέργειας και κατ' επέκταση στον πληθωρισμό.

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

Επίσης, σημειώνεται ότι ο Όμιλος έχει περιορισμένη έκθεση σε έργα ανάπτυξης ακινήτων σε σχέση με το σύνολο του επενδυτικού χαρτοφυλακίου και συνεπώς αυξήσεις του κατασκευαστικού κόστους δεν εκτιμάται ότι θα επηρεάσουν ουσιωδώς την οικονομική κατάσταση του Ομίλου.

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

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

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

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

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

Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους που σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση, η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις. Οι παράγοντες αυτοί καθένας ξεχωριστά ή σε συνδυασμό μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του. Επιπλέον, οι διακυμάνσεις στο οικονομικό κλίμα είναι δυνατόν να επηρεάσουν τη σχέση απόδοσης-κινδύνου που αναζητούν οι επενδυτές και να τους οδηγήσουν σε αναζήτηση άλλων μορφών επένδυσης με αποτέλεσμα να υπάρξουν αρνητικές εξελίξεις στην αγορά ακινήτων που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την εύλογη αξία των ακινήτων του Ομίλου και κατ' επέκταση τις επιδόσεις του και την χρηματοοικονομική του θέση.

Ο Όμιλος επικεντρώνει την επενδυτική του δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων (εμπορικά ακίνητα όπως ενδεικτικά κέντρα αποθήκευσης και διανομής, 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 δύναται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα μελλοντικά αποτελέσματα και στη μελλοντική χρηματοοικονομική του θέση.

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

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

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

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

3.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση καθώς και τις ταμειακές του ροές. Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται κυρίως από τραπεζικά δάνεια που κατά κανόνα συνάπτονται με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor.

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

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 31.12.2022 ήταν 0,973% αυξηθεί κατά 100 μονάδες βάσης, η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν αρνητική κατά € 800 χιλ. (εξαιρώντας το σταθερό κόστος δανεισμού το οποίο απορρέει από το κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους € 100 εκατ.), ενώ εάν μειωθεί κατά 100 μονάδες βάσης δεν θα υπάρχει επίδραση.

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 (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. Τα διαθέσιμα ταμειακά υπόλοιπα προσφέρουν στον Όμιλο ισχυρή ρευστότητα. Στο πλαίσιο μίας πολιτικής συνετούς οικονομικής διαχείρισης, η Διοίκηση της Εταιρείας επιδιώκει να διαχειρίζεται το δανεισμό της αξιοποιώντας μία ποικιλία χρηματοδοτικών πηγών και σε συμφωνία με τον επιχειρησιακό σχεδιασμό και τους στρατηγικούς

στόχους της. Η Εταιρεία εκτιμάει τις χρηματοδοτικές της 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.

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. Στο ως άνω πλαίσιο, την 7η Ιανουαρίου 2022, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε την έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου μέχρι του ποσού των € 100 εκ., διάρκειας πέντε ετών, μέσω δημόσιας προσφοράς στο επενδυτικό κοινό στην Ελλάδα και εισαγωγή των ομολογιών του προς διαπραγμάτευση στην κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

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	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Κυκλοφορούν ενεργητικό	49.936	32.528	40.691	23.541
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	7.167	44.995	2.213	40.911
Άμεση ή Γενική Ρευστότητα	6,97	0,72	18,38	0,58

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 μισθμάτων 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 μισθμάτων, για την πλειοψηφία των μισθώσεων, συνδέονται με τον Δ.Τ.Κ. πλέον περιθωρίου, σε περίπτωση δε αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

3.8 Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

Σημαντικό τμήμα των εσόδων του Ομίλου από μισθώματα προέρχεται από 3 μισθωτές, που ανήκουν κυρίως στον κλάδο των βιομηχανικών ακινήτων, που συνολικά αντιπροσωπεύουν το 33% των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων, με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2022. 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.

3.9 Κίνδυνοι που αφορούν τη δραστηριότητα της θυγατρικής εταιρείας JPA AEEΣ

Η Εταιρεία JPA AEEΣ συστάθηκε με μοναδικό σκοπό την ανάληψη, μελέτη, χρηματοδότηση, κατασκευή και τεχνική διαχείριση 10 σχολικών μονάδων στην περιφέρεια Αττικής. Δεδομένης της ολοκλήρωσης της φάσης κατασκευής των σχολικών μονάδων κατά το έτος 2017, βρίσκεται σε εξέλιξη η φάση της Λειτουργίας και Συντήρησης των σχολικών μονάδων.

Βάσει της Σύμβασης ΣΔΙΤ, προβλέπεται η τήρηση συγκεκριμένων προδιαγραφών αναφορικά με την ποιότητα των υπηρεσιών κατά τη φάση της Λειτουργίας και Συντήρησης των σχολικών μονάδων. Τυχόν μη τήρηση των σχετικών προδιαγραφών ενδέχεται να οδηγήσει σε καταγγελία, γεγονός που θα είχε αρνητική επίδραση στα αποτελέσματα της Εταιρείας JPA 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 το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων και του καθαρού δανεισμού σε τακτά διαστήματα και σε κάθε περίπτωση πριν την απόφαση λήψης νέου δανείου.

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

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

Ποσά σε € χιλ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Συνολικός Δανεισμός (μη συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων) (Σημ. 6.19)	170.685	98.401	106.763	41.580
Μείον: Συνολικά ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 6.12, 6.13)	47.755	29.305	40.360	23.184
Καθαρός Δανεισμός (μη συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων) (α)	122.930	69.096	66.403	18.396
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	141.345	126.294	118.816	112.091
Συνολικά κεφάλαια (β)	264.275	195.390	185.219	130.487
Συντελεστής Μόχλευσης (μη συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων) (α/β)	46,52%	35,36%	35,85%	14,10%
	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Συνολικός Δανεισμός (συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων) (Σημ. 6.19, 6.20)	176.627	103.044	106.763	41.580
Μείον: Συνολικά ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 6.12, 6.13)	47.755	29.305	40.360	23.184
Καθαρός Δανεισμός (συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων) (α)	128.872	73.739	66.403	18.396
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	141.345	126.294	118.816	112.091
Συνολικά κεφάλαια (β)	270.217	200.033	185.219	130.487
Συντελεστής Μόχλευσης (συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων) (α/β)	47,69%	36,86%	35,85%	14,10%

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 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 πάντως 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	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Κυκλοφορούν ενεργητικό	49.936	32.528	40.691	23.541
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	7.167	44.995	2.213	40.911
Άμεση ή Γενική Ρευστότητα	6,97	0,72	18,38	0,58

Η αύξηση του Δείκτη Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας αποδίδεται κυρίως στα κεφάλαια που αντλήθηκαν από την έκδοση του διαπραγματεύσιμου ομολόγου ύψους € 100εκ. τα οποία οδήγησαν αφενός στην αύξηση των ταμειακών διαθεσίμων της Εταιρείας και του Ομίλου και αφετέρου στη μείωση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων καθώς η Εταιρεία προέβη σε αποπληρωμή δανείου ποσού € 39,4εκ. το οποίο περιλαμβανόταν στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις την 31.12.2021.

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	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	165.795	55.885	105.525	1.916
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	4.890	42.516	1.238	39.664
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων (σημ. 6.20)	5.695	4.482	0	0
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων (σημ. 6.20)	247	161	0	0
Συνολικός Δανεισμός(α)	176.627	103.044	106.763	41.580
Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις (β)	6.959	7.432	1.593	3.250
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (γ)	40.796	21.873	38.767	19.934
Καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος (α-β-γ = δ)	128.872	73.739	66.403	18.396
Επενδύσεις σε ακίνητα	229.066	146.776	103.260	74.220
Προκαταβολές για αγορά επενδυτικών ακινήτων	2.869	12.934	2.869	12.934
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	2.594	0	3.047	0
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος (μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο μέρος)	38.073	39.160	0	1.181
Σύνολο Επενδύσεων (ε)	272.602	198.870	109.176	88.335
Σύνολο Ενεργητικού (ζ)	324.859	236.150	229.669	157.878
Loan to Value - LTV (α/ε)	64,79%	51,81%	97,79%	47,07%
Net Loan to Value - Net LTV (δ/ε)	47,27%	37,08%	60,82%	20,83%
Δείκτης Μόχλευσης (α/ζ)	54,37%	43,63%	46,49%	26,34%

(1) Ο Δείκτης Μόχλευσης ορίζεται ως οι μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις, πλέον των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων (σημ. 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 βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων (σημ. 6.20).
 - Το σύνολο επενδύσεων ορίζεται ως το σύνολο των επενδυτικών ακινήτων, των προκαταβολών για αγορά επενδυτικών ακινήτων 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 βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων (σημ. 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 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	
	31/12/2022	31/12/2021
Εσωτερική Λογιστική Αξία(1) (α)	141.091	125.921
Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης (2)(β)	86.109	87.094
Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή) (α) / (β)	1,64	1,45

(1) προ δικαιωμάτων μη ελεγχουσών συμμετοχών
(2) μετά την αφαίρεση των ίδιων 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 %
	31.12.2022	31.12.2021	
Κέρδη χρήσης	15.861	14.631	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	251	281	
Μείον / Πλέον : Κέρδη / (Ζημίες) από συμμετοχή σε κοινοπραξία / απόκτηση θυγατρικών	457	(594)	
Πλέον: Απομείωση υπεραξίας	4.411		
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	3.069	1.581	
Πλέον / Μείον : Φόροι	377	(5.061)	
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	24.426	10.838	
Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά/ (κέρδος) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(16.944)	(7.107)	
Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)	7.481	3.731	100,51%

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) Ποσά σε € χιλ.	Ο Όμιλος		Μεταβολή %
	31.12.2022	31.12.2021	
Κέρδη περιόδου που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	15.979	14.590	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	251	281	
Μείον / Πλέον: Κέρδη / (Ζημίες) από συμμετοχή σε κοινοπραξία / απόκτηση θυγατρικών	457	(594)	
Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά/ (κέρδος) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(16.944)	(7.107)	
Πλέον: Απομείωση υπεραξίας	4.411		
Πλέον / (Μείον): Κέρδος / (Ζημιά) που αναλογεί σε μη ελεγχουσες συμμετοχές αναφορικά με τις ανωτέρω προσαρμογές	(117)	41	
Μείον: Αναβαλλόμενη φορολογική επιβάρυνση		(5.132)	
FFO	4.037	2.079	94,18%

5. Προοπτικές για το 2023

Το μακροοικονομικό περιβάλλον παραμένει ιδιαίτερα ρευστό καθώς εξακολουθεί να υφίσταται σημαντική αβεβαιότητα σχετικά με την ενεργειακή κρίση, τις πληθωριστικές πιέσεις, την άνοδο των επιτοκίων καθώς και την εξέλιξη του πολέμου στην Ουκρανία. Παρά την αυξημένη αβεβαιότητα λόγω των συνθηκών που διαμορφώθηκαν εντός του 2022 και βρίσκονται υπό εξέλιξη, η Ελληνική αγορά ακινήτων εξακολούθησε να αναπτύσσεται, συνεχίζοντας την πορεία ανάκαμψης του 2021, και διαφαίνεται ότι μεσοπρόθεσμα οι προσδοκίες παραμένουν θετικές, ιδίως όσον αφορά τους βασικούς κλάδους στους οποίους δραστηριοποιείται ο Όμιλος όπως τα Logistics και τα εξυπηρετούμενα διαμερίσματα.

Αναγνωρίζοντας τις προκλήσεις που διαμορφώνονται, η Εταιρεία συνεχίζει με συνέπεια το επενδυτικό της πρόγραμμα αποσκοπώντας στη βελτιστοποίηση της σύνθεσης και στη διαφοροποίηση του επενδυτικού χαρτοφυλακίου της καθώς και στην ενίσχυση των ποιοτικών χαρακτηριστικών του.

Στο πλαίσιο αυτό, επιδιώκει περαιτέρω ισχυροποίηση στους βασικούς κλάδους ενδιαφέροντος της όπως Logistics, εξυπηρετούμενα διαμερίσματα, κτίρια κοινωνικών υποδομών και βιομηχανικά ακίνητα, ενώ παράλληλα εισέρχεται με προσεκτικά βήματα σε νέους κλάδους όπως τα οιοποία και οι γραφειακοί χώροι, αξιολογώντας συνεχώς τις συνθήκες της αγοράς με στόχο τον εντοπισμό των κατάλληλων επενδυτικών ευκαιριών που συνάδουν με την επενδυτική στρατηγική της.

Στόχος της Διοίκησης είναι η προσθήκη στο χαρτοφυλάκιο επενδύσεων του Ομίλου, ποιοτικών ακινήτων με χαρακτηριστικά βιωσιμότητας, η επίτευξη υψηλών μισθωτικών αποδόσεων και η συνεργασία με φερέγγυους μισθωτές μέσω μακροχρόνιων συμβάσεων. Παράλληλα, επιδιώκεται η ενεργειακή αναβάθμιση επιλέξιμων υφιστάμενων ακινήτων της καθώς και η αξιοποίηση των προς ανάπτυξη ακινήτων που διαθέτει ο Όμιλος.

Η Εταιρεία εκτιμά ότι είναι σε θέση να συνεχίσει ομαλά την υλοποίηση του επενδυτικού της πλάνου παραμένοντας σε τροχιά ανάπτυξης στο εγγύς μέλλον καθώς διαθέτει χαρακτηριστικά που θα της επιτρέψουν να ανταποκριθεί αποτελεσματικά στις προκλήσεις:

- Μικτή απόδοση των ακινήτων εισοδήματος (gross yield) 7,3%
- Μέση σταθμισμένη διάρκεια μισθώσεων ακινήτων (WALT) 7,5 έτη με περίπου 69% των σχετικών μισθωμάτων να υπόκειται σε αναπροσαρμογή τουλάχιστον βάσει του πληθωρισμού. Τα υπόλοιπα μισθώματα υπόκεινται μεσοπρόθεσμα σε συμβασιολογημένες ετήσιες αναπροσαρμογές ενώ μελλοντικά αναπροσαρμόζονται κατά κανόνα τουλάχιστον βάσει του πληθωρισμού. Επιπλέον, η σύμβαση ΣΔΙΤ για τα δέκα (10) σχολεία έχει διάρκεια έως το 2041 με μέρος των εσόδων να ακολουθεί επίσης πληθωριστική αναπροσαρμογή.
- Καθαρός συντελεστής μόχλευσης (Net LTV) 47,27%, μέση σταθμισμένη διάρκεια δανείων 6,4 έτη και ανθεκτικότητα έναντι μελλοντικών αυξήσεων επιτοκίων (περίπου 55% του υφιστάμενου δανεισμού με σταθερό επιτόκιο 2,8%). Την 31.12.2022, το μέσο σταθμικό κόστος δανεισμού του Ομίλου ανερχόταν σε 3,7%, ενσωματώνοντας αυξημένο Euribor της τάξεως 0,973%.

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

6. Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν διενεργηθεί βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους). Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» (Δ.Λ.Π. 24), περιγράφονται αναλυτικά στη Σημείωση 6.35 της Ετήσιας Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022.

7. Περιβαλλοντικά ζητήματα

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

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

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

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

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

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

8. Εργασιακά ζητήματα

Ο Όμιλος και η Εταιρεία συμμορφώνονται με την εργατική νομοθεσία και τις συλλογικές συμβάσεις όπου αυτές έχουν εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένων των κανόνων υγιεινής και ασφαλείας. Ο Όμιλος και η Εταιρεία επιθυμούν να 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 2022 απασχολούσε 16 εργαζόμενους από τους οποίους το 44% ήταν άνδρες, ενώ το 56% ήταν γυναίκες (31 Δεκεμβρίου 2021: 15 εργαζόμενοι εκ των οποίων το 40% ήταν άνδρες και το 60% 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 2022, κανένα όργανο ελέγχου δεν καταλόγισε παραβάσεις της εργατικής Νομοθεσίας. Στον Όμιλο δεν υπάρχει σωματείο των εργαζομένων.

9. Μερισματική πολιτική

Η διανομή μερίσματος για τη χρήση 2022 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 2022.

10. Ίδιες μετοχές

Η Εταιρεία κατείχε την 31.12.2022, 1.017.768 ίδιες μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 ποσοστό 1,168% των μετοχών της, συνολικής αξίας € 1.274.978 σε εκτέλεση της από 20/11/2020 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

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

Δεν υπάρχουν συναλλαγές, πράξεις, συμβάσεις ή άλλοι διακανονισμοί των εταιρειών του ομίλου, οι οποίοι δεν αναφέρονται στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31.12.2022.

12. Γεγονότα μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Την 04.02.2023 υπεγράφη δεσμευτική συμφωνία για την μεταβίβαση του 65% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Skyline Real Estate Single Member S.A. («Skyline») από την Alpha Group Investments Ltd του Ομίλου ALPHA BANK, στο επενδυτικό σχήμα «P & E INVESTMENTS ANONYMΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» («Επενδυτική Κοινοπραξία»). Η Εταιρεία συμμετέχει στην Επενδυτική Κοινοπραξία με ποσοστό 25% ενώ με 75% συμμετέχει ο Όμιλος DIMAND. Η Επενδυτική Κοινοπραξία θα αποκτήσει το 65% του μετοχικού κεφαλαίου της Skyline και η ALPHA BANK θα διατηρήσει συμμετοχή 35%. Η Skyline θα είναι ιδιοκτήτης χαρτοφυλακίου 573 ακινήτων διαφόρων χρήσεων (όπως γραφεία, εμπορικά καταστήματα, κατοικίες, βιομηχανικές εγκαταστάσεις/logistics). Σημαντικός αριθμός ακινήτων παραδίδονται μισθωμένα, με σημαντικότερο μισθωτή την ALPHA BANK, ενώ τα υπόλοιπα προορίζονται, εν μέρει για ανακατασκευή και επαναποθέτηση στην αγορά προς εκμετάλλευση, και εν μέρει προς πώληση. Η συνολική αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων ανέρχεται € 438 εκατ., η δε μεταβίβασή τους στη Skyline θα πραγματοποιηθεί σταδιακά σε φάσεις. Στόχος είναι η ολοκλήρωση της συναλλαγής να πραγματοποιηθεί μέχρι το τέλος του 2^{ου} τριμήνου του 2023.

Την 11.1.2023, η PRIMALFT ATHENS A.E., 100% θυγατρική της PREMIA προχώρησε στην απόκτηση όμορου με το Athens Heart οικοπέδου επιφάνειας 1,849 τ.μ. το οποίο εντάσσεται στο σχεδιασμό μετατροπής του ακινήτου σε γραφείο, έναντι τιμήματος € 1,5 εκ.

Την 15.03.2023, η ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΖΥΘΟΠΟΙΙΑ, η Εταιρεία και η STERNER STENHUS GREECE συμφώνησαν τη μεταβίβαση της ακίνητης περιουσίας, της επιχείρησης και του brand του Φυσικού Μεταλλικού Νερού ΙΟΛΗ. Με βάση τη συμφωνία, το οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 99.209 τ.μ. και οι εντός αυτού κτιριακές εγκαταστάσεις επιφάνειας 12.230 τ.μ., στην περιοχή του Μοσχοχωρίου Φθιώτιδος περιέρχονται στην κυριότητα της Εταιρείας. Μισθωτής του ακινήτου και ανάδοχος της επιχείρησης θα είναι η νεοσυσταθείσα εταιρεία ΙΟΛΗ ΠΗΓΗ, θυγατρική της STERNER STENHUS GREECE. Η μεταβίβαση ολοκληρώθηκε στις 15.3.2023.

Την 17.03.2023 εκταμιεύτηκε ποσό € 13,8 εκ. στο πλαίσιο της αναχρηματοδότησης α) υφιστάμενου δανεισμού των θυγατρικών εταιρειών PREMIA ΡΙΚΙΑ, PREMIA ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ και ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 και β) τη χρηματοδότηση αγοράς νέων ακινήτων ή/και την κάλυψη γενικών επιχειρηματικών σκοπών.

Την 21.3.2023 ολοκληρώθηκε η απόκτηση από την Εταιρεία αυτοτελούς ακινήτου στην Ξάνθη σε συνέχεια υπογραφής σχετικού προσυμφώνου το Δεκέμβριο του 2022, έναντι τιμήματος € 2,1 εκ. Το ακίνητο, συνολικού εμβαδού 5.250 τ.μ., θα λειτουργήσει ως φοιτητική εστία στους υπέρ του ισογείου ορόφους με 105 επιπλωμένα διαμερίσματα ενώ επίσης θα περιλαμβάνει ισόγειο κατάστημα και υπόγειο χώρο στάθμευσης. Οι σχετικές εργασίες ανακαίνισης του ακινήτου αναμένεται να ολοκληρωθούν εντός του 2023. Η χρηματοδότηση της ως άνω αγοράς πραγματοποιήθηκε σε ποσοστό 72,5% ήτοι € 1,5 εκ. με τραπεζικό δανεισμό.

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 την Επιστολή της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς με αρ. πρωτ. 428/ 21/02/2022 προς τις εταιρείες με κινητές αξίες εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών και τις σχετικές Ερωτήσεις και Απαντήσεις αναφορικά με τις διατάξεις των άρθρων 1-24 του Ν. 4706/2020 για την εταιρική διακυβέρνηση, 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 2022. Η ημερομηνία αναφοράς της Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης είναι η 31.12.2022.

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. Σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

2.2.21 Ο Πρόεδρος δεν επιλέγεται από τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη. Δεν ορίζεται ένα από τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη, είτε ως αντιπρόεδρος είτε ως ανώτατο ανεξάρτητο μέλος (Senior Independent Director).

2.2.22 Δεν υπάρχει ανεξάρτητος μη εκτελεστικός Αντιπρόεδρος ή ανώτατο ανεξάρτητο μέλος (Senior Independent Director) που να υποστηρίζει τον Πρόεδρο, να δρα ως σύνδεσμος μεταξύ του Προέδρου και των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, να συντονίζει τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη και να ηγείται της αξιολόγησης του Προέδρου.

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

Ειδικές πρακτικές σε διαδικασία συμμόρφωσης

Μέρος Α – Διοικητικό Συμβούλιο

2.2. Σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

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

Το ποσοστό εκπροσώπησης κάθε φύλλου στο Διοικητικό Συμβούλιο συμμορφώνεται με τις διατάξεις του ν.4706/2020, ενώ εκείνο των ανώτατων διευθυντικών στελεχών εξαρτάται κυρίως από την διαθεσιμότητα στελεχών στην αγορά εργασίας. Η υιοθέτηση της εν λόγω πρακτικής τελεί υπό εξέταση και αξιολόγηση. Σε κάθε περίπτωση σημειώνεται ότι στο σύνολο του προσωπικού της Εταιρείας, το 56% είναι γυναίκες και 44% είναι άνδρες.

3.3. Αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου / του Διευθύνοντος Συμβούλου

3.3.4 Το Διοικητικό Συμβούλιο συλλογικά, καθώς και ο Πρόεδρος, ο Διευθύνων Σύμβουλος και τα λοιπά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου αξιολογούνται ετησίως ως προς την αποτελεσματική εκπλήρωση των καθηκόντων τους. Τουλάχιστον ανά τριετία η αξιολόγηση αυτή διευκολύνεται από εξωτερικό σύμβουλο.

3.3.5 Στη διαδικασία αξιολόγησης προΐσταται ο Πρόεδρος σε συνεργασία με την επιτροπή υποψηφιοτήτων. Το Διοικητικό Συμβούλιο επίσης αξιολογεί την επίδοση του Προέδρου του, διαδικασία στην οποία προΐσταται η επιτροπή υποψηφιοτήτων.

Η αξιολόγηση της αποτελεσματικότητας του Δ.Σ. και των επιτροπών του (σε συλλογικό και ατομικό επίπεδο), ολοκληρώθηκε την 13.03.2022. Η αξιολόγηση πραγματοποιήθηκε για πρώτη φορά και περιλαμβάνει την αξιολόγηση του Διευθύνοντος Συμβούλου και του Προέδρου του Δ.Σ. και των επιτροπών.

B. Πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης επιπλέον των προβλέψεων του νόμου

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

Γ. Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου & Διαχείρισης Κίνδυνων

Κύρια χαρακτηριστικά του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου

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

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

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

Η αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας πραγματοποιείται: α) Σε συνεχή βάση από την Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου, μέσω των ελέγχων που διενεργούνται, καθώς και από τη Υπηρεσία 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 Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου ελέγχει τις δραστηριότητες της Εταιρείας και του Ομίλου της με σκοπό την αποτελεσματική λειτουργία της και τη διασφάλιση της αξιοπιστίας των στοιχείων που συντελούν στη διαμόρφωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου.

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

Ο εσωτερικός 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, και 23.10.2020 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 16 παρ. 1(γ) του Ν. 4706/2020 το Διοικητικό Συμβούλιο, μέσω της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας, ενημερώνεται κατ' ελάχιστο σε τριμηνιαία βάση για τον διενεργούμενο εσωτερικό έλεγχο.

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

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

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

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

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

Η Εταιρεία, με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της, ανέθεσε στην εταιρεία Ανδρέας Κουτούπης και Συνεργάτες 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). Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία του αξιολογητή σχετικά με την αξιολόγηση της επάρκειας και της αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, αναφέρομε ότι δεν εντοπίστηκαν ουσιώδεις αδυναμίες. 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.

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

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

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

Διοικητικό συμβούλιο

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

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

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

Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου πληρούν τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020 από την ημερομηνία εκλογής τους .

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-symvouliao-2/>).

Κατά τη χρήση 2022, πραγματοποιήθηκαν συνολικά 19 συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, ενώ κατά τη χρήση 2021 πραγματοποιήθηκαν συνολικά 35 συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Σε όλες τις συνεδριάσεις συμμετείχε το σύνολο των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

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

Η πιο πρόσφατη εγκεκριμένη έκθεση αποδοχών των μελών του Δ.Σ. (οικονομική χρήση 2021) έχει καταρτιστεί σύμφωνα με το άρθρο 112 του Νόμου 4548/2018, έχει εγκριθεί από την Ετήσια Τακτική Συνέλευση της Εταιρείας με ημερομηνία 24 Ιουνίου 2022 και είναι διαθέσιμη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (<https://www.premia.gr>) . Η αντίστοιχη έκθεση για την οικονομική χρήση 2022 θα αναρτηθεί πριν την έγκρισή της από την Ετήσια Τακτική Συνέλευση της Εταιρείας που είναι προγραμματισμένη για τον Ιούνιο 2023.

Επιτροπή Ελέγχου

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

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

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

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

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

Η ως άνω σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου είναι σύμφωνη με τις διατάξεις του άρθρου 44 του Ν.4449/2017, όπως ισχύει, καθώς η πλειονότητα των μελών της Επιτροπής Ελέγχου πληροί τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας του άρθρου 9 του Ν.4706/2020, τόσο κατά την ημερομηνία εκλογής τους 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 οικονομικών καταστάσεων. Συγκεκριμένα ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου, κ. Βρουστούρης διαθέτει επαρκή γνώση στην ελεγκτική και λογιστική, καθώς είναι Ορκωτός Λογιστής Ελεγκτής, μέλος του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών - Λογιστών (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 12921) και από το 1984 έως σήμερα αποτελεί Πρόεδρο και Διευθύνων Σύμβουλος της ελεγκτικής εταιρείας MPI HELLAS SA. Επιπλέον, έχει διατελέσει επί σειρά ετών ελεγκτής καθώς και σύμβουλος σε θέματα Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς σε διάφορες εταιρείες.

Κατά τη χρήση 2022, πραγματοποιήθηκαν συνολικά 12 συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας, ενώ κατά τη χρήση 2021 πραγματοποιήθηκαν συνολικά 14 συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου. Σε όλες τις συνεδριάσεις συμμετείχε το σύνολο των μελών της Επιτροπής Ελέγχου.

Κατά τη χρήση 2022 η Επιτροπή Ελέγχου ασχολήθηκε μεταξύ άλλων με, την εξέταση των προς δημοσίευση οικονομικών καταστάσεων και την εισήγηση τους στο Δ.Σ., προετοίμασε και εισηγήθηκε στο Δ.Σ. την ανάθεση της διενέργειας της περιοδικής αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου σύμφωνα με το άρθρο 14 παρ. 3 (ι) του Ν. 4706/2020 και την απόφαση 1/891/30.9.2020 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, παρακολούθησε την αποτελεσματικότητα της λειτουργίας του εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας, ενέκρινε τον σχεδιασμό πλάνου εσωτερικών ελέγχων και τις εκθέσεις του εσωτερικού ελέγχου και την υποβολή τους στο Δ.Σ

Ετήσια έκθεση πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου

Η ετήσια έκθεση πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για το 2022 συντάχθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1θ άρθρου 44 του Ν. 4449/2020 και παρέχει πληροφορίες για το έργο της Επιτροπής κατά το 2022 και θα αναρτηθεί ταυτόχρονα με τη δημοσίευση της παρούσας ετήσιας οικονομικής έκθεσης στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (<https://www.premia.gr>).

Επιτροπή Αποδοχών - Υποψηφιοτήτων

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

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

Σε σχέση με την ανάδειξη υποψηφιοτήτων:

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

Σε σχέση με τις αποδοχές:

- Η διατύπωση προτάσεων προς το Δ.Σ. ως προς την πολιτική αποδοχών που υποβάλλεται προς έγκριση στη Γενική Συνέλευση καθώς και σχετικά με τις αποδοχές προσώπων που 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 Ills Boulevard 43, Στοκχόλμη Σουηδία
Βασίλειος Ανδρικόπουλος του Φιλίππου	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.	Μέλος	Θέση Τζήμα, Κορωπί Αττικής

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

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

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

Κατά τη χρήση 2022, πραγματοποιήθηκαν συνολικά 2 συνεδριάσεις της Επιτροπής Αποδοχών – Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας, ενώ κατά τη χρήση 2021 πραγματοποιήθηκαν συνολικά 5 συνεδριάσεις της Επιτροπής Αποδοχών - Υποψηφιοτήτων. Σε όλες τις συνεδριάσεις συμμετείχε το σύνολο των μελών της Επιτροπής Αποδοχών – Υποψηφιοτήτων.

Κατά τη χρήση 2022 η Επιτροπή Αποδοχών - Υποψηφιοτήτων ασχολήθηκε μεταξύ άλλων με την σύνταξη της Έκθεσης αποδοχών και υποβολής της στο Δ.Σ. και την κατάρτιση και έγκριση του πλάνου διαδοχής του Δ.Σ. και του Διευθύνοντα Συμβούλου.

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 2022, πραγματοποιήθηκαν συνολικά 5 συνεδριάσεις της Επιτροπής Επενδύσεων της Εταιρείας. Από τη σύστασή της στις 09.11.2021 μέχρι την 31.12.2021 πραγματοποιήθηκαν 2 συνεδριάσεις της Επιτροπής Επενδύσεων. Σε όλες τις συνεδριάσεις συμμετείχε το σύνολο των μελών της Επιτροπής Επενδύσεων.

Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου - Εσωτερικός Ελεγκτής

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στη συνεδρίασή του 23.10.2020, όρισε την κα. Αικατερίνη Λοΐζου του Ευαγγέλου ως Εσωτερικό Ελεγκτή, η οποία ανέλαβε καθήκοντα από την 24.10.2020. Είναι πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης υπάλληλος της Εταιρείας, προσωπικά και λειτουργικά ανεξάρτητη και αντικειμενική κατά την άσκηση των καθηκόντων της και

διαθέτει τις κατάλληλες γνώσεις και τη σχετική επαγγελματική εμπειρία. Η επαγγελματική διεύθυνση του Εσωτερικού Ελεγκτή της Εταιρείας είναι η Λεωφ. Βασιλίσσης Σοφίας 59, Τ.Κ. 11521, Αθήνα.

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

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

Βιογραφικά μελών Διοικητικού Συμβουλίου και διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

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

Ηλίας Γεωργιάδης

Πρόεδρος, εκτελεστικό μέλος

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

Εκπαίδευση: Ανώτερη εκπαίδευση με κατεύθυνση το Εμπόριο.

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

Frank Roseen

Αντιπρόεδρος, μη εκτελεστικό μέλος

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

Εκπαίδευση: MBA από το Πανεπιστήμιο της Στοκχόλμης, Σουηδία.

Επαγγελματική Σταδιοδρομία: Διευθύνων Σύμβουλος της GE Capital Real Estate Γερμανίας και Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης, Διευθύνων Σύμβουλος της GE Capital Real Estate Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης, Οικονομικός Διευθυντής και Επικεφαλής Λογιστικής Διαχείρισης της GE Capital Real Estate Ασίας Ειρηνικού, Οικονομικός Διευθυντής της GE Capital Real Estate Σκανδιναβικών Χωρών, Οικονομικός Διευθυντής και Διευθυντής Συστημάτων Πληροφορικής της WCM, Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Bonava, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της Star Ventures Real Estate, ΗΠΑ. Μέλος του Εποπτικού Συμβουλίου της Ronson Development. Οικονομικός Διευθυντής της Xerox Σουηδίας και της Philips Electronics Σκανδιναβικών Χωρών.

Κωνσταντίνος Μαρκάζος

Διευθύνων Σύμβουλος, εκτελεστικό μέλος

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

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

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

Παναγιώτης Βρουστούρης

Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος

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

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

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

Βασίλειος Ανδρικόπουλος

Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος

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

Εκπαίδευση: Πτυχιούχος Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών (ΑΣΟΕΕ). Μετεκπαιδευση 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 εταιρίας Green Cola Hellas. Διευθύνων Σύμβουλος της εταιρίας NOVAL Property, μέλος του Ομίλου ΒΙΟΧΑΛΚΟ. Αναπληρωτής Διευθύνων Σύμβουλος της εταιρίας Ολυμπιακή Ζυθοποιία Α.Ε., μέλος του Carlsberg Group. Οικονομικός Διευθυντής Αγορών Δυτικής Ευρώπης της εταιρίας DIAGEO Plc.

Ρεβέκκα Πιτσικά

Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος

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

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

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

Δημήτριος Τσίκλος

Μη εκτελεστικό μέλος

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

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

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

Διευθυντικά στελέχη

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

Νικόλαος Μπαζιώτης

Chief Financial Officer / Chief Investment Officer

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

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

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

Κωνσταντίνος Πεχλιβανίδης

Chief Property Investment Officer

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

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

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

Γεώργιος Μπάκος

Chief Operating Officer / Head of Assets Management

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

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

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

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 31.12.2022

Όνοματεπώνυμο	Θέση	Αριθμός μετοχών
Frank Roseen του Αναστασίου*	Αντιπρόεδρος ΔΣ	347.222
Κωνσταντίνος Μαρκάζος του Αλεξίου	Διευθύνων Σύμβουλος	117.204
Καλλιόπη Καλογερά του Σταμάτη *	Μέλος ΔΣ	2.664
Παναγιώτης Βρουστούρης του Κωνσταντίνου	Μέλος COO / Head of Assets Management	69.445
Γεώργιος Μπάκος του Δημητρίου		3.700

* μέσω προσώπων με τα οποία έχουν στενούς δεσμούς

Λοιπές επαγγελματικές δεσμεύσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

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

A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Θέση στο διοικητικό συμβούλιο
1.	STERNER STENHUS HOLDING AB	Μέλος Δ.Σ.
2.	STERNER STENHUS GREECE AB	Μέλος Δ.Σ.
3.	STERNER GLOBAL INVEST AB	Μέλος Δ.Σ.
4.	A-P GROUP AB	Μέλος Δ.Σ.
5.	SYGMA GROUP AB	Μέλος Δ.Σ.
6.	HSTR HUS AV TRÅ AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
7.	STERNER PROJEKT AB	Μέλος Δ.Σ.
8.	XROSSPOINT INVEST AB	Μέλος Δ.Σ.
9.	STERNER STENHUS FÖRVALTNING AB	Μέλος Δ.Σ.
10.	STERNER STENHUS FASTIGHETER AB	Μέλος Δ.Σ.
11.	STENHUS FÖRVALTNING STOCKHOLM AB	Μέλος Δ.Σ.
12.	BOTKYRKA KORNET 6 & 15 AB	Μέλος Δ.Σ.
13.	STERNER TRYGG BOSTAD AB	Μέλος Δ.Σ.
14.	STERNER STENHUS SERVICES AB	Μέλος Δ.Σ.
15.	STERNER PROJEKT 101 AB	Μέλος Δ.Σ.
16.	STERNER PROJEKT 102 AB	Μέλος Δ.Σ.
17.	STERNER PROJEKT 103 AB	Μέλος Δ.Σ.
18.	STERNER PROJEKT 104 AB	Μέλος Δ.Σ.
19.	STERNER STENHUS BOSTAD AB	Μέλος Δ.Σ.
20.	VIA FUTURA HOLDING AB	Μέλος Δ.Σ.
21.	VIA FUTURA 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 εταιρίες:

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

Ο κ. Δημήτριος 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	ENGINEERIA A.E.	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
2	DIEL IKE	Νόμιμος Εκπρόσωπος
3	ΝΟΕ ΜΕΤΑΛΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΙ Α.Ε.	Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
4	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 2 Α.Ε.	Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
5	ΑΤΤΙΚΗ ΤΕΧΝΟΔΟΜΗ Α.Ε.	Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος
6	ΜΥΚΟΝΟΣ 18 ΙΚΕ	Διαχειριστής
7	ZAMIDI Ε.Ε.	Ετερόρρυθμος Εταίρος

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

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

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

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

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

A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Θέση στο διοικητικό συμβούλιο /Ιδιότητα
1	People for Business	Νόμιμη Εκπρόσωπος
2.	PEOPLE FOR BUSINESS EXECUTIVE N2GROWTH A.E	Πρόεδρος & Διευθύνουσα Σύμβουλος
3.	IVERSA A.E.	Πρόεδρος & Διευθύνουσα Σύμβουλος
4.	EXTRA MILE A.E.	Διευθύνουσα Σύμβουλος
5.	ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΕΞΑΓΩΓΙΚΩΝ ΠΙΣΤΩΣΕΩΝ	Μη Εκτελεστικό 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.

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

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

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

Τα μέλη Δ.Σ. διαθέτουν τις γνώσεις, τις δεξιότητες και την εμπειρία και την ανεξαρτησία κρίσης που απαιτείται με βάση τα καθήκοντα που αναλαμβάνουν και το ρόλο τους στο Δ.Σ., ενώ παράλληλα διαθέτουν ικανό χρόνο για την άσκηση των καθηκόντων τους. Κατά την επιλογή, την ανανέωση της θητείας και την αντικατάσταση μέλους θα λαμβάνεται υπόψη η

αξιολόγηση της ατομικής και συλλογικής καταλληλότητας. Τα υποψήφια μέλη του Δ.Σ. θα πρέπει να γνωρίζουν ή να ενημερωθούν μεταξύ άλλων, κατά το δυνατό, πριν από την ανάληψη της θέσης τους στο Δ.Σ., για την κουλτούρα, τις αξίες και τη γενική στρατηγική της Εταιρείας.

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.

Σε όλες τις συναλλαγές της με εταιρείες συνδεδεμένες με αυτή κατά την έννοια του άρθρου 32 του Ν.4308/2014, η Εταιρεία εφαρμόζει την αρχή των ίσων αποστάσεων (arm's length principle), υπό την έννοια ότι οι όροι υπό τους οποίους συναλλάσσεται με αυτές είναι ταυτόσημοι, όμοιοι, ή πάντως δεν αποκλίνουν αναίτιολογητα από τους όρους τους οποίους θα εφάρμοζε για τις ίδιες ή παρόμοιες συναλλαγές με τρίτες, ανεξάρτητες προς αυτήν επιχειρήσεις και τηρούνται όλες οι απαραίτητες προϋποθέσεις της νομοθεσίας, συμπεριλαμβανομένων αυτών των άρθρων 99 επόμενα του Ν. 4548/2018.

Επιπρόσθετα, η Εταιρεία έχει συμπεριλάβει και προβλέψει διαδικασία σχετικά με τον εντοπισμό και την παρακολούθηση των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη, όλα τα αρμόδια εμπλεκόμενα όργανα, όπως ενδεικτικά η Οικονομική Διεύθυνση και η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, τις γνωστοποιήσεις που πρέπει να λαμβάνουν χώρα και την έγκριση των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη.

Ζ. Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης της Εταιρείας

Η Premia Properties έχοντας ως στόχο να εξασφαλίσει την βιώσιμη λειτουργία και ανάπτυξη της Εταιρείας, 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, άριστο εργασιακό περιβάλλον για τη διαρκή φροντίδα της υγείας και της ευημερίας των εργαζομένων της, κοινωνική ευημερία και ανάπτυξη και ισχυρή Εταιρική Διακυβέρνηση. Η Πολιτική Βιωσιμότητας της Εταιρείας 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 οι οποίες μπορούν να συνδυαστούν με ισχυρές επενδυτικές επιδόσεις.

Το 2022 η Premia υπέβαλε με επιτυχία τα 20 κριτήρια του Ελληνικού Κώδικα Βιωσιμότητας, ο οποίος αποτελεί την εθνική προσαρμογή του "The Sustainability Code", που έχει αναπτύξει το Γερμανικό Συμβούλιο Βιώσιμης Ανάπτυξης και αποτελεί αναγνωρισμένο Ευρωπαϊκό πρότυπο δημοσίευσης μη χρηματοοικονομικών δεδομένων.

Επίσης, το 2022 εντάχθηκε στο Πανευρωπαϊκό Δίκτυο των Sustainable Companies, ενώ συμμετέχει στο «Δείκτη ATHEX ESG» βάσει δημοσιοποιημένων γενικών και κλαδικών δεικτών και υποβολής σχετικού εγγράφου στο Χρηματιστήριο Αθηνών (σχετική ανακοίνωση απόφασης Χ.Α. για την ένταξη της Premia στο δείκτη στις 24.11.2022).

Η Εταιρεία επενδύει συστηματικά στη δημιουργία ενός εξαιρετικού εργασιακού περιβάλλοντος και αποδεικνύει στην πράξη την προσήλωση στις σχέσεις εμπιστοσύνης με τους εργαζομένους της.

Το 2022 έλαβε τη πιστοποίηση Great Place to Work® η οποία αποκτήθηκε κατόπιν αξιολόγησης με την ανάλογη μεθοδολογία και επιτυχούς ανταπόκρισης στη δοκιμασία του Trust Index®.

Η Εταιρεία εφαρμόζει και εναρμονίζεται με τους 17 στόχους βιώσιμης ανάπτυξης του Ο.Η.Ε., και τον οδηγό δημοσιοποίησης πληροφοριών ESG του Χ.Α.

Κατά το τελευταίο τρίμηνο του 2022, η Εταιρεία, στο πλαίσιο ενεργειών για βελτίωση του συστήματος ESG και παρακολούθησης του ενεργειακού αποτυπώματος των κτιρίων ιδιοκτησίας της: προχώρησε σε σύναψη ιδιωτικού συμφωνητικού με εξωτερικό συνεργάτη με αντικείμενο την συμβουλευτική υποστήριξη και διαχείριση της διαδικασίας εφαρμογής του προγράμματος EPRA (European Public Real Estate Association) στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας και αξιολόγηση του χαρτοφυλακίου σύμφωνα με τα κριτήρια του EPRA SBPR (Sustainability Best Practices Recommendations) .

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 31.12.2022

Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

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

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

Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας

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

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

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας την 5.1.2023.

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

Βάσει συμφωνίας που έχει υπογραφεί μεταξύ της Sterner Stenhus και της Nequiter έχει συμφωνηθεί, μεταξύ άλλων, ότι η τελευταία θα ασκεί τα δικαιώματα ψήφου που κατέχει στην Εταιρεία υπέρ της εκλογής των προσώπων που ορίζονται από τη Sterner Stenhus 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. Κατά συνέπεια, λόγω της υπογραφής της παραπάνω συμφωνίας η Sterner Stenhus σε συνδυασμό με τη Nequiter, κατέχουν ή ελέγχουν 45.590.000 δικαιώματα ψήφου, που αντιπροσωπεύουν ποσοστό 52,32% του συνόλου των μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία.

Πέραν της ανωτέρω συμφωνίας μεταξύ μετόχων της Εταιρείας, η Εταιρεία δηλώνει ότι δεν έχει λάβει γνώση οποιασδήποτε άλλης σχετικής συμφωνίας μετόχων που να συνεπάγονται 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, 06 Απριλίου 2023



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

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

**Building a better
working world**

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 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022, τις εταιρικές και ενοποιημένες 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 και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

Σημαντικό θέμα ελέγχου

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

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

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



Building a better
working world

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 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022 η Εταιρεία εμφανίζει επενδύσεις σε ακίνητα ύψους €103 εκ. Στην αντίστοιχη ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022 ο Όμιλος εμφανίζει επενδύσεις σε ακίνητα ύψους €229 εκ.</p> <p>Η Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου χρησιμοποιούν σημαντικές παραδοχές και εκτιμήσεις για την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα. Για τη διενέργεια των παραδοχών και εκτιμήσεων αυτών η Διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποιεί ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές οι οποίοι προέβησαν στον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.</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 προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών• εκτιμήσεις για την μέθοδο υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης• εκτιμήσεις για τα κόστη κατασκευής• συντελεστή απόδοσης στη λήξη• 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 υπολειμματική αξία <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 2022.• 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 και με τα αντίστοιχα συμβόλαια κτήσης των ακινήτων.• Με τη συμμετοχή εξειδικευμένων στελεχών του γραφείου μας σε θέματα αποτιμήσεων ακινήτων: (α) αξιολογήσαμε για δείγμα ακινήτων, τις εκτιμήσεις και παραδοχές σε ότι αφορά τα στοιχεία αγοράς που χρησιμοποιήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές (περιλαμβανομένου του προεξοφλητικού επιτοκίου, του συντελεστή απόδοσης στη λήξη, των συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων για την εφαρμογή της συγκριτικής μεθόδου, και ενοικιάσεων, για την εφαρμογή της προεξόφλησης ταμειακών ροών), (β) αξιολογήσαμε τις παραδοχές για τον συντελεστή βαρύτητας μεταξύ των μεθόδων αποτίμησης (προεξόφλησης των ταμειακών ροών και των συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων ή του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης ή της υπολειμματικής αξίας), (γ) ελέγξαμε αν οι μεταβολές συνάδουν με τις τάσεις της αγοράς και τα στοιχεία των ακινήτων, και (δ) αξιολογήσαμε την εμπειρία, την επαγγελματική επάρκεια, την αντικειμενικότητα και την ανεξαρτησία των εκτιμητών.• 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.



**Building a better
working world**

Άλλο Θέμα

Οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021 ελέγχθηκαν από άλλη ελεγκτική εταιρεία. Για την εν λόγω χρήση ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής εξέδωσε την 7^η Απριλίου 2022 έκθεση ελέγχου με γνώμη χωρίς επιφύλαξη, με έμφαση θέματος.

Άλλες πληροφορίες

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

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

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

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

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

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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



Building a better working world

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

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

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

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

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



**Building a better
working world**

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

1. Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

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

α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 152 του Ν. 4548/2018.

β) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων των άρθρων 150-151 και 153-154 και της παραγράφου 1 (περιπτώσεις γ' και δ') του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022.

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^η Δεκεμβρίου 2022 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 την 24^η Ιουνίου 2022 απόφαση της ετήσιας 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

Εξετάσαμε τα ψηφιακά αρχεία της εταιρείας PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, τα οποία καταρτίστηκαν σύμφωνα με τον Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF) που ορίζεται από τον κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμό της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (ΕΕ) 2019/815, όπως τροποποιήθηκε με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2020/1989 (εφεξής Κανονισμός ESEF), και τα οποία περιλαμβάνουν τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022, σε μορφή XHTML, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL «213800MU91F1752AVM79-2022-12-31-el.zip» με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των λοιπών επεξηγηματικών πληροφοριών (Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων).



**Building a better
working world**

Κανονιστικό πλαίσιο

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

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

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

Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και υποβολή των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022, σύμφωνα με τις απαιτήσεις που ορίζονται από το Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των ψηφιακών αρχείων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνες του Ελεγκτή

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

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

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



**Building a better
working world**

Συμπέρασμα

Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, διατυπώνουμε το συμπέρασμα ότι οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022, σε μορφή αρχείου XHTML, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL «213800MU91F1752AVM79-2022-12-31-el.zip» με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των λοιπών επεξηγηματικών πληροφοριών, έχουν καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κανονιστικού Πλαισίου ESEF.

Μαρούσι, 6 Απριλίου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ανδρέας Χατζηδामιανού
ΑΜ ΣΟΕΛ: 61391

Ελεονόρα Σέκα
ΑΜ ΣΟΕΛ: 50131

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

**Εταιρικές και Ενοποιημένες
Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της χρήσεως
από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2022**

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

I. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	
Ενεργητικό					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6.1	229.066.000	146.776.000	103.260.000	74.220.000
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων	6.1	2.868.887	12.934.390	2.868.887	12.934.390
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	6.2	36.644.471	37.641.456	-	1.180.682
Ενσώματα πάγια στοιχεία	6.3	629.715	714.618	601.862	710.369
Δικαιώματα χρήσης παγίων	6.4	946.445	1.078.964	946.445	1.050.006
Άυλα πάγια στοιχεία	6.5	22.716	25.542	19.072	21.519
Συμμετοχές σε θυγατρικές	6.6	-	-	76.518.096	44.186.042
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	6.7	2.593.672	-	3.046.659	-
Υπεραξία	6.8	-	4.410.813	-	-
Δεσμευμένες καταθέσεις	6.12	1.500.000	-	1.500.000	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	6.9	650.323	38.929	217.040	34.693
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού		274.922.229	203.620.711	188.978.061	134.337.701
Κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Εμπορικές απαιτήσεις	6.10	713.180	689.279	185.548	210.796
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	6.2	1.428.743	1.518.408	-	-
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	6.11	1.539.930	1.015.927	1.645.177	146.379
Δεσμευμένες καταθέσεις	6.12	5.458.833	7.431.813	93.243	3.249.632
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	6.13	40.795.689	21.873.380	38.766.961	19.933.715
Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού		49.936.377	32.528.807	40.690.929	23.540.522
Σύνολο Ενεργητικού		324.858.605	236.149.517	229.668.990	157.878.223
Ίδια Κεφάλαια					
Αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής					
Μετοχικό Κεφάλαιο	6.14	43.563.581	43.563.581	43.563.581	43.563.581
Ίδιες μετοχές	6.14	(1.274.978)	(48.336)	(1.274.978)	(48.336)
Σύνολο		42.288.603	43.515.245	42.288.603	43.515.245
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	6.15	12.681.040	79.960.512	12.707.130	79.986.593
Αποθεματικά	6.16	53.980.273	53.082.038	52.340.970	51.927.637
Αποτελέσματα εις νέον	6.17	32.140.795	(50.636.037)	11.479.632	(63.338.933)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής		141.090.712	125.921.758	118.816.335	112.090.542
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	6.18	254.450	371.874	0	0
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		141.345.161	126.293.633	118.816.335	112.090.542
Υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Δανειακές Υποχρεώσεις	6.19	165.794.580	55.884.963	105.525.153	1.916.234
Υποχρεώσεις μισθώσεων	6.20	6.597.327	5.491.579	901.968	981.369
Υποχρεώσεις για παροχές σε εργαζομένους	6.21	29.261	10.292	29.261	10.292
Προβλέψεις	6.22	803.456	803.456	703.456	703.456
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.23	3.122.005	2.670.510	1.479.803	1.265.408
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		176.346.629	64.860.800	108.639.640	4.876.759
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές	6.24	696.608	1.152.949	476.079	805.811
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	6.25	345.871	67.023	146.891	-
Δανειακές Υποχρεώσεις	6.19	4.890.383	42.516.339	1.237.992	39.663.519
Υποχρεώσεις μισθώσεων	6.20	346.571	253.290	99.184	88.224
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.26	887.383	1.005.483	252.870	353.368
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		7.166.815	44.995.085	2.213.015	40.910.923
Σύνολο υποχρεώσεων		183.513.444	109.855.885	110.852.655	45.787.681
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		324.858.605	236.149.517	229.668.990	157.878.223

II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΧΡΗΣΗΣ

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία		
	01.01- 31.12.2022	01.01- 31.12.2021	01.01- 31.12.2022	01.01- 31.12.2021	
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	6.27	12.150.647	6.522.549	5.478.159	4.491.056
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	6.28	2.928.760	2.998.931	2.032.012	578.191
Σύνολο εσόδων		15.079.407	9.521.481	7.510.170	5.069.247
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6.1	16.944.480	7.107.245	9.122.112	5.828.127
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	6.29	(3.839.668)	(3.142.556)	(1.816.190)	(1.246.726)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	6.30	(1.905.373)	(1.088.298)	(1.905.373)	(1.088.298)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων	6.3	(251.285)	(281.113)	(241.499)	(280.593)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	6.31	(2.342.860)	(2.237.014)	(1.370.688)	(1.389.974)
Άλλα έσοδα	6.32	489.530	677.780	285.415	239.209
Λειτουργικά κέρδη		24.174.231	10.557.525	11.583.948	7.130.992
Κέρδη από απόκτηση θυγατρικών		-	594.127	-	-
Κέρδη / (ζημιές) από πώληση θυγατρικών		(3.978)	-	63.873	-
Απομείωση υπεραξίας	6.8	(4.410.813)	-	-	-
Αναλογία ζημιών από συμμετοχή σε κοινοπραξία	6.7	(452.987)	-	-	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	6.33	2.901.386	2.436.125	59.670	162.138
Χρηματοοικονομικά έξοδα	6.33	(5.970.030)	(4.017.595)	(4.009.741)	(1.690.926)
Κέρδη προ φόρων		16.237.809	9.570.183	7.697.750	5.602.203
Φόρος	6.25	(376.642)	5.060.702	(162.327)	(1.661.673)
Κέρδη χρήσης		15.861.167	14.630.885	7.535.423	3.940.530
Λοιπά συνολικά εισοδήματα					
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:					
Αναλογιστικά κέρδη επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών		3.679	-	3.679	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		3.679	-	3.679	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		15.864.846	14.630.885	7.539.102	3.940.530
Τα κέρδη χρήσης αποδίδονται σε:					
Μετόχους της Εταιρείας		15.978.592	14.590.302	7.535.423	3.940.530
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		(117.425)	40.583	-	-
Κέρδη χρήσης		15.861.167	14.630.885	7.535.423	3.940.530
Τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης αποδίδονται σε:					
Μετόχους της Εταιρείας		15.982.271	14.590.302	7.539.102	3.940.530
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		(117.425)	40.583	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		15.864.846	14.630.885	7.539.102	3.940.530
Βασικά κέρδη ανά μετοχή ιδιοκτητών μητρικής		0,1843	0,2404		
Απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή ιδιοκτητών μητρικής		0,1834	0,2399		

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 2021		17.520.714	32.686.798	52.842.302	(65.197.936)	37.851.878	331.291	38.183.170
Κέρδη χρήσης		-	-	-	14.590.302	14.590.302	40.583	14.630.885
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	-	-	-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης		-	-	-	14.590.302	14.590.302	40.583	14.630.885
Τακτικό αποθεματικό		-	-	28.403	(28.403)	-	-	-
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		-	(1.684.617)	-	-	(1.684.617)	-	(1.684.617)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		26.041.666	48.958.331	-	-	74.999.997	-	74.999.997
Ίδιες μετοχές		(47.135)	-	-	-	(47.135)	-	(47.135)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων		-	-	211.333	-	211.333	-	211.333
Υπόλοιπα την 31 Δεκεμβρίου 2021		43.515.245	79.960.512	53.082.038	(50.636.037)	125.921.758	371.874	126.293.633
	Σημ.							
Υπόλοιπα την 1 Ιανουαρίου 2022		43.515.245	79.960.512	53.082.038	(50.636.037)	125.921.758	371.874	126.293.633
Κέρδη χρήσης		-	-	-	15.978.592	15.978.592	(117.425)	15.861.167
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	-	3.679	3.679	-	3.679
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης		-	-	-	15.982.271	15.982.271	(117.425)	15.864.846
Τακτικό αποθεματικό		-	-	484.901	(484.901)	-	-	-
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	6.15	-	(9)	-	-	(9)	-	(9)
Συμφηφισμός ζημιών με υπέρ το άρτιο	6.15	-	(67.279.463)	-	67.279.463	-	-	-
Ίδιες μετοχές	6.14	(1.226.642)	-	-	-	(1.226.642)	-	(1,226.642)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές		-	-	413.333	-	413.333	-	413.333
Υπόλοιπα την 31 Δεκεμβρίου 2022		42.288.603	12.681.040	53.980.273	32.140.795	141.090.712	254.450	141.345.161

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 2021		17.520.714	32.712.879	51.716.304	(67.279.463)	34.670.433
Κέρδη χρήσης					3.940.530	3.940.530
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης					-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης		-	-	-	3.940.530	3.940.530
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		-	(1.684.617)	-	-	(1.684.617)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου Ίδιες μετοχές		26.041.666 (47.135)	48.958.331	-	-	74.999.997 (47.135)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές		-	-	211.333	-	211.333
Υπόλοιπα την 31 Δεκεμβρίου 2021		43.515.245	79.986.593	51.927.637	(63.338.933)	112.090.542
Υπόλοιπα την 1 Ιανουαρίου 2022	Σημ.	43.515.245	79.986.593	51.927.637	(63.338.933)	112.090.542
Κέρδη χρήσης					7.535.423	7.535.423
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης					3.679	3.679
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης		-	-	-	7.539.102	7.539.102
Συμφηφισμός ζημιών με υπερ. το άρτιο	6.15	-	(67.279.463)	-	67.279.463	-
Ίδιες μετοχές	6.14	(1.226.642)	-	-	-	(1.226.642)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές		-	-	413.333	-	413.333
Υπόλοιπα την 31 Δεκεμβρίου 2022		42.288.603	12.707.130	52.340.970	11.479.632	118.816.335

V. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.01-31.12.2022	31.12.2021	1.01-31.12.2022	1.01-31.12.2021
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη προ φόρων	16.237.809	9.570.183	7.697.750	5.602.203
Πλέον / μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις	251.285	281.113	241.499	280.593
Προβλέψεις προσωπικού	435.981	221.625	435.981	221.625
Λοιπές προβλέψεις	-	(145.122)	-	(145.122)
Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(16.944.480)	(7.107.245)	(9.122.112)	(5.828.127)
Απομείωση υπεραξίας	4.410.813	-	-	-
Έσοδα από τόκους / λοιπά έσοδα	(2.901.386)	(3.030.253)	(59.670)	(107.363)
Χρεωστικοί τόκοι	5.727.574	3.932.833	3.946.702	1.654.507
Χρεωστικοί Τόκοι Μισθώσεων ΔΠΧΑ 16	242.456	84.762	63.039	36.419
(Κέρδη) / ζημίες από πώληση θυγατρικών	3.978	-	(63.873)	-
Μείωση αξίας επενδύσεων σε κοινοπραξίες	452.987	-	-	-
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές κεφαλαίου κίνησης				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(1.159.298)	2.221.671	(1.372.579)	(94.607)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων εκτός δανείων	(834.429)	(3.469.499)	(741.237)	756.083
Μείωση / (αύξηση) χρηματοοικονομικών στοιχείων στο αποσβέσιμο κόστος	3.988.023	3.659.737	-	-
Ταμειακές ροές από / (για) λειτουργικές δραστηριότητες Μείον:	9.911.313	6.219.804	1.025.500	2.376.210
Χρεωστικοί τόκοι καταβλημένοι	(3.740.064)	(4.143.110)	(1.729.312)	(1.725.464)
Καταβλημένοι φόροι	(97.794)	(50.983)	(15.436)	-
Καθαρές Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	6.073.456	2.025.711	(719.247)	650.746
Ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες				
Απόκτηση νέων θυγατρικών	(21.326.679)	(29.282.261)	(21.326.679)	(29.282.261)
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου θυγατρικών	-	-	(9.379.369)	(1.552.863)
Απόκτηση συμμετοχών σε κοινοπραξίες	(3.046.659)	-	(3.046.659)	-
Είσπραξη από πώληση θυγατρικών	100.000	-	100.000	-
Αγορά ιδίων μετοχών	(1.226.642)	(47.135)	(1.226.642)	(47.135)
Αγορές νέων επενδυτικών ακινήτων	(35.602.350)	(7.869.573)	(15.421.836)	(7.869.573)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(1.788.798)	-	(1.225.552)	-
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων	(2.798.887)	(12.934.390)	(2.798.887)	(12.934.390)
Επιστροφή προκαταβολής για συμμετοχή σε κοινοπραξία	7.953.543	-	7.953.543	-
Αποπληρωμή ομολογιών	-	-	897.363	3.974.915
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων	(19.864)	(837.621)	(19.864)	(837.621)
Πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων	-	-	-	-
Τόκοι εισπραχθέντες	12	-	59.670	162.138
Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(57.756.325)	(50.970.980)	(45.434.910)	(48.386.790)
Ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	47.515.213	-	47.515.213
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	(9)	(1.684.617)	-	(1.684.617)
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	116.610.000	97.525.402	106.000.000	46.399.270
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	(3.066.210)	-	(3.017.570)	-
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων	(43.160.011)	(69.186.827)	(39.560.855)	(22.137.694)
Αποπληρωμή υποχρεώσεων μίσθωσης	(251.572)	(345.056)	(90.561)	(109.921)
Μεταβολή δεσμευμένων καταθέσεων	472.980	(4.869.073)	1.656.389	(2.483.189)
Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	70.605.178	68.955.044	64.987.403	67.499.063
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου(α) + (β) + (γ)	18.922.309	20.009.774	18.833.246	19.763.019
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	21.873.380	1.863.606	19.933.715	170.696
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	40.795.689	21.873.380	38.766.961	19.933.715

Οι επεξηγηματικές σημειώσεις που παρατίθενται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022.

ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ της χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2022

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 Εταιριών (Μ.Α.Ε.) με αριθμό 25148/06/Β/91/29 και καταχωρισμένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 861301000. Η διάρκεια της Εταιρείας, σύμφωνα με το Καταστατικό της έχει οριστεί για 95 έτη (ημερομηνία καταχώρισης της απόφασης για τη σύστασή της στο Γ.Ε.ΜΗ.).

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

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

Την 31.12.2022 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας ήταν 16 άτομα, έναντι 15 ατόμων, για τον Όμιλο και την Εταιρεία, την 31.12.2021.

Δομή του Ομίλου

Στον κατωτέρω πίνακα παρατίθενται οι συμμετοχές της Εταιρείας, άμεσες και έμμεσες, ως αυτές είχαν την 31.12.2022 και 31.12.2021:

Εταιρεία	Έδρα	Δραστηριότητα	Ποσοστό % Συμμετοχής 31.12.2022	Ποσοστό % Συμμετοχής 31.12.2021	Μέθοδος Ενοποίησης
Ε.Μ.Ε.Λ. Α.Ε	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	90,13%	90,13%	Ολική
PASAL CYPRUS LTD	Κύπρος	Εκμετάλλευση ακινήτων	-	100%	Ολική
MFGVR LTD	Κύπρος	Εκμετάλλευση ακινήτων	-	100%	Ολική
ARVEN Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
JPA Α.Ε.Ε.Σ.	Ελλάδα	Διαχείριση Σχολικών Μονάδων	100%	100%	Ολική
ΘΕΣΜΙΑ Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
PREMIA ΡΙΚΙΑ Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
PREMIA ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
ΑΔΑΜ ΤΕΝ Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
TOP REALTY Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	-	100%	Ολική
ZONAS Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
VALOR Ι.Κ.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	-	Ολική
PRIMALAFT Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	-	Ολική
IQ KARELA Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	40%	-	Μέθοδος Καθαρής Θέσης

Την 31.03.2022 υπογράφηκε από την Εταιρεία η σύμβαση απόκτησης του 100% των μετοχών της εταιρείας Valor Ι.Κ.Ε., η οποία κατέχει το δικαίωμα μακροχρόνιας εκμετάλλευσης ακινήτου που λειτουργεί σαν φοιτητική εστία στη Θεσσαλονίκη σε εκτέλεση προσημφώνου αγοράς της 23.12.2021.

Την 30.09.2022 εγκρίθηκε η συγχώνευση των εταιρειών ZONAS A.E. και TOP REALTY A.E. με απορρόφηση της δεύτερης από την πρώτη σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 7-21 και 30-38 του Ν. 4601/2019, και των άρθρων 1-5 του Ν.2166/1993 σε συνδυασμό με τον Ν. 4548/2018 όπως ισχύουν, με ημερομηνία συγχώνευσης την 31.12.2021

Την 20.10.2022 υπογράφηκε από την Εταιρεία η σύμβαση απόκτησης του 100% των μετοχών της Εταιρείας PRIMALAFT A.E., η οποία προχώρησε στη συνέχεια στην απόκτηση του εμπορικού κέντρου «Athens Heart» έναντι συνολικού τιμήματος € 17.700 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων μελετών και εξόδων κτήσης ποσού € 2.748 χιλ.).

Την 25.10.2022 η Εταιρεία προχώρησε σε πώληση της θυγατρικής PASAL CYPRUS LTD έναντι τιμήματος € 100 χιλ. Το αποτέλεσμα της πώλησης ήταν κέρδος € 74 χιλ. για την Εταιρεία και ζημία € 3,9χιλ. για τον Όμιλο.

Την 31.12.2021 η Εταιρεία έθεσε σε εκκαθάριση την θυγατρική MFGVR LTD της οποίας η εκκαθάριση ολοκληρώθηκε την 31.12.2022 και το αποτέλεσμα της εκκαθάρισης ήταν ζημία € 10χιλ για την Εταιρεία και δεν είχε καμία επίδραση στον Όμιλο.

Οι ετήσιες 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 2022, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 06.04.2023 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης, η οποία μπορεί να συνέλθει μέχρι την 10.09.2023, 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 Σημαντικών 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 2022, έχουν συνταχθεί:

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

β) σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (σημ. 2.2) της Εταιρείας και του Ομίλου, με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους με εξαίρεση τις Επενδύσεις σε ακίνητα οι οποίες αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στις παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε ευρώ, στρογγυλοποιημένα στην πλησιέστερη μονάδα εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στις επιμέρους σημειώσεις για διευκόλυνση 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 31ης Δεκεμβρίου 2022 καλύπτουν την περίοδο 1/1/2021 - 31/12/2021.

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 2.25)

Όπου κρίθηκε απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία αναπροσαρμόστηκαν για να συμβαδίζουν με αλλαγές στην παρουσίαση κατά την τρέχουσα περίοδο. Οι πραγματοποιηθείσες αναταξινομήσεις δεν έχουν σημαντική επίδραση στην παρουσίαση των χρηματοοικονομικών στοιχείων (Σημείωση 6.39).

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 31.12.2022, 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.

Ο κλάδος των ακινήτων επηρεάζεται σημαντικά από τις τρέχουσες μακροοικονομικές εξελίξεις, συνεπώς σε περίπτωση που λάβει χώρα επιδείνωση του οικονομικού κλίματος στην Ελλάδα ενδέχεται να επηρεαστούν αρνητικά οι κλάδοι στους οποίους δραστηριοποιούνται οι μισθωτές και ο Όμιλος λόγω επέλευσης νέου κύματος της πανδημίας, αλλά και αβεβαιότητας ως προς τη διάρκεια και την έκταση της πανδημίας, τα επίπεδα της ανεργίας, της καταναλωτικής δαπάνης και ζήτησης αναμένεται να επηρεαστούν ουσιαστικά αρνητικά, επηρεάζοντας συνακόλουθα τους κλάδους στους οποίους δραστηριοποιούνται οι μισθωτές και ο Όμιλος και να οδηγήσουν στην παράταση της διάρκειας των μέτρων καταβολής μειωμένων μισθωμάτων ή/και στη διεύρυνση των δικαιούχων της μείωσης αυτής ή/και στη λήψη από το κράτος περαιτέρω μέτρων στήριξης των μισθωτών, και ως εκ τούτου, ενδέχεται να υπάρξει σημαντική μείωση των ταμειακών ροών του Ομίλου και της εύλογης αξίας των ακινήτων, και συνεπώς να επηρεαστεί δυσμενώς η καθαρή θέση του Ομίλου.

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 31.12.2022, το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιλαμβάνει 50 ακίνητα υπό διαχείριση, η καθαρή θέση του Ομίλου ανέρχεται σε € 141,4 εκ. με τα συνολικά ταμειακά διαθέσιμα (συμπεριλαμβανομένων των δεσμευμένων καταθέσεων) να διαμορφώνονται σε € 47,8 εκ, ενώ ο δείκτης Net LTV διαμορφώνεται σε 47,73%.

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. Η επιλογή αυτή γίνεται ανά συναλλαγή. Μετά την εξαγορά, η λογιστική αξία των μη ελεγχουσών συμμετοχών είναι η αξία αυτών κατά την αρχική αναγνώριση πλέον το μερίδιο των μη ελεγχουσών συμμετοχών στις μετέπειτα μεταβολές των ιδίων κεφαλαίων. Τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές)

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

Συνένωση Επιχειρήσεων

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

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

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

Απόκτηση περιουσιακών στοιχείων

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

2.4 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες

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

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

2.5 Συμμετοχές σε κοινοπραξίες

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

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

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

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

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

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

Οι συμμετοχές σε συγγενείς εταιρίες ή κοινοπραξίες στην κατάσταση οικονομικής θέσης της Εταιρίας αποτιμώνται στο κόστος κτήσης μείον τυχόν σωρευμένες ζημιές απομείωσης της αξίας τους.

2.6 Επενδύσεις σε ακίνητα

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

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

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

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρούνται σε εύλογη αξία. 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. 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).

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

Αν η χρήση κάποιου ακινήτου το οποίο έχει ταξινομηθεί στις Επενδύσεις σε Ακίνητα μεταβληθεί σε ιδιόχρηση, τότε το ακίνητο ταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης θεωρείται το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς. Αν η χρήση ενός ενσώματου πάγιου περιουσιακού στοιχείου μεταβληθεί και το ακίνητο χαρακτηριστεί ως επενδυτικό ακίνητο, οποιαδήποτε διαφορά που προκύπτει μεταξύ της λογιστικής και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως επανεκτίμηση της αξίας των ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων.

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:

- 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 Ενσώματα Πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν κτιριακές εγκαταστάσεις σε ακίνητων τρίτων και λοιπό εξοπλισμό, τα οποία κατέχονται από τον Όμιλο για λειτουργικούς σκοπούς.

Τα ενσώματα πάγια 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 τον Όμιλο, καταχωρούνται στο κόστος ιδιοκατασκευής το οποίο συμπεριλαμβάνει και τα κόστη σε υπεργολάβους, υλικά και αμοιβές 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 :

Κατηγορία	Έτη
Κτίρια & κτιριακές εγκαταστάσεις σε ακίνητα τρίτων	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.

Η διοίκηση του Ομίλου εξετάζει σε περιοδική βάση τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία προκειμένου να διαπιστώσει, εάν υφίσταται πιθανή απομείωση της αξίας τους. Αν υπάρχει ένδειξη ότι η λογιστική αξία ενός ενσώματος παγίου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του, πραγματοποιείται έλεγχος απομείωσης.

Το ανακτήσιμο ποσό των ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της καθαρής τιμής πωλήσεως τους και της αξίας χρήσης τους. Καθαρή τιμή πώλησης είναι το ποσό που μπορεί να ληφθεί από την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου στα πλαίσια μιας αμφοτεροβαρούς συναλλαγής στην οποία τα μέρη έχουν πλήρη γνώση και προσχωρούν οικειοθελώς, μετά την αφαίρεση κάθε πρόσθετου άμεσου κόστους διάθεσης του περιουσιακού στοιχείου. Για τον υπολογισμό της αξίας χρήσεως, οι αναμενόμενες μελλοντικές ταμιακές ροές προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους χρησιμοποιώντας ένα προ-φόρου προεξοφλητικό επιτόκιο που αντανακλά τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη διαχρονική αξία του χρήματος και των συναφών κινδύνων προς το περιουσιακό στοιχείο. Για περιουσιακά στοιχεία που δεν δημιουργούν ταμιακές εισροές από τη συνεχή χρήση ανεξάρτητες από εκείνες των άλλων περιουσιακών στοιχείων, το ανακτήσιμο ποσό προσδιορίζεται για τη μονάδα που δημιουργεί ταμιακές ροές στην οποία ανήκει το περιουσιακό στοιχείο.

Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία διαγράφονται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, όταν διατίθενται, αποσύρονται, ή όταν δεν αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρήση τους. Κέρδη ή ζημιές 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.

2.9 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία 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.

Οι αποσβέσεις των άυλων περιουσιακών στοιχείων επιβαρύνουν το λογαριασμό αποτελεσμάτων με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, καθ' όλη τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους. Η εκτιμώμενη διάρκεια ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών έχει ως ακολούθως :

Κατηγορία	Έτη
Λογισμικά προγράμματα	3,3 - 5

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απεριόριστη ωφέλιμη ζωή και δεν αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Τα αποσβενόμενα περιουσιακά στοιχεία υπόκεινται και σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους, όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας μειωμένης με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας χρήσεως. Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμιακών ροών. Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται ως έξοδα στα αποτελέσματα όταν προκύπτουν.

2.10 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

Τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου που παρακολουθούνται στο κόστος κτήσεως υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους, όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας μειωμένης με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας χρήσεως. Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται ως έξοδα στα αποτελέσματα όταν προκύπτουν.

2.11 Μισθώσεις

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

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

Δικαιώματα χρήσης παγίων περιουσιακών στοιχείων:

Ο Όμιλος αναγνωρίζει το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου (δηλαδή την ημέρα που το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο καθίσταται διαθέσιμο προς χρήση). Το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης επιμετρύεται 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 εισπρακτά κίνητρα μίσθωσης. Το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης αποσβένεται με τη σταθερή μέθοδο στη διάρκεια της μίσθωσης.

Δικαιώματα χρήσης επενδυτικών ακινήτων:

Ο Όμιλος αναγνωρίζει το επενδυτικό ακίνητο με δικαίωμα χρήσης κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου (δηλαδή την ημέρα που το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο καθίσταται διαθέσιμο προς χρήση). Το επενδυτικό ακίνητο με δικαίωμα χρήσης αποτιμάται στην εύλογη αξία τους και απεικονίζονται στις «Επενδύσεις σε ακίνητα» βάσει του προτύπου ΔΠΧΑ 40.

Βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και μισθώσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας:

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

α) Όταν ο Όμιλος είναι εκμισθωτής

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

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

β) Όταν ο Όμιλος είναι μισθωτής

Υποχρεώσεις μισθώσεων

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

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

2.12 Λογιστικές αρχές ταξινόμησης αποτίμησης και απομείωσης χρηματοοικονομικών μέσων

Αρχική αναγνώριση

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

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

Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού 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 οικονομικών καταστάσεων για την ύπαρξη αναμενόμενων ζημιών απομείωσης.

2.13 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

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

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

2.14 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα – Δεσμευμένες Καταθέσεις

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

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

2.15 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές κατατάσσονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών, απεικονίζονται αφαιρετικά στη Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο. Η αξία κήσεως των ιδίων μετοχών, μειωμένη με το φόρο εισοδήματος (εάν συντρέχει περίπτωση), εμφανίζεται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας, μέχρι 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.

2.16 Κέρδη ανά μετοχή

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

2.17 Διανομή μερισμάτων

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

2.18 Δανειακές υποχρεώσεις

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

2.19 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 στα αποτελέσματα.

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 στα αποτελέσματα.

2.20 Παροχές σε εργαζόμενους

A) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών αφορά στη νομική υποχρέωση για καταβολή στο προσωπικό εφάπαξ αποζημίωσης κατά την ημερομηνία εξόδου κάθε εργαζομένου από την υπηρεσία λόγω συνταξιοδότησης. Η υποχρέωση που καταχωρείται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης για το πρόγραμμα αυτό είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή ανάλογα με το δεδουλευμένο δικαίωμα των εργαζομένων και σε σχέση με το χρόνο που αναμένεται να καταβληθεί. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδας (projected unit credit method).

Η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή υπολογίζεται με την προεξόφληση των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών εκροών χρησιμοποιώντας επιτόκια υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων που εκφράζονται στο νόμισμα στο οποίο η παροχή θα πληρωθεί και που έχουν διάρκεια που προσεγγίζει τη διάρκεια της σχετικής συνταξιοδοτικής υποχρέωσης.

Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης του προγράμματος καθορισμένων παροχών αναγνωρίζεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος εκτός από την περίπτωση που συμπεριλαμβάνεται στο κόστος ενός περιουσιακού στοιχείου. Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης αντανάκλα την αύξηση της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προέρχεται από την απασχόληση των εργαζομένων μέσα στη χρήση καθώς και μεταβολές λόγω περικοπών ή διακανονισμών.

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα.

Το καθαρό κόστος τόκων υπολογίζεται ως το καθαρό ποσό μεταξύ της υποχρέωσης για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών και της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος επί το επιτόκιο προεξόφλησης. Το κόστος αυτό συμπεριλαμβάνεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στις παροχές σε εργαζομένους.

Τα αναλογιστικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από εμπειρικές προσαρμογές και από αλλαγές σε αναλογιστικές υποθέσεις αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα στη χρήση που έχουν προκύψει.

B) Παροχές καθορισμένων εισφορών

Το ανθρώπινο δυναμικό της Εταιρείας καλύπτεται κυρίως από τον κύριο Κρατικό Ασφαλιστικό Φορέα που αφορά στον ιδιωτικό τομέα (ΕΦΚΑ) ο οποίος χορηγεί συνταξιοδοτικές και ιατροφαρμακευτικές παροχές. Κάθε εργαζόμενος είναι υποχρεωμένος να συνεισφέρει μέρος του μηνιαίου μισθού του στο Φορέα, ενώ τμήμα της συνολικής εισφοράς καλύπτεται από τον εργοδότη. Κατά την συνταξιοδότηση το συνταξιοδοτικό ταμείο είναι υπεύθυνο για την καταβολή των συνταξιοδοτικών παροχών στους εργαζομένους. Κατά συνέπεια η Εταιρεία δεν έχει καμία νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση για την πληρωμή μελλοντικών παροχών με βάση αυτό το πρόγραμμα. Το δεδουλευμένο κόστος των εισφορών καταχωρείται ως έξοδο στην περίοδο που αφορά. Το πρόγραμμα αυτό θεωρείται και λογιστικοποιείται ως καθορισμένων εισφορών.

Γ) Προγράμματα παροχής κινήτρων σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και στο προσωπικό

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

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

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

2.21 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις

Ο Όμιλος σχηματίζει προβλέψεις όταν :

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

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

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

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

2.22 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 Αποτελεσμάτων, με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης.

β) Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

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

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

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

γ) Πωλήσεις ακίνητης περιουσίας

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

δ) Έσοδα από τόκους

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

ε) Μερίσματα

Τα μερίσματα, λογίζονται ως έσοδα όταν το δικαίωμα εισπράξης θεμελιώνεται, δηλαδή με την έγκριση της γενικής συνέλευσης των μετόχων της εταιρίας που διανέμει.

2.23 Κόστος Δανεισμού

Το κόστος δανεισμού αποτελείται από τους δεδουλευμένους τόκους επί των συναφθέντων δανείων, που υπολογίζονται βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. 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, για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο να είναι έτοιμο για χρήση ή πώληση. 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.

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 αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια του στοιχείου με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή, όταν απαιτείται, για

συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή τις υποχρέωσης. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, ο Όμιλος υπολογίζει τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψιν όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα, προπληρωμές) αλλά δεν θα λαμβάνει υπόψιν μελλοντικές πιστωτικές ζημίες. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλόμενων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωσηση.

2.24 Φόρος εισοδήματος – Αναβαλλόμενοι φόροι

Η επιβάρυνση της χρήσεως με φόρους εισοδήματος αποτελείται από τους τρέχοντες φόρους και τους αναβαλλόμενους φόρους. 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 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.

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 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.

Στις 5.4.2022 η Εταιρεία έλαβε τη σχετική άδεια από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, για την μετατροπή της σε Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ»). Στις 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»

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

Ο Όμιλος και 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 κατά την συγκριτική περίοδο 2021. Η μεταβολή στο φορολογικό καθεστώς αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα χρήσης της συγκριτικής περιόδου 2021. (βλέπε και Σημ.6.25)

2.25 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. 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.

2.26 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες της Επιτροπής Διεθνήν 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 2022.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση 2022

- **ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων, ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις, IAS 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία και Ετήσιες Αναβαθμίσεις 2018-2020 ΔΠΧΑ (Τροποποιήσεις)**
Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Το ΣΔΛΠ εξέδωσε, περιορισμένου πεδίου, τροποποιήσεις σε πρότυπα, ως κατωτέρω:
 - **ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων:** οι τροποποιήσεις επικαιροποιούν μία παραπομπή του ΔΠΧΑ 3 στην προηγούμενη έκδοση του Εννοιολογικού Πλαισίου του ΣΔΛΠ για Χρηματοοικονομικές Αναφορές, στην τρέχουσα έκδοση που εκδόθηκε το 2018, χωρίς σημαντικές αλλαγές στις λογιστικές απαιτήσεις του προτύπου για συνενώσεις επιχειρήσεων.
 - **ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις:** οι τροποποιήσεις απαγορεύουν τη μείωση του κόστους των ενσώματων ακίνητοποιήσεων με ποσά που λαμβάνονται από την πώληση στοιχείων που παράγονται ενώ η εταιρεία προετοιμάζει το περιουσιακό στοιχείο στην τοποθεσία και την κατάσταση που απαιτείται για τη λειτουργία που έχει προσδιορίσει η διοίκηση. Τα έσοδα από τις πωλήσεις και το σχετικό κόστος αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.
 - **ΔΛΠ 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία:** οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν τις δαπάνες εκπλήρωσης μιας σύμβασης, στο πλαίσιο της αξιολόγησης της σύμβασης εάν είναι επαχθής, οι οποίες περιλαμβάνουν τα επαυξητικά κόστη και έναν επιμερισμό από άλλα κόστη που σχετίζονται άμεσα με την εκπλήρωση της σύμβασης.
 - Μικρές τροποποιήσεις διενεργήθηκαν στις **Ετήσιες Αναβαθμίσεις 2018-2020** στα πρότυπα **ΔΠΧΑ 1- Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνήν Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**, στο **ΔΠΧΑ 9-Χρηματοοικονομικά Μέσα**, στο **ΔΠΛ 41-Γεωργία** και στα ενδεικτικά παραδείγματα που συνοδεύουν το **ΔΠΧΑ 16-Μισθώσεις**

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχαν σημαντική επίπτωση στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

- **ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις-Εκπτώσεις ενοικίου που σχετίζονται με τον COVID-19 μετά την 30^η Ιουνίου 2021 (Τροποποιήσεις)**
Η Τροποποίηση εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Απριλίου 2021, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένων των οικονομικών καταστάσεων που δεν έχουν ακόμη εγκριθεί για έκδοση κατά την 31^η Μαρτίου 2021. Τον Μάρτιο του 2021, το ΣΔΛΠ τροποποίησε τους όρους της πρακτικής διευκόλυνσης που παρέχεται στον μισθωτή να αντιμετωπίσει λογιστικά οποιαδήποτε αλλαγή ή έκπτωση επί μισθωμάτων ως συνέπεια του Covid-19, εάν η αλλαγή ή έκπτωση δεν θεωρείτο τροποποίηση της μίσθωσης. Με βάση την τροποποίηση, η πρακτική διευκόλυνση εφαρμόζεται για μειώσεις σε πληρωμές μισθωμάτων και επηρεάζει πληρωμές που οφείλονται την ή πριν από την 30^η Ιουνίου 2022, εφόσον πληρούνται οι υπόλοιπες προϋποθέσεις της πρακτικής διευκόλυνσης.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχαν σημαντική επίπτωση στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

Νέα Δ.Π.Χ.Α. και τροποποιήσεις που θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2022 και η Εταιρεία / Όμιλος δεν έχει υιοθετήσει νωρίτερα

- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2: Γνωστοποίηση των Λογιστικών Πολιτικών (Τροποποιήσεις)**
Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την εφαρμογή κρίσης επί της σημαντικότητας στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αντικαθιστούν την απαίτηση γνωστοποίησης «σημαντικών» λογιστικών πολιτικών με την απαίτηση γνωστοποίησης «ουσιωδών» λογιστικών πολιτικών. Επίσης, προστίθενται οδηγίες και επεξηγηματικά παραδείγματα στη Δήλωση Πρακτικής για να βοηθήσουν στην εφαρμογή της

έννοιας του ουσιώδους κατά τη διενέργεια κρίσεων στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Οι τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

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

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

• **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, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 1 για την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την έννοια του δικαιώματος αναβολής διακανονισμού υποχρέωσης, την απαίτηση να υπάρχει το δικαίωμα αυτό κατά την περίοδο αναφοράς και ότι η πρόθεση εξάσκησης του δικαιώματος από τη διοίκηση αλλά και το δικαίωμα αντισυμβαλλομένου για διακανονισμό της υποχρέωσης μέσω μεταβίβασης συμμετοχικών τίτλων της εταιρείας, δεν επηρεάζουν την βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη ταξινόμηση. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μόνο οι όροι συμμόρφωσης με τους οποίους μια οικονομική οντότητα πρέπει να συμμορφώνεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς, θα επηρεάσουν την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης. Ακόμη, απαιτούνται πρόσθετες γνωστοποιήσεις για μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις που προκύπτουν από συμβάσεις δανείων που υπόκεινται στην τήρηση ορών συμμόρφωσης εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

• **ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης (τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των απαιτήσεων που εφαρμόζει ο πωλητής-μισθωτής για την επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης, που προκύπτει από μια συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης κατά το ΔΠΧΑ 16, ενώ δεν αλλάζει την λογιστική αντιμετώπιση για μισθώσεις που δεν σχετίζονται με συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης. Ειδικότερα, ο πωλητής-μισθωτής καθορίζει τις «πληρωμές μισθωμάτων» ή τις «αναθεωρημένες πληρωμές μισθωμάτων» ώστε να μην αναγνωρίζει κέρδος ή ζημιά που σχετίζεται με το δικαίωμα χρήσης που διατηρεί. Η εφαρμογή αυτών των απαιτήσεων δεν εμποδίζει τον πωλητή-μισθωτή να αναγνωρίσει, στα αποτελέσματα χρήσης, οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά που σχετίζεται με τη μερική ή πλήρη λύση μιας μίσθωσης. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που πραγματοποιούνται μετά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής, που είναι η αρχή της ετήσιας περιόδου αναφοράς κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφαρμόσε για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 16 Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

• **ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του**

Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν μια αναγνωρισμένη ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 10 και εκείνες του ΔΛΠ 28, για την αντιμετώπιση της πώλησης ή της εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι ένα πλήρες κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε στεγάζεται σε μια θυγατρική είτε όχι). Ένα μερικό κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν τα στοιχεία αυτά στεγάζονται σε θυγατρική. Το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις παραδοχές, και κρίσεις της Διοίκησης

Η σύνταξη των ετήσιων ενοποιημένων οικονομικών 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» βασιζόμενη 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, τον συντελεστή απόδοσης στη λήξη και τον συντελεστή κεφαλαιοποίησης, καθώς και εκτιμήσεις για την μέθοδο υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης και για τα κόστη κατασκευής που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης των μελλοντικών ταμειακών ροών. 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, χρησιμοποιούνται παραδοχές αναφορικά με τον συντελεστή βαρύτητας που εφαρμόζεται ανά επενδυτικό ακίνητο 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.

Κατά τον υπολογισμό των εύλογων αξιών των επενδυτικών ακινήτων την 31^η Δεκεμβρίου 2022, όπως αυτές υιοθετήθηκαν από τον Όμιλο, έχει ληφθεί υπόψη η επίδραση των τρεχουσών γεωπολιτικών εξελίξεων στην Ουκρανία. Σύμφωνα με τους ανεξάρτητους εξωτερικούς εκτιμητές, στην παρούσα φάση υπάρχει επαρκής όγκος συναλλαγών και άλλα συγκριτικά στοιχεία για να βασίσουν τις εκτιμήσεις τους χωρίς αυτές να υπόκεινται σε καθεστώς «σημαντικής εκτιμητικής αβεβαιότητας» όπως ορίζεται στο VPS 3 και στο VPGA 10 του RICS Valuation – Global Standards". Αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της

αγοράς να μεταβληθούν λόγω των τρεχουσών γεωπολιτικών εξελίξεων στην Ουκρανία, επισημαίνουμε ότι η εκτιμώμενη αξία αναφέρεται αποκλειστικά στην κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.

Τα ανωτέρω παρουσιάζονται στη σημείωση 6.1.

(β) Ταξινόμηση περιουσιακών στοιχείων βάσει ΕΔΔΠΧΑ 12

Σύμφωνα με τη ΕΔΔΠΧΑ 12, οι υποδομές που κατασκευάζονται από ένα παραχωρησιόχο δεν αναγνωρίζονται στα στοιχεία ενεργητικού του ως ενσώματα πάγια, αλλά στα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού ως Χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο απαίτησης εγγυημένης από τον παραχωρητή (financial asset model) και/ή στα άυλα περιουσιακά στοιχεία ως Δικαίωμα Παραχώρησης (intangible asset model), ή εν μέρει ως Χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο και εν μέρει ως άυλο περιουσιακό στοιχείο (hybrid model) ανάλογα με τους συμβατικά συμφωνηθέντες όρους. Η οριστική ταξινόμηση των ποσών με βάση τις ανωτέρω μεθόδους/μοντέλα, απαιτεί κρίση από την διοίκηση του Ομίλου σχετικά με την ερμηνεία των όρων της σύμβασης σύμπραξης καθώς και άλλων παραγόντων όπως χρηματοοικονομικών παραμέτρων. Η διοίκηση έκρινε ότι βάσει των υφιστάμενων στοιχείων, τα εν λόγω ποσά κατανέμονται ως χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.

(γ) Απομείωση συμμετοχών σε θυγατρικές

Η Εταιρεία εξετάζει σε ετήσια βάση αν υπάρχουν τυχόν ενδείξεις απομείωσης συμμετοχών σε θυγατρικές και όπου συντρέχει περίπτωση, γίνεται εκτίμηση της ανακτήσιμης αξίας του περιουσιακού στοιχείου έτσι ώστε να καθοριστεί το ύψος της ζημίας απομείωσης της αξίας του. Η Εταιρεία για τους σκοπούς των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022 πραγματοποίησε εκτίμηση εάν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης των επενδύσεων σε θυγατρικές αλλά δεν εντόπισε κάποια τέτοια ένδειξη.

(δ) Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις.

Ο Όμιλος παρακολουθεί τις εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις και τις οικονομικές επιπτώσεις που πιθανόν να έχει στις οικονομικές 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 εσόδων.

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

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

(στ) Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας

Ο Όμιλος περιοδικά επανεκτιμά την επάρκεια της πρόβλεψης αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας με βάση τις πληροφορίες που διαθέτει σχετικά με την εισπραξιμότητα των απαιτήσεων τους εξετάζοντας εξατομικευμένα κάθε απαίτηση αλλά και βάση μοντέλου που βασίζεται στην ιστορικότητα δημιουργίας επισφαλειών από την προηγούμενη τριετία σύμφωνα με τα οριζόμενα από το ΔΠΧΑ 9. Η Διοίκηση αξιολογεί συνεχώς τις συνθήκες της αγοράς που αφορούν τους πελάτες - μισθωτές της, και καταγράφει πρόσθετες ζημίες σύμφωνα με τις πολιτικές της, όπου αυτό χρειάζεται .

3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

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

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

(β) Προσδιορισμός της διάρκειας μισθώσεων με δικαίωμα ανανέωσης

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

Ο Όμιλος έχει το δικαίωμα για κάποιες μισθώσεις, να επεκτείνει τη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Ο Όμιλος αξιολογεί εάν υπάρχει σχετική βεβαιότητα ότι θα εξασκηθεί το δικαίωμα ανανέωσης, και, προκειμένου να εξασκηθεί 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 εμπιπτούν στον έλεγχό του και επηρεάζουν την επιλογή εξάσκησης (ή όχι) του δικαιώματος ανανέωσης (όπως για παράδειγμα μια αλλαγή στην επιχειρηματική στρατηγική του Ομίλου) .

4. Περιγραφή και διαχείριση των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κινδύνους που προέρχονται από την αβεβαιότητα που χαρακτηρίζει τις εκτιμήσεις για τα ακριβή μεγέθη της αγοράς και την μελλοντική τους εξέλιξη. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων του Ομίλου αναγνωρίζει και κατηγοριοποιεί όλους τους κινδύνους του, τους οποίους παρακολουθεί και αξιολογεί συστηματικά, τόσο ποσοτικά όσο και ποιοτικά, επιδιώκοντας να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση του Ομίλου.

4.1 Κίνδυνος που σχετίζεται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα

Λόγω της φύσης της δραστηριότητάς του, ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε διακυμάνσεις της γενικότερης κατάστασης της ελληνικής οικονομίας και ειδικότερα, της αγοράς ακινήτων. Η διακύμανση αυτή των μακροοικονομικών συνθηκών και κατ' επέκταση των συνθηκών της εγχώριας αγοράς ακινήτων, επιδρά ενδεικτικά:

- στο επίπεδο προσφοράς/ζήτησης για τα ακίνητα, επηρεάζοντας τη δυνατότητα του Ομίλου να εκμισθώσει τα κενά επενδυτικά ακίνητα ή να τα εκμισθώσει με ελκυστικούς όρους (ύψος και διάρκεια των βασικών ανταλλαγμάτων των συμβάσεων μίσθωσης) και σε φερέγγυους μισθωτές ή να αυξήσει τις δαπάνες που απαιτούνται για τη σύναψη μισθώσεων (π.χ. κόστη διαμόρφωσης) λόγω μειωμένης ζήτησης ή αυξημένης προσφοράς ακινήτων ή συρρίκνωσης της εγχώριας οικονομικής δραστηριότητας, ή/και να διαθέσει κάποιο ακίνητο του χαρτοφυλακίου του (είτε γιατί δεν αποφέρει την αναμενόμενη απόδοση είτε για να καλύψει τυχόν ανάγκες ρευστότητας) σε ευνοϊκές συνθήκες αγοράς και με αναμενόμενο αντάλλαγμα (καθώς η εμπορευσιμότητα των ακινήτων επηρεάζεται εκτός από την τοποθεσία του ακινήτου, και από την προσφορά και τη ζήτηση για τον τύπο του ακινήτου και το ευρύτερο μακροοικονομικό περιβάλλον της Ελλάδας),
- στη δυνατότητα καταβολής των μισθωμάτων από τους μισθωτές,
- στο προεξοφλητικό επιτόκιο ή/και την προσφορά/ζήτηση συγκρίσιμων ακινήτων και κατ' επέκταση, λόγω των ανωτέρω, στην εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων

4.2 Ενεργειακή κρίση και γεωπολιτικές εξελίξεις & συνέχιση δραστηριότητας

Η ενεργειακή κρίση που ξεκίνησε το 2022, το βάθος και εύρος της οποίας δεν δύναται να εκτιμηθεί επί του παρόντος, συμβάλλει στη δημιουργία ενός κλίματος αβεβαιότητας αναφορικά με την επίδραση των πληθωριστικών πιέσεων στην κατανάλωση, τις επενδύσεις και κατ' επέκταση στην οικονομική ανάπτυξη. Η άνοδος των τιμών της ενέργειας σε συνδυασμό με τις διαταραχές στις εφοδιαστικές αλυσίδες οι οποίες αυξάνουν τα κόστη μεταφοράς και παραγωγής, έχουν τροφοδοτήσει ισχυρές πληθωριστικές πιέσεις διεθνώς, μεγεθύνοντας την αβεβαιότητα για την επίπτωσή τους στον ρυθμό οικονομικής ανάπτυξης των προσεχών ετών. Επιπλέον, ο πόλεμος στην Ουκρανία ασκεί περαιτέρω πίεση στις τιμές της ενέργειας και κατ' επέκταση στον πληθωρισμό

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

Επίσης, σημειώνεται ότι ο Όμιλος έχει περιορισμένη έκθεση σε έργα ανάπτυξης ακινήτων σε σχέση με το σύνολο του επενδυτικού χαρτοφυλακίου και συνεπώς αυξήσεις του κατασκευαστικού κόστους δεν εκτιμάται ότι θα επηρεάσουν ουσιωδώς την χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

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

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

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

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

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

Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους που σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση, η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις. Οι παράγοντες αυτοί καθέννας 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 συνέπειες στα μελλοντικά αποτελέσματα και στη μελλοντική χρηματοοικονομική του θέση.

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

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

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

4.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση καθώς και τις ταμειακές του ροές. Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται κυρίως από τραπεζικά δάνεια που κατά κανόνα συνάπτονται με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor.

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

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 31.12.2022 ήταν 3,70% αυξηθεί κατά 100 μονάδες βάσης, η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν αρνητική κατά € 800 χιλ. (εξαιρώντας το σταθερό κόστος δανεισμού το οποίο απορρέει από το κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους € 100 εκατ.), ενώ εάν μειωθεί κατά 100 μονάδες βάσης δεν θα υπάρχει επίδραση.

4.5 Κίνδυνοι που αφορούν στη χρηματοδότηση του Ομίλου

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

χρηματοοικονομική αγορά και διερευνά τις όποιες ευκαιρίες άντλησης επιπρόσθετων κεφαλαίων μέσω έκδοσης δανεισμού στην εν λόγω αγορά.

Ενδεχόμενη μη συμμόρφωση της Εταιρείας και θυγατρικών του Ομίλου με περιοριστικές ρήτρες (covenants) και άλλες υποχρεώσεις του που απορρέουν από υφιστάμενες ή/και μελλοντικές συμβάσεις χρηματοδότησής τους, θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε καταγγελία των εν λόγω χρηματοδοτικών συμβάσεων και, περαιτέρω, σε σταυροειδή αθέτηση των υποχρεώσεων (cross-default) των χρηματοδοτικών συμβάσεων, η οποία θα μπορούσε να θέσει σε κίνδυνο την ικανότητα της Εταιρείας και των εταιρειών του Ομίλου να ανταποκριθούν στις δανειακές υποχρεώσεις τους, καθιστώντας άμεσα πληρωτέες τις σχετικές υποχρεώσεις και να επηρεάσει αρνητικά τις προοπτικές του Ομίλου.

Η ικανότητα της Εταιρείας να διανείμει μερίσματα στους μετόχους της εκτός από το ελάχιστο μέρισμα του άρθρου 27 του Ν. 2778/1999 όπως εκάστοτε ισχύει περιορίζεται από συγκεκριμένους όρους των δανειακών της συμβάσεων.

4.6 Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας συνίσταται στην ενδεχόμενη αδυναμία του Ομίλου να καλύψει τις τρέχουσες υποχρεώσεις του λόγω έλλειψης επαρκών ταμειακών διαθεσίμων. Τα διαθέσιμα ταμειακά υπόλοιπα προσφέρουν στον Όμιλο ισχυρή ρευστότητα. Στο πλαίσιο μίας πολιτικής συνετούς οικονομικής διαχείρισης, η Διοίκηση της Εταιρείας επιδιώκει να διαχειρίζεται το δανεισμό της αξιοποιώντας μία ποικιλία χρηματοδοτικών πηγών και σε συμφωνία με τον επιχειρησιακό σχεδιασμό και τους στρατηγικούς στόχους της. Η Εταιρεία εκτιμάει τις χρηματοδοτικές της 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.

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 διαχείρισης τους. Παράλληλα, επιδιώκει την ενεργητική διαχείριση του δανεισμού της αξιοποιώντας τα διαθέσιμα χρηματοδοτικά εργαλεία. Στο ως άνω πλαίσιο, την 7η Ιανουαρίου 2022, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε την έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου μέχρι του ποσού των € 100 εκ., διάρκειας πέντε ετών, μέσω δημόσιας προσφοράς στο επενδυτικό κοινό στην Ελλάδα και εισαγωγή των ομολογιών του προς διαπραγμάτευση στην κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

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	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Κυκλοφορούν ενεργητικό	49.936	32.528	40.691	23.541
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	7.167	44.995	2.213	40.911
Άμεση ή Γενική Ρευστότητα	6,97	0,72	18,38	0,58

4.7 Κίνδυνος πληθωρισμού

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

4.8 Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

Σημαντικό τμήμα των εσόδων του Ομίλου από μισθώματα προέρχεται από 3 μισθωτές, που ανήκουν κυρίως στον κλάδο των βιομηχανικών ακινήτων, που συνολικά αντιπροσωπεύουν το 33% των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων, με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2022. 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 Αντισυμβαλλόμενου: Ο κίνδυνος αντισυμβαλλόμενου 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.

4.9 Κίνδυνοι που αφορούν τη δραστηριότητα της θυγατρικής Εταιρείας JPA ΑΕΕΣ

Η Εταιρεία JPA ΑΕΕΣ συστάθηκε με μοναδικό σκοπό την ανάληψη, μελέτη, χρηματοδότηση, κατασκευή και τεχνική διαχείριση 10 σχολικών μονάδων στην περιφέρεια Αττικής. Δεδομένης της ολοκλήρωσης της φάσης κατασκευής των σχολικών μονάδων κατά το έτος 2017, βρίσκεται σε εξέλιξη η φάση της Λειτουργίας και Συντήρησης των σχολικών μονάδων.

Βάσει της Σύμβασης ΣΔΙΤ, προβλέπεται η τήρηση συγκεκριμένων προδιαγραφών αναφορικά με την ποιότητα των υπηρεσιών κατά τη φάση της Λειτουργίας και Συντήρησης των σχολικών μονάδων. Τυχόν μη τήρηση των σχετικών προδιαγραφών ενδέχεται να οδηγήσει σε καταγγελία, γεγονός που θα είχε αρνητική επίδραση στα αποτελέσματα της εταιρείας JPA ΑΕΕΣ, και συνακόλουθα στα αποτελέσματα και στη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

Ο βασικός πελάτης της JPA ΑΕΕΣ είναι η ΚΤΥΠ ΑΕ, η οποία αποτελεί Εταιρεία του ευρύτερου Δημοσίου Τομέα, με αποτέλεσμα ο Όμιλος να είναι εκτεθειμένος σε πιστωτικό κίνδυνο σε περίπτωση αδυναμίας του Ελληνικού Δημοσίου να ανταποκριθεί έγκαιρα στις υποχρεώσεις του, όπως απορρέουν από τη Σύμβαση ΣΔΙΤ. Τυχόν τέτοια αδυναμία από πλευράς ΚΤΥΠ ΑΕ, ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα της JPA ΑΕΕΣ και στα αποτελέσματά της, και κατ'επέκταση στα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

Ο Όμιλος ενδέχεται να υποστεί ουσιώδεις ζημιές από τη δραστηριότητα της Εταιρείας JPA ΑΕΕΣ, που υπερβαίνουν τυχόν ασφαλιστική αποζημίωση ή από γεγονότα που έλαβαν χώρα και για τα οποία δεν δύναται να ασφαλιστεί, γεγονός που θα είχε αρνητική επίδραση στα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

4.10 Κεφαλαιουχικός κίνδυνος

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

Ο κίνδυνος από υψηλή δανειακή επιβάρυνση μπορεί να οδηγήσει σε αδυναμία αποπληρωμής των δανειακών υποχρεώσεων (κεφαλαίου και τόκων), μη συμμόρφωση με τους όρους των δανείων και ενδεχομένη 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 το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων και του καθαρού δανεισμού σε τακτά διαστήματα και σε κάθε περίπτωση πριν την απόφαση λήψης νέου δανείου.

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

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

Ποσά σε € χιλ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Συνολικός Δανεισμός (μη συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων) (Σημ. 6.19)	170.685	98.401	106.763	41.580
Μείον: Συνολικά ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (συμπεριλαμβανομένων και των Δεσμευμένων Καταθέσεων) (Σημ. 6.12, 6.13)	47.755	29.305	40.360	23.184
Καθαρός Δανεισμός (μη συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων) (α)	122.930	69.096	66.403	18.396
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	141.345	126.294	118.816	112.091
Συνολικά κεφάλαια (β)	264.275	195.390	185.219	130.487
Συντελεστής Μόχλευσης (μη συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων) (α/β)	46,52%	35,36%	35,85%	14,10%

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Συνολικός Δανεισμός (συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων) (Σημ. 6.19, 6.20)	176.627	103.044	106.763	41.580
Μείον: Συνολικά ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 6.12, 6.13)	47.755	29.305	40.360	23.184
Καθαρός Δανεισμός (συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων) (α)	128.872	73.739	66.403	18.396
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	141.345	126.294	118.816	112.091
Συνολικά κεφάλαια (β)	270.217	200.033	185.219	130.487
Συντελεστής Μόχλευσης (συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων) (α/β)	47,69%	36,86%	35,85%	14,10%

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 μέσα σε ιεραρχία τριών επιπέδων σύμφωνα με την ιεράρχηση των δεδομένων που χρησιμοποιούνται στην αποτίμηση, όπως περιγράφεται κατωτέρω.

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

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

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

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

Μη χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού που επιμετρούνται στην Εύλογη Αξία Ομίλου κατά την 31.12.2021	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
	Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	146.776.000
Σύνολο	-	-	146.776.000	146.776.000

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

Μη χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού που επιμετρούνται στην Εύλογη Αξία Εταιρείας κατά την 31.12.2021	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
	Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	74.220.000
Σύνολο	-	-	74.220.000	74.220.000

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 31.12.2022 και 31.12.2021, αντίστοιχα:

Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού Ομίλου	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος 31.12.2021	-	-	39.483.648	39.483.648
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος 31.12.2022	-	-	38.165.047	38.165.047

Υποχρεώσεις Ομίλου	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Δανειακές Υποχρεώσεις 31.12.2021	-	-	98.401.303	98.401.303
Δανειακές Υποχρεώσεις 31.12.2022	-	-	170.684.963	170.684.963

Υποχρεώσεις Εταιρείας	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Δανειακές Υποχρεώσεις 31.12.2021	-	-	41.579.753	41.579.753
Δανειακές Υποχρεώσεις 31.12.2022	89.988.000	-	9.674.557	99.662.557

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

Κατά την 31.12.2022 και 31.12.2021, η λογιστική αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των δεσμευμένων καταθέσεων, των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, καθώς και των υποχρεώσεων προς προμηθευτές και λοιπών υποχρεώσεων, προσέγγιζε την εύλογη αξία τους.

5. Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς τομείς

Ο Όμιλος έχει αναγνωρίσει τους κάτωθι τομείς δραστηριότητας:

Λειτουργικοί Τομείς Δραστηριότητας

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

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

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

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

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

Οι λογιστικές πολιτικές για τους λειτουργικούς τομείς είναι 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).

Αποτέλεσμα, Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις τομέων την 31/12/2022

	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Ακίνητα	Εξυπηρετούμενα διαμερίσματα	Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα	Σύνολο κατανεμημένων εσόδων / εξόδων	Μη κατανεμημένα έσοδα / έξοδα	Σύνολο
Επίπεδο	3	3	3	3		3	
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	908.462	9.061.139	1.361.162	795.884	12.126.647	24.000	12.150.647
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	-	-	-	2.175.300	2.175.300	-	2.175.300
Έσοδα κοινοχρήστων	66.718	686.742	-	-	753.460	-	753.460
Σύνολο εσόδων	975.180	9.747.881	1.361.162	2.971.184	15.055.407	24.000	15.079.407
Αποτέλεσμα από επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	4.264.588	9.946.667	2.381.174	352.051	16.944.480	-	16.944.480
Σύνολο	5.239.768	19.694.548	3.742.336	3.323.235	31.999.887	24.000	32.023.887
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(224.018)	(1.576.331)	(30.667)	(2.008.653)	(3.839.668)	-	(3.839.668)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων	-	-	-	-	-	(251.285)	(251.285)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα / Παροχές σε εργαζόμενους	-	-	-	-	-	(4.248.233)	(4.248.233)
Άλλα έσοδα	-	-	-	-	-	489.530	489.530
Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα	(199.717)	(1.907.123)	(21.306)	1.473.797	(654.350)	(2.414.295)	(3.068.644)
Κέρδη προ φόρων ανά τομέα	4.816.034	16.211.094	3.690.363	2.788.378	27.505.869	(6.400.282)	21.105.587
Κέρδη / ζημιές από πώληση θυγατρικών	-	-	-	-	-	(3.978)	(3.978)
Απομείωση υπεραξίας	(14.412)	(4.396.401)	-	-	(4.410.813)	-	(4.410.813)
Αύξηση (μείωση) αξίας επενδύσεων σε κοινοπραξίες	-	-	-	-	-	(452.987)	(452.987)
Κέρδη προ φόρων ανά τομέα	4.801.622	11.814.693	3.690.363	2.788.378	23.095.056	(6.857.247)	16.237.809
Φόρος	-	-	-	-	-	(376.642)	(376.642)
Κέρδη χρήσεως	4.801.622	11.814.693	3.690.363	2.788.378	23.095.056	(7.233.889)	15.861.167
Περιουσιακά στοιχεία							
Επενδύσεις σε ακίνητα	41.016.000	146.600.000	21.300.000	20.150.000	229.066.000	-	229.066.000
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	-	-	-	38.073.215	38.073.215	-	38.073.215
Προκαταβολές αγορών επενδυτικών ακινήτων	-	2.798.887	70.000	-	2.868.887	-	2.868.887
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	-	-	54.850.504	54.850.504
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	41.016.000	149.398.887	21.370.000	58.223.215	270.008.102	54.850.504	324.858.605
Υποχρεώσεις							
Δάνεια και Υποχρεώσεις	6.680.009	27.042.986	7.397.720	39.205.548	80.326.262	97.302.599	177.628.861
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις	-	-	-	-	-	5.884.583	5.884.583
Σύνολο Υποχρεώσεων	6.680.009	27.042.986	7.397.720	39.205.548	80.326.262	103.187.182	183.513.444

Στα εμπορικά ακίνητα περιλαμβάνονται α) τέσσερα οικόπεδα προς μελλοντική αξιοποίηση (μη μισθωμένα) εύλογης αξίας € 4.730 χιλ. και β) ένα εμπορικό ακίνητο προς μελλοντική αξιοποίηση σαν κτίριο γραφείων (μη μισθωμένο) εύλογης αξίας € 26.250 χιλ.

Στα βιομηχανικά ακίνητα περιλαμβάνονται τέσσερα ακίνητα προς μελλοντική αξιοποίηση (μη μισθωμένα) εύλογης αξίας € 9.130 χιλ. Σε αυτά περιλαμβάνεται και το ακίνητο στο Ωραιόκαστρο Θεσσαλονίκης το μεγαλύτερο μέρος του οποίου είναι προς μελλοντική αξιοποίηση.

Αποτέλεσμα, Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις τομέων την 31/12/2021

	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Ακίνητα	Εξυπηρετούμενα διαμερίσματα	Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα	Σύνολο κατανεμημένων εσόδων / εξόδων	Μη κατανεμημένα έσοδα / έξοδα	Σύνολο
Επίπεδο	3	3	3		3	3	
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	481.421	6.017.206	8.922	0	6.507.549	15.000	6.522.549
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	-	-	1.417	2.419.323	2.420.740	-	2.420.740
Έσοδα κοινοχρήστων	-	578.191	-	-	578.191	-	578.191
Σύνολο εσόδων	481.421	6.595.397	10.340	2.419.323	9.506.481	15.000	9.521.481
Αποτέλεσμα από επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	111.697	6.590.083	405.465	0	7.107.245	0,00	7.107.245
Σύνολο	593.118	13.185.480	415.805	2.419.323	16.613.726	15.000	16.628.726
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(100.771)	(1.169.698)	(472)	(1.871.615)	(3.142.556)	-	(3.142.556)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων	-	-	-	-	-	(281.113)	(281.113)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα / Παροχές σε εργαζόμενους	-	-	-	-	-	(3.325.312)	(3.325.312)
Άλλα έσοδα	-	-	-	-	-	677.780,34	677.780,34
Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα	(72.934)	(1.806.733)	(10.692)	442.567	(1.447.792)	(133.678)	(1.581.469)
Κέρδη προ φόρων ανά τομέα	419.413	10.209.049	404.640	990.276	12.023.378	(3.047.323)	8.976.056

Κέρδη από απόκτηση θυγατρικής	-	-	-	-	-	594.127	594.127
Κέρδη προ φόρων	419.413	10.209.049	404.640	990.276	12.023.378	(2.453.195)	9.570.183
Φόρος εισοδήματος	-	-	-	-	-	5.060.702	5.060.702
Κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες μετά φόρων	419.413	10.209.049	404.640	990.276	12.023.378	2.607.507	14.630.885
Περιουσιακά στοιχεία							
Επενδύσεις σε ακίνητα	4.406.000	131.270.000	11.100.000	-	146.776.000	-	146.776.000
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	-	-	-	39.159.864	39.159.864	-	39.159.864
Υπεραξία	14.411	4.396.401	-	-	4.410.812	-	4.410.813
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων	-	12.934.390	-	-	12.934.390	-	12.934.390
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	-	-	32.868.451	32.868.451
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	4.420.412	148.600.791	11.100.000	39.159.864	203.281.067	32.868.451	236.149.517
Υποχρεώσεις							
Δάνεια και Υποχρεώσεις	6.372.806	65.769.878	-	30.952.826	103.095.510	-	103.095.510
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις	-	-	-	-	-	6.760.374	6.760.374
Σύνολο Υποχρεώσεων	6.372.806	65.769.878	-	30.952.826	103.095.510	6.760.374	109.855.885

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, προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων, χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία αποτιμώνται στο αποσβέσιμο κόστος και υπεραξία.

(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 βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις δανείων και μισθώσεων. Οι μη κατανεμημένες υποχρεώσεις την 31^η Δεκεμβρίου 2022 και 31^η Δεκεμβρίου 2021 αποτελούνται κυρίως από τις λοιπές υποχρεώσεις μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες.

Συγκέντρωση σε πελάτες

Τα έσοδα από μισθώσεις τα οποία υπερβαίνουν το 10% των συνολικών εσόδων του Ομίλου και της Εταιρείας για τη περίοδο 01.01.-31.12.2022, προέρχονται από δύο πελάτες και ανέρχονται κατά την ημερομηνία δημοσίευσης των Ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στο 25,22% των συνολικών εσόδων από μισθώματα, οι οποίοι ανήκουν κυρίως στον τομέα των βιομηχανικών ακινήτων.

6. Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων

6.1 Επενδύσεις σε ακίνητα

Στον κάτωθι πίνακα παρατίθενται οι κινήσεις του λογαριασμού:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	146.776.000	65.920.000	74.220.000	60.530.000
Αγορές νέων επενδυτικών ακινήτων	38.716.644	7.869.573	18.692.336	7.861.873
Προσθήκες περιόδου	1.710.788	-	1.225.552	-
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων μέσω απόκτησης θυγατρικών εταιρειών	20.423.245	58.453.182	-	-
Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω θυγατρικών εταιρειών	4.494.844	7.426.000	-	-
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	16.944.480	7.107.245	9.122.112	5.828.127
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	229.066.000	146.776.000	103.260.000	74.220.000

Αγορές νέων επενδυτικών ακινήτων

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

1. Την 31.3.2022, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση μισθωμένου πενταόροφου ακινήτου, 19 διαμερισμάτων, συνολικής επιφάνειας 526,74 τ.μ. στην Κυψέλη, το οποίο λειτουργεί ως φοιτητική εστία, έναντι τιμήματος € 715χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού € 52χιλ.).
2. Την 25.5.2022, η θυγατρική εταιρεία PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ προχώρησε στην απόκτηση μισθωμένου ακινήτου, σχολικών κτιρίων, αθλητικών και πολιτιστικών εγκαταστάσεων των Εκπαιδευτηρίων Δούκα στο Μαρούσι, Αττικής, συνολικής επιφάνειας 23.113,91 τ.μ., έναντι τιμήματος € 19.668 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού € 169 χιλ.).
3. Την 13.7.2022, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση μισθωμένου εξώροφου ακινήτου 49 διαμερισμάτων συνολικής επιφάνειας 1.972 τ.μ. στην Πάτρα, το οποίο λειτουργεί σαν φοιτητική εστία, έναντι τιμήματος € 2.500χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού € 57χιλ.).
4. Την 20.10.2022 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 100% των μετοχών της Εταιρείας PRIMALAFIT A.E. η οποία θεωρήθηκε ως εξαγορά μιας ομάδας περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και όχι συνένωση επιχειρήσεων. Την 30.10.2022, σε υλοποίηση της από 31.8.2022 δικαστικής απόφασης με την οποία επικυρώθηκε Συμφωνία Εξυγίανσης της εταιρείας DORECO A.E., ιδιοκτήτριας του εμπορικού κέντρου «Athens Heart», η εταιρεία PRIMALAFIT A.E., προχώρησε στην απόκτηση του ανωτέρω ακινήτου, συνολικής εκμισθωσιμής επιφάνειας 18.471 τ.μ. (52.503 τ.μ. συμπεριλαμβανομένου του parking) επί οικοπέδου επιφάνειας 10.633 τ.μ. Το συνολικό τίμημα ανήλθε σε € 17.700 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων μελετών και εξόδων κτήσης ποσού € 2.748 χιλ.). Η Εταιρεία σκοπεύει να προβεί σε ανακατασκευή του ακινήτου το οποίο θα λειτουργήσει σαν κτίριο γραφείων.
5. 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 € 12.331χιλ., (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού € 916 χιλ.) 17 ακίνητα (κυρίως οινοποιία και αμπελώνες).
6. Την 5.12.2022, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση ενός μισθωμένου βιομηχανικού κτιρίου στο Κρουονέρι Αττικής συνολικής επιφάνειας 5.237 τ.μ. έναντι τιμήματος €2.080χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού € 41χιλ.)

Προσθήκες Περιόδου

Αφορούν κατασκευαστικές εργασίες επί των επενδυτικών ακινήτων εντός της τρέχουσας περιόδου

Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων μέσω απόκτησης θυγατρικών εταιρειών

1. Την 01.04.2021, ο Όμιλος απέκτησε μέσω της θυγατρικής Μεσσηνιακά Ακίνητα Α.Ε. δύο (2) επενδυτικά ακίνητα μέσω μίσθωσης, με αντισυμβαλλόμενη την εταιρία με την επωνυμία «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING (ΛΗΖΙΝΓΚ) ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», τα οποία βρίσκονται:
(α) στο 7ο Χλμ. Ε.Ο. Καλαμάτας-Τρίπολης, Καλαμάτα με συνολική αξία της μίσθωσης ύψους € 3,88εκ. Η διάρκεια της εν λόγω σύμβασης ορίζεται σε 264 μήνες, καθώς ξεκίνησε τον Αύγουστο 2008 και λήγει τον Ιούλιο 2030.
(β) στη Α' Πάροδος Δημοτικού Σταδίου 2, Κατερίνη με συνολική αξία της μίσθωσης ύψους € 0,87εκ. Η διάρκεια της εν λόγω σύμβασης ορίζεται σε 204 μήνες, καθώς ξεκίνησε τον Δεκέμβριο 2010 και λήγει τον Νοέμβριο 2027.

Μετά την λήξη της μίσθωσης τα ανωτέρω επενδυτικά ακίνητα θα έρθουν στην ιδιοκτησία της θυγατρικής εταιρείας.

Το δικαίωμα χρήσης επί των ανωτέρω επενδυτικών ακινήτων αναγνωρίστηκαν αρχικά στο κόστος κτήσης των ακινήτων και στη συνέχεια στην εύλογη αξία τους. Η εύλογη αξία κατά την 31.12.2022 ανέρχεται στα € 7,6εκ και παρουσιάζει αύξηση κατά € 0,2εκ σε σχέση με 31.12.2021.

2. Την 01.04.2022, ο Όμιλος απέκτησε μέσω της θυγατρικής Valor A.E. ένα (1) επενδυτικό ακίνητο μέσω δικαιώματος μακροχρόνιας εκμετάλλευσης ποσού € 1,48εκ, με αντισυμβαλλόμενη την Εκκλησία της Ελλάδος, Η διάρκεια της εν λόγω σύμβασης ορίζεται σε 480 μήνες, καθώς ξεκίνησε τον Σεπτέμβριο 2014 και λήγει τον Αύγουστο 2054.

Το δικαίωμα χρήσης επί του επενδυτικού ακινήτου αναγνωρίστηκε αρχικά στο κόστος κτήσης του ακινήτου και στη συνέχεια στην εύλογη αξία του. Η εύλογη αξία κατά την 31.12.2022 ανέρχεται στα € 4,4εκ.

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 31.12.2022 όπως αυτές προέκυψαν από τις εκθέσεις των ανεξάρτητων εκτιμητών:

ΧΡΗΣΗ	Ακίνητο	Χρήση	Μίσθωση	Αξία σε χιλ.€	Μέθοδος Αποτίμησης	Προεξοφλητικό επίτοκιο (%)	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη (%)
Βιομηχανικά ακίνητα	27 Χλμ ΠΕΟ Αθηνών - Κορίνθου, Ελευσίνα	Αποθήκη Logistics	Μισθωμένο	23.600	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	6,5% - 13%	3,5% - 10,5%
	Θερμαϊκού 19, Θεσσαλονίκη *	Βιομηχανική	Μισθωμένο	2.030	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Ορφέως 166, Ελαιώνας	Βιομηχανική	Κενό	3.920	Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος)		
	Θέση Κύριλλος Απρόπυργος	Αποθήκη Logistics	Μισθωμένο	34.700	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Θέση Ψάρι, Ασπρόπυργος	Αποθήκη Logistics	Μισθωμένο	5.500	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Θέση Λάκκα Απρόπυργος	Αποθήκη Logistics	Μισθωμένο	6.250	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	1 Χλμ. Επαρχιακής Οδού Σίνδου-Χαλάστρας	Αποθήκη Logistics	Μισθωμένο	16.200	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Θέση Δύο Πεύκα, Ασπρόπυργος	Αποθήκη Logistics	Μισθωμένο	15.550	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Λούτσας, θέση ΒΟΡΡΟ ή ΚΑΨΑΛΑ ΒΙΠΑ Μάνδρας	Αποθήκη Logistics	Μισθωμένο	7.150	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Θέση Ρίκια, Ασπρόπυργος	Αποθήκη Logistics	Μισθωμένο	4.990	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Αγροτική Οδός, Θέση Στρίφι, Ελευσίνα	Αποθήκη Logistics	Μισθωμένο	7.650	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Οδός Κρυονερίου 114 & Ασκληπιού 1, Κρυονέρι, Ν. Αττικής	Βιομηχανικό κτίριο	Μισθωμένο	2.430	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Λ. Μαραθώνος, Πικέρμι, Ν. Αττικής	Βιομηχανικό κτίριο	Κενό	2.450	80% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 20% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Κορδελιά, Ν. Θεσσαλονίκης	Βιομηχανικό κτίριο	Κενό	730	80% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 20% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Μεγαλοχώρι, Σαντορίνη, Ν. Κυκλάδων	Βιομηχανικό κτίριο	Μισθωμένο	3.660	20% Προσέγγιση Αγοράς για τη γη (Συγκριτική μέθοδος), υπολειμματικό κόστος αντικατάστασης - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Θέση Σελλάδια, Σαντορίνη, Ν. Κυκλάδων	Αμπελώνας	Μισθωμένο	760	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Κοινότητα Γουμένισσα, Ν. Κιλκίς	Βιομηχανικό κτίριο	Μισθωμένο	320	20% Προσέγγιση Αγοράς για τη γη (Συγκριτική μέθοδος), υπολειμματικό κόστος αντικατάστασης - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Θέση Φιλυρίας, Ν. Κιλκίς	Αμπελώνας	Μισθωμένο	80	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
Κοινότητα Στενημάχου θέση Κάτω Χωριά, Νάουσα, Ν. Ημαθίας	Βιομηχανικό κτίριο	Μισθωμένο	2.900	20% Προσέγγιση Αγοράς για τη γη (Συγκριτική μέθοδος), υπολειμματικό κόστος αντικατάστασης - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών			
Κοινότητα Στενημάχου θέση Ξηρόκαμπος, Νάουσα, Ν. Ημαθίας	Αγροτεμάχια	Μισθωμένο	130	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών			

	Θέση Κοκκούλες, Νεμέα, Ν. Κορινθίας	Οικόπεδα	Μισθωμένο	70	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Θέση Δουραμάνι ή Ντουραμάνη, Νεμέα-Στυμφαλίας, Ν. Κορινθίας	Αμπελώνας	Μισθωμένο	110	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Θέση Κάτω Αρχάνες, Ηράκλειο Κρήτης	Οικόπεδα	Μισθωμένο	150	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Θέση Σκαλάνι, Ηράκλειο Κρήτης	Βιομηχανικό κτίριο	Μισθωμένο	2.180	20% Προσέγγιση Αγοράς για τη γη (Συγκριτική μέθοδος), υπολειμματικό κόστος αντικατάστασης - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Θέση Σκαλάνι, Ηράκλειο Κρήτης	Αμπελώνας	Μισθωμένο	830	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Θέση Παχινιά, Δήμος Μαννιείας, Τρίπολη, Ν. Αρκαδίας	Αμπελώνας	Μισθωμένο	1.910	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Ε.Ο. Τρίπολης - Πύργου, Τρίπολη, Ν. Αρκαδίας	Βιομηχανικό κτίριο	Μισθωμένο	350	20% Προσέγγιση Αγοράς για τη γη (Συγκριτική μέθοδος), υπολειμματικό κόστος για κτίρια - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
Εμπορικά ακίνητα	Λ. Λαυρίου 76, Παιανία	Σούπερ Μάρκετ	Μισθωμένο	2.690	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	8,1% - 9,7%	7,1% - 8,7%
	7ο Χλμ. Ε.Ο. Καλαμάτας-Τρίπολης	Εμπορικό κατάστημα (Big Box)	Μισθωμένο	5.050	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Α' Πάροδος Δημοτικού Σταδίου 2, Κατερίνη	Σούπερ Μάρκετ	Μισθωμένο	2.296	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Θέση Αγ. Κυριακή, Πάρος, Ν. Κυκλάδων	Οικόπεδο	Κενό	390	80% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 20% Υπολειμματική μέθοδος		
	Θέση Κάτω Μαράθι, Πάρος, Ν. Κυκλάδων	Οικόπεδο	Κενό	190	80% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 20% Υπολειμματική μέθοδος		
	Παλαιά Σφαγεία, Λαύριο	Οικιστική (Οικόπεδο)	Κενό	2.580	50% Συγκριτική - 50% υπολειμματική για το τμήμα που είναι εντός σχεδίου & 100% υπολειμματική για το τμήμα που είναι εκτός σχεδίου		
	Πειραιώς 180 Ταύρος	Πολυόροφο κτίριο γραφείων	Κενό	26.250	100% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Νέα Λάμψακος, Χαλκίδα	Εμπορική (Οικόπεδο)	Κενό	1.570	Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος)		
Εξυπηρετούμενα διαμερίσματα	Καστελορίζου 4 Κυψέλη	Εξυπηρετούμενα διαμερίσματα	Μισθωμένο	1.360	10% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 90% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	7,4% - 8,9%	5,9% - 7,7%
	Παπαστράτου 22-24, Πειραιάς	Εξυπηρετούμενα διαμερίσματα	Μισθωμένο	11.400	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Καραισκάκη 132, Πάτρα, Ν. Αχαιάς	Εξυπηρετούμενα διαμερίσματα	Μισθωμένο	3.570	10% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 90% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Βαλαωρίτου 10 & Ορφανίδου, Θεσσαλονίκη	Εξυπηρετούμενα διαμερίσματα	Μισθωμένο	4.970	10% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 90% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα	Μεσογείων 151 & Κυπρίων Αγωνιστών, Μαρούσι, Ν. Αττικής	Συγκρότημα σχολικών μονάδων	Μισθωμένο	20.150	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	7,9%	6,4%
	Σύνολο			229.066			

* Στο ακίνητο έγινε αλλαγή της εκτιμητικής προσέγγισης συγκριτικά με την προηγούμενη χρήση από 100% συγκριτική μέθοδο σε 20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών. Η αλλαγή της εκτιμητικής οφείλεται στην αλλαγή της χρήσης του εν λόγω επενδυτικού ακινήτου. Συγκεκριμένα εντός της χρήσης 2022 μέρος του συγκεκριμένου επενδυτικού ακινήτου βρισκόταν σε διαδικασία ανακατασκευής, μισθώθηκε και άλλαξε η εκτιμητική μέθοδος προκειμένου να λαμβάνει πλέον τα νέα δεδομένα της κατάστασης του επενδυτικού ακινήτου. Στο ίδιο οικόπεδο υπάρχει προς αξιοποίηση επιπλέον κτίριο 10.868 τ.μ. (μη συμπεριλαμβανομένων των βοηθητικών χώρων).

Η αύξηση των εύλογων αξιών των επενδυτικών ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας κατά € 9,1 εκ και του Ομίλου κατά € 16,9εκ εντός της τρέχουσας χρήσης, οφείλεται κυρίως στην μείωση των αποδόσεων, την αύξηση των αγοραίων μισθωμάτων αλλά και στις τωρινές και μελλοντικές αναπροσαρμογές των μισθωμάτων οι οποίες επηρεάζονται από τις πληθωριστικές πιέσεις και κατ' επέκταση από τον ΔΤΚ.

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 31.12.2022 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 πέντε (5) 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

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 2022 δεν υπήρχαν μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3.

Ανάλυση ευαισθησίας της επιμέτρησης εύλογης αξίας

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, 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 €6.193 χιλ. χαμηλότερη ή €6.487 χιλ. υψηλότερη.

Ο Όμιλος έχει την πλήρη κυριότητα επί του συνόλου των ακινήτων του πλην των ακινήτων στην Καλαμάτα και Κατερίνη, συνολικής εύλογης αξίας € 7.346 χιλ., που είναι κυριότητας της «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING (ΛΗΖΙΝΓΚ) ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» καθώς και του ακινήτου (φοιτητική εστία) της Θεσσαλονίκης, εύλογης αξίας € 4.970 χιλ το οποίο κατέχεται μέσω δικαιώματος μακροχρόνιας εκμετάλλευσης με αντισυμβαλλόμενη την Εκκλησία της Ελλάδος

Επί των ανωτέρω ακινήτων του Ομίλου υφίστανται υποθήκες και προσημειώσεις ύψους € 64.503 χιλ. Διευκρινίζεται ότι η Εταιρεία και ο Όμιλος μετά την αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων είναι σε διαδικασία άρσης προσημειώσεων ποσού € 55.000 χιλ. όπως αναλυτικότερα αναφέρεται στη σημείωση 6.16.

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

Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων

Την 1.7.2022 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση ακινήτου στη θέση Κύριλλος στον Ασπρόπυργο Αττικής. Η αξία της προκαταβολής ανέρχεται σε € 2,5 εκ.

Την 20.12.2022 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση ενός αυτοτελούς 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. Η αξία της προκαταβολής και τα έξοδα των αντίστοιχων μελετών ανέρχονται σε € 0,22 εκ.

Η σημαντική μείωση στις προκαταβολές των επενδυτικών ακινήτων μεταξύ της 31.12.2022 και 31.12.2021 οφείλεται κατά κύριο λόγο στο γεγονός ότι κατά την 31.12.2021 είχαν δωθεί οι προκαταβολές α) για την απόκτηση της IQ KARELA αξίας € 7.96εκ, β) για την απόκτηση της VALOR IKE αξίας €1,62εκ και γ) για την απόκτηση του επενδυτικού ακινήτου στην Καραϊσκάκη 132, Πάτρα, Ν. Αχαιάς αξίας € 2,5εκ. Οι ανωτέρω συναλλαγές ολοκληρώθηκαν εντός της χρήσης που έληξε την 31.12.2022 οπότε και οι προκαταβολές αναξιολογήθηκαν στα αντίστοιχα κονδύλια της χρηματοοικονομικής θέσης.

6.2 Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από σύμβαση παραχώρησης	38.073.215	39.159.864	-	-
Ομολογιακά δάνεια σε συνδεδεμένη οντότητα	-	-	-	1.180.682
Σύνολο	38.073.215	39.159.864	-	1.180.682

(α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από σύμβαση παραχώρησης

	Όμιλος	
	31/12/2022	31/12/2021
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	39.159.864	40.383.892
Αύξηση απαιτήσεων	2.170.218	2.419.323
Ταμειακές εισπράξεις εντός της χρήσης	(6.198.941)	(6.095.327)
Έσοδα από τόκους	2.901.374	2.435.708
Μείωση Πρόβλεψης πιστωτικών ζημιών	40.700	16.267
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	38.073.215	39.159.864
	31/12/2022	31/12/2021
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	36.644.471	37.641.456
Κυκλοφορούν ενεργητικό	1.428.743	1.518.408
Σύνολο	38.073.215	39.159.864

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 31.12.2022 ανέρχεται σε € 38.165.047.

(β) Δάνεια σε συνδεδεμένη οντότητα

	Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021
Ομολογιακά δάνεια σε συνδεδεμένες οντότητες	-	1.180.682
	-	1.180.682

Το εν λόγω ομολογιακό δάνειο προς τη JPA ΑΕΕΣ αποπληρώθηκε πλήρως στις 22.07.2022.

6.3 Ενσώματα Πάγια Στοιχεία

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

Πίνακας μεταβολών ενσώματων πάγιων στοιχείων ιδιοχρησιμοποιούμενων	Όμιλος				Σύνολο
	Κτιριακές εγκαταστάσεις σε μισθωμένα ακίνητα τρίτων	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα & Λοιπός εξοπλισμός	
Αξία κτήσεως					
Υπόλοιπο 1.1.2021	105.185	-	-	785.846	891.031
Προσθήκες χρήσεως	668.587	-	-	157.792	826.380
Πάγια νέων θυγατρικών	-	48.292	14.850	45.157	108.299
Υπόλοιπο 31.12.2021	773.773	48.292	14.850	988.795	1.825.709
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις					
Υπόλοιπο 1.1.2021	68.886	-	-	755.652	824.538
Αποσβέσεις χρήσεως	34.510	-	-	148.513	183.023
Αποσβέσεις πάγιων νέων θυγατρικών	-	48.292	14.850	40.389	103.531
Υπόλοιπο 31.12.2021	103.397	48.292	14.850	944.554	1.111.092
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2021	670.376	-	-	44.241	714.618

Αξία κτήσεως					
Υπόλοιπο 1.1.2022	773.773	48.292	14.850	988.795	1.825.709
Προσθήκες χρήσεως	-	-	-	30.524	30.524
Πάγια νέων θυγατρικών	-	-	-	67.152	67.152
Μειώσεις χρήσεως	(15.000)	-	-	-	(15.000)
Υπόλοιπο 31.12.2022	758.773	48.292	14.850	1.086.472	1.908.386
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις					
Υπόλοιπο 1.1.2022	103.397	48.292	14.850	944.554	1.111.092
Αποσβέσεις χρήσεως	83.669	-	-	28.034	111.703
Αποσβέσεις πάγιων νέων θυγατρικών	-	-	-	55.876	55.876
Υπόλοιπο 31.12.2022	187.066	48.292	14.850	1.028.464	1.278.671
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2022	571.707	-	-	58.008	629.715

Εταιρεία

Πίνακας μεταβολών ενσώματων παγίων στοιχείων ιδιοχρησιμοποιούμενων	Κτιριακές εγκαταστάσεις σε μισθωμένα ακίνητα τρίτων	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσεως			
Υπόλοιπο 1.1.2021	46.291	140.254	186.545
Προσθήκες χρήσεως	668.587	157.792	826.380
Υπόλοιπο 31.12.2021	714.878	298.047	1.012.925
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις			
Υπόλοιπο 1.1.2021	9.992	110.061	120.052
Αποσβέσεις χρήσεως	34.510	147.993	182.503
Υπόλοιπο 31.12.2021	44.502	258.053	302.555
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2021	670.376	39.993	710.369
Αξία κτήσεως			
Υπόλοιπο 1.1.2022	714.878	298.047	1.012.925
Προσθήκες χρήσεως	-	10.461	10.461
Μειώσεις χρήσεως	(15.000)	-	(15.000)
Υπόλοιπο 31.12.2022	699.878	308.507	1.008.385
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις			
Υπόλοιπο 1.1.2022	44.502	258.053	302.555
Αποσβέσεις χρήσεως	83.669	20.299	103.968
Υπόλοιπο 31.12.2022	128.171	278.352	406.524
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2022	571.707	30.155	601.862

Ο Όμιλος και η Εταιρεία προχώρησε σε έλεγχο των ενδείξεων απομείωσης των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων ιδιοχρησιμοποιούμενων και δεν εντόπισε κάποια τέτοια ένδειξη τόσο όσον αφορά την 31.12.2022 όσο και την 31.12.2021.

6.4 Δικαιώματα χρήσης παγίων

Τα δικαιώματα χρήσης παγίων αφορούν τα δικαιώματα χρήσης κτιρίων (γραφεία Εταιρείας), τα οποία αναγνώρισε ο Όμιλος, στα πλαίσια της πλήρους εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16 από την 01.01.2019, 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	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Αξία κτήσης Έναρξης χρήσεως	1.188.076	123.173	1.111.764	123.173
Προσθήκες χρήσεως	22.119	1.111.764	22.119	1.111.764
Μισθώσεις νέων θυγατρικών	-	58.607	-	-
Μειώσεις χρήσεως	(76.312)	(105.468)	-	(123.173)
Σύνολο	1.133.884	1.188.076	1.133.884	1.111.764
Σωρευμένες Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο Έναρξης	109.112	37.636	61.759	37.636
Αποσβέσεις χρήσεως	125.680	92.521	125.680	92.521
Αποσβέσεις Μισθώσεων νέων θυγατρικών	-	29.649	-	-
Μειώσεις αποσβέσεων χρήσεως	(47.354)	(50.694)	-	(68.399)
Υπόλοιπο Τέλος χρήσεως	187.439	109.112	187.439	61.759
Αναπόσβεστη αξία τέλους χρήσεως	946.445	1.078.964	946.445	1.050.006

6.5 Άυλα πάγια στοιχεία

Τα Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας την 31.12.2022 και την 31.12.2021 αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος	Εταιρεία
Πίνακας μεταβολών άυλων πάγιων στοιχείων		
Αξία κτήσεως		
Υπόλοιπο 1.1.2021	148.757	107.831
Προσθήκες χρήσεως	11.242	11.242
Πάγια νέων θυγατρικών	7.869	-
Υπόλοιπο 31.12.2021	167.868	119.073
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις		
Υπόλοιπο 1.1.2021	132.911	91.985
Αποσβέσεις χρήσεως	5.569	5.569
Αποσβέσεις πάγιων νέων θυγατρικών	3.846	-
Υπόλοιπο 31.12.2021	142.326	97.554
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2021	25.542	21.519
Αξία κτήσεως		
Υπόλοιπο 1.1.2022	167.868	119.073
Προσθήκες χρήσεως	9.426	9.403
Υπόλοιπο 31.12.2022	177.294	128.476
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις		
Υπόλοιπο 1.1.2022	142.326	97.554
Αποσβέσεις χρήσεως	12.251	11.850
Υπόλοιπο 31.12.2022	154.578	109.404
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2022	22.716	19.072

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αφορούν λογισμικά προγράμματα.

6.6 Συμμετοχές σε θυγατρικές

Οι συμμετοχές Εταιρείας την 31.12.2022 και 31.12.2021 έχουν ως εξής:

	Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	44.186.042	9.426.462
Αγορές μετοχών από θυγατρική	-	18.000
Απόκτηση νέων θυγατρικών μέσω εισφοράς σε είδος	-	23.556.336
Απόκτηση/αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	32.368.181	11.185.244
Πώληση θυγατρικής PASAL CYPRUS	(26.127)	-
Εκκαθάριση θυγατρικής MFGVR	(10.000)	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	76.518.096	44.186.042

Παρατίθεται κατωτέρω ανάλυση του κόστους των συμμετοχών της Εταιρείας σε θυγατρικές όπως αυτό παρουσιάζεται στην Ετήσια Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας την 31.12.2022 και στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31.12.2021 καθώς και λοιπές πληροφορίες:

	Έδρα	Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις	31.12.2022		31.12.2021	
			Αξία Συμμετοχής	Ποσοστό Συμμετοχής	Αξία Συμμετοχής	Ποσοστό Συμμετοχής
EMEA AE	Ελλάδα	2017	962.500	90,13%	962.500	90,13%
PASAL CYPRUS LTD	Κύπρος	2012	-	-	6.127	100%
ARVEN A.E.	Ελλάδα	2017	1.110.000	100%	1.110.000	100%
JPA A.E.E.Σ.	Ελλάδα	2017	7.356.237	100%	7.356.237	100%
MFGVR LTD	Ελλάδα	2012	-	-	10.000	100%
ΘΕΣΜΙΑ ΑΕ	Κύπρος	2017	2.932.391	100%	2.932.391	100%
PREMIA PIKIA ΑΕ	Ελλάδα	2017	1.909.416	100%	1.909.416	100%
PREMIA ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ	Ελλάδα	2017	7.505.522	100%	7.505.522	100%
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΕ	Ελλάδα	2017	3.452.635	100%	3.452.635	100%
ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΕ	Ελλάδα	2017	6.754.015	100%	6.754.015	100%
ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.	Ελλάδα	2017	2.228.599	100%	2.002.240	100%
PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ Α.Ε.	Ελλάδα	2021	8.983.000	100%	25.000	100%
TOP REALTY Α.Ε.	Ελλάδα	2019	-	-	5.877.111	100%
ZONAS Α.Ε.	Ελλάδα	2019	10.159.959	100%	4.282.848	100%
VALOR IKE	Ελλάδα	2017	3.131.822	100%	-	-
PRIMALAFT Α.Ε.	Ελλάδα	2022	20.032.000	100%	-	-
Επενδύσεις σε θυγατρικές			76.518.096		44.186.042	

Οι θυγατρικές ενοποιούνται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Οι χρήσεις 2016-2021 όλων των ανωτέρω εταιρειών πλην της VALOR IKE έχουν ελεγχθεί φορολογικά από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Οι χρήσεις 2016-2022 των Ελληνικών 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 Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος των ανωτέρω εταιρειών από τον τακτικό ελεγκτή για τη χρήση 2022 δεν έχει ολοκληρωθεί, και δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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.

Συγχωνεύσεις / Πωλήσεις / Εκκαθαρίσεις

Την 30.09.2022 εγκρίθηκε η συγχώνευση των εταιρειών ZONAS A.E. και TOP REALTY A.E. με απορρόφηση της δεύτερης από την πρώτη σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 7-21 και 30-38 του Ν. 4601/2019, και των άρθρων 1-5 του Ν.2166/1993 σε συνδυασμό με τον Ν. 4548/2018 όπως ισχύουν, με ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού την 31.12.2021.

Την 25.10.2022 η Εταιρεία προχώρησε σε πώληση της θυγατρικής PASAL CYPRUS LTD έναντι τιμήματος €100 χιλ. Το αποτέλεσμα της πώλησης ήταν κέρδος € 74 χιλ. για την Εταιρεία και ζημία € 3,9χιλ. για τον Όμιλο.

Την 31.12.2021 η Εταιρεία έθεσε σε εκκαθάριση την θυγατρική MFGVR LTD της οποίας η εκκαθάριση ολοκληρώθηκε την 31.12.2022 και το αποτέλεσμα της εκκαθάρισης ήταν ζημία € 10χιλ για την Εταιρεία και δεν είχε καμία επίδραση στον Όμιλο και την Εταιρεία.

Απόκτηση νέων θυγατρικών εντός της χρήσης

Η Εταιρεία, εντός της τρέχουσας χρήσης, και ειδικότερα την 31.3.2022, προέβη στην απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας VALOR IKE.

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. Από τέτοιου είδους συναλλαγές δεν προκύπτει υπεραξία. 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».

Το τίμημα της επένδυσης στην ανωτέρω θυγατρική, ήτοι € 2,91 εκ., ήταν ίσο με την εύλογη αξία των καθαρών περιουσιακών της στοιχείων κατά την ημερομηνία της απόκτησής τους. Για την περίοδο από 1.4.2022 έως 31.12. 2022, η αποκτηθείσα εταιρεία εισέφερε στον Όμιλο συνολικά καθαρά κέρδη € 0,61εκ., εκ των οποίων ποσό ύψους € 0,47εκ. αφορούν κέρδη από αναπροσαρμογή του ακινήτου κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022.

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

Η πραγματική αξία των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν είναι:

(ποσά σε €) 31/03/2022	VALOR IKE
Περιουσιακά στοιχεία	
Μη κυκλοφορούντα	
Επενδύσεις σε ακίνητα	4.039.966
Ενσώματα πάγια στοιχεία	11.724
Λοιπές απαιτήσεις	25.505
Σύνολο	4.077.195
Κυκλοφορούντα	
Λοιπές απαιτήσεις	465.868
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7.407
Σύνολο	473.276
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	4.550.471

(ποσά σε €) 31/03/2022	VALOR IKE
Υποχρεώσεις	
Μακροπρόθεσμες	
Υποχρεώσεις μισθώσεων	1.431.535
Σύνολο	1.431.535
Βραχυπρόθεσμες	
Προμηθευτές	124.593
Υποχρεώσεις μισθώσεων	23.955
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	6.250
Λοιπές υποχρεώσεις	50.449
Σύνολο	205.247
Σύνολο Υποχρεώσεων	1.636.782
Σύνολο καθαρής θέσης	2.913.689
Αξία Τιμήματος	2.913.689

Την 20.10.2022 ο Όμιλος προχώρησε στην απόκτηση του 100% των μετοχών της Εταιρείας PRIMALAFIT A.E. η οποία θεωρήθηκε ως εξαγορά μιας ομάδας περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και όχι συνένωση επιχειρήσεων έναντι αρχικού τιμήματος. Την 30.10.2022, σε υλοποίηση της από 31.8.2022 δικαστικής απόφασης με την οποία επικυρώθηκε Συμφωνία Εξυγίανσης της εταιρείας DORECO A.E., ιδιοκτήτριας του εμπορικού κέντρου «Athens Heart», η εταιρεία PRIMALAFIT A.E., προχώρησε στην απόκτηση του ανωτέρω ακινήτου, συνολικής εκμισθωσίμης επιφανείας 18.471 τ.μ. (52.503 τ.μ. συμπεριλαμβανομένου του parking) επί οικοπέδου επιφανείας 10.633 τ.μ. Το συνολικό τίμημα ανήλθε σε € 17,7 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένων μελετών και εξόδων κτήσης ποσού € 2,75 εκ.). Η Εταιρεία σκοπεύει να προβεί σε ανακατασκευή του ακινήτου το οποίο θα λειτουργήσει σαν κτίριο γραφείων.

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

6.7 Συμμετοχές σε κοινοπραξίες

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

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

(β) Προχώρησαν σε μεταβίβαση από την Arcela Investments Limited στη Premia Properties του 40% των μετοχών της IQ Karela M.A.E. έναντι ποσού €3.007 χιλ. και ταυτόχρονα προσημφώνησαν τη μεταβίβαση του υπολοίπου 60% των μετοχών αυτής κατά την ολοκλήρωση της ανάπτυξης του ακινήτου και έναρξης λειτουργίας του, ως συγκροτήματος μικτών χρήσεων. Το τίμημα αγοράς του 60% των μετοχών θα προσδιοριστεί κατά την ολοκλήρωση του ακινήτου βάσει όσων ορίζονται στο συμφωνητικό.

Το αποτέλεσμα στον Όμιλο και την Εταιρεία διαμορφώθηκε ως εξής:

	Όμιλος	
	31/12/2022	31/12/2021
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	-	-
Κόστος απόκτησης συμμετοχής	3.006.659	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	40.000	-
Μερίδιο αποτελεσμάτων χρήσης	(452.987)	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	2.593.672	-
	Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	-	-
Κόστος απόκτησης συμμετοχής	3.006.659	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	40.000	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	3.046.659	-

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας έχει λάβει απόφαση για συνολική αύξηση μετοχικού κεφαλαίου αξίας έως €2,2 εκ η οποία θα καλυφθεί κατά το ποσοστό συμμετοχής στην κοινοπραξία. Έως και την 31.12.2022 έχει καταβληθεί ποσό αξίας €0,1εκ και το υπόλοιπο μένει να καλυφθεί.

Κατωτέρω παρατίθενται ορισμένα βασικά οικονομικά στοιχεία της συγγενούς εταιρείας με 31.12.2022:

Επενδύσεις σε ακίνητα	Σύνολο Ενεργητικού	Ίδια Κεφάλαια	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Ζημία μετά φόρων
8.880.000	9.388.020	6.484.180	2.903.840	-	(400.857)

6.8 Υπεραξία

Το σύνολο της υπεραξίας ποσού € 4.410.813 προέκυψε από την εξαγορά των επιχειρήσεων ΘΕΣΜΙΑ ΑΕ, ΡΙΚΙΑ ΑΕ, ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΑΕ, ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ ΑΕ, ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΕ, ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ. Κατόπιν διενέργειας σχετικού ελέγχου απομείωσης, προέκυψε ανάγκη απομείωσης της συνολικής αξίας, η οποία εμφανίζεται διακριτά στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος χρήσης την 31.12.2022.

6.9 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται εξής

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Εγγυήσεις	66.385	38.929	32.703	34.693
Λοιπές απαιτήσεις	583.939	-	184.337	-
Σύνολο	650.323	38.929	217.040	34.693

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας, την 31.12.2022, περιλαμβάνουν ποσό ύψους € 0,58 εκ. € 0,18εκ. αντίστοιχα, που αφορούν κίνητρα μίσθωσης βάσει ορισμένων μισθωτικών συμβάσεων. Η λογιστική αντιμετώπιση των εν λόγω κινήτρων, σύμφωνα με τα σχετικά λογιστικά πρότυπα, προβλέπει την τμηματική απόσβεσή τους κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

6.10 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι πελάτες του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Πελάτες	743.936	720.034	185.548	210.796
Μείον: Απομειώσεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(30.756)	(30.756)	-	-
Πελάτες (εισπραξιμες απαιτήσεις)	713.180	689.279	185.548	210.796

Η χρονική ενηλικίωση των εμπορικών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	702.774	678.873	185.548	210.796
>181 ημέρες	10.406	10.406	-	-
Σύνολο	713.180	689.279	185.548	210.796

Η κίνηση της απομείωσης για επισφαλείς απαιτήσεις έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	30.756	-	-	-
Απομειώσεις περιόδου	-	30.756	-	-
Υπόλοιπο τέλος χρήσης	30.756	30.756	-	-

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 επιπρόσθετου σχηματισμού πρόβλεψης αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας σε σχέση με την αντίστοιχη πρόβλεψη η οποία είχε σχηματιστεί κατά την 31.12.2021 ποσού € 0,03 εκ.

Η εύλογη αξία των απαιτήσεων του Ομίλου θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους, καθώς η είσπραξή τους αναμένεται να πραγματοποιηθεί σε χρονικό διάστημα τέτοιο που η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος θεωρείται ασήμαντη.

6.11 Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

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

	Ομιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Χρεώστες διάφοροι	10.009	161.643	1.431.213	1.213
Ελληνικό Δημόσιο	1.208.701	724.010	72.620	39.509
Προκαταβολές	53.458	6.718	7.669	1.015
Λογ./σμοί διαχ/σεως προκαταβολών & πιστώσεων	-	12.974	-	-
Έξοδα επομένων χρήσεων	184.876	51.743	133.759	45.403
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	82.971	59.323	0	59.323
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(84)	(484)	(84)	(84)
Σύνολο	1.539.930	1.015.927	1.645.177	146.379

Η απαίτηση του Ομίλου από το Ελληνικό Δημόσιο αφορά κυρίως απαίτηση από ΦΠΑ.

Οι ανωτέρω λοιπές απαιτήσεις είναι άμεσης ληκτότητας και αποτελούν την εύλογη τους αξία κατά την 31.12.2022 και 31.12.2021 αντίστοιχα.

6.12 Δεσμευμένες καταθέσεις

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

	Ομιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Δεσμευμένες Καταθέσεις όψεως				
Μακροπρόθεσμες Δεσμευμένες καταθέσεις	1.500.000	-	1.500.000	-
Βραχυπρόθεσμες Δεσμευμένες καταθέσεις	5.458.833	7.431.813	93.243	3.249.632
Σύνολο	6.958.833	7.431.813	1.593.243	3.249.632

Η Εταιρεία διατηρεί σε μακροπρόθεσμο δεσμευμένο λογαριασμό ποσό ύψους € 1,5 εκ. ως συμβατική της υποχρέωση που απορρέει από την έκδοση του πενταετούς διαπραγματεύσιμου ομολογιακού δανείου των € 100 εκ. με λήξη της δέσμευσης των εν λόγω καταθέσεων κατά την λήξη της δανειακής σύμβασης με την ολοσχερή αποπληρωμή του δανείου τον Ιανουάριο 2027, και ποσό ύψους € 93 χιλ. ως συμβατική της υποχρέωση που απορρέει από δανειακές συμβάσεις.

Οι θυγατρικές του Ομίλου διατηρούν σε δεσμευμένους λογαριασμούς ποσό ύψους € 5,37 εκ. ως συμβατική τους υποχρέωση από δανειακές συμβάσεις.

6.13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

	Ομιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ταμείο	1.251	2.269	707	838
Καταθέσεις όψεως	40.794.438	21.871.111	38.766.254	19.932.876
Σύνολο	40.795.689	21.873.380	38.766.961	19.933.715

Η μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο από τις καταθέσεις είναι μηδενική. Η μεταβολή στην Εταιρεία οφείλεται στην έκδοση διαπραγματεύσιμου κοινού ομολογιακού δανείου, ονομαστικής αξίας € 100 εκ. (Σημ. 6.19).

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

6.14 Μετοχικό Κεφάλαιο

Την 31.12.2022 το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανερχόταν σε € 43.563.581 διαιρούμενο σε 87.127.162 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη.

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

Κατά την 31.12.2022, η Εταιρεία κατείχε 1.017.768 ίδιες μετοχές με μέση τιμή κτήσης € 1,253 / μετοχή. 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 :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Διαφορά από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	16.543.181	83.787.162	16.533.784	83.813.243
Έξοδα αύξησης μετοχικού	(3.862.141)	(3.826.650)	(3.826.653)	(3.826.650)
	12.681.040	79.960.512	12.707.130	79.986.593

Η Διαφορά υπέρ το άρτιο της Εταιρείας προέκυψε με την έκδοση μετοχών έναντι μετρητών σε αξία μεγαλύτερης της ονομαστικής τους αξίας. Το εισπραχθέν και καταχωρηθέν στο κονδύλι ποσό μειώθηκε κατά τα έξοδα της εκδόσεως. Η Διαφορά υπέρ το άρτιο δεν είναι διαθέσιμη για διανομή αλλά μπορεί να κεφαλαιοποιηθεί ή να συμψηφισθεί με ζημιές του λογαριασμού Αποτελέσματα εις νέον. Η μεταβολή τη Διαφοράς υπέρ το άρτιο της χρήσεως 2022 ποσού € 67,28 εκ. οφείλεται στον ισόποσο συμψηφισμό με λογιστικές ζημιές, παρελθουσών χρήσεων, έως και την 31.12.2020 σύμφωνα με το άρθρο 35 παρ.3 (β) Ν. 4548/2018 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 80 Ν. 4916/2022, σύμφωνα με την από 24.06.2022 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας.

6.16 Αποθεματικά

Τα αποθεματικά του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Τακτικό αποθεματικό	2.853.951	2.369.050	2.330.506	2.330.506
Αφορολόγητα αποθεματικά	47.118.242	47.118.242	47.118.242	47.118.242
Ειδικά αποθεματικά	2.267.556	2.267.556	2.267.556	2.267.556
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	624.666	211.333	624.666	211.333
Λοιπά αποθεματικά	1.115.859	1.115.859	-	-
Σύνολο	53.980.273	53.082.038	52.340.970	51.927.637

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.

Στα Αφορολόγητα αποθεματικά, ποσό € 46.945.012 αφορά την ωφέλεια από διαγραφή υποχρεώσεων από την Συμφωνία Εξυγίανσης της Εταιρείας. Σύμφωνα με την απόφαση Ε2164/16-10-2020 της ΑΑΔΕ «Η ωφέλεια από τη διαγραφή υποχρεώσεων κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 99 του Πτ.Κ. δεν αποτελεί φορολογητέο εισόδημα κατά το χρόνο διαγραφής τους και θα πρέπει να εμφανιστεί σε ειδικό αποθεματικό. Σε περίπτωση διανομής ή κεφαλαιοποίησής του δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 47 του ν.4172/2013».

Προγράμματα παροχής κινήτρων

Τα μακροπρόθεσμο αποθεματικό 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. Ο ανώτατος αριθμός των προς διάθεση μετοχών θα αντιστοιχεί στο 0,5% του μετοχικού κεφαλαίου Εταιρείας ανά έτος ενώ δεν θα υπερβαίνει συνολικά για όλη την διάρκεια του προγράμματος το 1,2% του μετοχικού κεφαλαίου. Οι Δικαιούχοι θα θεμελιώνουν τα δικαιώματά τους με κριτήριο (δείκτη απόδοσης). Οι στόχοι για την μέτρηση της απόδοσης θα εκτιμώνται με βάση την Ακαθάριστη Αξία των Στοιχείων Ενεργητικού «Gross Asset Value» και την Καθαρή Αξία των Στοιχείων Ενεργητικού «Net Asset Value» της Εταιρείας κατά τις χρήσεις 2021, 2022 και 2023. Ως Ακαθάριστη Αξία των Στοιχείων Ενεργητικού «GAV» θεωρείται η ακαθάριστη αξία των ακινήτων, συμμετοχών, συμβάσεων παραχώρησης και ταμειακών διαθέσιμων της Εταιρείας με ημερομηνία 31.12 εκάστης χρήσης.

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

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

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

Το ποσό του εξόδου που έχει λογιστικοποιηθεί στο κονδύλι «Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού» για τη χρήση 2021 ανέρχεται σε € 211 χιλ. και για τη χρήση 2022 ανέρχεται σε € 413 χιλ. (€ 211 χιλ. για το πρόγραμμα χρήσης 2021 και € 202 χιλ. για το πρόγραμμα χρήσης 2022) το οποίο έχει αναγνωρισθεί ως αποθεματικό στην Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων. Η αξία που έχει αναγνωρισθεί στο αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές ισούται με € 624χιλ κατά την 31.12.2022 και αξία ίση με € 211 χιλ. κατά την 31.12.2021.

Στις 31.12.2022 οι δικαιούχοι είχαν θεμελιώσει δικαιώματα εξάσκησης για 978.043 μετοχές (411.688 μετοχές για το πρόγραμμα χρήσης 2021 και 566.355 μετοχές για το πρόγραμμα χρήσης 2022).

6.17 Αποτελέσματα εις νέον

Τα Αποτελέσματα εις νέον αναλύονται στον ακόλουθο πίνακα:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Υπόλοιπο κατά την έναρξη της χρήσης	(50.636.037)	(65.197.936)	(63.338.933)	(67.279.463)
Καθαρά κέρδη χρήσης	15.978.592	14.590.302	7.535.423	3.940.530
Συμφηφισμός ζημιών προηγ. Χρήσεων με υπερ. το άρτιο	67.279.463	-	67.279.463	-
Αναλογιστικά κέρδη ζημίες	3.679	-	3.679	-
Μεταφορά σε τακτικό αποθεματικό	(484.901)	(28.403)	-	-
Υπόλοιπο στη λήξη της χρήσης	32.140.795	(50.636.037)	11.479.632	(63.338.933)

Η μεταβολή στα αποτελέσματα εις νέον της χρήσης ποσού € 67,28 εκ. οφείλεται στον ισόποσο συμφηφισμό με τη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο σύμφωνα με το άρθρο 35 παρ.3 (β) Ν.4548/2018 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 80 Ν. 4916/2022, σύμφωνα με την από 24.06.2022 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας.

6.18 Μη Ελέγχουσες συμμετοχές

Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές του Ομίλου ανέρχονται την 31.12.2022 σε € 0,25εκ. έναντι €0,37 εκ. την 31.12.2021 και προέρχονται εξολοκλήρου από την εταιρεία EMEL A.E. και αντιπροσωπεύουν το 9,87% επί των ιδίων κεφαλαίων της.

6.19 Δανειακές υποχρεώσεις

Τα δάνεια του Ομίλου είναι κυμαινόμενου επιτοκίου με εξαίρεση το κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους€ 100 εκ., το οποίο έχει σταθερό επιτόκιο. Συνεπώς, ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική του θέση και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ή να μειώνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων διακυμάνσεων.

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

	Όμιλος			
	31/12/2022		31/12/2021	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Ομολογιακά δάνεια	4.890.383	165.794.580	40.730.579	25.330.739
Μακροπρόθεσμα δάνεια	-	-	1.785.761	30.554.224
Σύνολο δανείων	4.890.383	165.794.580	42.516.339	55.884.963

	Εταιρεία			
	31/12/2022		31/12/2021	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Ομολογιακά δάνεια	1.237.992	105.525.153	39.663.519	1.916.234
Σύνολο δανείων	1.237.992	105.525.153	39.663.519	1.916.234

Η μεταβολή στις Δανειακές Υποχρεώσεις έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Δανειακές Υποχρεώσεις έναρξης περιόδου	98.401.303	50.008.657	41.579.753	21.218.177
Δανειακές Υποχρεώσεις θυγατρικών που αποκτήθηκαν στην χρήση	-	23.954.071	-	-
Ταμειακές εισροές (Δάνεια)	116.610.000	97.525.402	106.000.000	46.399.270
Ταμειακές εκροές (Δάνεια)	(43.160.011)	(69.186.827)	(39.560.855)	(22.137.694)
Έξοδα Δανείων	(3.066.210)	-	(3.017.570)	-
Κεφαλοποίηση δανείων	-	(3.900.000)	-	(3.900.000)
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	1.899.881	-	1.761.816	-
Δανειακές Υποχρεώσεις λήξης περιόδου	170.684.963	98.401.303	106.763.144	41.579.753

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ποσά σε ευρώ				
Μέχρι 1 έτος	4.890.383	42.516.339	1.237.992	39.663.519
Από 2 έως 5 έτη	132.444.183	28.651.863	101.029.652	1.916.234
Περισσότερο των 5 ετών	33.350.397	27.233.101	4.495.500	-
Σύνολο	170.684.963	98.401.303	106.763.144	41.579.753

Στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται την 31.12.2022 ποσό € 1,65εκ και € 1,54εκ αντίστοιχα, τα οποία αφορούν σε δεδουλευμένους τόκους ομολογιακών δανείων, έναντι ποσού € 0,17εκ και € 0,021εκ για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα την 31.12.2021.

Με την από 03.06.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με κεφαλαιοποίηση ενδοεταιρικών δανείων με έκδοση 2.728.090 νέων μετοχών και κεφαλαιοποίηση των ενδοεταιρικών δανείων προς τον μέτοχο «Sterner Stenhus Greece AB» συνολικής αξίας € 3.900.000.

Με την από 13.01.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς εγκρίθηκε το Ενημερωτικό Δελτίο, αναφορικά με την έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου από την Εταιρεία, συνολικού ποσού κατά κεφάλαιο έως €100εκ, διάρκειας πέντε (5) ετών, διαιρούμενου σε έως 100.000 άυλες, κοινές, ανώνυμες, ομολογίες ονομαστικής αξίας εκάστης € 1.000. το οποίο καλύφθηκε πλήρως με συνέπεια την άντληση κεφαλαίων ύψους €100 εκατ. Οι δαπάνες έκδοσης ανήλθαν σε €3,5εκ.(συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ) Η τελική απόδοση των Ομολογιών ορίστηκε σε 2,80% και το επιτόκιο των Ομολογιών σε 2,80% ετησίως.

Με χρήση μέρους του ποσού του ως άνω ομολογιακού δανείου, την 02.02.2022 αποπληρώθηκε το κοινό ομολογιακό δάνειο αρχικού ύψους € 41 εκ. εκδόσεως της Εταιρείας, ποσού €39,4 εκατ. συμπεριλαμβανομένων τόκων και αναπόσβεστων εξόδων έκδοσης δανείου ύψους € 0,3εκ. τα οποία καταχωρήθηκαν στα έξοδα της χρήσης.

Η θυγατρική εταιρεία PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ την 27.06.2022 εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού κεφαλαίου ύψους € 10,6εκ. το οποίο καλύφθηκε από την Alpha Bank, ως ομολογιούχο, για αγορά ακινήτου.

Η Εταιρεία την 18.11.2022 εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού κεφαλαίου ύψους € 6εκ. το οποίο καλύφθηκε από την Optima Bank ως ομολογιούχο, για τις χρηματοδοτικές ανάγκες της Εταιρείας.

Την 23.11.2022 η Εταιρεία υπέγραψε με την Eurobank ομολογιακό δάνειο ύψους έως € 50εκ., διάρκειας 5 ετών με σκοπό: α) την αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου δανεισμού των θυγατρικών εταιρειών PREMIA ΡΙΚΙΑ, PREMIA ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ και ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 και β) τη χρηματοδότηση αγοράς νέων ακινήτων ή/και την κάλυψη γενικών επιχειρηματικών σκοπών. Εντός του 2022, δεν πραγματοποιήθηκε καμία εκταμίευση. Την 17.03.2023 εκταμιεύθηκε ποσό € 13,8 εκ. στο πλαίσιο της προαναφερθείσας αναχρηματοδότησης.

Έναντι των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας έχουν εγγραφεί υποθήκες και προσημειώσεις επί των επενδύσεων σε ακίνητα ποσού € 64,5 εκ.. Διευκρινίζεται ότι η Εταιρεία και ο Όμιλος μετά την αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων είναι σε διαδικασία άρσης προσημειώσεων ποσού € 55 εκ. καθώς έχει προβεί σε αποπληρωμή των σχετικών δανειακών υποχρεώσεων.

Δεν συνέτρεξε περίπτωση τροποποίησης δανειακής υποχρέωσης κατά τη χρήση 2022 για την Εταιρεία και τον Όμιλο. Την 31.12.2022 πληρούνταν όλοι οι χρηματοοικονομικοί όροι των δανείων του Ομίλου τα οποία έχουν υποχρέωση επιμέτρησης κατά την 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένος σε συναλλαγματικό κίνδυνο σε σχέση με τα δάνειά του, αφού τα δάνεια είναι σε Ευρώ.

6.20 Υποχρεώσεις μισθώσεων

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων	Μισθώσεις Κτιρίων	Σύνολο	Μισθώσεις Κτιρίων
Υπόλοιπο 1.1.2022	4.643.157	1.101.712	5.744.868	1.069.593
Προσθήκες χρήσεως	-	22.119	22.119	22.119
Μειώσεις χρήσεως	-	(32.118)	(32.118)	-
Μισθώσεις νέων θυγατρικών	1.455.489	-	1.455.489	-
Τόκοι χρήσεως	172.288	63.039	235.327	63.039
Πληρωμές χρήσεως	(328.188)	(153.600)	(481.788)	(153.600)
Υπόλοιπο 31.12.2022	5.942.746	1.001.152	6.943.898	1.001.152
Το υπόλοιπο αναλύεται σε :				
Μακροπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	5.695.360	901.968	6.597.327	901.968
Βραχυπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	247.387	99.185	346.571	99.184
Σύνολο	5.942.746	1.001.152	6.943.898	1.001.152
Υπόλοιπο 1.1.2021	-	92.427	92.427	92.427
Προσθήκες χρήσεως	-	1.111.764	1.111.764	1.111.764
Μειώσεις χρήσεως	-	(71.972)	(71.972)	(61.097)
Μισθώσεις νέων θυγατρικών	4.695.432	42.544	4.737.976	-
Τόκοι χρήσεως	145.842	73.886	219.728	36.419
Πληρωμές χρήσεως	(198.117)	(146.939)	(345.056)	(109.921)
Υπόλοιπο 31.12.2021	4.643.157	1.101.712	5.744.868	1.069.593
Το υπόλοιπο αναλύεται σε :				
Μακροπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	4.482.339	1.009.239	5.491.579	981.369
Βραχυπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	160.818	92.472	253.290	88.224
Σύνολο	4.643.157	1.101.712	5.744.868	1.069.593

Η λήξη των μισθώσεων έχει ως εξής :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Υποχρεώσεις μίσθωσης - ελάχιστα μισθώματα				
Μέχρι 1 έτος	554.420	449.876	156.600	150.000
Από 2 έως 5 έτη	2.761.634	2.317.616	666.726	639.246
Περισσότερο των 5 ετών	5.434.573	4.168.571	426.666	586.686
Σύνολο	8.750.627	6.936.063	1.249.992	1.375.932
Μείον : Μελλοντικές χρηματοοικονομικές χρεώσεις μισθώσεων	(1.806.729)	(1.191.195)	(248.840)	(306.339)
Τρέχουσα αξία υποχρεώσεων μίσθωσης	6.943.898	5.744.868	1.001.152	1.069.593
Η Καθαρή αξία υποχρεώσεων μίσθωσης έχει ως εξής:				
Μέχρι 1 έτος	346.571	253.290	99.184	88.224
Από 2 έως 5 έτη	1.878.783	1.666.018	506.583	453.579
Περισσότερο των 5 ετών	4.718.544	3.825.561	395.384	527.790
Σύνολο	6.943.898	5.744.868	1.001.152	1.069.593

Η μίσθωση στα επενδυτικά ακίνητα αφορά:

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

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

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

6.21 Υποχρεώσεις για παροχές στους εργαζόμενους

Υποχρεώσεις παροχών αποχώρησης προσωπικού:

	Ο Όμιλος/Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021
Υποχρεώσεις για παροχές σε εργαζομένους	29.261	10.292
Σύνολο	29.261	10.292

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

	Όμιλος/Εταιρεία	
	1/1-31/12/2022	1/1-31/12/2021
Μεταβολές στη καθαρή υποχρέωση		
Καθαρή υποχρέωση κατά την έναρξη της χρήσης	10.292	-
Συνολικό ποσό που αναγνωρίστηκε στη καθαρή θέση	(3.679)	-
Σύνολο δαπάνης που αναγνωρίστηκε στο λογαριασμό Αποτελεσμάτων	22.648	10.292
Καθαρή υποχρέωση στο τέλος της χρήσης	29.261	10.292

Οι αναλογιστικές παραδοχές είναι οι ακόλουθες:

	1/1-31/12/2022	1/1-31/12/2021
Αναλογιστικές Παραδοχές στο τέλος της χρήσης		
Επιτόκιο προεξόφλησης	3,76%	0,12%
Πληθωρισμός	3,00%	2,10%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	5,00%	4,10%
Διάρκεια υποχρεώσεων	4,23	3,53

	Μεταβολή	Αύξηση	Μείωση
Ανάλυση ευαισθησίας αποτελεσμάτων			
Επιτόκιο προεξόφλησης +0,5%	(575)	-	1,96%
Επιτόκιο προεξόφλησης -0,5%	607	2,07%	-
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών +0,5%	597	2,04%	-
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών +0,5%	(571)	-	1,95%

Οι λογιστικές απεικονίσεις, των υποχρεώσεων της εταιρείας οι οποίες προκύπτουν από τις αποζημιώσεις του νόμου 4093/2012, προσδιορίστηκαν μέσω αναλογιστικής μελέτης σύμφωνα με όσα ορίζονται από το ΔΛΠ19 σχετικά με τους ενεργούς εργαζόμενους τον Δεκέμβριο του 2022.

6.22 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις που παρουσιάζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Λοιπές προβλέψεις	803.456	803.456	703.456	703.456
Σύνολο	803.456	803.456	703.456	703.456

Η κίνηση των προβλέψεων έχει ως ακολούθως:

	Ο Όμιλος	Η Εταιρεία
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2021	948.578	848.578
Προσθήκες χρήσης	-	-
Μειώσεις χρήσης	(145.122)	(145.122)
Υπόλοιπο 31/12/2021	803.456	703.456
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2022	803.456	703.456
Προσθήκες χρήσης	-	-
Υπόλοιπο 31/12/2022	803.456	703.456

Οι λοιπές προβλέψεις αφορούν έξοδα για την πιθανή έκθεση σε περιβαλλοντικούς κινδύνους τριών ακινήτων στη Χαλκίδα, στον Βοτανικό και στο Ωραιόκαστρο Θεσσαλονίκης.

6.23 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Εγγυήσεις ενοικίων	2.691.834	2.105.763	1.479.803	1.265.408
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις σε Πειραιώς Leasing AE	79.898	216.866	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	350.273	347.882	-	-
Σύνολο	3.122.005	2.670.510	1.479.803	1.265.408

Η αύξηση στις ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων οφείλεται στις εγγυήσεις νέων μισθωτών και στις προσθήκες των νέων θυγατρικών και ακινήτων. Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις σε Πειραιώς Leasing AE αφορούν υποχρέωση της θυγατρικής ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ (βλπ. Σημ 6.17)

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν οφειλές από φορολογικές υποχρεώσεις της θυγατρικής ΘΕΣΜΙΑ ΑΕ, που έχουν ρυθμιστεί σύμφωνα με την απόφαση 615/2019 του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, το οποίο επικύρωσε τη Συμφωνία Εξυγίανσης της εταιρείας με βάση το άρθρο 106 β του Πτωχευτικού κώδικα. Οι οφειλές των φορολογικών υποχρεώσεων θα καταβληθούν σε 180 ισόποσες έντοκες μηνιαίες δόσεις, με επιτόκιο 1,5%.

6.24 Προμηθευτές

Οι Προμηθευτές του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Προμηθευτές	695.452	1.152.211	475.340	805.072
Προκαταβολές πελατών	1.156	738	738	738
Σύνολο	696.608	1.152.949	476.079	805.811

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».

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

Ο Όμιλος και 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 κατά την συγκριτική περίοδο 2021. Η μεταβολή στο φορολογικό καθεστώς αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα χρήσης της συγκριτικής περιόδου.

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.

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

Το συνολικό ποσό του φόρου αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Φόρος Επενδύσεων Α' Εξαμήνου	30.771	-	15.436	-
Φόρος Επενδύσεων Β' Εξαμήνου	297.537	-	146.891	-
Φόρος Εισοδήματος	48.334	(71.308)	-	-
Αναβαλλόμενη φορολογική επιβάρυνση	-	5.132.010	-	(1.661.673)
Σύνολο	376.642	5.060.702	162.327	(1.661.673)

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης

Για τις χρήσεις 2011 έως 2015, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρείες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης που οι ετήσιες χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονταν υποχρεωτικά, υποχρεούνταν να λαμβάνουν «Ετήσιο Πιστοποιητικό» που προβλεπόταν στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013, το οποίο εκδιδόταν μετά από φορολογικό έλεγχο που διενεργούνταν από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ήλεγχε τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Κατόπιν ολοκλήρωσης του φορολογικού ελέγχου, ο Νόμιμος Ελεγκτής ή το ελεγκτικό γραφείο εξέδιδε στην Εταιρεία «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» και στην συνέχεια την υπέβαλε ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών. Από τη χρήση 2016 και μετά η έκδοση του «Ετήσιου Πιστοποιητικού» είναι προαιρετική. Η φορολογική αρχή διατηρεί το δικαίωμα να προχωρήσει σε φορολογικό έλεγχο εντός του θεσπισθέντος πλαισίου όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 36 του Ν. 4174/2013.

Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές από τη χρήση 2017.

Για τις χρήσεις 2011 έως 2021, η Εταιρεία και οι θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου πλην της εταιρείας VALOR IKE, έχουν ελεγχθεί από την ΣΟΛ Crowe Α.Ε. και έχει λάβει «Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης» χωρίς επιφύλαξη σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις (άρθρο 82 παρ. 5 Ν. 2238/1994 για τις χρήσεις 2011-2013 και άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013 για τις χρήσεις 2014-2021).

Για τη χρήση 2022 ο φορολογικός έλεγχος ήδη διενεργείται από την ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές - Λογιστές Α.Ε. σύμφωνα με το άρθρο 65Α του Ν.4174/2013. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

6.26 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Λοιπές υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	428.025	442.053	139.934	196.222
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	44.126	41.506	44.126	41.506
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	246.443	248.621	68.738	98.567
Πιστωτές διάφοροι	168.789	273.304	71	17.075
Σύνολο	887.383	1.005.483	252.870	353.368

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.

6.27 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01/01/2022- 31/12/2022	01/01/2021- 31/12/2021	01/01/2022- 31/12/2022	01/01/2021- 31/12/2021
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	12.150.647	6.522.549	5.478.159	4.491.056
Σύνολο	12.150.647	6.522.549	5.478.159	4.491.056

Στα ανωτέρω έσοδα από μισθώματα του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό ύψους € 583 χιλ. και € 184 χιλ. 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 δύο έως είκοσι δύο ετών και διέπεται από τη σχετική περί εμπορικής μίσθωσης νομοθεσία.

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01/01/2022- 31/12/2022	01/01/2021- 31/12/2021	01/01/2022- 31/12/2022	01/01/2021- 31/12/2021
Μέχρι 1 έτος	12.899.445	9.845.796	6.029.980	4.854.188
Από 2 μέχρι και 5 έτη	41.512.006	32.961.210	18.051.168	15.333.530
Περισσότερο από 5 έτη	29.413.223	16.344.742	17.251.600	5.803.326
Σύνολο	83.824.674	59.151.748	41.332.748	25.991.044

Η μεταβολή οφείλεται στην προσθήκη νέων ακινήτων από την Εταιρεία και τον 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	
	01/01/2022- 31/12/2022	01/01/2021- 31/12/2021	01/01/2022- 31/12/2022	01/01/2021- 31/12/2021
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	2.175.300	2.420.740	1.340.558	-
Έσοδα από κοινόχρηστα	753.460	578.191	691.453	578.191
Σύνολο	2.928.760	2.998.931	2.032.012	578.191

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών αφορούν παροχή υπηρεσιών διαχείρισης ΣΔΙΤ της θυγατρικής Εταιρείας JPA ΑΕΕΣ. Τα έσοδα από κοινόχρηστα αφορούν δαπάνες που πραγματοποιεί ο Όμιλος για λογαριασμό μισθωτών του.

6.29 Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01/01/2022- 31/12/2022	01/01/2021- 31/12/2021	01/01/2022- 31/12/2022	01/01/2021- 31/12/2021
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	2.399.750	2.027.032	674.238	295.503
Ασφάλιστρα	135.714	96.599	62.607	62.801
Φόρος ακίν. περιουσίας(ΕΝΦΙΑ)	468.108	439.884	321.607	309.382
Έξοδα κοινόχρηστων	733.371	551.834	671.364	551.834
Διάφορα έξοδα	102.724	27.206	86.374	27.206
Σύνολο	3.839.668	3.142.556	1.816.190	1.246.726

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

Ποσά €0,13 εκ. για την Εταιρεία και € 1,91εκ. για τον Όμιλο, τα οποία εμφανίζονταν κατά την συγκριτική χρήση 2021 στα λοιπά έξοδα, αναταξινομήθηκαν στα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα ώστε να καταστούν συγκρίσιμα με την τρέχουσα χρήση 2022.(σημ. 6.39).

6.30 Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	01/01/2022- 31/12/2022	01/01/2021- 31/12/2021	01/01/2022- 31/12/2022	01/01/2021- 31/12/2021
Μισθωτοί	16	15	16	15
Σύνολο Εργαζομένων	16	15	16	15

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Παροχές σε εργαζομένους				
Μισθοί και ημερομίσθια	1.251.940	714.260	1.251.940	714.260
Εργοδοτικές εισφορές	194.668	138.691	194.668	138.691
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού	22.648	10.292	22.648	10.292
Κόστος προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	413.333	211.333	413.333	211.333
Λοιπές παροχές	22.784	13.722	22.784	13.722
Σύνολο	1.905.373	1.088.298	1.905.373	1.088.298

Η αύξηση που καταγράφεται το 2022 προκύπτει ως αποτέλεσμα της στελέχωσης της Εταιρείας, η οποία έλαβε χώρα σταδιακά εντός του 2021, με βάση τη νέα οργανωτική δομή της καθώς και του προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (Σημ. 6.16).

6.31 Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Στα Λοιπά λειτουργικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01/01/2022- 31/12/2022	01/01/2021- 31/12/2021	01/01/2022- 31/12/2022	01/01/2021- 31/12/2021
Αμοιβές Συνεργατών-Συμβούλων	1.041.027	1.372.401	661.682	805.711
Παροχές τρίτων	353.160	221.772	90.104	69.946
Φόροι τέλη	150.987	78.168	94.610	63.823
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	247.683	186.527	247.683	186.527
Διάφορα έξοδα	550.002	378.146	276.608	263.967
Σύνολο	2.342.860	2.237.014	1.370.688	1.389.974

Οι αμοιβές συνεργατών – συμβούλων αφορούν σε έξοδα αναδιοργάνωσης καθώς και έξοδα συνεργατών - συμβούλων.

Ποσά € 0,13 εκ. για την Εταιρεία και € 1,91 εκ. για τον Όμιλο, τα οποία εμφανίζονταν κατά την συγκριτική χρήση 2021 στα λοιπά έξοδα, αναταξινομήθηκαν στα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα ώστε να καταστούν συγκρίσιμα με την τρέχουσα χρήση 2022 (σημ. 6.39).

6.32 Άλλα έσοδα

Τα Άλλα έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01/01/2022- 31/12/2022	01/01/2021- 31/12/2021	01/01/2022- 31/12/2022	01/01/2021- 31/12/2021
Έσοδα από προβλέψεις προηγ. χρήσεων	424.739	345.122	282.127	145.122
Έσοδα από εγγυήσεις προηγ. χρήσεων	-	147.000	-	-
Διάφορα έσοδα	64.791	185.658	3.289	94.086
Σύνολο	489.530	677.780	285.415	239.209

6.33 Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα

Στα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01/01/2022- 31/12/2022	01/01/2021- 31/12/2021	01/01/2022- 31/12/2022	01/01/2021- 31/12/2021
Τόκοι από Δάνεια τραπεζών	5.585.111	3.740.236	3.905.501	1.638.989
Τόκοι από Μισθώσεις	241.938	219.728	63.039	36.419
Λοιπά τραπεζικά έξοδα & έξοδα χρηματοδοτήσεων	142.981	57.631	41.201	15.518
Σύνολο	5.970.030	4.017.595	4.009.741	1.690.926

Στο κονδύλι «τόκοι από Δάνεια τραπεζών» περιλαμβάνονται οι τόκοι και το αναπόσβεστο μέρος των εξόδων έκδοσης του κοινού ομολογιακού δανείου της Alpha Bank, τα οποία αποσβέστηκαν ολοσχερώς, ύψους 307 χιλ. (σημείωση 6.19).

Στα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01/01/2022- 31/12/2022	01/01/2021- 31/12/2021	01/2022-31/12/2022	01/01/2021- 31/12/2021
Πιστωτικοί τόκοι	12	280	59.670	162.088
Τόκοι έσοδα από σύμβαση παραχώρησης (Σημ. 6.2)	2.901.374	2.435.708	-	-
Λοιπά έσοδα	-	137	-	50
Σύνολο	2.901.386	2.436.125	59.670	162.138

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 ιδίων μετοχών της Εταιρείας (σημείωση 6.9).

	Όμιλος	
	31/12/2022	31/12/2021
Κέρδη ανά μετοχή αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής	15.978.592	14.590.302
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	86.679.636	60.686.040
Βασικά κέρδη ανά μετοχή σε ευρώ	0,1843	0,2404

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	
	31/12/2022	31/12/2021
Κέρδη ανά μετοχή αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής	15.978.592	14.590.302
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	87.106.841	60.823.096
Απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή σε ευρώ	0,1834	0,2399

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		01.01.2022-31.12.2022	
	31.12.2022	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
JPA ΑΕΕΣ	-	-	6.620	-
PIRAEUS REGENERATION ZONAS ΑΕ	30.000	-	239.799	-
VALOR PROPERTIES ΙΚΕ	-	-	60.647	-
PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ ΑΕ	-	-	53.050	-
ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ	-	-	165.588	-
ΕΠΕΝΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ ΜΟΝ.1 ΑΕ	-	-	141.124	-
ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΕ	47.348	-	339.890	-
PREMIA ΡΙΚΙΑ ΑΕ	-	-	90.675	-
PREMIA ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΑΕ	350.000	-	302.463	-
ΘΕΣΜΙΑ Α.Ε.	132	-	-	-
PRIMALAFT Α.Ε.	994.232	-	-	-
Σύνολα	1.421.712	-	1.399.857	-

Θυγατρικές	31.12.2021		01.01.2021-31.12.2021	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
JPA ΑΕΕΣ	1.180.682	-	161.808	-
Σύνολα	1.180.682	-	161.808	-

	Όμιλος				Εταιρεία			
	31/12/2022		01/01/2022-31/12/2022		31/12/2022		01/01/2022-31/12/2022	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Συνδεδεμένες	-	-	24.000	727.420	-	-	24.000	414.070
VIA FUTURA Α.Ε.	-	-	24.000	727.420	-	-	24.000	414.070
SSG ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΟΙΝΟΠΟΙΕΙΑ ΜΟΝ.ΑΕ	-	538	-	1.246	-	538	-	1.246
Σύνολα	-	538	24.000	728.666	-	538	24.000	415.316
	31/12/2021		01/01/2021-31/12/2021		31/12/2021		01/01/2021-31/12/2021	
Συνδεδεμένες	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
STERNER STENHUS GREECE AB	-	-	-	362.777	-	-	-	62.777
STERNER STENHUS MANAGEMENT ΜΟΝ. Α. Ε	-	-	-	108.000	-	-	-	6.000
VIA FUTURA Α.Ε.	-	119.211	15.000	1.015.296	-	105.946	15.000	891.921
Σύνολα	-	119.211	15.000	1.486.073	-	105.946	15.000	960.698

Σημείωση :

- Με την συνδεδεμένη εταιρεία VIA FUTURA ΑΕ έχουν πραγματοποιηθεί αγορές παγίων-κατασκευαστικές εργασίες ακινήτων ποσού € 1.970.471
- Οι συναλλαγές με τη θυγατρική εταιρεία PRIMALAFT ΑΕ ποσού € 801.800 αφορούν τιμολόγηση δαπανών απόκτησης ακινήτου.
- Την 29.07.2022 η εταιρεία κατέβαλλε προς την συνδεδεμένη εταιρεία STERNER STENHUS GREECE AB ποσό €1 εκ. έναντι τιμήματος για την αγορά του 50% των μετοχών της εταιρείας PRIMALAFT και στην εταιρεία TSIKLOS HOLDINGS ποσό €1 εκ. έναντι τιμήματος για την αγορά του 50% των μετοχών της εταιρείας PRIMALAFT.

Παροχές προς τη Διοίκηση	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Αμοιβές διευθυντικών στελεχών	587.966	461.826	587.966	461.826
Αμοιβές Δ.Σ	86.400	125.361	86.400	125.361
Κόστος προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	336.667	170.000	336.667	170.000
Σύνολο	1.011.033	757.187	1.011.033	757.187

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

Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρία VIA FUTURA A.E αφορούν έσοδα μισθωμάτων από υπεκμίσθωση χώρου γραφείων και τα έξοδα αφορούν κατασκευαστικές εργασίες, μελέτες ακινήτων και λήψη υπηρεσιών για συντηρήσεις ακινήτων.

Οι συναλλαγές με τις θυγατρικές αφορούν τιμολογήσεις κοινών δαπανών.

Η απαίτηση προς τη θυγατρική ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ Α.Ε. αφορά απαίτηση από έκδοση ομολογιακού δανείου.

Δεν υπάρχουν δάνεια από/προς συνδεδεμένα μέρη, πλην αυτού που αναγράφεται ανωτέρω.

Σημειώνεται ότι οι ανωτέρω συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι σύμφωνα με τη συνήθη συναλλακτική πρακτική και την υιοθετημένη τιμολογιακή πολιτική που ισχύει για μη συνδεδεμένα μέρη.

Δεν υπάρχουν επισφαλείς απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη.

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 2022 και παρείχε ελεγκτικές και λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες στην Εταιρεία και στον Όμιλο. Αντίστοιχα, για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 ο νόμιμος ανεξάρτητος ορκωτός ελεγκτής λογιστής ήταν το ελεγκτικό γραφείο ΣΟΛ Crowe Α.Ε.

Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζονται οι συνολικές αμοιβές για τις ελεγκτικές και λοιπές επαγγελματικές υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στον Όμιλο από το δίκτυο της γραφείο ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές-Λογιστές Α.Ε. και ΣΟΛ Crowe Α.Ε για τις χρήσεις 2022 και 2021 αντίστοιχα:

	Όμιλος	
	01/01/2022 - 31/12/2022	01/01/2021 - 31/12/2021
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	78.000	69.010
Αμοιβές για την έκδοση Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης	42.000	43.730
Λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες	19.500	8.290
Σύνολο	139.500	121.030

6.37 Ανάλυση Ευαισθησίας

Οι παρακάτω πίνακες αναλύουν την επίπτωση στα αποτελέσματα σε σχέση με: (α) τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρίας και του Ομίλου ως προς τον κίνδυνο από μεταβολή των επιτοκίων και τον κίνδυνο από την μεταβολή των χρηματιστηριακών τιμών και (β) τις επενδύσεις σε ακίνητα ως προς τον κίνδυνο από την μεταβολή των αγοραίων τιμών.

Η Εταιρία και ο Όμιλος εκτίθενται στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων από δάνεια μεταβλητού επιτοκίου τα οποία επηρεάζουν τα αποτελέσματα/ καθαρή θέση μέσω της μεταβολής των χρηματοοικονομικών εξόδων και στον κίνδυνο μεταβολής των λοιπών συνολικών εσόδων/ καθαρή θέση μέσω της μεταβολής των χρηματιστηριακών τιμών των διαθεσίμων προς πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

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

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

Όμιλος 2022	Λογιστική Αξία	Κίνδυνος Επιτοκίου		Κίνδυνος Υποτίμησης ακινήτων	
		+ 100 M.B.	- 100 M.B.	+ 5%	- 5%
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	165.794.580	(1.657.946)	1.657.946	-	-
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	4.890.383	(48.904)	48.904	-	-
Επενδύσεις σε ακίνητα	229.066.000	-	-	11.453.300	(11.453.300)
Καθαρή Επίδραση στα Αποτελέσματα		(1.706.850)	1.706.850	11.453.300	(11.453.300)

Όμιλος 2021	Λογιστική Αξία	Κίνδυνος Επιτοκίου		Κίνδυνος Υποτίμησης ακινήτων	
		+ 100 M.B.	- 100 M.B.	+ 5%	- 5%
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	55.884.963	(558.850)	558.850	0	0
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	42.516.339	(425.163)	425.163	0	0
Επενδύσεις σε ακίνητα	146.776.000	0	0	7.338.800	(7.338.800)
Φόρος Εισοδήματος (22%)		216.483	(216.483)	(1.614.536)	1.614.536
Καθαρή Επίδραση στα Αποτελέσματα		(767.530)	767.530	5.724.264	(5.724.264)

Εταιρεία 2022	Λογιστική Αξία	Κίνδυνος Επιτοκίου		Κίνδυνος Υποτίμησης ακινήτων	
		+ 100 M.B.	- 100 M.B.	+ 5%	- 5%
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	105.525.153	(1.055.252)	1.055.252	-	-
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	1.237.992	(12.380)	12.380	-	-
Επενδύσεις σε ακίνητα	103.260.000	-	-	5.163.000	(5.163.000)
Καθαρή Επίδραση στα Αποτελέσματα		(1.067.631,45)	1.067.631	5.163.000	(5.163.000)

Εταιρεία 2021	Λογιστική Αξία	Κίνδυνος Επιτοκίου		Κίνδυνος Υποτίμησης ακινήτων	
		+ 100 M.B.	- 100 M.B.	+ 5%	- 5%
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	1.916.234	(19.162)	19.162	0	0
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	39.663.519	(396.635)	396.635	0	0
Επενδύσεις σε ακίνητα	74.220.000	0	0	3.711.000	(3.711.000)
Φόρος Εισοδήματος (22%)		91.475	(91.475)	(816.420)	816.420
Καθαρή Επίδραση στα Αποτελέσματα		(324.322)	324.322	2.894.580	(2.894.580)

6.38 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:

Υποχρεώσεις -απαιτήσεις	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Παραχωρημένες υποθήκες & προσημειώσεις - Οικόπεδα και Κτίρια	64.502.543	306.085.543	2.040.000	219.760.000
	64.502.543	306.085.543	2.040.000	219.760.000

Επί των μετοχών των θυγατρικών Εταιρειών JPA ΑΕΕΣ, ARVEN ΑΕ, PREMIA ΡΙΚΙΑ Α.Ε, PREMIA ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ Α.Ε., ΑΔΑΜ ΤΕΝ Α.Ε., ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ Α.Ε και PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ Α.Ε. υφίσταται ενέχυρο υπέρ των τραπεζών-πιστωτών τους.

Διευκρινίζεται ότι ο Όμιλος είναι σε διαδικασία άρσης προσημειώσεων και υποθηκών ποσού € 55 εκ. καθώς έχει προβεί σε αποπληρωμή των σχετικών δανειακών υποχρεώσεων.

Δεν εκκρεμούν δικαστικές υποθέσεις κατά των εταιριών του Ομίλου την 31.12.2022 που θα επηρέαζαν την χρηματοοικονομική του κατάσταση.

6.39 Αναμόρφωση Χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρήσεως 31/12/2022

I. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	Δημοσιευμένα	Αναταξινόμηση Όμιλος	Αναταξινομηθέντα
Ενεργητικό			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	32.961.005	4.680.451	37.641.456
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού	32.961.005	4.680.451	37.641.456
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	6.198.859	-4.680.451	1.518.408
Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού	6.198.859	-4.680.451	1.518.408
Σύνολο Ενεργητικού			

Ποσό € 4,68 εκ. για τον Όμιλο, το οποίο εμφανίζονταν κατά την συγκριτική χρήση 2021 στο κονδύλι «Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος» του κυκλοφορούντος ενεργητικού, αναταξινομήθηκε στο αντίστοιχο κονδύλι των μη κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού ώστε να καταστεί συγκρίσιμο με την τρέχουσα χρήση 2022.

II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΧΡΗΣΗΣ	Δημοσιευμένα	Αναταξινόμηση Όμιλος	Αναταξινομηθέντα
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(4.152.256)	1.915.241	(2.237.014)
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		(1.915.241)	(1.915.241)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(1.518.701)	Εταιρεία	
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		128.727	(1.389.974)
		(128.727)	(128.727)

Ποσά € 0,13 εκ. για την Εταιρεία και € 1,91 εκ. για τον Όμιλο, τα οποία εμφανίζονταν κατά την συγκριτική χρήση 2021 στα λοιπά έξοδα, αναταξινομήθηκαν στα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα ώστε να καταστούν συγκρίσιμα με την τρέχουσα χρήση 2022.

6.40 Γεγονότα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Την 04.02.2023 υπεγράφη δεσμευτική συμφωνία για την μεταβίβαση του 65% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Skyline Real Estate Single Member S.A. («Skyline») από την Alpha Group Investments Ltd του Ομίλου ALPHA BANK, στο επενδυτικό σχήμα «P & E INVESTMENTS ANΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» («Επενδυτική Κοινοπραξία»). Η Εταιρεία συμμετέχει στην Επενδυτική Κοινοπραξία με ποσοστό 25% ενώ με 75% συμμετέχει ο Όμιλος DIMAND. Η Επενδυτική Κοινοπραξία θα αποκτήσει το 65% του μετοχικού κεφαλαίου της Skyline και η ALPHA BANK θα διατηρήσει συμμετοχή 35%. Η Skyline θα είναι ιδιοκτήτης χαρτοφυλακίου 573 ακινήτων διαφόρων χρήσεων (όπως γραφεία, εμπορικά καταστήματα, κατοικίες, βιομηχανικές εγκαταστάσεις/logistics). Σημαντικός αριθμός ακινήτων παραδίδονται μισθωμένα, με σημαντικότερο μισθωτή την ALPHA BANK, ενώ τα υπόλοιπα προορίζονται, εν μέρει για ανακατασκευή και επαναποθέτηση στην αγορά προς εκμετάλλευση, και εν μέρει προς πώληση. Η συνολική αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων ανέρχεται € 438 εκατ., η δε μεταβίβασή τους στη Skyline θα πραγματοποιηθεί σταδιακά σε φάσεις. Στόχος είναι η ολοκλήρωση της συναλλαγής να πραγματοποιηθεί μέχρι το τέλος του 2^{ου} τριμήνου του 2023.

Την 11.1.2023, η PRIMALAFTH ATHENS A.E., 100% θυγατρική της PREMIA προχώρησε στην απόκτηση όμορου με το Athens Heart οικοπέδου επιφάνειας 1.849 τ.μ, το οποίο εντάσσεται στο σχεδιασμό μετατροπής του ακινήτου σε γραφείο, έναντι τιμήματος € 1,5 εκ.

Την 15.03.2023, η ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΖΥΘΟΠΟΙΙΑ, η Εταιρεία και η STERNER STENHUS GREECE συμφώνησαν τη μεταβίβαση της ακίνητης περιουσίας, της επιχείρησης και του brand του Φυσικού Μεταλλικού Νερού ΙΟΛΗ. Με βάση τη συμφωνία, το οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 99.209 τμ και οι εντός αυτού κτιριακές εγκαταστάσεις επιφάνειας 12.230 τμ, στην περιοχή του Μοσχοχωρίου Φθιώτιδος περιέρχονται στην κυριότητα της Εταιρείας. Μισθωτής του ακινήτου και ανάδοχος της επιχείρησης θα είναι η νεοσυσταθείσα εταιρεία ΙΟΛΗ ΠΗΓΗ, θυγατρική της STERNER STENHUS GREECE. Η μεταβίβαση ολοκληρώθηκε στις 15.3.2023.

Την 17.03.2023 εκταμιεύτηκε ποσό € 13,8 εκ. στο πλαίσιο της αναχρηματοδότησης α) υφιστάμενου δανεισμού των θυγατρικών εταιρειών PREMIA ΡΙΚΙΑ, PREMIA ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ και ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 και β) τη χρηματοδότηση αγοράς νέων ακινήτων ή/και την κάλυψη γενικών επιχειρηματικών σκοπών.

Την 21.3.2023 ολοκληρώθηκε η απόκτηση από την Εταιρεία αυτοτελούς ακινήτου στην Ξάνθη σε συνέχεια υπογραφής σχετικού προσυμφώνου το Δεκέμβριο του 2022 έναντι τιμήματος € 2,1 εκ. Το ακίνητο, συνολικού εμβαδού 5.250 τ.μ., θα λειτουργήσει ως φοιτητική εστία στους υπέρ του ισογείου ορόφους με 105 επιπλωμένα διαμερίσματα ενώ επίσης θα περιλαμβάνει ισόγειο κατάστημα και υπόγειο χώρο στάθμευσης. Οι σχετικές εργασίες ανακαίνισης του ακινήτου αναμένεται να ολοκληρωθούν εντός του 2023. Η χρηματοδότηση της ως άνω αγοράς πραγματοποιήθηκε σε ποσοστό 72,5% ήτοι € 1,5 εκ. με τραπεζικό δανεισμό.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.**Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ****Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ****ΗΛΙΑΣ ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ
Α. Δ. Τ. ΑΟ - 507905****ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ
Α. Δ. Τ. ΑΗ- 093898****ΜΑΡΙΑ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ
Α .Δ. Τ. ΑΚ 546999
Α.Μ. Αδείας Ο .Ε.Ε. Α / 16009****ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΟΣ ΤΟΠΟΣ ΑΝΑΡΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΚΘΕΣΕΩΝ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ**

Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, οι εκθέσεις ελέγχου των ορκωτών ελεγκτών και οι εκθέσεις του διοικητικού συμβουλίου της μητρικής εταιρείας «**PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** » 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 Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών και με εισφορές σε είδος για την περίοδο από 01.01.2022 μέχρι την 31.12.2022

Γνωστοποιείται, σύμφωνα με τα άρθρα 4.1.2, του Κανονισμού του Χ.Α., καθώς και τις αποφάσεις 25/17.07.2008 του Δ.Σ. του Χ.Α., όπως τροποποιήθηκε στις 06.12.2017 και 8/754/14.04.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν, ότι από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου εν μέρει με καταβολή μετρητών και εν μέρει με εισφορές σε είδος που έγινε με κατάργηση (αποκλεισμός) του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων, σύμφωνα με την από 19.05.2021 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων και τις από 03.06.2021 και 07.07.2021 αποφάσεις των συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, αντλήθηκαν συνολικά κεφάλαια ύψους € 74.999.996,64, εκ των οποίων € 47.515.213,44 σε μετρητά και € 27.484.783,20 με εισφορές σε είδος. Τα έξοδα της έκδοσης ανήλθαν σε € 1.609.620,32 και καλύφθηκαν εξ' ολοκλήρου από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν σε μετρητά από την παραπάνω αύξηση. Ως εκ τούτου, το συνολικό ποσό που αντλήθηκε σε μετρητά μετά από την αφαίρεση των εξόδων της έκδοσης ανήλθε σε € 45.905.593,12. Η πιστοποίηση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου από το Δ.Σ. της Εταιρείας έλαβε χώρα την 27.07.2021. Το Χρηματιστήριο Αθηνών, κατά την από 27.07.2021 συνεδρίασή του, ενέκρινε την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στο Χ.Α. των 52.083.331 νέων μετοχών. Η διαπραγμάτευση των νέων μετοχών στο Χ.Α. ξεκίνησε την 28.07.2021.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια με μετρητά, καθώς και η έως την 31.12.2022 διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων ανά κατηγορία χρήσης/επένδυσης, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από την παράγραφο 4.1.4.1 του Ενημερωτικού Δελτίου, ως ακολούθως:

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ					
(Ποσά σε €)					
Σκοπός Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων	Καθαρά Αντληθέντα Κεφάλαια Διάθεση	Αντληθέντα προς	Ποσό αντληθέντων Κεφαλαίων έως 31.12.2021	Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που καταβλήθηκαν περίοδο 01.01-31.12.2022	Υπόλοιπο προς Διάθεση 31.12.2022
Επενδύσεις σε Ακίνητα		42.905.593	22.985.911	19.919.657	24
Κεφάλαιο κίνησης		3.000.000	2.809.963	190.037	0
Σύνολο		45.905.593	25.795.874	20.109.695	24

Σημειώσεις :

I. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Τα διατεθέντα κεφάλαια, έως 31.12.2022, χρησιμοποιήθηκαν ως εξής :

Στις 30.11.2021 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την εξαγορά αυτοτελούς ακινήτου εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων (serviced apartments), μέσω απόκτησης του 100% των μετοχών των Εταιρειών Ζonas και Top Realty, ιδιοκτητριών του ακινήτου. Το ακίνητο βρίσκεται στον Πειραιά, στην περιοχή του Αγίου Διονυσίου και είναι πλήρως μισθωμένο. Το κόστος κτήσης των μετοχών των εν λόγω Εταιρειών ανήλθε σε €10.160 χιλ. εκ των οποίων μέχρι την 31/12/2021 έχει καταβληθεί €10.126 χιλ. και έως την 31.12.2022 €34 χιλ.

Στις 10.12.2021 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας « IQ KARELA ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», η οποία έχει στην κυριότητα της ακίνητο εντός της ΒΙΟ.ΠΑ. Παιανίας, στο οποίο σχεδιάζεται να αναπτυχθεί πάρκο βιοτεχνολογίας. Η αξία της προκαταβολής

ανέρχεται σε € 7,954 χιλ. Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε στο σύνολό της από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με μετρητά .

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

(α) Έλυσαν το από 10.12.2021 προσύμφωνο μεταβίβασης των μετοχών της IQ Karela M.A.E. με επιστροφή της προκαταβολής € 7,954 εκ.

(β) Προχώρησαν σε μεταβίβαση από την Arcela Investments Limited στη Premia Properties του 40% των μετοχών της IQ Karela M.A.E. και ταυτόχρονα προσυμφώνησαν τη μεταβίβαση του υπολοίπου 60% των μετοχών αυτής κατά την ολοκλήρωση της ανάπτυξης του ακινήτου και έναρξης λειτουργίας του, ως συγκροτήματος μικτών χρήσεων.

Η αξία της προκαταβολής ανέρχεται σε € 3.047 χιλ. Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε κατά € 3.007 χιλ από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με μετρητά .

Στις 15 12 2021 η Εταιρεία, υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση του συνόλου των εταιρικών μεριδίων της Εταιρείας «VALOR PROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ», η οποία έχει το δικαίωμα μακροχρόνιας εκμετάλλευσης ενός ακινήτου που λειτουργεί ως φοιτητική εστία στην Θεσσαλονίκη. Η συναλλαγή ολοκληρώθηκε την 31.03.2022 Η αξία της προκαταβολής ανερχόταν σε € 1.621 χιλ. και έως την 31.12.2022 καταβλήθηκαν € 1.511χιλ.

Στις 21 12 2021 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την αγορά του συνόλου των οριζοντίων ιδιοκτησιών δύο (2) ακινήτων με καταβολή αρραβώνα €3.285 χιλ. Τα δύο ακίνητα λειτουργούν ως φοιτητικές εστίες στην Αθήνα και Πάτρα. Η αγορά του ακινήτου στην Αθήνα ολοκληρώθηκε την 31.3.2022 και του ακινήτου στην Πάτρα ολοκληρώθηκε στις 13.07.2022, και έως την 31.12.2022 έχουν καταβληθεί €109 χιλ.

Στις 23.05.2022 έγινε αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της θυγατρικής PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ ύψους € 8.958 χιλ. που αφορά στην αγορά του ακινήτου Εκπαιδευτήρια Δούκα στο Μαρούσι.

Στις 1.07.2022 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την αγορά αγροτεμαχίου με καταβολή αρραβώνα € 2.500 χιλ. Το ακίνητο βρίσκεται στον Κύριλλο Ασπρόπυργου. Εώς και 31.12.2022 έχουν καταβληθεί συνολικά 2.516 χιλ.

Στις 28.07.2022 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας « PRIMALAFT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», η οποία έχει στην κυριότητά της ακίνητο Πειραιώς 180 Ταύρος. Στο ακίνητο σχεδιάζεται να αναπτυχθούν γραφεία. Το ύψος του τιμήματος ανέρχεται σε € 2.000 χιλ. Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε στο σύνολό της από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με μετρητά .

Στις 19.09.2022 σύμβαση έργου-κατασκευαστικές εργασίες για το ακίνητο επί της Θερμαϊκού 19 Θσ/κη . Το ακίνητο έχει μισθώσει στην εταιρεία SGB ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΙΔΙΟΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΑΕ LEROY MERLIN. Η αξία της προκαταβολής στον ανάδοχο του έργου έως 31.12.2022 ανέρχεται σε € 768 χιλ.

Στις 27.10. 2022 ολοκληρώθηκε η μεταβίβαση των ακινήτων των εταιρειών «Ι.ΜΠΟΥΤΑΡΗΣ & ΥΙΟΣ Α.Ε.» & «Ι.ΜΠΟΥΤΑΡΗΣ & ΥΙΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ & ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε.» («ΜΠΟΥΤΑΡΗΣ») στην Εταιρεία σε υλοποίηση της από 22/8/2022 δικαστικής απόφασης επικύρωσης Συμφωνίας Εξυγίανσης για τις προαναφερθείσες εταιρείες .Αναλυτικότερα, η PREMIA απέκτησε έναντι τιμήματος € 12,3 εκατ., κτίρια συνολικής επιφάνειας 28.800 τετραγωνικών μέτρων (εκ των οποίων 5 οιοποιεία 15.660 τ.μ. καθώς και κτίριο γραφείων στο Πικέρμι Αττικής) και οικοπέδα έκτασης 740 στρεμμάτων εκ των οποίων 5 αμπελώνες 633 στρεμμάτων οι οποίοι βρίσκονται σε εξαιρετικές τοποθεσίες παραγωγής οίνου της χώρας (Νάουσα, Γουμένισσα, Μαντινεία, Νεμέα, Σαντορίνη, Κρήτη). Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε μερικώς από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας και ανέρχεται στο ποσό των € 8.842 χιλ.

Στις 10.11 2022 η Εταιρεία , υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση αυτοτελούς ακινήτου εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων. Το ακίνητο βρίσκεται στην Ξάνθη και θα λειτουργεί ως φοιτητική εστία. Η εν λόγω προκαταβολή χρηματοδοτήθηκε μερικώς από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου και ανέρχεται στο ποσό των € 123 χιλ..

Στις 01.12.2022 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την εξαγορά βιομηχανικού κτιρίου στο Κρουονέρι Αττικής, έναντι €2,1 εκατ. Το ακίνητο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Κρουονερίου 114 και είναι μισθωμένο Από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας χρησιμοποιήθηκαν για την απόκτηση του εν λόγω ακινήτου ποσό € 6 χιλ.

II. Κεφάλαιο κίνησης

Το συνολικό διατεθέν ποσό των € 3.000 χιλ.. χρησιμοποιήθηκε για κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας μέχρι την 31.12.2022, με ποσό ύψους €190.037,26 να έχει διατεθεί εντός του έτους 2022.

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 8β, Μαρούσι
151 25 Αθήνα

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

**Building a better
working world**

Έκθεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών και με εισφορές σε είδος για την περίοδο από 01.01.2022 μέχρι την 31.12.2022»

Προς: Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία

Πεδίο εφαρμογής και σκοπός

Πραγματοποιήσαμε τις διαδικασίες που απαριθμούνται κατωτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (το "Αναθέτον Μέρος"), αποκλειστικά και μόνο για να βοηθήσουμε το Αναθέτον μέρος στο πλαίσιο της τήρησης των υποχρεώσεων του αναφορικά με την «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών και με εισφορές σε είδος για την περίοδο από 01.01.2022 μέχρι την 31.12.2022» (το "Υποκείμενο Θέμα" και εφεξής η «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων») της εταιρείας PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (η "Εταιρεία"), που απορρέουν από τα όσα προβλέπονται από την Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 8/754/14.04.2016 και την Απόφαση 25/17.07.2008 του Χρηματιστηρίου Αθηνών, όπως τροποποιήθηκε στις 06.12.2017 (εφεξής «Αποφάσεις»), για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022 και ενδέχεται να μην είναι κατάλληλες για άλλο σκοπό.

Περιορισμός Χρήσης

Η παρούσα έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών (η "Έκθεση") προορίζεται αποκλειστικά για την ενημέρωση και τη χρήση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στο πλαίσιο της τήρησης των υποχρεώσεων της Εταιρείας, που απορρέουν από τις Αποφάσεις και δεν προορίζεται και δεν πρέπει να χρησιμοποιείται από κανέναν άλλο.

Ευθύνες του Αναθέτοντος Μέρους

Το Αναθέτον Μέρος έχει αναγνωρίσει ότι οι προσυμφωνημένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για το σκοπό της ανάθεσης.

Το Αναθέτον Μέρος είναι υπεύθυνο για το Υποκείμενο Θέμα επί του οποίου εκτελούνται οι προσυμφωνημένες διαδικασίες. Η επάρκεια αυτών των διαδικασιών αποτελεί αποκλειστική ευθύνη του Αναθέτοντος μέρους.

Ευθύνες του επαγγελματία

Πραγματοποιήσαμε την ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών (ΔΠΣΥ) 4400 (Αναθεωρημένο), Αναθέσεις Προσυμφωνημένων Διαδικασιών. Μια ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών περιλαμβάνει την εκτέλεση των διαδικασιών που έχουν συμφωνηθεί με το Αναθέτον Μέρος και την αναφορά των ευρημάτων τα οποία είναι τα πραγματικά αποτελέσματα των προσυμφωνημένων διαδικασιών που εκτελέστηκαν. Δεν προβαίνουμε σε καμία δήλωση σχετικά με την καταλληλότητα ή την επάρκεια των προσυμφωνημένων διαδικασιών που περιγράφονται παρακάτω, είτε για τον σκοπό για τον οποίο ζητήθηκε η παρούσα έκθεση, είτε για οποιονδήποτε άλλο σκοπό.

Η παρούσα ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάθεση διασφάλισης. Ως εκ τούτου, δεν εκφράζουμε γνώμη ή συμπέρασμα διασφάλισης. Εάν είχαμε πραγματοποιήσει πρόσθετες διαδικασίες, ενδέχεται να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί.



**Building a better
working world**

Η ανεξαρτησία μας και η διαχείριση ποιότητας

Κατά την εκτέλεση της ανάθεσης προσυμφωνημένων διαδικασιών, συμμορφωθήκαμε με τις απαιτήσεις του Διεθνούς Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές (“Κώδικας IESBA”). Δεν απαιτείται να είμαστε ανεξάρτητοι για τους σκοπούς αυτής της ανάθεσης - ωστόσο, συμμορφωθήκαμε με τις απαιτήσεις ανεξαρτησίας του Κώδικα IESBA που ισχύουν για αναθέσεις διασφάλισης εκτός από αναθέσεις χρηματοοικονομικού ελέγχου ή επισκόπησης. Είμαστε ο ανεξάρτητος ορκωτός ελεγκτής της Οντότητας και, ως εκ τούτου, συμμορφωθήκαμε επίσης με τις απαιτήσεις ανεξαρτησίας του Κώδικα IESBA που ισχύουν στο πλαίσιο του ελέγχου των οικονομικών καταστάσεων.

Η EY εφαρμόζει το International Standard on Quality Management 1 (ISQM-1), Quality Management for Firms that Perform Audits and Reviews of Financial Statements, and Other Assurance and Related Services Engagements, και κατά συνέπεια σχεδιάζει, εφαρμόζει και λειτουργεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας, συμπεριλαμβανομένων τεκμηριωμένων πολιτικών και διαδικασιών σχετικά με τη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις δεοντολογίας, τα επαγγελματικά πρότυπα και τις εφαρμοστέες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

Περιγραφή των διαδικασιών που εκτελούνται

Πραγματοποιήσαμε τις διαδικασίες που περιγράφονται κατωτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν με το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας με την από την 2^η Σεπτεμβρίου 2022 επιστολή ανάθεσης έργου, αναφορικά με την «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων» της Εταιρείας.

Διαδικασίες που διενεργήθηκαν

Συγκεκριμένα οι διαδικασίες που διενεργήσαμε συνοψίζονται ως εξής:

- 1) Συγκρίναμε εάν το περιεχόμενο της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων είναι σύμφωνο με τις Αποφάσεις.
- 2) Συγκρίναμε τη συνέπεια του περιεχομένου της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 09/07/2021, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας.
- 3) Συγκρίναμε το ποσό της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου που αναφέρεται στην Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων ως καταβολή με μετρητά εάν συμφωνεί με (α) το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε την 3^η Ιουνίου 2021 και την 7^η Ιουλίου 2021 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (β) το ποσό που αναφέρεται στο ως άνω Ενημερωτικό Δελτίο (γ) το ποσό που αφορά την εισφορά σε μετρητά και έχει κατατεθεί στον τραπεζικό λογαριασμό με αριθμό 110-00-2320-022601 που τηρεί η Εταιρεία στην Τράπεζα Alpha Bank.
- 4) Συμφωνήσαμε την διάθεση των αντληθέντων ποσών που αναφέρεται στην στήλη “Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που καταβλήθηκαν την περίοδο 01.01-31.12.2022” της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων με τα συμφωνητικά αγοράς, με τα πρακτικά και τις αποφάσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας όπου υφίστανται, και με τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.



**Building a better
working world**

Ευρήματα

Από τη διενέργεια των προαναφερόμενων διαδικασιών διαπιστώσαμε τα εξής:

- 1) Διαπιστώσαμε ότι το περιεχόμενο της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων είναι σύμφωνο με τις ανωτέρω Αποφάσεις.
- 2) Επιβεβαιώσαμε ότι το περιεχόμενο της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων συμφωνεί με τα αναφερόμενα στοιχεία στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 09/07/2021, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας.
- 3) Συμφωνήσαμε το ποσό της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου που αναφέρεται στην Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων, ως καταβολή με μετρητά με (α) το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε την 3^η Ιουνίου 2021 και την 7^η Ιουλίου 2021 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου των μετόχων της Εταιρείας (β) το ποσό που αναφέρεται στο ως άνω Ενημερωτικό Δελτίο (γ) το ποσό που αφορά την εισφορά σε μετρητά και έχει κατατεθεί στον τραπεζικό λογαριασμό με αριθμό 110-00-2320-022601 που τηρεί η Εταιρεία στην Τράπεζα Alpha Bank.
- 4) Τα αντληθέντα ποσά που αναφέρονται στην στήλη “Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που καταβλήθηκαν την περίοδο 01.01-31.12.2022” της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων, συμφωνούν με τα συμφωνητικά αγοράς, με τα πρακτικά και τις αποφάσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας όπου υφίσταται, και με τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.

Αθήνα, 6 Απριλίου 2023

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΕΛΕΟΝΟΡΑ ΣΕΚΑ
ΑΡ.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 50131
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8Β, ΜΑΡΟΥΣΙ
151 25 ΑΘΗΝΑ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 107

PREMIA

Properties

PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.

Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.: 861301000

Αριθμός Απόφασης Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς: 4/949/5.4.2022

Διεύθυνση έδρας Εταιρείας: Βασιλίσσης Σοφίας 59 Αθήνα, Τ.Κ. 11521

Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 25.01.2022 μέχρι την 31.12.2022

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 31.12.2022 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
Αποπληρωμή Κοινού Ομολογιακού Δανείου Alpha Bank, ονομ. αξίας, € 41,1 εκατ.	93.499.071	39.382.725	0
Επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία		25.332.489	28.783.857
Κεφάλαιο κίνησης	3.000.000,00	2.976.193	23.807
Σύνολο	96.499.071	67.691.406	28.807.665

Ως προς το Α/Α 1 του πίνακα σημειώνεται ότι η ολική αποπληρωμή του Ομολογιακού Δανείου πραγματοποιήθηκε την 02.02.2022, εντός των 30 ημερών από την Ημερομηνία Εκδόσεως του ΚΟΔ, βάσει του Ενημερωτικού Δελτίου.

Διευκρινίζεται ότι τα προσωρινώς αδιάθετα κεφάλαια είναι κατατεθειμένα σε τραπεζικό λογαριασμό στην Ελλάδα.

Σημειώσεις :

I. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Τα διατεθέντα κεφάλαια, έως 31.12.2022, χρησιμοποιήθηκαν ως εξής :

Στις 10.12.2021 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας « IQ KARELA ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ », η οποία έχει στην κυριότητα της ακίνητο εντός της ΒΙΟ.ΠΑ. Παιανίας, στο οποίο σχεδιάζεται να αναπτυχθεί πάρκο βιοτεχνολογίας. Η αξία της προκαταβολής

ανέρχεται σε € 7.953 χιλ. Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε στο σύνολό της από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με μετρητά .

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

(α) Έλυσαν το από 10.12.2021 προσύμφωνο μεταβίβασης των μετοχών της IQ Karela M.A.E. με επιστροφή της προκαταβολής € 7,954 εκ.

(β) Προχώρησαν σε μεταβίβαση από την Arcela Investments Limited στη Premia Properties του 40% των μετοχών της IQ Karela M.A.E. και ταυτόχρονα προσυμφώνησαν τη μεταβίβαση του υπολοίπου 60% των μετοχών αυτής κατά την ολοκλήρωση της ανάπτυξης του ακινήτου και έναρξης λειτουργίας του, ως συγκροτήματος μικτών χρήσεων.

Η αξία της προκαταβολής ανέρχεται σε € 3.047 χιλ. Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε μερικώς από τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια ποσό € 40 χιλ.

Στις 28.07 2022 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας « PRIMALAFΤ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», η οποία έχει στην κυριότητά της ακίνητο Πειραιώς 180 Ταύρος . Στο ακίνητο σχεδιάζεται να αναπτυχθούν γραφεία.

Στις 25 10 2022 έγινε αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της θυγατρικής PRIMALAFΤ ΑΕ ύψους € 18.032 χιλ. που αφορά στην αγορά του ακινήτου ΑΘΗΝΣ HEART Πειραιώς 180 Ταύρος . Στο ακίνητο σχεδιάζεται να αναπτυχθούν γραφεία

Στις 19.09 2022 υπογράφηκε σύμβαση έργου-κατασκευαστικές εργασίες για το ακίνητο επί της Θερμαϊκού 19 Θσ/κη . Το ακίνητο έχει μισθώσει στην εταιρεία SGB ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΙΔΙΟΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΑΕ LEROY MERLIN. Η αξία της προκαταβολής στον ανάδοχο του έργου έως 31.12.2022 ανέρχεται σε € 458 χιλ.

Στις 27.10. 2022 ολοκληρώθηκε η μεταβίβαση των ακινήτων των εταιρειών «Ι.ΜΠΟΥΤΑΡΗΣ & ΥΙΟΣ Α.Ε.» & «Ι.ΜΠΟΥΤΑΡΗΣ & ΥΙΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ & ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε.» («ΜΠΟΥΤΑΡΗΣ») στην Εταιρεία σε υλοποίηση της από 22/8/2022 δικαστικής απόφασης επικύρωσης Συμφωνίας Εξυγίανσης για τις προαναφερθείσες εταιρείες .Αναλυτικότερα, η PREMIA απέκτησε έναντι τιμήματος € 12,3 εκατ., κτίρια συνολικής επιφάνειας 28.800 τετραγωνικών μέτρων (εκ των οποίων 5 οιονοποιεία 15.660 τ.μ. καθώς και κτίριο γραφείων στο Πικέρμι Αττικής) και οικόπεδα έκτασης 740 στρεμμάτων εκ των οποίων 5 αμπελώνες 633 στρεμμάτων οι οποίοι βρίσκονται σε εξαιρετικές τοποθεσίες παραγωγής οίνου της χώρας (Νάουσα, Γουμένισσα, Μαντινεία, Νεμέα, Σαντορίνη, Κρήτη). Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε μερικώς από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου και ανέρχεται στο ποσό των € 4.208 χιλ.

Στις 3.10.2022 υπογράφηκε σύμβαση έργου-κατασκευαστικές εργασίες για το ακίνητο επί της Λ.Λαυρίου 76 Παιανία. Η αξία της προκαταβολής στον ανάδοχο του έργου έως 31.12.2022 ανέρχεται σε € 45 χιλ.

Στις 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. Η εν λόγω προκαταβολή χρηματοδοτήθηκε μερικώς από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου και ανέρχεται στο ποσό των € 85 χιλ.

Στις 01.12.2022 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την εξαγορά βιομηχανικού κτιρίου στο Κρουονέρι Αττικής, έναντι €2,1 εκατ. Το ακίνητο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Κρουονερίου 114 και είναι μισθωμένο. Από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου χρησιμοποιήθηκαν για την απόκτηση του εν λόγω ακινήτου ποσό € 2.115 χιλ.

Στις 21.12.2022 δόθηκε δάνειο ύψους 350 χιλ. στην θυγατρική εταιρεία PREMIA ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΜΟΝ.ΑΕ για την κατασκευή ψυκτικών θαλάμων στο ακίνητο 2 Πεύκα .

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

**Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ**

**Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**

**ΗΛΙΑΣ ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ
Α. Δ. Τ. ΑΟ - 507905**

**ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΜΑΡΚΑΖΟΣ
Α. Δ. Τ. ΑΗ- 093898**

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



**Building a better
working world**

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

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

Έκθεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών σχετικά με την «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 25.01.2022 μέχρι την 31.12.2022»

Προς: Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία

Πεδίο εφαρμογής και σκοπός

Πραγματοποιήσαμε τις διαδικασίες που απαριθμούνται κατωτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (το "Αναθέτον Μέρος"), αποκλειστικά και μόνο για να βοηθήσουμε το Αναθέτον μέρος στο πλαίσιο της τήρησης των υποχρεώσεων του αναφορικά με την «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 25.01.2022 μέχρι την 31.12.2022» (το "Υποκείμενο Θέμα" και εφεξής η «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων») της εταιρείας PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (η "Εταιρεία"), που απορρέουν από τα όσα προβλέπονται από την Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 8/754/14.04.2016 και την Απόφαση 25/17.07.2008 του Χρηματιστηρίου Αθηνών, όπως τροποποιήθηκε την 06.12.2017 (εφεξής «Αποφάσεις»), για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022 και ενδέχεται να μην είναι κατάλληλες για άλλο σκοπό.

Περιορισμός Χρήσης

Η παρούσα έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών (η "Έκθεση") προορίζεται αποκλειστικά για την ενημέρωση και τη χρήση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στο πλαίσιο της τήρησης των υποχρεώσεων της Εταιρείας, που απορρέουν από τις Αποφάσεις και δεν προορίζεται και δεν πρέπει να χρησιμοποιείται από κανέναν άλλο.

Ευθύνες του Αναθέτοντος Μέρους

Το Αναθέτον Μέρος έχει αναγνωρίσει ότι οι προσυμφωνημένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για το σκοπό της ανάθεσης.

Το Αναθέτον Μέρος είναι υπεύθυνο για το Υποκείμενο Θέμα επί του οποίου εκτελούνται οι προσυμφωνημένες διαδικασίες. Η επάρκεια αυτών των διαδικασιών αποτελεί αποκλειστική ευθύνη του Αναθέτοντος μέρους.

Ευθύνες του επαγγελματία

Πραγματοποιήσαμε την ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών (ΔΠΣΥ) 4400 (Αναθεωρημένο), Αναθέσεις Προσυμφωνημένων Διαδικασιών. Μια ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών περιλαμβάνει την εκτέλεση των διαδικασιών που έχουν συμφωνηθεί με το Αναθέτον Μέρος και την αναφορά των ευρημάτων, τα οποία είναι τα πραγματικά αποτελέσματα των προσυμφωνημένων διαδικασιών που εκτελέστηκαν. Δεν προβαίνουμε σε καμία δήλωση σχετικά με την καταλληλότητα ή την επάρκεια των προσυμφωνημένων διαδικασιών που περιγράφονται παρακάτω, είτε για τον σκοπό για τον οποίο ζητήθηκε η παρούσα έκθεση, είτε για οποιονδήποτε άλλο σκοπό.

Η παρούσα ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάθεση διασφάλισης. Ως εκ τούτου δεν εκφράζουμε γνώμη ή συμπέρασμα διασφάλισης. Εάν είχαμε πραγματοποιήσει πρόσθετες διαδικασίες, ενδέχεται να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί.

Η ανεξαρτησία μας και η διαχείριση ποιότητας

Κατά την εκτέλεση της ανάθεσης προσυμφωνημένων διαδικασιών, συμμορφωθήκαμε με τις απαιτήσεις του Διεθνούς Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές (“Κώδικας IESBA”). Δεν απαιτείται να είμαστε ανεξάρτητοι για τους σκοπούς αυτής της ανάθεσης - ωστόσο, συμμορφωθήκαμε με τις απαιτήσεις ανεξαρτησίας του Κώδικα IESBA που ισχύουν για αναθέσεις διασφάλισης εκτός από αναθέσεις χρηματοοικονομικού ελέγχου ή επισκόπησης. Είμαστε ο ανεξάρτητος ορκωτός ελεγκτής της Οντότητας και, ως εκ τούτου, συμμορφωθήκαμε επίσης με τις απαιτήσεις ανεξαρτησίας του Κώδικα IESBA που ισχύουν στο πλαίσιο του ελέγχου των οικονομικών καταστάσεων.

Η EY εφαρμόζει το International Standard on Quality Management 1 (ISQM-1), Quality Management for Firms that Perform Audits and Reviews of Financial Statements, and Other Assurance and Related Services Engagements, και κατά συνέπεια σχεδιάζει, εφαρμόζει και λειτουργεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας, συμπεριλαμβανομένων τεκμηριωμένων πολιτικών και διαδικασιών σχετικά με τη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις δεοντολογίας, τα επαγγελματικά πρότυπα και τις εφαρμοστέες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

Περιγραφή των διαδικασιών που εκτελούνται

Πραγματοποιήσαμε τις διαδικασίες που περιγράφονται κατωτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν με το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας με την από την 2^η Σεπτεμβρίου 2022 επιστολή ανάθεσης έργου, αναφορικά με την «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων» της Εταιρείας.

Διαδικασίες που διενεργήθηκαν

Συγκεκριμένα οι διαδικασίες που διενεργήσαμε συνοψίζονται ως εξής:

- 5) Συγκρίναμε εάν το περιεχόμενο της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων είναι σύμφωνο με τις Αποφάσεις.
- 6) Συγκρίναμε τη συνέπεια 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.
- 7) Συγκρίναμε το ποσό της έκδοσης του Κοινού Ομολογιακού Δανείου που αναφέρεται στην Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων εάν συμφωνεί με (α) το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε στην από 7^η Ιανουαρίου 2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (β) το ποσό που αναφέρεται στο ως άνω Ενημερωτικό Δελτίο (γ) το ποσό που έχει κατατεθεί στον τραπεζικό λογαριασμό με αριθμό 110-00-2320-023292 που τηρεί η Εταιρεία στην Τράπεζα Alpha Bank.
- 8) Συμφωνήσαμε την διάθεση των αντληθέντων ποσών που αναφέρονται στην στήλη “Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που καταβλήθηκαν την περίοδο 25.01-31.12.2022” της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων με τα συμφωνητικά αγοράς, με τα πρακτικά και τις αποφάσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας όπου υφίστανται, και με τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.

Ευρήματα

Από τη διενέργεια των προαναφερόμενων διαδικασιών διαπιστώσαμε τα εξής:

- 5) Διαπιστώσαμε ότι το περιεχόμενο της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων είναι σύμφωνο με τις ανωτέρω Αποφάσεις.
- 6) Επιβεβαιώσαμε ότι το περιεχόμενο της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων συμφωνεί 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.
- 7) 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 7^η Ιανουαρίου 2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου των μετόχων της Εταιρείας (β) το ποσό που αναφέρεται στο ως άνω Ενημερωτικό Δελτίο (γ) το ποσό που έχει κατατεθεί στον τραπεζικό λογαριασμό με αριθμό 110-00-2320-023292 που τηρεί η Εταιρεία στην Τράπεζα Alpha Bank.
- 8) Τα αντληθέντα ποσά που αναφέρονται στην στήλη “Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που καταβλήθηκαν περίοδο 25.01-31.12.2022” της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων, συμφωνούν με τα συμφωνητικά αγοράς, με τα πρακτικά και τις αποφάσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας όπου υφίστανται, και με τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.

Αθήνα, 6 Απριλίου 2023

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΕΛΕΟΝΟΡΑ ΣΕΚΑ
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