

PREMIA

Properties

PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

1^η Ιανουαρίου – 31^η Δεκεμβρίου 2020

Σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν.3556 / 2007
όπως αυτό ισχύει

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ	ΣΕΛΙΔΑ
ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ της PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	5
1. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ.....	5
2 .ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ	6
3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΩΝ ΚΥΡΙΟΤΕΡΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ & ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΩΝ.....	6
4. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2021.....	9
5. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ.....	10
6. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ	10
7. ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ	11
8. ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ.....	11
9 . ΙΔΙΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ	11
10.ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΕΡΕΥΝΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	11
11.ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ.....	11
12. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ & ΔΙΑΚΑΝΟΝΙΣΜΟΙ ΠΟΥ ΔΕΝ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΣΤΙΣ ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ.....	15
13. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	15
14. ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	16
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	18
I. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	23
II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΧΡΗΣΗΣ	24
III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ.....	25
IV. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	25
V. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	26
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	27
1. Γενικές πληροφορίες	27
2. Οι σημαντικές λογιστικές αρχές που χρησιμοποιεί ο Όμιλος	28
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	28
2.2. Αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.....	28
2.3 Ενοποίηση.....	29
2.4 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες	29
2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα	29
2.6 Συμφωνίες Παραχώρησης	30
2.7 Ενσώματα Πάγια περιουσιακά στοιχεία	30
2.8 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	31
2.9. Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων	31
2.10 Λογιστικές αρχές ταξινόμησης αποτίμησης και απομείωσης χρηματοοικονομικών μέσων.....	32
2.11 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις.....	32
2.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	32
2.13 Στοιχεία του ενεργητικού διακρατούμενα προς πώληση.....	32
2.14 Κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες.....	33
2.15 Μετοχικό κεφάλαιο.....	33
2.16 Κέρδη ανά μετοχή.....	33
2.17 Διανομή μερισμάτων.....	33
2.18 Δανειακές υποχρεώσεις.....	33
2.19 Παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων.....	33
2.20 Παροχές σε εργαζόμενους.....	34
2.21 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις	34
2.22 Αναγνώριση εσόδων.....	34
2.23 Μισθώσεις.....	35
2.24 Κόστος Δανεισμού.....	36
2.25 Φόρος εισοδήματος – Αναβαλλόμενοι φόροι.....	36
2.26 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	36
2.27 Νέα πρότυπα και διερμηνείες.....	36
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	39
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	39
3.2 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών.....	39

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	39
4.1. Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα	40
4.2. Κύριες παραδοχές της διοίκησης για την εκτίμηση της «εύλογης αξίας»	40
5. Πληροφόρηση κατά τομέα	40
6. Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες	42
6.1 Επενδύσεις σε ακίνητα	42
6.2 Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	44
6.3 Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	45
6.4 Δικαιώματα χρήσης παγίων	46
6.5 Άυλα πάγια	47
6.6 Συμμετοχές σε θυγατρικές	47
6.7 Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	49
6.8 Λοιπές απαιτήσεις	49
6.9 Εμπορικές απαιτήσεις	49
6.10 Λοιπές απαιτήσεις	50
6.11 Δεσμευμένες καταθέσεις	50
6.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	50
6.13 Μετοχικό Κεφάλαιο	51
6.14 Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	51
6.15 Αποθεματικά	52
6.16 Δάνεια	52
6.17 Υποχρεώσεις από μισθώσεις	53
6.18 Υποχρεώσεις για παροχές στους εργαζόμενους	54
6.19 Προβλέψεις	54
6.20 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	55
6.21 Προμηθευτές	55
6.22 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	55
6.23 Παροχές σε εργαζόμενους	56
6.24 Λοιπά λειτουργικά έξοδα	56
6.25 Άλλα έσοδα	56
6.26 Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα	57
6.27 Φόρος Εισοδήματος	57
6.28 Κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες	58
6.29 Κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή	59
6.30 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	60
6.31 Αμοιβές Ελεγκτών	61
6.32 Ανάλυση Ευαισθησίας	61
6.33 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις	62
6.34 Γεγονότα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	63
ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΟΣ ΤΟΠΟΣ ΑΝΑΡΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΚΘΕΣΕΩΝ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ	64
Πίνακας διάθεσης αντληθέντων κεφαλαίων	

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

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

α) Οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της περιόδου από την 1^η Ιανουαρίου έως την 31^η Δεκεμβρίου 2020, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζουν με τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσεως της PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 4 του Ν.3556/2007, όπως αυτό ισχύει

β) Η ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και την θέση της PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ καθώς και των εταιρειών που περιλαμβάνονται στις Ετήσιες Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, τους κυριότερους κινδύνους και αβεβαιότητες που αυτές αντιμετωπίζουν καθώς και τις απαιτούμενες πληροφορίες βάσει των παραγράφων 6 - 8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007.

Αθήνα, 5 Μαρτίου 2021

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Το Μέλος Δ.Σ.

Ηλίας Γεωργιάδης

Κωνσταντίνος Μαρκάζος

Καλλιόπη Καλογερά

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ της PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**Έκθεση επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2020**

Η παρούσα έκθεση αποσκοπεί στην παροχή ορθής και ολοκληρωμένης πληροφόρησης σχετικά με τα γεγονότα τις εξελίξεις και τις επιδόσεις της PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η «Εταιρεία») κατά την οικονομική χρήση 2020 και την περιγραφή της χρηματοοικονομικής της κατάστασης στην λήξη της παραπάνω περιόδου, δηλαδή την 31.12.2020.

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

1.ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

(1) Σε εφαρμογή συμφωνίας (η οποία ανακοινώθηκε στις 18.10.2019) με τον σουηδικό όμιλο STERNER STENHUS και κατόπιν Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου στις 15.07.2020 η εταιρεία STERNER STENHUS GREECE AB κατέστη βασικός μέτοχος με 87,64% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας . Στην Ετήσια Γενική Συνέλευση στις 27.07.2020 εξελέγη νέο Διοικητικό Συμβούλιο.

(2) Σε εκτέλεση της Συμφωνίας εξυγίανσης που επικυρώθηκε με την με αριθμό 712/2019 Απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, την 16.3.2020 υπεγράφη από την θυγατρική PASAL CYPRUS LTD ειδικό πληρεξούσιο με το οποίο παρέχεται στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος (ή σε νομικό πρόσωπο το οποίο θα υποδείξει εκείνη), η ρητή και ανέκκλητη εντολή να προχωρήσει σε αυτοσύμβαση για την μεταβίβαση του συνόλου των μετοχών της έμμεσης θυγατρικής «DORECO A.E.». Την 13 Απριλίου 2020, και σε συνέχεια της ανωτέρω ενέργειας, η Εθνική Τράπεζα γνωστοποίησε στην Εταιρεία ότι την απαλλάσσει από υφιστάμενη εγγύηση ύψους €55 εκ. για τη σύμβαση του Κοινού Ομολογιακού Δανείου προς την εταιρεία DORECO A.E.. Συνέπεια των ανωτέρω ήταν η απώλεια του ελέγχου (control) της εταιρείας επί της DORECO A.E.

(3) Στις 3.8.2020 εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο η έκδοση κοινού Ομολογιακού δανείου ποσού € 13,8 εκατ. από την Alpha Bank για να χρησιμοποιηθεί για εξόφληση υποχρεώσεων της Εταιρείας που προβλέπονται από τη Συμφωνία Εξυγίανσης.

(4) Στις 10.08.2020 έγινε αποπληρωμή υφιστάμενου δανεισμού στον Όμιλο Alpha Bank ύψους €23.872 χιλ.

(5) Στις 20.11.2020 πραγματοποιήθηκε η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων που αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό €9.102.451,50 με την έκδοση έως 18.204.903 νέων, κοινών, άυλων, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία και με τιμή διάθεσης €1,10 εκάστη με εισφορά ιδανικών μεριδίων επί δύο ακινήτων, της Εταιρείας με την επωνυμία «NOE ΜΕΤΑΛΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΙ – ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και μετοχών και ομολογιών εκδόσεως της Εταιρείας με την επωνυμία «JPA ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΧΟΛΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ».

Στις 3.3.2021 εγκρίθηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς το Ενημερωτικό Δελτίο της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου και η εισαγωγή των νέων μετοχών στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

(6) Στις 07.12.2020 υπογράφηκε η σύμβαση μεταβίβασης των μετοχών και ομολογιών της Εταιρείας με την επωνυμία «JPA ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΧΟΛΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ» με αντάλλαγμα τη διάθεση 11.358.398 νέων κοινών, άυλων, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία και με τιμή διάθεσης €1,10 εκάστη στην μέτοχο Sterner Stenhus

(7) Στις 10.12.2020 εγκρίθηκε από το Δ.Σ η έκδοση κοινού Ομολογιακού δανείου έως του ποσού €41,1 εκ. από την Alpha Bank για εξόφληση υφιστάμενου δανεισμού και αγορά ακινήτων.

(8) Στις 29.12.2020 πραγματοποιήθηκε η αγορά δύο ακινήτων ποσού €34 εκατ. τα οποία κατά 77,89898% θα χρηματοδοτηθούν από τραπεζικό δανεισμό (για τον οποίο υπάρχει ήδη έγκριση) και κατά 22,10102 % με εισφορά σε είδος μέσω αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου.

(9) Στις 5.02.2021 πραγματοποιήθηκε η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων που αποφάσισε την αλλαγή της επωνυμίας της Εταιρείας από «PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και διακριτικό τίτλο «PASAL DEVELOPMENT S.A.» σε «**PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» και διακριτικό τίτλο «**PREMIA PROPERTIES**» .

2. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ**A. Συνεχιζόμενες δραστηριότητες****Χαρτοφυλάκιο ακινήτων**

Η αξία των επενδυτικών ακινήτων του ομίλου την 31.12.2020 διαμορφώθηκε σε € 65,9 εκατ. έναντι € 31,05 εκατ. την 31.12.2019 και προσδιορίστηκε, βάσει των αποτιμήσεων που πραγματοποιήθηκαν από ανεξάρτητο ορκωτό εκτιμητή. Η μεταβολή οφείλεται κυρίως στην αγορά δύο ακινήτων ποσού € 34 εκατ.

Χρηματοοικονομική Διάθρωση

Ο καθαρός δανεισμός του Ομίλου (σύνολο δανειακών υποχρεώσεων μείον χρηματικά διαθέσιμα) την 31.12.2020 διαμορφώθηκε σε € 45,7 εκατ. έναντι € 22,9 εκατ. την 31.12.2019. Η μεταβολή οφείλεται κυρίως στην προσθήκη των δανείων της νέας θυγατρικής JPA ΑΕΕΣ.

Κύκλος εργασιών

Τα έσοδα του Ομίλου για την χρήση 2020 ανήλθαν σε € 1,7 εκατ. και περιλαμβάνουν € 1,54 εκατ. έσοδα από μισθώματα ακινήτων και € 0,16 εκατ. έσοδα από παροχή υπηρεσιών.

Λειτουργικά αποτελέσματα

Οι δαπάνες προσωπικού ανήλθαν σε € 0,34 από € 0,95 εκατ. της χρήσης 2019, και ο αριθμός του προσωπικού την 31.12.2020 ήταν 6 άτομα έναντι 3 την 31.12.2019. Η μείωση οφείλεται κυρίως στη διενέργεια πρόβλεψης κατά την προηγούμενη χρήση των νόμιμων αποζημιώσεων του προσωπικού. Με το προσωπικό υπογράφηκαν νέες συμβάσεις εργασίας, με βάση τη νέα οργανωτική δομή της Εταιρείας.

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα κατά την χρήση 2020 ανήλθαν σε € 0,93 εκατ. έναντι € 1,3 εκατ. κατά τη χρήση 2019.

Ο Όμιλος για την χρήση 2020 παρουσίασε λειτουργικό κέρδος ύψους € 0,94 εκατ. έναντι ζημιών € 6,1 εκατ. το 2019.

Κόστος χρηματοδότησης

Το κόστος χρηματοδότησης για την χρήση 2020 ανήλθε σε € 0,65 εκατ. έναντι € 1,4 εκατ. της χρήσης 2019.

Αποτελέσματα μετά από φόρους & δικαιώματα μειοψηφίας

Το κέρδη του Ομίλου μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας για την χρήση 2020 ανήλθαν σε € 2,092 εκατ. (€ 0,18 ανά μετοχή), έναντι € 41,8 εκατ. προηγούμενης χρήσης (€ 22,3499) ανά μετοχή). Τα κέρδη του 2019 προκύπτουν από τη διαγραφή υποχρεώσεων ύψους € 46,9 εκατ. βάσει της Συμφωνίας Εξυγίανσης.

B. Διακοπείσες δραστηριότητες

Δυνάμει της Συμφωνίας Εξυγίανσης, ο Όμιλος και συγκεκριμένα η θυγατρική εταιρεία με την επωνυμία PASAL CYPRUS LTD, υποχρεούται να προβεί στη μεταβίβαση 70.000 μετοχών της κατά 100% θυγατρικής της εταιρείας με την επωνυμία DORECO A.E., οι οποίες έχουν ενεχυριαστεί υπέρ της Εθνικής Τράπεζας, στην τελευταία, ή σε νομικό πρόσωπο που εκείνη θα υποδείξει. Στις 16.3.2020 υπογράφηκε ειδικό συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο, με το οποίο παρέχεται στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος ή σε νομικό πρόσωπο, το οποίο εκείνη θα υποδείξει, η ρητή και ανέκκλητη εντολή να προχωρήσει σε αυτοσύμβαση για την μεταβίβαση εβδομήντα χιλιάδων (70.000) κοινών ονομαστικών μετοχών, όποτε το κρίνει εκείνη σκόπιμο, της κατά ποσοστό 100% θυγατρικής της εταιρείας με την επωνυμία «DORECO A.E.».

Επειδή η Εταιρεία απώλεσε τον έλεγχο και δεν ασκεί ουσιώδη επιρροή στη διαμόρφωση των οικονομικών και διαχειριστικών πολιτικών της εταιρείας DORECO A.E. (όπως και της κατά 100% θυγατρικής της εταιρείας SIBO SA) δεν συμπεριλαμβάνεται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου, μετά την εν λόγω ημερομηνία. Από την 16.3.2020 οι δραστηριότητες των εταιρειών DORECO A.E. και της κατά 100% θυγατρικής της SIBO SA κατατάχθηκαν ως διακοπείσες δραστηριότητες.

Τα Κέρδη από τις διακοπείσες δραστηριότητες ανήλθαν σε € 25,5 εκατ. για το 2020.

3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΩΝ ΚΥΡΙΟΤΕΡΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ & ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΩΝ.

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.

α) 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. Σημειώνεται ότι η πρόβλεψη της

χρονικής στιγμής επέλευσης των μεταβολών είναι αβέβαιη. Η διακύμανση αυτή των μακροοικονομικών συνθηκών και κατ' επέκταση των συνθηκών της εγχώριας αγοράς ακινήτων, επιδρά ενδεικτικά:

1. 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).
2. στη δυνατότητα καταβολής των μισθωμάτων από τους μισθωτές.
3. στο προεξοφλητικό επιτόκιο ή/και την προσφορά/ζήτηση συγκρίσιμων ακινήτων και κατ' επέκταση, λόγω των ανωτέρω, στην εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων.

Η πανδημία Covid-19, η οποία ξέσπασε το Μάρτιο 2020, οδήγησε σε μέτρα αποστασιοποίησης, συμπεριλαμβανομένου του περιορισμού καθολικής απαγόρευσης κυκλοφορίας και αναστολής λειτουργίας κλάδων επιχειρήσεων (lockdown) για την αντιμετώπιση της εξάπλωσης της πανδημίας και σε υψηλές δαπάνες από το ελληνικό κράτος για την αντιμετώπιση της νόσου, τη στήριξη των επιχειρήσεων και τη διαφύλαξη της απασχόλησης, με αρνητικές επιπτώσεις στο ρυθμό οικονομικής ανάπτυξης και στην εξέλιξη της ελληνικής οικονομίας. Καθώς βρίσκεται σε εξέλιξη το δεύτερο κύμα της πανδημίας Covid-19, η κυβέρνηση έχει λάβει μια σειρά από νέα μέτρα δημοσιονομικής στήριξης. Σύμφωνα με τις πιο πρόσφατες προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Νοέμβριος 2020), ο ρυθμός μεταβολής του ΑΕΠ για το 2021 αναμένεται ωστόσο στο 4,1%. Ωστόσο τυχόν παρατεταμένη διάρκεια της πανδημίας, ή τυχόν επιβολή περαιτέρω περιοριστικών μέτρων για την εξάπλωσή της, ενδεχομένως να έχει ουσιώδεις αρνητικές συνέπειες στη λειτουργία βασικών κλάδων της ελληνικής οικονομίας, συμπεριλαμβανομένων των πωλήσεων του οργανωμένου λιανεμπορίου (κλάδος στον οποίο δραστηριοποιούνται οι κύριοι μισθωτές) και του κλάδου των ακινήτων (συμπεριλαμβανομένου του τομέα εφοδιαστικής αλυσίδας), σε έκταση και σε βαθμό που επί του παρόντος δεν είναι δυνατόν να προβλεφθούν ή να ποσοτικοποιηθούν. Γενικότερα, οι οποιοσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με την επίδραση της πανδημίας Covid-19 στην ελληνική οικονομία και την εγχώρια αγορά ακινήτων για το επόμενο χρονικό διάστημα υπόκεινται σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας, καθώς το φαινόμενο βρίσκεται σε εξέλιξη.

Ειδικότερα ως προς την επίδραση της πανδημίας Covid-19 στον Όμιλο σημειώνεται ότι:

- Οι αποτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2020 έχουν πραγματοποιηθεί σε περιβάλλον "Έντονης Εκτιμητικής Αβεβαιότητας" όπως ορίζεται από τις οδηγίες του The Royal Institution of Chartered Surveyors (VPS3 & VPGA 10, RICS Valuation Global Standards 2020). Σε αυτό το περιβάλλον έντονης αβεβαιότητας, είναι ιδιαίτερα πιθανόν οι τιμές και οι αξίες των ακινήτων να βρίσκονται σε μία περίοδο έντονης μεταβλητότητας, ενώ παράλληλα η αγορά αντιδρά ανάλογα και σύμφωνα με τα ερεθίσματα που δέχεται. Όπως σημειώνουν οι εκτιμητές, για τους λόγους αυτούς συνιστάται τακτική ανασκόπηση της κατάστασης της κτηματαγοράς και των εκτιμήσεων.
- Τα έσοδα από μισθώματα δεν έχουν επηρεαστεί μέχρι στιγμής σημαντικά από τις πρόσφατες εξελίξεις με την πανδημία κορωνοϊού και τα μέτρα που έχουν ανακοινωθεί από την ελληνική κυβέρνηση ενώ κατά τον παρόντα χρόνο δεν είναι γνωστό εάν τους επόμενους μήνες θα υπάρξει αντίστοιχο δικαίωμα καταβολής μειωμένου μισθώματος για ορισμένους μισθωτές ή/και περαιτέρω μέτρα στήριξης αυτών.

Στην περίπτωση λοιπόν που λάβει χώρα περαιτέρω επιδείνωση του οικονομικού κλίματος στην Ελλάδα, ή επέλθει συρρίκνωση του ΑΕΠ για το 2021, αντίθετα με τις προβλέψεις, 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 ουσιωδώς 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, με συνέπεια να επηρεαστεί δυσμενώς η επιχειρηματική δραστηριότητα, η χρηματοοικονομική κατάσταση και οι προοπτικές του Ομίλου.

β) Κίνδυνος αγοράς

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

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

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

Ο Όμιλος επικεντρώνει την επενδυτική του δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων (εμπορικά ακίνητα όπως ενδεικτικά κέντρα αποθήκευσης και διανομής, δίκτυα λιανικής 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.

Επίσης, σύμφωνα με την πολιτική του Ομίλου τα επενδυτικά ακίνητα που βρίσκονται στην κατοχή του αποτιμώνται κάθε χρόνο από ορκωτούς εκτιμητές και επίσης διενεργείται εκτεταμένος έλεγχος και αξιολόγηση κάθε ακινήτου που προτίθεται να αποκτηθεί.

Σύμφωνα με την ανάλυση ευαισθησίας των αποτελεσμάτων του Ομίλου σαν αποτέλεσμα μεταβολών στις τιμές αγοράς των ακινήτων προκύπτει ότι μια μείωση 5% στις τιμές αγοράς (εύλογες αξίες) των ακινήτων, θα είχε ως αποτέλεσμα πρόσθετη ζημία μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης του 2020 ύψους € 2.504 χιλ. (το 2019: € 1.180 χιλ.). Αντίστοιχα, μια αύξηση 5% στις εύλογες αξίες θα είχε ως αποτέλεσμα επιπλέον κέρδος μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης 2020 ύψους € 2.504 χιλ. (για την χρήση 2019 κέρδη € 1.180 χιλ.)

ii) Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων: Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται κυρίως από τραπεζικά δάνεια. 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. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων.

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

Μια αύξηση 1% στο επιτόκιο δανεισμού θα επιβάρυνε τα αποτελέσματα μετά από φόρους κατά € 380 χιλ. για το 2020 και κατά € 190 χιλ. για την χρήση 2019. Αντίστοιχα, μια μείωση 1% στο επιτόκιο δανεισμού θα είχε ως αποτέλεσμα επιπλέον κέρδος στα αντίστοιχα αποτελέσματα της χρήσης 2020 ύψους € 380 χιλ. (για την χρήση 2019 κέρδη € 190 χιλ.)

γ) Κίνδυνοι που αφορούν τη χρηματοδότηση του Ομίλου

- 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 άρθρου 161 του Ν. 4548/2018, όπως εκάστοτε ισχύει περιορίζεται από συγκεκριμένους όρους των δανειακών της συμβάσεων.

δ) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο αναφορικά με τις εμπορικές απαιτήσεις από μισθωτές και τις απαιτήσεις από πωλήσεις ακινήτων. Για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων του, έχουν εφαρμοστεί διαδικασίες που να διασφαλίζεται ότι οι συναλλαγές του Ομίλου πραγματοποιούνται με πελάτες με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα και παράλληλα δίνονται επαρκείς εγγυήσεις είτε πρόκειται για εκμισθώσεις είτε για πωλήσεις ακινήτων. Τα εισοδήματα του Ομίλου από μισθώματα, κατόπιν της ολοκλήρωσης της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος, θα αντιπροσωπεύουν ποσοστό της τάξεως του 63,4% των ετήσιων εισοδημάτων του Ομίλου, ενώ σημαντικό τμήμα αυτών προέρχεται από δύο μισθωτές. 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.

ε) 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 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 τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

- Ο βασικός πελάτης της JPA ΑΕΕΣ είναι η ΚΤΥΠ ΑΕ, η οποία αποτελεί εταιρία 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 τα 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.

στ) Πολιτικές και διαδικασίες διαχείρισης κεφαλαίου/εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης

Πολιτική της Εταιρείας είναι η διατήρηση μίας υγιούς κεφαλαιακής διάρθρωσης, ώστε να υποστηρίζεται η μελλοντική της ανάπτυξη και να υπάρχει εμπιστοσύνη εκ μέρους των επενδυτών και των πιστωτών της.

Η εξέλιξη της κεφαλαιακή διάρθρωσης παρακολουθείται βάσει συντελεστή μόχλευσης που αφορά την σχέση του καθαρού δανεισμού προς το σύνολο των επενδύσεων (Loan to Value).

Ο συντελεστής υπολογίζεται ως το καθαρό χρέος διαιρούμενο με το ύψος των συνολικών επενδύσεων της εταιρείας. Το καθαρό χρέος είναι ο συνολικός δανεισμός (βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα δάνεια όπως εμφανίζονται στον ενοποιημένο ισολογισμό) μείον τα χρηματικά διαθέσιμα. Οι συνολικές επενδύσεις υπολογίζονται ως το σύνολο των επενδυτικών ακινήτων, ενσώματων & άυλων παγίων και των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Ο συντελεστής μόχλευσης (Loan to Value) υπολογίζεται ως εξής:

Συντελεστής μόχλευσης (Loan to Value) Ποσά σε € χιλ.	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Συνολικός Δανεισμός	50.009	25.040	21.218	25.040
Μείον: Χρηματικά διαθέσιμα	4.264	2.103	937	2.102
Καθαρό χρέος	45.745	22.937	20.281	22.938
Επενδύσεις σε ακίνητα	65.920	31.055	60.530	26.310
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	40.384			
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	66	3	66	3
Δικαιώματα χρήσης παγίων	86		86	
Άυλα πάγια	16		16	
Επενδύσεις σε θυγατρικές			9.426	25
Δάνεια και απαιτήσεις			5.156	
Σύνολο επενδύσεων	106.472	31.058	75.280	26.338
Συντελεστής μόχλευσης (Loan to Value)	43%	73,9%	26,9%	87,1%

4. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2021

Κατόπιν της υλοποίησης της Συμφωνίας Εξυγίανσης και της ενίσχυσης της Εταιρείας με την είσοδο του ομίλου Sterner Stenhus στο μετοχικό της κεφάλαιο, έχουν δημιουργηθεί οι προϋποθέσεις για την υγιή ανάπτυξη της. Στο πλαίσιο αυτό εντάσσεται και η Αύξηση με Εισφορές σε Είδος, η οποία σε συνδυασμό με απόκτηση νέων ακινήτων, οδηγεί στην ενίσχυση του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας στους τομείς (α) της εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics), με την ένταξη τριών (3) επαγγελματικών ακινήτων ιδιοκτησίας της εταιρείας NOE A.E (εκ των οποίων ένα δεν έχει αποκτηθεί ακόμα κατά την Ημερομηνία δημοσίευσης της Οικονομικής Έκθεσης), καθώς και (β) των

κτιρίων κοινωνικού χαρακτήρα (εκπαίδευση) με την απόκτηση της εταιρίας JPA. Η Εταιρεία επιπλέον, έχει προχωρήσει στην αγορά ενός ακινήτου στον τομέα λιανικής εμπορίας (σούπερ μάρκετ).

Ο κλάδος των ακινήτων επηρεάζεται σημαντικά από τις τρέχουσες μακροοικονομικές εξελίξεις, συμπεριλαμβανομένης της πανδημίας κορωνοϊού (Covid-19) που ξέσπασε το Μάρτιο 2020 και των ακόλουθων μέτρων που επιβλήθηκαν και στην ελληνική επικράτεια. Συγκεκριμένα, η ελληνική οικονομία εκτιμάται ότι θα εισέλθει σε ύφεση, με τον ρυθμό ανάπτυξης να επιβραδύνεται σημαντικά το 2021, δεδομένων των επιπτώσεων της εξάπλωσης του κορωνοϊού. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τις πιο πρόσφατες προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Νοέμβριος 2020), ο ρυθμός μεταβολής του πραγματικού ΑΕΠ για το 2021 αναμένεται στο 4,1% .

Η επίδραση αυτή των μακροοικονομικών συνθηκών είναι εμφανής ενδεικτικά στο επίπεδο προσφοράς/ζήτησης για τα ακίνητα, στην δυνατότητα καταβολής των μισθωμάτων από τους μισθωτές, καθώς και στο προεξοφλητικό επιτόκιο και κατ' επέκταση, στην εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων. Ωστόσο, σημειώνεται ότι το επίπεδο έντασης αυτής της επίδρασης διαφοροποιείται ανά τομέα του κλάδου ακινήτων, δηλαδή είναι διαφορετικής έντασης για τον τομέα της εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics) και των σχολικών κτιρίων, στον οποίο δραστηριοποιείται ο Όμιλος, σε σχέση με άλλους κλάδους όπως για παράδειγμα ο τουρισμός και το λιανεμπόριο..

Η Διοίκηση της Εταιρείας προτίθεται να επιδιώξει στο προσεχές μέλλον, νέα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με μετρητά ή/και εισφορές ακινήτων ή άλλων περιουσιακών στοιχείων από υφιστάμενους μετόχους ή/και τρίτους επενδυτές.

Λαμβάνοντας υπόψιν τα ανωτέρω, η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά για τη χρήση του 2021 τα ακόλουθα:

- Τα μισθώματα που σχετίζονται με τα δύο (2) νεοαποκτηθέντα ακίνητα logistics ύψους € 2.708 χιλ. και τα αντίστοιχα έξοδα θα ενσωματωθούν στα έσοδα και τα αποτελέσματα του Ομίλου τη χρήση του 2021. Επίσης, στη χρήση 2021 θα ενσωματωθούν τα μισθώματα για το τρίτο ακίνητο logistics, η απόκτηση του οποίου είναι σε εξέλιξη ύψους € 307 χιλ. και τα αντίστοιχα έξοδα, καθώς και το μίσθωμα του νέου ακινήτου σούπερ μάρκετ που αποκτήθηκε την 28.1.2021 ύψους €171 χιλ. και τα αντίστοιχα έξοδα. Σημειώνεται ότι ορισμένοι εκ των μισθωτών των νέων ακινήτων που αποκτήθηκαν, βάσει νομοθεσίας θα καταβάλλουν μειωμένο ενοίκιο κατά 40% με την επίπτωση στα έσοδα της Εταιρείας να ανέρχεται σε περίπου €45 χιλ. μηνιαίως.
- Τα έσοδα του Ομίλου θα ενσωματώσουν και τη δραστηριότητα της εταιρίας JPA, η οποία αποκτήθηκε την 7.12.2020 και ενοποιείται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.
- Ειδικότερα ως προς τις αξίες των επενδυτικών ακινήτων, σημειώνεται ότι καθώς η πανδημία Covid-19 είναι υπό εξέλιξη, δεν μπορεί να διεξαχθεί ακόμα ασφαλές συμπέρασμα για τις βραχυπρόθεσμες αλλά και μακροπρόθεσμες εξελίξεις, και οι εκτιμήσεις των ακινήτων διεξάγονται σε περιβάλλον «έντονης εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται από τις οδηγίες του Βρετανικού Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνομόνων (RICS) (VPGA 10: Valuation in markets susceptible to change: certainty & uncertainty). Κατά συνέπεια, καθίσταται πρόωρη οποιαδήποτε ποσοτική εκτίμηση της επίδρασης αυτής στην αγορά ακινήτων και ειδικότερα στις αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου.

5. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ.

Οι εμπορικές συναλλαγές της εταιρείας με τις συνδεδεμένες με αυτή εταιρίες και πρόσωπα στη διάρκεια της χρήσης 2020 αναφέρονται στην σημείωση 6.30 των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

6. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Ο Όμιλος και η Εταιρεία, αναγνωρίζουν τις υποχρεώσεις τους απέναντι στο περιβάλλον και της ανάγκης συνεχούς βελτίωσης των περιβαλλοντικών επιδόσεών τους, έτσι ώστε να επιτυγχάνει μια ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη σε αρμονία με την προστασία του περιβάλλοντος. Η περιβαλλοντική πολιτική τους, εστιάζεται στα ακόλουθα:

- Εξοικονόμηση ενέργειας με την ανάπτυξη συστήματος παρακολούθησης της κατανάλωσης φυσικών πόρων
- Διαρκή ενημέρωση του προσωπικού σε θέματα περιβάλλοντος
- Εκπαίδευση των εργαζομένων σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος.
- α) Πραγματικές και δυνητικές επιπτώσεις της οντότητας στο περιβάλλον
Ο Όμιλος και η Εταιρεία λόγω του αντικειμένου της δεν δημιουργεί ιδιαίτερα απορρίμματα τα οποία να επιβαρύνουν το περιβάλλον.
β) Γνωστοποίηση σχετικά με τις διαδικασίες που εφαρμόζει η οντότητα για την πρόληψη και τον έλεγχο της ρύπανσης και των περιβαλλοντικών επιπτώσεων από διάφορους παράγοντες
- Ενεργειακή χρήση :
Ο Όμιλος και η Εταιρεία καταναλώνουν ενέργεια μόνο από πάροχο ηλεκτρικού ρεύματος

- Περιβαλλοντικές επιπτώσεις από τη μεταφορά ή από τη χρήση και τη διάθεση των προϊόντων και των υπηρεσιών:
Ο Όμιλος και η Εταιρεία, λόγω του αντικειμένου της δεν επιβαρύνουν ιδιαίτερα το περιβάλλον.

7. ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Ο Όμιλος και η Εταιρεία συμμορφώνεται πλήρως με την ισχύουσα νομοθεσία. Οι εργασιακές σχέσεις βρίσκονται σε άριστο επίπεδο, αφού η διαμόρφωσή τους, πέραν των προβλεπόμενων από τις σχετικές διατάξεις, βασίζεται πάνω στο σεβασμό των ανθρωπίνων δικαιωμάτων και των εργασιακών ελευθεριών, πάνω στην ανάπτυξη πνεύματος αμοιβαίας κατανόησης και συνεργασίας, καθώς και στη καθιέρωση πολιτικών διοίκησης ανθρώπινου δυναμικού που καθορίζουν με σαφή και αμερόληπτο τρόπο όλα τα θέματα προσλήψεων, μετακινήσεων, προαγωγών, εκπαίδευσης, αμοιβών, πρόσθετων παροχών, αδειών και απουσιών. Στη χρήση δεν σημειώθηκε καμία απεργιακή κινητοποίηση, ενώ και το συνδικαλιστικό δικαίωμα είναι απολύτως σεβαστό.

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.

8. ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Για τη χρήση 2020 δεν θα διανεμηθεί μέρισμα.

9 . ΙΔΙΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ

Η Εταιρεία κατέχει 715 ίδιες μετοχές, ονομαστικής αξίας €0,50 ποσοστό 0,002% των μετοχών, οι οποίες προέκυψαν την 31.3.2020 από το reverse split που πραγματοποιήθηκε κατόπιν της από 02.12.2019 απόφασης της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, η εισαγωγή των οποίων προς διαπραγμάτευση στο Χ.Α. εγκρίθηκε από την Επιτροπή Εταιρικών Πράξεων του Χ.Α. στη συνεδρίασή της την 23.03.2020.

10. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΕΡΕΥΝΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η Εταιρεία και οι θυγατρικές της δεν πραγματοποίησαν δαπάνες ή επενδύσεις στον τομέα «ερευνών και ανάπτυξης» στη χρήση 2020.

11. ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

Σύμφωνα με τη διάταξη της παραγράφου 1 του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018, η Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της PREMIA A.E. (εφεξής η «Εταιρεία») περιλαμβάνει Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης για τη διαχειριστική χρήση 2020.

Η ημερομηνία αναφοράς της Δήλωσης είναι η 31.12.2020

Η Εταιρεία εφαρμόζει Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης ο οποίος λαμβάνει υπόψη τις σχετικές τροποποιήσεις των νόμων, τους κανονισμούς, τις βέλτιστες διεθνείς πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης, όπως εκάστοτε ισχύουν και βρίσκεται αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (www.premia.gr). Οι πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης τις οποίες εφαρμόζει η Εταιρεία είναι σύμφωνες με τις διατάξεις των συναρτώμενων νόμων και αναφέρονται στον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης. Η Εταιρεία έχει διαχωρίσει τα καθήκοντα του Προέδρου από αυτά του Διευθύνοντα Συμβούλου και εφαρμόζει ένα ολοκληρωμένο σύστημα εσωτερικού ελέγχου.

A. Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου

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

- η συνεπής υλοποίηση της επιχειρησιακής στρατηγικής, με αποτελεσματική χρήση των διαθέσιμων πόρων,
- η αναγνώριση και η αντιμετώπιση των κινδύνων που αναλαμβάνονται,
- η πληρότητα και η αξιοπιστία των στοιχείων και των πληροφοριών που απαιτούνται για τον ακριβή και έγκαιρο προσδιορισμό της χρηματοοικονομικής κατάστασης της Εταιρείας και για την παραγωγή αξιόπιστων 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 διαχείρισεως κινδύνων, καθώς και για την εποπτεία και την παρακολούθηση του τακτικού ελέγχου και των θεμάτων σχετικά με την αντικειμενικότητα και την ανεξαρτησία των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών.

Η αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας πραγματοποιείται: α) Σε συνεχή βάση από την Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου, μέσω των ελέγχων που διενεργούνται, καθώς και από τη 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.

B. Τρόπος λειτουργίας & εξουσίες της γενικής συνέλευσης των μετόχων:

1. 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) την παράταση της διάρκειας, μετατροπή, συγχώνευση ή διάλυση της Εταιρείας
- β) την τροποποίηση του καταστατικού
- γ) την αύξηση ή μείωση του μετοχικού κεφαλαίου
- δ) την εκλογή των μελών του Δ.Σ. και των ελεγκτών της εταιρείας
- ε) την έγκριση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων
- στ) την διάθεση των κερδών.
- ζ) την έκδοση ομολογιακών δανείων

2. 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 και περιλαμβάνουν:

Δικαίωμα μερίσματος:

1. Το ελάχιστο μέρισμα υπολογίζεται επί των καθαρών κερδών, ύστερα από αφαίρεση της κράτησης για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού, των ζημιών προηγούμενων χρήσεων και των λοιπών πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων, που δεν προέρχονται από πραγματοποιημένα κέρδη.

2. Το ελάχιστο μέρισμα ορίζεται σε ποσοστό τριάντα πέντε τοις εκατό (35%) των καθαρών κερδών μετά τις μειώσεις της παραγράφου 1 και καταβάλλεται σε μετρητά. Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία μπορεί να μειωθεί το ως άνω ποσοστό, όχι όμως κάτω του δέκα τοις εκατό (10%). Μη διανομή του ελάχιστου μερίσματος επιτρέπεται μόνο με απόφαση της γενικής συνέλευσης, που λαμβάνεται με την αυξημένη απαρτία των παραγράφων 3 και 4 του άρθρου 130 Ν.4548/2018 και πλειοψηφία ογδόντα τοις εκατό (80%) του εκπροσωπούμενου στη συνέλευση κεφαλαίου.

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.

Δικαίωμα προτίμησης σε κάθε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με μετρητά και την ανάληψη νέων μετοχών.

Δικαίωμα λήψης αντιγράφου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και των εκθέσεων των ορκωτών ελεγκτών και του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Δικαίωμα συμμετοχής στη Γενική Συνέλευση, το οποίο εξειδικεύεται στα επιμέρους δικαιώματα: νομιμοποίησης, παρουσίας, συμμετοχής στις συζητήσεις, υποβολής προτάσεων σε θέματα της ημερήσιας διάταξης, καταχώρησης των απόψεων στα πρακτικά και ψήφου. Η κάθε μετοχή έχει το δικαίωμα μίας ψήφου.

Δικαίωμα ανάληψης της εισφοράς κατά την εκκαθάριση ή, αντίστοιχα, της απόσβεσης κεφαλαίου που αντιστοιχεί στη μετοχή, εφόσον αυτό αποφασισθεί από τη Γενική Συνέλευση.

Η Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας διατηρεί όλα τα δικαιώματά της κατά τη διάρκεια της εκκαθάρισης.

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

Γ. Σύνθεση και λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου και των άλλων διοικητικών, διαχειριστικών ή εποπτικών οργάνων ή επιτροπών.

1. Διοικητικό συμβούλιο: Η εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο εκλέγεται από την γενική συνέλευση των μετόχων, έχει εξαετή θητεία και μπορεί να αποτελείται από 3 έως 15 μέλη εκ των οποίων τα 3 είναι μη εκτελεστικά από τα οποία τα 2 τηρούν συγκεκριμένες προϋποθέσεις ανεξαρτησίας, σύμφωνα με την νομοθεσία και τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Η Εταιρεία εκπροσωπείται από τα εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. τα οποία ασχολούνται με τα καθημερινά θέματα διοίκησης της Εταιρείας.

Τα μη εκτελεστικά, μέλη έχουν εποπτικό ρόλο και είναι επιφορτισμένα με την προαγωγή όλων των εταιρικών ζητημάτων στα πλαίσια των συνεδριάσεων του Δ.Σ.

Το Δ.Σ. συνεδριάζει κάθε φορά που ο νόμος, το καταστατικό ή οι ανάγκες της Εταιρείας το απαιτούν και τουλάχιστον μία φορά τον μήνα, στην έδρα της Εταιρείας. Η συνεδρίαση συγκαλείται από τον Πρόεδρο ή από δύο από τα μέλη του.

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. καθορίζει και τα θέματα ημερήσιας διάταξης της κάθε συνεδρίασης.

Στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου μπορούν να παρίστανται και στελέχη ή/και συνεργάτες της Εταιρείας, μετά από πρόσκληση του Προέδρου, με σκοπό την υποστήριξη του Διοικητικού Συμβουλίου για την πληρέστερη εκπλήρωση των καθηκόντων του, χωρίς να έχουν δικαίωμα συμμετοχής στην διαδικασία λήψης αποφάσεων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφασίζει κατά πλειοψηφία. Για να βρίσκεται σε απαρτία πρέπει να παρευρίσκονται ή αντιπροσωπεύονται τουλάχιστον τρεις σύμβουλοι.

Το Καταστατικό της Εταιρείας δίνει τη δυνατότητα στο Διοικητικό Συμβούλιο να συνεδριάζει μέσω τηλεδιάσκεψης.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας εξελέγη από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 27.07.2020 με εξαετή θητεία, η οποία λήγει την 27.07.2026, 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 28.07.2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, μετά την παραίτηση του Αντιπροέδρου και μη εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου κ. Σωτηρίου Θεοδωρίδη την 29.10.2020, συνεδρίασε την 30.10.2020 και

αποφάσισε, σύμφωνα με το άρθρο 82 παρ. 1 του ν. 4548/2018, την εκλογή του κ. Γεώργιου Μπάκου του Δημητρίου, ως νέου μη εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου μέχρι τη λήξη της θητείας του, ήτοι έως την 27.07.2026.

Το ισχύον Διοικητικό Συμβούλιο αποτελείται από τα ακόλουθα μέλη:

Όνοματεπώνυμο	Θέση στο Διοικητικό Συμβούλιο	Ιδιότητα	Επαγγελματική Διεύθυνση
Ηλίας Γεωργιάδης του Νικολάου	Πρόεδρος	Εκτελεστικό Μέλος	Arstaangsvagen 11, Στοκχόλμη Σουηδία
Frank Roseen του Αναστασίου	Αντιπρόεδρος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος	Gustar IIIs Boulevard , Στοκχόλμη Σουηδία
Κωνσταντίνος Μαρκάζος του Αλεξίου	Διευθύνων Σύμβουλος	Εκτελεστικό Μέλος	Δορυλαίου 10-12, Αθήνα
Καλλιόπη Καλογερά του Σταμάτη	Μέλος	Εκτελεστικό Μέλος	Δορυλαίου 10-12, Αθήνα
Παναγιώτης Βρουστούρης του Κωνσταντίνου	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος	Εθνικής Αντιστάσεως 9-11, Χαλάνδρι
Γεώργιος Μπάκος του Δημητρίου	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	Πλουτάρχου 5, Αθήνα

Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου πληρούν τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας του άρθρου 4 του ν. 3016/2002, όπως ισχύει και του άρθρου 9 του ν. 4706/2020 από την ημερομηνία εκλογής τους.

Δ. 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.

Η Επιτροπή Ελέγχου εξελέγη από τη Γενική Συνέλευση της 27.07.2020 με εξαετή θητεία, και τα πρόσωπα που καταλαμβάνουν τις θέσεις των μελών της Επιτροπής Ελέγχου, ορίστηκαν με την από 28.10.2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, δυνάμει της σχετικής εξουσιοδότησης που παρασχέθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο από την ως άνω Γενική Συνέλευση.

Σε συνέχεια της παραίτησης του μέλους της Επιτροπής Ελέγχου και μη εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου κ. Σωτηρίου Θεοδωρίδη την 29.10.2020, το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδρίασε την 30.10.2020 και αποφάσισε, σύμφωνα με το άρθρο 44 παρ. 1 (στ) του ν. 4449/2017, τον ορισμό του κ. Γεωργίου Μπάκου ως νέου μέλους της Επιτροπής Ελέγχου, μέχρι τη λήξη της θητείας του, ήτοι έως την 27.07.2026.

Κατόπιν αυτού, η Επιτροπή Ελέγχου κατά τη συνεδρίαση της στις 30.10.2020 αποφάσισε τον ορισμό του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους, κ. Παναγιώτη Βρουστούρη, ως Προέδρου αυτής και ανασυγκροτήθηκε σε σώμα.

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	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.	Μέλος	Gustar IIIs Boulevard, Στοκχόλμη Σουηδία
Γεώργιος Μπάκος του Δημητρίου	Μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.	Μέλος	Πλουτάρχου 5, Αθήνα

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 4 του ν. 3016/2002, όπως ισχύει και του άρθρου 9 του ν. 4706/2020, τόσο κατά την ημερομηνία εκλογής και όλα τα μέλη διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα ακίνητης περιουσίας που δραστηριοποιείται η Εταιρεία. Επιπλέον, ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου, κ. Βρουστούρης διαθέτει επαρκή γνώση στην ελεγκτική και λογιστική.

Ε. Επιτροπή Αποδοχών – Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων.

Τα καθήκοντα και αρμοδιότητες της Επιτροπής Αποδοχών-Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων περιγράφονται ως εξής:

Σε σχέση με την ανάδειξη υποψηφιοτήτων:

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

Σε σχέση με τις αποδοχές:

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

Η Επιτροπή Αποδοχών-Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων αποτελείται από τα εξής μέλη:

- Frank Roseen του Αναστασίου, Πρόεδρο, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.,
- Παναγιώτη Βρουστούρη του Κωνσταντίνου, Μέλος, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. και
- Γεώργιο Μπάκο του Δημητρίου, Μέλος, Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Τα μέλη της Επιτροπής Αποδοχών-Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων ορίστηκαν με την από 23.10.2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, ενώ κατόπιν παραίτησης του κ. Σωτηρίου Θεοδωρίδη από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, αυτός αντικαταστάθηκε από τον κ. Γεώργιο Μπάκο με την από 30.11.2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

12. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ & ΔΙΑΚΑΝΟΝΙΣΜΟΙ ΠΟΥ ΔΕΝ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΣΤΙΣ ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ.

Δεν υπάρχουν συναλλαγές, πράξεις, συμβάσεις ή άλλοι διακανονισμοί των εταιρειών του ομίλου, οι οποίοι δεν αναφέρονται στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31.12.2020.

13. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Στις 7.01.2021 εγγράφηκαν υποθήκες επί των ακινήτων της Εταιρείας ποσού € 54.430 χιλ. για εξασφάλιση του νέου ομολογιακού δανείου ποσού €41.100 χιλ. Στις 18.01.2021 πραγματοποιήθηκε η εκταμίευση μέρους του ανωτέρω ομολογιακού δανείου ποσού €36,0 εκατ.

Στις 15.01.2021 υπογράφηκε σύμβαση δανείου με την εταιρεία «STERNER STENHUS GREECE AB», ποσού € 2,6 εκατ.

Στις 28.01.2021 πραγματοποιήθηκε αγορά ενός ακινήτου επί της Λ. Λαυρίου έναντι τιμήματος € 2,52 εκατ.

Στις 5.02.2021 πραγματοποιήθηκε η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων που αποφάσισε την αλλαγή της επωνυμίας της Εταιρείας από «PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και διακριτικό τίτλο «PASAL DEVELOPMENT S.A.» σε «**PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» και διακριτικό τίτλο «**PREMIA PROPERTIES**».

Στις 3.3.2021 εγκρίθηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς το Ενημερωτικό Δελτίο της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου και η εισαγωγή των νέων μετοχών στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Συνέπειες της παρατεταμένης διάρκειας πανδημίας (Covid-19) στον Όμιλο και τη Εταιρεία

Η παρατεταμένη διάρκεια της πανδημίας (Covid-19), ή τυχόν επιβολή περαιτέρω περιοριστικών μέτρων για την εξάπλωσή της, ενδεχομένως να έχει ουσιώδεις αρνητικές συνέπειες στη λειτουργία βασικών κλάδων της ελληνικής οικονομίας, συμπεριλαμβανομένων των πωλήσεων του οργανωμένου λιανεμπορίου (κλάδος στον οποίο δραστηριοποιούνται οι κύριοι μισθωτές της Εταιρείας) και του κλάδου των ακινήτων (συμπεριλαμβανομένου του τομέα εφοδιαστικής αλυσίδας), σε έκταση και σε βαθμό που επί του παρόντος δεν είναι δυνατόν να προβλεφθούν ή να ποσοτικοποιηθούν. Γενικότερα, οι οποιοσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με την επίδραση της πανδημίας Covid-19 στην ελληνική οικονομία και την εγχώρια αγορά ακινήτων για το επόμενο χρονικό διάστημα υπόκεινται σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας, καθώς το φαινόμενο βρίσκεται σε εξέλιξη.

Δεν υπάρχουν άλλα γεγονότα μεταγενέστερα της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2020, που να αφορούν τον Όμιλο ή την Εταιρεία και για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ).

14. ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΑΝΑΛΥΤΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΚΑΤΑ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 4 παρ. 7 Ν.3556/2007

α. Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατά την 31.12.2020 ανερχόταν σε € 17.521.915,50, διαιρούμενο σε 35.043.831 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.

β. 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.

γ. Οι 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 5.3.2021.

Μέτοχος	Αριθμός Κοινών Μετοχών	% Συμμετοχής στο Μετοχικό Κεφάλαιο
Sterner Stenhus	19.946.874	56,92%
Nequiter	6.215.049	17,74%
NOE A.E.	6.846.505	19,54%
Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	2.035.403	5,81%
Σύνολο	35.043.831	100,00%

δ. Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου

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

ε. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Στο καταστατικό της Εταιρείας δεν προβλέπονται περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

στ. 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 26.161.923 δικαιώματα ψήφου, που αντιπροσωπεύουν ποσοστό 74,65% του συνόλου των μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία.

ζ. 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.

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

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Το Διοικητικό Συμβούλιο καθώς και τα μέλη αυτού δεν έχουν αρμοδιότητα ούτε για την έκδοση νέων μετοχών ούτε για την αγορά ιδίων μετοχών, πράξεις που απαιτούν προηγούμενη απόφασης της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

- θ. 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.

- ι. 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, 5 Μαρτίου 2021



Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή
Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ »

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «**PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** » (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2020, 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 ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** » και της θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2020, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ενοποιημένες ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

Σημαντικότερα θέματα ελέγχου

Τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου είναι εκείνα τα θέματα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως. Τα θέματα αυτά και οι σχετιζόμενοι κίνδυνοι ουσιώδους ανακρίβειας αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέραμε ξεχωριστή γνώμη για τα θέματα αυτά.

Σημαντικότερο θέμα ελέγχου	Πως αντιμετωπίστηκε το σημαντικότερο θέμα ελέγχου
1. Εύλογες αξίες επενδυτικών ακινήτων σε Όμιλο και Εταιρεία	

<p>Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιότητα οικόπεδα, κτίρια τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη και ακίνητα για μελλοντική ανάπτυξη.</p> <p>Την 31.12.2020 η εύλογη αξία των Επενδύσεων σε ακίνητα για τον Όμιλο και την Εταιρείας ανέρχονται σε € 65.920 χιλ. και 60.530 χιλ. αντίστοιχα(€ 31.055 και 26.310 αντίστοιχα κατά την 31.12.2019) και καθορίσθηκε από τη Διοίκηση βάσει των εκτιμήσεων ανεξάρτητων πιστοποιημένων εκτιμητών.</p> <p>Για τα εν λόγω ακίνητα, στην τρέχουσα περίοδο αναγνωρίσθηκαν κέρδη από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία , € 566 χιλ. ,για τον Όμιλο και ζημιά 79 χιλ. για την Εταιρεία , που καταχωρήθηκαν στα αποτελέσματα της χρήσης.</p> <p>Η σημαντική αξία που αντιπροσωπεύουν, για τον Όμιλο και την Εταιρεία, ως ποσοστό επί του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων(περίπου 59 % και 77 % αντίστοιχα) , καθιστούν την αποτίμηση αυτών ένα από τα σημαντικότερα θέματα του ελέγχου.</p> <p>Το θέμα αυτό αναλύεται στη Σημείωση 2.5 και 6.1 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.</p>	<p>Οι βασικές ελεγκτικές διαδικασίες που πραγματοποιήσαμε περιλάμβαναν μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Αξιολόγηση της ανεξαρτησίας, της αντικειμενικότητας, της καταλληλότητας, της επάρκειας των προσόντων και της ικανότητας των ανεξάρτητων επαγγελματιών εκτιμητών που χρησιμοποιήθηκαν από τη Διοίκηση για την εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων κατά την 31.12.2020. • Αξιολόγηση της καταλληλότητας της μεθόδου εκτίμησης της εύλογης αξίας κάθε ακινήτου σε σχέση με τις αποδεκτές μεθόδους εκτίμησης της εύλογης αξίας, λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου. • Αξιολόγηση του εύλογου των παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν στις μελέτες εκτιμήσεων των ανεξάρτητων επαγγελματιών εκτιμητών που χρησιμοποιήθηκαν από τη Διοίκηση με ιστορικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες και με βάση τις γνώσεις μας για το κλάδο των ακινήτων. • Ελέγξαμε ,σε δειγματοληπτική βάση ,την ακρίβεια και τη συνέπεια των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν στις μελέτες εκτιμήσεων των ανεξάρτητων επαγγελματιών εκτιμητών. Τα δεδομένα αυτά αφορούν κυρίως πληροφορίες αναφορικά με τις μισθώσεις των ακινήτων, τα μελλοντικά μισθώματα ,το προεξοφλητικό επιτόκιο, καθώς και άλλα δεδομένα που περιλαμβάνονται στις εκθέσεις αποτίμησης. • Έλεγχο των λογιστικών εγγραφών για την εξακρίβωση της ορθής καταχώρησης της εύλογης αξίας κάθε ακινήτου στα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας και στις εγγραφές ενοποίησης του Ομίλου. • Επιπλέον αξιολογήσαμε την επάρκεια και την καταλληλότητα των γνωστοποιήσεων στη σημείωση 2.5 και 6.1 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.
<p>2. Απώλεια ελέγχου θυγατρικών ,με βάση την Υλοποίηση της συμφωνίας Εξυγίανσης, και την επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου</p>	

Σε εκτέλεση της Συμφωνίας εξυγίανσης ,που επικυρώθηκε με την με αριθμό 712/2019 Απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, ο Όμιλος και συγκεκριμένα η θυγατρική εταιρεία με την επωνυμία PASAL CYPRUS LTD, θα προβεί στη μεταβίβαση του συνόλου των μετοχών της θυγατρικής της εταιρίας με την επωνυμία DORECO SA (ήτοι 70.000 μετοχές), οι οποίες έχουν ενεχυραστεί υπέρ της Εθνικής Τράπεζας, στην τελευταία, ή σε νομικό πρόσωπο που εκείνη θα υποδείξει, με μηδενικό τίμημα. Η συμφωνία με την Εθνική Τράπεζα υλοποιήθηκε την 16.03.2020, ημερομηνία κατά την οποία απωλέσθηκε ο έλεγχος (control) επί των εταιρειών DORECO SA και της κατά 100% θυγατρικής της SIBO SA. Κατά την εν λόγω ημερομηνία οι συμμετοχές αυτές αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους η οποία είναι μηδέν και προέκυψε κέρδος για τις ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις ποσού €25.869.761,30 ευρώ. Αναλύεται περαιτέρω, στη ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων ,σε κέρδος από διακοπείσες δραστηριότητες ποσού €25.551.553,90 και σε Αποτελέσματα από διακοπείσες δραστηριότητας για την περίοδο 01/01-16/3/2020 ποσού € (318 207,40) .

Δεδομένης της σημαντικότητας των εν λόγω κονδυλίων θεωρούμε την Απώλεια του ελέγχου ,με βάση την Υλοποίηση της συμφωνίας Εξυγίανσης, και την επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου ως ένα εκ των σημαντικότερων θεμάτων ελέγχου.

Οι γνωστοποιήσεις του Ομίλου αναλύονται στις Σημειώσεις 2.14 και 6.28 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Οι βασικές ελεγκτικές διαδικασίες που πραγματοποιήσαμε περιλάμβαναν μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:

- Έγιναν συζητήσεις με τη Διοίκηση της Εταιρείας και αξιολογήσαμε την εκτίμηση και τα συμπεράσματα της σχετικά με την εφαρμογή της συμφωνίας Εξυγίανσης .
- Αξιολόγηση γνωμοδότησης από Εκπαιδευτικό Ίδρυμα για την ημερομηνία κατά την οποία απωλέσθηκε ο έλεγχος επί των θυγατρικών εταιρειών.
- Έγινε έλεγχος των λογιστικών εγγραφών για την εξακρίβωση της ορθής καταχώρησής τους στις εγγραφές ενοποίησης του Ομίλου με βάση το ΔΠΧΑ 10 .
- Επιπλέον αξιολογήσαμε την επάρκεια και την καταλληλότητα των γνωστοποιήσεων στις σημειώσεις 2.14 και 6.28 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

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» και στις Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου αλλά δεν περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιασδήποτε μορφής συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών. Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών 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 οικονομικές 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 βάσης 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 προχωρήσει 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.

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 την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας 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 βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας 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
- Συλλέγουμε 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 τα θέματα εκείνα που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου και ως εκ τούτου αποτελούν τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

1. Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

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

- α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 152 του Ν. 4548/2018.
- β) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 153 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 χρήσεως που έληξε την 31/12/2020
- γ) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «**PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» 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

4. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 30/06/2003 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Έκτοτε ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί για μια συνολική περίοδο 17 ετών με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων.

Αθήνα, 5 Μαρτίου 2021
ΓΡΗΓΟΡΙΟΣ ΕΜ. ΠΑΠΠΑΣ

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 25201

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

I. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Περιουσιακά στοιχεία					
Μη κυκλοφορούντα					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6.1	65.920.000,00	31.055.000,00	60.530.000,00	26.310.000,00
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	6.2	34.304.655,05	0,00	5.155.597,28	0,00
Ενσώματα πάγια	6.3	66.492,82	2.773,00	66.492,81	2.773,00
Δικαιώματα χρήσης παγίων	6.4	85.536,81	0,00	85.536,81	0,00
Άυλα πάγια	6.5	15.846,24	0,14	15.846,24	0,14
Συμμετοχές σε θυγατρικές	6.6	0,00	0,00	9.426.462,10	25.001,00
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	6.7	0,00	334.300,79	1.661.673,26	403.091,65
Λοιπές απαιτήσεις	6.8	8.215,20	2.140,20	5.940,20	2.140,20
Σύνολο		100.400.746,12	31.394.214,13	76.947.548,70	26.743.005,99
Κυκλοφορούντα					
Εμπορικές απαιτήσεις	6.9	291.161,25	0,00	250.000,00	0,00
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	6.2	6.079.237,19	0,00	0,00	0,00
Λοιπές απαιτήσεις	6.10	145.881,83	358.675,60	41.319,98	2.275.018,99
Δεσμευμένες καταθέσεις	6.11	2.400.771,07	1.685.466,88	766.443,70	1.685.466,88
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	6.12	1.863.606,09	417.307,53	170.695,56	416.517,62
Σύνολο		10.780.657,43	2.461.450,01	1.228.459,24	4.377.003,49
Στοιχεία Ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση		0,00	30.059.537,27	0,00	974.630,00
Σύνολο		10.780.657,43	32.520.987,28	1.228.459,24	5.351.633,49
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		111.181.403,55	63.915.201,41	78.176.007,94	32.094.639,48
Καθαρή θέση					
Αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής					
Μετοχικό κεφάλαιο	6.13	17.521.915,50	935.496,00	17.521.915,50	935.496,00
Ίδιες μετοχές	6.13	(1.201,20)	0,00	(1.201,20)	0,00
Διαφορά από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	6.14	32.686.797,63	19.455.253,94	32.712.878,54	19.481.334,85
Αποθεματικά	6.15	52.842.302,02	46.086.649,76	51.716.303,58	44.960.651,32
Αποτελέσματα εις νέο		(65.197.935,54)	(86.027.062,76)	(67.279.462,99)	(61.728.118,00)
Σύνολο		37.851.878,41	(19.549.663,06)	34.670.433,43	3.649.364,17
Δικαιώματα που δεν ασκούν έλεγχο		331.291,15	274.039,97		
Σύνολο καθαρής θέσης		38.183.169,56	(19.275.623,09)	34.670.433,43	3.649.364,17
Υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες					
Μακροπρόθεσμα δάνεια	6.16	41.397.210,42	1.083.599,17	14.334.000,00	1.083.599,17
Υποχρεώσεις μισθώσεων	6.17	50.125,10	0,00	50.125,10	0,00
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	6.7	191.680,46	0,00	0,00	0,00
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	6.18	0,00	695.000,00	0,00	695.000,00
Προβλέψεις	6.19	948.578,26	948.578,26	848.578,26	848.578,26
Λοιπές υποχρεώσεις	6.20	1.105.994,64	247.988,00	1.105.994,64	247.988,00
Σύνολο		43.693.588,88	2.975.165,43	16.338.698,00	2.875.165,43
Βραχυπρόθεσμες					
Προμηθευτές	6.21	20.116.556,67	115.894,54	20.019.223,25	115.894,54
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	6.16	8.611.446,15	23.956.327,41	6.884.176,83	23.956.327,41
Υποχρεώσεις μισθώσεων	6.17	42.302,33	0,00	42.302,33	0,00
Λοιπές υποχρεώσεις	6.22	534.339,96	417.194,30	221.174,10	407.736,28
Σύνολο		29.304.645,11	24.489.416,25	27.166.876,51	24.479.958,23
Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με στοιχεία προσωριζόμενα προς πώληση		0,00	55.726.242,82	0,00	1.090.151,65
Σύνολο υποχρεώσεων		72.998.233,99	83.190.824,50	43.505.574,51	28.445.275,31
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων		111.181.403,55	63.915.201,41	78.176.007,94	32.094.639,48

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΧΡΗΣΗΣ 01/01 -31/12/2020

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΧΡΗΣΗΣ

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία		
	01.01- 31.12.2020	01.01- 31.12.2019	01.01- 31.12.2020	01.01- 31.12.2019	
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	5	1.544.613,68	1.567.545,88	1.544.613,68	1.567.545,88
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών		160.112,68	73.954,74	9.627,29	73.954,74
Αποτέλεσμα από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	6.1	566.404,78	(5.605.000,00)	(78.595,22)	(2.550.000,00)
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	6.23	(339.952,63)	(946.730,99)	(339.952,63)	(946.730,99)
Αποσβέσεις ενσώματων και αύλων παγίων		(92.420,83)	(6.837,07)	(92.420,83)	(6.837,07)
Λοιπά έξοδα	6.24	(927.205,34)	(1.319.163,14)	(760.775,32)	(1.243.633,23)
Λοιπά έσοδα	6.25	30.834,69	214.303,48	27.211,89	58.695,84
Λειτουργικό κέρδος/ ζημία		942.387,03	(6.021.927,10)	309.708,86	(3.047.004,83)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	6.26	177.092,05	1,13	18.872,78	1,04
Χρηματοοικονομικά έξοδα	6.26	(650.586,92)	(1.420.303,04)	(536.219,70)	(1.420.286,92)
Κέρδος/ ζημία από συνήθεις δραστηριότητες		468.892,16	(7.442.229,01)	(207.638,06)	(4.467.290,71)
Κέρδος από διαγραφή υποχρεώσεων απόφασης εξυγίανσης		0,00	46.945.011,83	0,00	46.945.011,83
Κέρδη από πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		18.073,44	5.639,38	2.834,80	1.496,27
Κέρδη από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων	6.1	150.159,92	30.942,06	150.528,92	31.132,06
Κέρδη από απόκτηση θυγατρικής	6.6	745.539,94	0,00	0,00	0,00
Απομείωση αξίας Χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		0,00	(44.320,05)	0,00	(9.337,20)
Απομείωση αξίας επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες		0,00	0,00	0,00	(360.576,75)
Κέρδος/ζημία προ φόρων		1.382.665,46	39.495.044,21	(54.274,34)	42.140.435,50
Φόρος εισοδήματος	6.27	1.026.018,70	2.214.578,47	1.258.581,61	1.289.518,61
Κέρδος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		2.408.684,16	41.709.622,68	1.204.307,27	43.429.954,11
Αποτέλεσμα περιόδου από διακοπείσες δραστηριότητες	6.28	(318.207,40)	0,00	0,00	0,00
Κέρδη χρήσης		2.090.476,76	41.709.622,68	1.204.307,27	43.429.954,11
Κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες	6.28	25.551.553,90	4.402.964,07	0,00	0,00
Καθαρό κέρδος χρήσης		27.642.030,66	46.112.586,75	1.204.307,27	43.429.954,11
Λοιπά συνολικά εισοδήματα					
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα		27.642.030,66	46.112.586,75	1.204.307,27	43.429.954,11
Τα καθαρά κέρδη/ζημίες χρήσης αποδίδονται:					
Ιδιοκτήτες μητρικής					
Κέρδος/ζημία από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		2.092.397,35	41.816.438,61	1.204.307,27	43.429.954,11
Κέρδος ζημία από διακοπείσες δραστηριότητες		25.551.553,90	4.402.964,07	0,00	0,00
		27.643.951,25	46.219.402,68	1.204.307,27	43.429.954,11
Δικαιώματα που δεν ασκούν έλεγχο					
Κέρδος/ζημία από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		(1.920,59)	(106.815,92)	0,00	0,00
Γενικό σύνολο		27.642.030,66	46.112.586,75	1.204.307,27	43.429.954,11
Τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης αποδίδονται:					
Ιδιοκτήτες μητρικής					
Κέρδος/ζημία από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		2.092.397,35	41.816.438,61	1.204.307,27	43.429.954,11
Κέρδος ζημία από διακοπείσες δραστηριότητες		25.551.553,90	4.402.964,07	0,00	0,00
		27.643.951,25	46.219.402,68	1.204.307,27	43.429.954,11
Δικαιώματα που δεν ασκούν έλεγχο					
Κέρδος/ζημία από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		(1.920,59)	(106.815,92)	0,00	0,00
Γενικό σύνολο		27.642.030,66	46.112.586,75	1.204.307,27	43.429.954,11
Βασικά κέρδη/ζημίες ανά μετοχή ιδιοκτητών μητρικής					
Από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	6.29	0,1885	22,3499	0,1085	23,2123
Από διακοπείσες δραστηριότητες	6.29	2,3025	2,3533		
Σύνολο		2,4910	24,7032	0,1085	23,2123

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΧΡΗΣΗΣ 01/01 -31/12/2020

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο ιδιοκτητών μητρικής	Δικαιώματα που δεν ασκούν έλεγχο	Σύνολο
Υπόλοιπα 01.01.2019	7.483.970,00	19.633.339,09	5.897.290,19	(98.605.579,87)	(65.590.980,59)	380.855,89	(65.210.124,70)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης				46.219.402,68	46.219.402,68	(106.815,92)	46.112.586,76
Έξοδα αύξησης Μετοχικού κεφαλαίου		(178.085,15)			(178.085,15)		(178.085,15)
Μείωση Μετοχικού κεφαλαίου	(6.548.474,00)			6.548.474,00			
Ωφέλεια από διαγραφή υποχρεώσεων			40.189.359,57	(40.189.359,57)			
Υπόλοιπα 31.12.2019	935.496,00	19.455.253,94	46.086.649,76	(86.027.062,76)	(19.549.663,06)	274.039,97	(19.275.623,09)
Υπόλοιπα 01.01.2020	935.496,00	19.455.253,94	46.086.649,76	(86.027.062,76)	(19.549.663,06)	274.039,97	(19.275.623,09)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης				27.643.951,25	27.643.951,25	(1.920,59)	27.642.030,66
Έξοδα αύξησης Μετοχικού κεφαλαίου		(236.367,93)			(236.367,93)		(236.367,93)
Αύξηση Μετοχικού κεφαλαίου	16.586.419,50	13.467.911,62		(59.171,77)	29.995.159,35	59.171,77	30.054.331,12
Ίδιες μετοχές	(1.201,20)				(1.201,20)		(1.201,20)
Ωφέλεια από διαγραφή υποχρεώσεων			6.755.652,26	(6.755.652,26)			
Υπόλοιπα 31.12.2020	17.520.714,30	32.686.797,63	52.842.302,02	(65.197.935,54)	37.851.878,41	331.291,15	38.183.169,56

IV. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο
Υπόλοιπα 01.01.2019	7.483.970,00	19.659.420,00	4.771.291,75	(71.517.186,54)	(39.602.504,79)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης				43.429.954,11	43.429.954,11
Έξοδα αύξησης Μετοχικού κεφαλαίου		(178.085,15)			(178.085,15)
Μείωση Μετοχικού κεφαλαίου	(6.548.474,00)			6.548.474,00	
Ωφέλεια από διαγραφή υποχρεώσεων			40.189.359,57	(40.189.359,57)	
Υπόλοιπα 31.12.2019	935.496,00	19.481.334,85	44.960.651,32	(61.728.118,00)	3.649.364,17
Υπόλοιπα 01.01.2020	935.496,00	19.481.334,85	44.960.651,32	(61.728.118,00)	3.649.364,17
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης				1.204.307,27	1.204.307,27
Έξοδα αύξησης Μετοχικού κεφαλαίου		(236.367,93)			(236.367,93)
Αύξηση Μετοχικού κεφαλαίου	16.586.419,50	13.467.911,62			30.054.331,12
Ίδιες μετοχές	(1.201,20)				(1.201,20)
Ωφέλεια από διαγραφή υποχρεώσεων			6.755.652,26	(6.755.652,26)	
Υπόλοιπα 31.12.2020	17.520.714,30	32.712.878,54	51.716.303,58	(67.279.462,99)	34.670.433,43

V. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019	01.01- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη προ φόρων	1.382.665,46	39.495.044,21	(54.274,34)	42.140.435,50
Πλέον/μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις	92.420,83	6.837,07	92.420,83	6.837,07
Προβλέψεις	(695.000,00)	1.392.404,00	(695.000,00)	1.292.404,00
Αποτελέσματα επενδυτικής δραστηριότητας	(1.657.305,13)	5.612.737,48	(93.641,28)	2.887.284,58
Κέρδος από Διαγραφή υποχρεώσεων				
απόφασης εξυγίανσης	0,00	(46.945.011,83)	0,00	(46.945.011,83)
Χρεωστικοί τόκοι	650.586,92	1.420.303,04	536.219,70	1.420.286,92
Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:				
Μείωση/ αύξηση απαιτήσεων	104.234,17	259.457,38	(44.600,99)	208.733,14
Μείωση/ αύξηση υποχρεώσεων εκτός δανείων	1.416.445,60	(240.850,24)	1.637.738,61	3.313,87
Μείωση / (αύξηση) Χρηματοοικονομικών στοιχείων στο αποσβέσιμο κόστος	2.093.250,54	0,00	0,00	0,00
Μειών:				
Χρεωστικοί τόκοι καταβλημένοι	(630.610,99)	(641,62)	(494.563,30)	(625,50)
Καταβεβλημένοι φόροι	0,00	(79,00)	0,00	0,00
Διακοπείσες δραστηριότητες	129.040,46	(549.229,30)	0,00	0,00
Σύνολο ροών από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	2.885.727,86	450.971,19	884.299,23	1.013.657,75
Επενδυτικές δραστηριότητες				
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων	(5.116,80)	0,00	(20.112,80)	0,00
Αγορά ενσωμάτων και αύλων παγίων	(7.253.321,64)	(3.349,41)	(7.253.321,64)	(3.349,41)
Πωλήσεις ενσωμάτων και αύλων παγίων	0,00	52.949,21	0,00	41.375,37
Τόκοι εισπραχθέντες	75,35	1,13	75,30	1,04
Διακοπείσες δραστηριότητες	(3.243,00)	(76.142,33)	0,00	0,00
Σύνολο ροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(7.261.606,09)	(26.541,40)	(7.273.359,14)	38.027,00
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	10.028.517,12	0,00	10.028.517,12	0,00
Αναληφθέντα/πληρωθέντα δάνεια	(6.521.498,73)	0,00	(4.773.556,89)	0,00
Εξόφληση από υποχρεώσεις μίσθωσης	(30.745,56)	(600,00)	(30.745,56)	(600,00)
Μεταβολή δεσμευμένων καταθέσεων	920.467,24	(1.685.466,88)	919.023,18	(1.685.466,88)
Διακοπείσες δραστηριότητες	(58.165,84)	589.961,67	0,00	0,00
Σύνολο ροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	4.338.574,23	(1.096.105,21)	6.143.237,85	(1.686.066,88)
Αύξηση / μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α+β+γ)	(37.304,00)	(671.675,42)	(245.822,06)	(634.382,13)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην έναρξη της χρήσης	456.926,35	1.128.611,51	416.517,62	1.050.899,75
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην έναρξη της χρήσης νέας θυγατρικής	1.551.233,92			
Ταμειακά διαθέσιμα διακοπείσων δραστηριοτήτων	(107.260,18)	(39.628,56)		
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στη λήξη της χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	6.6 1.863.606,09	417.307,53	170.695,56	416.517,62

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 27 έως 63 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31ης^{ης} Δεκεμβρίου 2020.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
Της χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2020

1. Γενικές πληροφορίες

Η Εταιρεία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ » και με διακριτικό τίτλο «**PREMIA Properties**» (με προηγούμενη εμπορική επωνυμία PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε και με διακριτικό τίτλο PASAL DEVELOPMENT S.A) 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.).

Έδρα της Εταιρείας είναι ο Δήμος Αθηναίων του Νομού Αττικής και τα γραφεία της βρίσκονται επί της οδού Δορυλαίου 10-12 , Τ.Κ. 11521

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

Η Εταιρεία είναι η μητρική του Ομίλου, ο οποίος επικεντρώνεται στην αγορά και εκμετάλλευση ακινήτων, καθώς και στην παροχή υπηρεσιών διαχείρισης έργου. Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στην Ελλάδα.

Η ανάπτυξη του Ομίλου στηρίζεται στη δημιουργία χαρτοφυλακίου ακινήτων, το οποίο θα αποφέρει μακροπρόθεσμη αξία ελαχιστοποιώντας τον επενδυτικό κίνδυνο μέσω της διαφοροποίησής των επενδύσεων ως προς το είδος, τη γεωγραφική θέση και τη χρήση των ακινήτων καθώς και της ενεργητικής διαχείρισής του. Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας, της χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2020, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 5.3.2021 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης, η οποία μπορεί να συνέλθει μέχρι την 10.09.2021 και έχει το δικαίωμα να τις τροποποιήσει.

1.2 Δομή του Ομίλου

Στον κατωτέρω πίνακα παρατίθενται οι συμμετοχές της Εταιρείας, άμεσες και έμμεσες, ως αυτές είχαν την 31.12.2020 και 31.12.2019

Εταιρεία	Έδρα	Δραστηριότητα	Ποσοστό % Συμμετοχής 31/12/2020	Ποσοστό % Συμμετοχής 31/12/2019	Μέθοδος Ενοποίησης
E.M.E.Λ. ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΕΙΩΝ	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	90,13%	88,79%	Ολική
ΛΑΥΡΙΟΥ Α.Ε	Κύπρος	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
PASAL CYPRUS LTD	Κύπρος	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
MFGVR LTD	Κύπρος	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
ARVEN AE	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
JPA A.E.E.Σ.	Ελλάδα	Διαχείριση Σχολικών Μονάδων	100%		Ολική
DORECO AE (1)	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	-	100%	Ολική /Εύλογη αξία
SIBO SA (1)	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	-	100%	Ολική /Εύλογη αξία

(1) Δυνάμει της Συμφωνίας Εξυγίανσης, ο Όμιλος PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, και συγκεκριμένα η θυγατρική εταιρεία με την επωνυμία PASAL CYPRUS LTD, υποχρεούται να προβεί στη μεταβίβαση του συνόλου των μετοχών, της θυγατρικής της εταιρείας με την επωνυμία DORECO SA., οι οποίες έχουν ενεχυριαστεί υπέρ της Εθνικής Τράπεζας, στην τελευταία, ή σε νομικό πρόσωπο που εκείνη θα υποδείξει, με μηδενικό τίμημα.

Η συμφωνία με την Εθνική Τράπεζα υλοποιήθηκε την 16.03.2020, ημερομηνία κατά την οποία απωλέσθηκε ο έλεγχος (control) επί των εταιριών DORECO και της κατά 100% θυγατρικής της SIBO AE. (βλ. Σημ.6.28)
Η εν λόγω συμμετοχή στις οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2019 είχε χαρακτηριστεί ως Στοιχεία ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση δεδομένου ότι η συμφωνία εξυγίανσης από την οποία προβλεπόταν η υποχρεωτική διάθεσή της, υπογράφηκε το 2019.

Το ποσοστό δικαιωμάτων ψήφου που κατέχει η Εταιρεία στις θυγατρικές που αναφέρονται στον ανωτέρω πίνακα, είναι ίσο με το ποσοστό συμμετοχής στο κεφάλαιο.

2. Οι σημαντικές λογιστικές αρχές που χρησιμοποιεί ο Όμιλος

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αφορούν στη χρήση 1.1 - 31.12.2020 και έχουν συνταχθεί:

- α) σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α, όπως αυτά υιοθετούνται από την Ευρωπαϊκή Ένωση, βάσει του Κανονισμού αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης της 19ης Ιουλίου 2002 και
- β) σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας και του Ομίλου, με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους με εξαίρεση τις Επενδύσεις σε ακίνητα οι οποίες αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους με μεταβολές αναγνωριζόμενες στην καθαρή αποτελεσμάτων χρήσης.

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

Τα συγκριτικά στοιχεία της 31ης Δεκεμβρίου 2019 καλύπτουν την περίοδο 1/1/2019 - 31/12/2019.

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

Επίσης, απαιτείται την κρίση της διοίκησης κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών του Εταιρείας. Οι περιπτώσεις οι οποίες περιλαμβάνουν μεγαλύτερο βαθμό κρίσης και πολυπλοκότητας ή οι περιπτώσεις όπου οι υποθέσεις και οι εκτιμήσεις είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, περιλαμβάνονται στη σημείωση 3.2.

2.2. Αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας

Η Εταιρεία και ο Όμιλος, για τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31.12.2020, βασίστηκαν στην αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας. Οι κυριότεροι παράγοντες που δημιουργούν αβεβαιότητες σε ότι αφορά την εφαρμογή της εν λόγω αρχής σχετίζονται κυρίως με την πανδημία κορωνοϊού (Covid-19) και το δυσμενές οικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα και διεθνώς.

Ο κλάδος των ακινήτων επηρεάζεται σημαντικά από τις τρέχουσες μακροοικονομικές εξελίξεις, συμπεριλαμβανομένης της πανδημίας κορωνοϊού (Covid-19) που ξέσπασε το Μάρτιο 2020 και των ακόλουθων μέτρων που επιβλήθηκαν και στην ελληνική επικράτεια.

Στην περίπτωση που λάβει χώρα περαιτέρω επιδείνωση του οικονομικού κλίματος στην Ελλάδα, 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 επηρεάσουν δυσμενώς την 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.

Τα έσοδα από μισθώματα δεν έχουν επηρεαστεί μέχρι στιγμής σημαντικά από τις πρόσφατες εξελίξεις με την πανδημία κορωνοϊού και τα μέτρα που έχουν ανακοινωθεί από την ελληνική κυβέρνηση ενώ κατά τον παρόντα χρόνο δεν είναι γνωστό εάν τους επόμενους μήνες θα υπάρξει αντίστοιχο δικαίωμα καταβολής μειωμένου μισθώματος για επιπλέον μισθωτές ή/και περαιτέρω μέτρα στήριξης αυτών.

Κατόπιν της υλοποίησης της Συμφωνίας Εξυγίανσης και της ενίσχυσης της Εταιρείας με την είσοδο του ομίλου Sterner Stenhus στο μετοχικό της κεφάλαιο, έχουν δημιουργηθεί οι προϋποθέσεις για την υγιή ανάπτυξη της. Στο πλαίσιο αυτό εντάσσεται και η Αύξηση με Εισφορές σε Είδος, η οποία σε συνδυασμό με πράξεις εξαγορών, οδήγησε στην ενίσχυση του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας στους τομείς (α) της εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics), με την ένταξη τριών (3) επαγγελματικών ακινήτων ιδιοκτησίας της εταιρείας NOE A.E. (εκ των οποίων ένα δεν έχει αποκτηθεί ακόμα κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της Οικονομικής Έκθεσης), καθώς και (β) των κτιρίων κοινωνικού χαρακτήρα (εκπαίδευση) με την απόκτηση της εταιρείας JPA ΑΕΕΣ. Περαιτέρω, εταιρεία στις 18.1.2021 εκταμίευσε από το νέο Ομολογιακό δάνειο ποσό €36.0 εκατ. και απέκτησε στις 28.1.2021 νέο

εμπορικό ακίνητο (σούπερ μάρκετ). Κατόπιν αυτών εκτιμάται ότι έχει εξασφαλιστεί η επαρκής χρηματοδότηση του κεφαλαίου κίνησης, ενώ παράλληλα, ενισχύεται η παρουσία και η θέση της Εταιρείας και του Ομίλου στον κλάδο των ακινήτων.

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

Οι ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τη μητρική εταιρεία PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και τις θυγατρικές της. Οι Χρηματοοικονομικές καταστάσεις των εταιριών που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2020 και οι λογιστικές αρχές, βάσει των οποίων συντάχθηκαν, αναπροσαρμόστηκαν όπου κρίθηκε απαραίτητο, για να εξασφαλίζεται συνέπεια με τις αντίστοιχες αρχές του Ομίλου.

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

- εξουσία πάνω στην εταιρεία,
- έκθεση, ή δικαιώματα, σε μεταβλητές αποδόσεις από την ανάμιξη του με την εταιρεία, και τη δυνατότητα να χρησιμοποιήσει την ισχύ 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

Ο Όμιλος επαναξιολογεί τη σχέση ελέγχου, εφόσον τα γεγονότα και οι συνθήκες δείχνουν ότι υπάρχουν μεταβολές σε ένα ή περισσότερα από τα στοιχεία που συνιστούν έλεγχο.

Κατά την απόκτηση των θυγατρικών 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 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 την καθαρή θέση του Ομίλου και τα τυχόν αποτελέσματα που προκύπτουν καταχωρούνται απευθείας στο λογαριασμό «Αποτελέσματα εις νέον».

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.

2.4 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες

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

Στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της μητρικής, οι συμμετοχές σε συγγενείς επιχειρήσεις επιμετρούνται στο κόστος κτήσης μείον τυχόν σωρευμένες ζημιές απομείωσης.

2.5 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 χρηματοδοτικής 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 στην 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 το έσοδο από μελλοντικές εκμισθώσεις, βάσει των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά. Η εύλογη αξία αντικατοπτρίζει επίσης, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή που αναμένεται σχετική με το ακίνητο. Ορισμένες από τις εκροές αυτές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων γης που έχει ταξινομηθεί ως επένδυση σε ακίνητο. Άλλες, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων ενοικίων πληρωτέων, δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου, μόνο όταν είναι πιθανόν ότι 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 αν ταξινόμησης θεωρείται το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς. Ακίνητα τα οποία κατασκευάζονται ή αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ταξινομούνται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία μέχρι το εκάστοτε ακίνητο ολοκληρωθεί ή αρχίσει να χρησιμοποιείται. Κατά την ημερομηνία αυτή το ακίνητο αν ταξινομείται στις επενδύσεις σε ακίνητα και οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας του ακινήτου και της προηγούμενης λογιστικής του αξίας αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος. 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 ενσωμάτων πάγιων περιουσιακών στοιχείων. Στην περίπτωση που ένα κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημίες απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της χρήσης.

2.6 Συμφωνίες Παραχώρησης

Στις Συμφωνίες Παραχώρησης Δικαιώματος παροχής υπηρεσιών του Δημοσίου σε ιδιώτη, ο Όμιλος εφαρμόζει τη ΕΔΔΠΧΑ 12 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 «Χρηματοδοτικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος» και αναγνωρίζονται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου αφαιρουμένων και τυχόν ζημιών απομείωσης. Το πραγματικό επιτόκιο ισούται με το μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου του παραχωρησιούχου, εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά στη Σύμβαση Παραχώρησης.

2.7 Ενσώματα Πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν, βελτιώσεις μισθωμένων ακινήτων, και λοιπό εξοπλισμό, τα οποία κατέχονται από τον Όμιλο με σκοπό τη λειτουργική χρησιμοποίησή τους αλλά και για διοικητικούς 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

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

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.

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 ενσώματου παγίου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του, γίνεται έλεγχος απομείωσης.

Το ανακτήσιμο ποσό των ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της καθαρής τιμής πώλησής 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 τον ισολογισμό, 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.

2.8 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Η υπεραξία (θετική ή αρνητική) αντιπροσωπεύει τα ποσά που καταβλήθηκαν, κατά την απόκτηση μεριδίων συμμετοχής σε θυγατρικές, πέραν (ή ολιγότερο) της εύλογης αξίας των κατ' αναλογία αποκτηθέντων επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεών τους. Η υπεραξία, που σχετίζεται με επενδύσεις που πραγματοποιήθηκαν μετά την 1 Ιανουαρίου 2004, απεικονίζεται στον ενοποιημένο ισολογισμό στη τιμή κτήσεως της και απομειώνεται, αν συντρέχουν οι σχετικές προϋποθέσεις, με επιβάρυνση των αποτελεσμάτων της περιόδου εντός της οποίας συντελείται η απομείωση. Η υπεραξία (σε σχέση με επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις) απεικονίζεται ως μέρος της αξίας της επένδυσης.

Τα λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία που αποκτήθηκαν από τον Όμιλο 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.

2.9. Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία 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. Για σκοπούς απομείωσης, τα ενσώματα και άυλα περιουσιακά στοιχεία παρακολουθούνται σε δύο μονάδες δημιουργίας ταμιακών ροών (Εμπορική δραστηριότητα και παραγωγή ηλεκτρικού ρεύματος).

2.10 Λογιστικές αρχές ταξινόμησης αποτίμησης και απομείωσης χρηματοοικονομικών μέσων**Αρχική αναγνώριση**

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

Κατά την αρχική αναγνώριση τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Στην περίπτωση των χρηματοοικονομικών μέσων που δεν αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων, η αξία κατά την αρχική αναγνώριση προσαυξάνεται με τα έξοδα συναλλαγών και μειώνεται με τα έσοδα και τις προμήθειες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση ή τη δημιουργία τους. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων της Εταιρείας και του Ομίλου αφορούν τα αξιόγραφα του επενδυτικού χαρτοφυλακίου, το ταμείο και ταμειακά διαθέσιμα, τις απαιτήσεις από πελάτες, τους προμηθευτές και ορισμένα στοιχεία των λοιπών απαιτήσεων και λοιπών υποχρεώσεων.

Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

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

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος εντάσσονται σε επιχειρησιακό μοντέλο το οποίο έχει ως στόχο τη διακράτηση προκειμένου να εισπραχθούν οι συμβατικές ταμειακές τους ροές, και

—οι συμβατικοί όροι που τα διέπουν προβλέπουν αποκλειστικά ταμειακές ροές κεφαλαίου και τόκου επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου, οι οποίες θα πρέπει να καταβληθούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες (Solely Payments of Principal and Interest- SPPI).

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

2.11 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

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

2.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

2.13 Στοιχεία του ενεργητικού διακρατούμενα προς πώληση

Ο Όμιλος και η Εταιρεία ταξινομεί ένα μακροπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων σαν κατεχόμενα προς πώληση, αν η αξία τους αναμένεται να ανακτηθεί κατά κύριο λόγο μέσω διάθεσης των στοιχείων και όχι μέσω της χρήσης τους.

Οι βασικές προϋποθέσεις για να ταξινομηθεί ένα μακροπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα στοιχείων (περιουσιακών και υποχρεώσεων) σαν κατεχόμενα προς πώληση, είναι το περιουσιακό στοιχείο ή η ομάδα να είναι διαθέσιμα προς άμεση πώληση στην παρούσα κατάσταση, η δε ολοκλήρωση της πώλησης να εξαρτάται μόνο από συνθήκες που είναι συνήθεις και τυπικές για πωλήσεις τέτοιων στοιχείων και η πώληση θα πρέπει να είναι εξαιρετικά πιθανή.

Για να θεωρείται η πώληση εξαιρετικά πιθανή θα πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά οι κάτωθι προϋποθέσεις:

- να υπάρχει δέσμευση της διοίκησης αναφορικά με ένα σχέδιο πώλησης των περιουσιακών στοιχείων ή της ομάδας.
- να έχει ενεργοποιηθεί ένα πρόγραμμα εξεύρεσης αγοραστή και ολοκλήρωσης της συναλλαγής.
- η προσφερόμενη τιμή πώλησης θα πρέπει να είναι σε λογική συσχέτιση με την τρέχουσα αγοραία αξία των προς πώληση περιουσιακών στοιχείων ή της ομάδας περιουσιακών στοιχείων.
- η πώληση αναμένεται να έχει ολοκληρωθεί εντός ενός έτους από την ημέρα που το περιουσιακό στοιχείο ή ομάδα στοιχείων ταξινομήθηκαν σαν κατεχόμενα προς πώληση εκτός ορισμένων εξαιρέσεων, και
- οι ενέργειες που απαιτείται να γίνουν προκειμένου να ολοκληρωθεί το σχέδιο πώλησης θα πρέπει να καταδεικνύουν ότι δεν είναι πιθανόν να απαιτηθούν σημαντικές τροποποιήσεις στο σχέδιο ούτε ότι το σχέδιο θα ακυρωθεί.

Αμέσως πριν την αρχική ταξινόμηση του περιουσιακού στοιχείου ή της ομάδας στοιχείων και υποχρεώσεων ως κατεχόμενων προς πώληση το περιουσιακό στοιχείο (ή όλα τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις που περιλαμβάνονται στην ομάδα) αποτιμώνται με βάση τα ισχύοντα σε κάθε περίπτωση ΔΠΧΑ. Τα μακροπρόθεσμα περιουσιακά στοιχεία (ή οι ομάδες περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων) που ταξινομούνται σαν κατεχόμενα προς πώληση αποτιμώνται (μετά την αρχική ταξινόμηση ως ανωτέρω) στην χαμηλότερη αξία μεταξύ

της αξίας που αυτά φέρονται στις οικονομικές καταστάσεις και της εύλογης αξίας τους μειωμένης κατά τα άμεσα έξοδα διάθεσης, και οι προκύπτουσες ζημιές απομείωσης καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσεως. Όποια πιθανή αύξηση της εύλογης αξίας σε μεταγενέστερη αποτίμηση θα καταχωρείται στα αποτελέσματα χρήσεως αλλά όχι για ποσό μεγαλύτερο της αρχικά καταχωρηθείσας ζημίας απομείωσης. Από την ημέρα κατά την οποία ένα μακροπρόθεσμο (αποσβενόμενο) περιουσιακό στοιχείο (ή τα μακροπρόθεσμα περιουσιακά στοιχεία που περιλαμβάνονται σε μια ομάδα περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων) ταξινομείται σαν κατεχόμενο προς πώληση, δεν λογίζονται αποσβέσεις επί των εν λόγω μακροπρόθεσμων περιουσιακών στοιχείων.

2.14 Κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες

Μία διακοπείσα δραστηριότητα αποτελεί ένα συστατικό μέρος του Ομίλου που έχει είτε διατεθεί είτε ταξινομηθεί ως κατεχόμενη προς πώληση και

- αντιπροσωπεύει ένα ξεχωριστό μεγάλο τμήμα επιχειρηματικών δραστηριοτήτων ή μία γεωγραφική περιοχή εκμεταλλεύσεων,
- είναι μέρος ενός ενιαίου, συντονισμένου προγράμματος διάθεσης ενός μεγάλου τμήματος δραστηριοτήτων ή μιας γεωγραφικής περιοχής εκμεταλλεύσεων ή
- είναι θυγατρική που αποκτήθηκε αποκλειστικά με προοπτική να επαναπωληθεί.

Τα κέρδη ή οι ζημιές από διακοπείσες δραστηριότητες, συμπεριλαμβανομένων των κερδών ή ζημιών της συγκριτικής περιόδου, παρουσιάζονται ως ξεχωριστό κονδύλι της Κατάστασης Αποτελεσμάτων. Το ποσό αυτό αποτελεί τα μετά φόρων αποτελέσματα των διακοπεισών δραστηριοτήτων και το μετά φόρων κέρδος ή ζημιά που προέκυψε από την διάθεση των στοιχείων που έχουν ταξινομηθεί ως κατεχόμενα προς πώληση. Οι γνωστοποιήσεις διακοπεισών δραστηριοτήτων της συγκριτικής περιόδου περιλαμβάνουν γνωστοποιήσεις για προγενέστερες περιόδους που παρουσιάζονται στις Οικονομικές Καταστάσεις ώστε οι γνωστοποιήσεις να σχετίζονται με όλες τις εκμεταλλεύσεις που έχουν διακοπεί μέχρι την ημερομηνία του λήξης της τελευταίας περιόδου που παρουσιάζεται. Στην περίπτωση κατά την οποία δραστηριότητες προηγούμενα ταξινομημένες ως διακοπείσες θεωρούνται πλέον συνεχιζόμενες, οι γνωστοποιήσεις προηγούμενων περιόδων προσαρμόζονται ανάλογα.

2.15 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές κατατάσσονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται στη Διαφορά υπέρ το άρτιο. Η αξία κτήσεως των ιδίων μετοχών, μειωμένη με το φόρο εισοδήματος (εάν συντρέχει περίπτωση), εμφανίζεται αφαιρετικώς 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. Μετά την αρχική καταχώρηση, οι δανειακές υποχρεώσεις αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το αναπόσβεστο κόστος υπολογίζεται αφού ληφθούν υπόψη δαπάνες έκδοσης και η διαφορά μεταξύ του αρχικού ποσού και του ποσού που θα πληρωθεί μέχρι τη λήξη. Κέρδη και ζημιές καταχωρούνται στα αποτελέσματα όταν οι υποχρεώσεις διαγράφονται ή απομειώνονται, καθώς και μέσω της διαδικασίας απόσβεσης.

2.19 Παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Ο Όμιλος και η Εταιρεία διαγράφει χρηματοοικονομική υποχρέωση (ή μέρος χρηματοοικονομικής υποχρέωσης) από την κατάσταση οικονομικής 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

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

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

α) Βραχυπρόθεσμες παροχές

Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς το προσωπικό σε χρήμα και σε είδος καταχωρούνται ως έξοδο όταν καθίστανται δουλευμένες.

β) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών (αποζημιώσεις κατά την έξοδο με βάση τον Ν. 2112/20) όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών. Το δουλευμένο κόστος των προγραμμάτων καθορισμένων εισφορών καταχωρείται ως έξοδο στην περίοδο που αφορά. Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών. Το δουλευμένο κόστος των προγραμμάτων καθορισμένων εισφορών καταχωρείται ως έξοδο στην περίοδο που αφορά.

γ) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης καθίστανται καταβλητέες όταν η απασχόληση ενός εργαζομένου τερματιστεί από τον Όμιλο πριν την κανονική ημερομηνία συνταξιοδότησης ή όταν ένας εργαζόμενος αποδέχεται την εθελουσία έξοδο με αντάλλαγμα αυτές τις παροχές.

2.21 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις

Ο Όμιλος σχηματίζει προβλέψεις όταν :

α) υπάρχει παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος

β) είναι πιθανή εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη για το διακανονισμό της υποχρέωσης

γ) το ποσό της σχετικής δέσμευσης μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία.

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

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

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

2.22 Αναγνώριση εσόδων

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

α) Έσοδα από πώληση αγαθών

Τα έσοδα από όλες τις κατηγορίες πωλήσεων λογίζονται στη χρήση που αφορούν, ενώ κατά την ημερομηνία του ισολογισμού 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.

β) Έσοδα από Επενδύσεις σε Ακίνητα

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

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης. Όταν ο Όμιλος παρέχει κίνητρα στους πελάτες του, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης ή της εμπορικής συνεργασίας, με την ευθεία μέθοδο, μειωτικά του εσόδου. 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.

γ) Πωλήσεις ακίνητης περιουσίας

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

δ) Έσοδα από τόκους

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

ε) Μερίσματα

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

2.23 Μισθώσεις

Ο Όμιλος και η Εταιρία συνάπτουν συμβάσεις επί παγίων είτε ως μισθωτές είτε ως εκμισθωτές.

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

α) Όταν η Εταιρία και ο Όμιλος είναι εκμισθωτές

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 η Εταιρεία και ο Όμιλος είναι μισθωτές

Δικαίωμα χρήσης παγίων

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

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

Υποχρεώσεις μισθώσεων

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

Για να υπολογίσει την παρούσα αξία των πληρωμών, η Εταιρεία χρησιμοποιεί το κόστος επιπρόσθετου δανεισμού κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, εάν το πραγματικό επιτόκιο δεν προσδιορίζεται ευθέως από τη σύμβαση μίσθωσης. Μεταγενέστερα της έναρξης της μίσθωσης το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων προσαυξάνεται με έξοδα τόκων και μειώνεται με τις πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιούνται. Επιπλέον, η λογιστική αξία των υποχρεώσεων μισθώσεων επιμετράτε εάν υπάρξει τροποποίηση σύμβαση, η οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα ή στην αξιολόγηση αγοράς του περιουσιακού στοιχείου.

2.24 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 κεφαλαιοποιείται ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού.

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

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

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

Κατά την κανονική ροή των εργασιών της επιχείρησης λαμβάνουν χώρα πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο ακριβής υπολογισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Η Διοίκηση σχηματίζει πρόβλεψη πρόσθετων φόρων που 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.

2.26 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, συνδεδεμένα μέρη είναι τα μέλη της Διοίκησης του Ομίλου, συγγενικά πρόσωπα αυτών με πρώτο βαθμό συγγένειας, επιχειρήσεις που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες έχουν τον έλεγχο ή ασκούν ουσιώδη επιρροή.

2.27 Νέα πρότυπα και διερμηνείες

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί και είναι υποχρεωτικής εφαρμογής για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1η Ιανουαρίου 2020 ή μεταγενέστερα.

Όπου δεν αναφέρεται διαφορετικά οι τροποποιήσεις και ερμηνείες που ισχύουν για πρώτη φορά στη χρήση 2020, δεν έχουν επίδραση στις (ενοποιημένες) οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου. Ο Όμιλος δεν υιοθέτησε πρόωρα πρότυπα, ερμηνείες ή τροποποιήσεις που έχουν εκδοθεί από το Σ.Δ.Λ.Π. και υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση αλλά δεν έχουν υποχρεωτική εφαρμογή στη χρήση 2020.

**Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση 2020
Τροποποιήσεις των παραπομπών στο εννοιολογικό πλαίσιο των ΔΠΧΑ (που εκδόθηκαν στις 29
Μαρτίου 2018)**

Την 29^η Μαρτίου 2018 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο το οποίο επανακαθορίζει:

- το σκοπό της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης,
- τα ποιοτικά χαρακτηριστικά των οικονομικών καταστάσεων,
- τους ορισμούς του περιουσιακού στοιχείου, της υποχρέωσης, της καθαρής θέσης, καθώς και των εσόδων και των εξόδων,
- τα κριτήρια αναγνώρισης και τις οδηγίες σχετικά με τον χρόνο της διαγραφής περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στις οικονομικές καταστάσεις,
- τις βάσεις αποτίμησης και οδηγίες σχετικά με τον τρόπο που πρέπει να χρησιμοποιούνται και,
- έννοιες και καθοδήγηση σχετικά με την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις

Ο σκοπός της αναθεώρησης του εννοιολογικού πλαισίου είναι η υποβοήθηση όσον προετοιμάζουν οικονομικές καταστάσεις να αναπτύσσουν συνεπείς λογιστικές πολιτικές για συναλλαγές και άλλα γεγονότα που δεν εμπíπτουν στο πεδίο εφαρμογής των υπαρχόντων προτύπων ή όταν ένα πρότυπο δίνει δυνατότητα επιλογής μεταξύ λογιστικών πολιτικών. Επιπλέον, σκοπός της αναθεώρησης είναι να βοηθήσει όλα τα εμπλεκόμενα μέρη να κατανοήσουν και να ερμηνεύσουν τα πρότυπα.

Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε επίσης ένα συνοδευτικό έγγραφο, «Τροποποιήσεις στις παραπομπές του εννοιολογικού πλαισίου», το οποίο καθορίζει τις τροποποιήσεις των προτύπων που επηρεάζονται προκειμένου να επικαιροποιηθούν οι αναφορές στο αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται από τους συντάκτες που αναπτύσσουν λογιστικές πολιτικές βάσει του εννοιολογικού πλαισίου, στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2020.

ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (τροποποιήσεις) «Ορισμός του σημαντικού»

Στις 31 Οκτωβρίου 2018 το ΣΔΛΠ στο πλαίσιο της πρωτοβουλίας γνωστοποιήσεων εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8, οι οποίες αποσαφηνίζουν τον ορισμό του σημαντικού και τον τρόπο με τον οποίο πρέπει να εφαρμοσθεί, συμπεριλαμβάνοντας στον ορισμό καθοδήγηση που μέχρι στιγμής έχει αναφερθεί σε άλλα ΔΠΧΑ. Ο νέος ορισμός προβλέπει ότι μία πληροφορία είναι σημαντική εάν το γεγονός της παράλειψης, υπόκρυψης ή ανακριβούς γνωστοποίησής της εύλογα θα αναδενόταν να επηρεάσει τις αποφάσεις που οι κύριοι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων λαμβάνουν βάσει αυτών των καταστάσεων. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν παραδείγματα περιστάσεων που ενδέχεται να οδηγήσουν στην απόκρυψη σημαντικής πληροφορίας. Ο ορισμός του σημαντικού, που αποτελεί μία σημαντική λογιστική έννοια στα ΔΠΧΑ, βοηθά τις εταιρείες να αποφασίσουν κατά πόσο οι πληροφορίες πρέπει να περιλαμβάνονται στις οικονομικές τους καταστάσεις. Ο επικαιροποιημένος ορισμός τροποποιεί το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» και το ΔΛΠ 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Μεταβολές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη». Η τροποποίηση διασφαλίζει ότι ο ορισμός του σημαντικού είναι συνεπής σε όλα τα πρότυπα των ΔΠΧΑ. Η τροποποίηση ισχύει από την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2020.

ΔΠΧΑ 9 ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Μεταρρύθμιση των επιτοκίων αναφοράς» Φάση 1^η

Το Συμβούλιο εξέδωσε στις 26 Σεπτεμβρίου 2019 τροποποιήσεις στα πρότυπα ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7 προκειμένου να αντιμετωπιστούν οι επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική αναφορά από τη μεταρρύθμιση των επιτοκίων αναφοράς κατά την περίοδο πριν από την αντικατάσταση ενός υφιστάμενου επιτοκίου αναφοράς με εναλλακτικό επιτόκιο αναφοράς. Οι τροποποιήσεις παρέχουν προσωρινές και περιορισμένες εξαιρέσεις στις απαιτήσεις της λογιστικής αντιστάθμισης του διεθνούς λογιστικού προτύπου (ΔΛΠ) 39 *Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση* και του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 9 *Χρηματοοικονομικά μέσα*, ώστε οι επιχειρήσεις να μπορούν να συνεχίσουν να πληρούν τις απαιτήσεις υποθέτοντας ότι τα υφιστάμενα κριτήρια αναφοράς επιτοκίων δεν μεταβάλλονται λόγω της μεταρρύθμισης του διατραπεζικού επιτοκίου δανεισμού.

Οι εξαιρέσεις αφορούν την εφαρμογή των ακόλουθων διατάξεων:

Την απαίτηση περί πολύ υψηλής πιθανότητας εκπλήρωσης όσον αφορά αντισταθμίσεις ταμειακών ρών,

Την αξιολόγηση της οικονομικής σχέσης ανάμεσα στο αντισταθμιζόμενο στοιχείο και το μέσο αντιστάθμισης,

Τον προσδιορισμό ενός συστατικού ενός στοιχείου ως αντισταθμισμένου στοιχείου.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2020.

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Συνενώσεις επιχειρήσεων»

Η τροποποίηση αφορά τη βελτίωση του ορισμού της επιχείρησης με σκοπό να βοηθήσει τις εταιρείες να καθορίσουν κατά πόσον μια εξαγορά που πραγματοποιούν αφορά επιχείρηση ή ομάδα περιουσιακών στοιχείων. Ο τροποποιημένος ορισμός της επιχείρησης επικεντρώνεται στο παραγόμενο προϊόν μιας επιχείρησης, που είναι η παροχή αγαθών και υπηρεσιών στους πελάτες, ενώ ο προηγούμενος ορισμός εστίαζε στις αποδόσεις με τη μορφή μερισμάτων, χαμηλότερου κόστους ή άλλου οικονομικού οφέλους απευθείας στους επενδυτές ή άλλους ιδιοκτήτες, μέλη ή συμμετέχοντες. Επιπλέον με την τροποποίηση προστίθενται οδηγίες για την αξιολόγηση του κατά πόσο μία αποκτώμενη διαδικασία είναι ουσιαστική και εισάγεται μία προαιρετική άσκηση συγκέντρωσης εύλογης αξίας με ενδεικτικά παραδείγματα.

Οι εταιρείες υποχρεούνται να εφαρμόζουν τον τροποποιημένο ορισμό της επιχείρησης σε εξαγορές που θα πραγματοποιηθούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2020.

ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις μισθωμάτων που σχετίζονται με την επιδημία του κορωνοϊού

Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων ανταποκρινόμενο στις επιπτώσεις της πανδημίας COVID-19 εξέδωσε την 28 Μαΐου 2020 τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» ώστε να δώσει τη δυνατότητα στους

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

μισθωτές να μην λογιστικοποιούν τις μειώσεις ενοικίου ως τροποποίηση μίσθωσης εάν είναι άμεση συνέπεια του COVID-19 και πληρούν συγκεκριμένες συνθήκες. Η τροποποίηση δεν επηρεάζει τους εκμισθωτές.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουνίου 2020. Πρόωρη εφαρμογή επιτρέπεται, συμπεριλαμβανομένων των ενδιάμεσων ή ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων που δεν είχαν εγκριθεί προς δημοσίευση την 28 Μαΐου 2020.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους που δεν έχουν εφαρμοστεί νωρίτερα από την Εταιρεία (ή και τον Όμιλο) που δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε.:

Οι κατωτέρω τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας (ή και του Ομίλου) εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Κατάταξη υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες»

Η τροποποίηση επηρεάζει μόνο την παρουσίαση των υποχρεώσεων στην κατάσταση οικονομικής θέσης. Με την τροποποίηση διευκρινίζεται ότι η κατάταξη των υποχρεώσεων θα πρέπει να βασίζεται σε υφιστάμενα δικαιώματα κατά την ημερομηνία λήξης της περιόδου αναφοράς. Επίσης, η τροποποίηση αποσαφήνισε ότι οι προσδοκίες της Διοίκησης για τα γεγονότα που αναμένεται να συμβούν μετά την ημερομηνία του ισολογισμού δεν θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη και διευκρίνισε τις περιπτώσεις που συνιστούν τακτοποίηση της υποχρέωσης.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2022.

ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα Πάγια» - Εισπράξεις ποσών πριν από την προβλεπόμενη χρήση

Η τροποποίηση αλλάζει τον τρόπο που καταχωρείται το κόστος των δοκιμών καλής λειτουργίας του περιουσιακού στοιχείου και το καθαρό προϊόν της πώλησης από πωλήσεις στοιχείων που παράχθηκαν κατά τη διαδικασία της θέσης του περιουσιακού στοιχείου στη συγκεκριμένη τοποθεσία και κατάσταση. Τα έσοδα και οι δαπάνες παραγωγής αυτών των προϊόντων θα καταχωρούνται πλέον στο αποτέλεσμα χρήσης αντί να εμφανίζονται μειωτικά στο κόστος κτήσης των παγίων.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2022.

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) – «Αναφορά στο Εννοιολογικό πλαίσιο»

Στις 14 Μαΐου 2020, το ΣΔΛΠ εξέδωσε την «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο (Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3)» με τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» που ενημερώνουν μια αναφορά στο ΔΠΧΑ 3 χωρίς να αλλάξουν τις λογιστικές απαιτήσεις του προτύπου.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2022.

ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία» - Επαχθείς συμβάσεις-Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης

Η τροποποίηση καθορίζει ποιες δαπάνες θα πρέπει να περιλαμβάνει μια οντότητα στον προσδιορισμό του κόστους εκπλήρωσης μιας σύμβασης με σκοπό την αξιολόγηση εάν η σύμβαση είναι επαχθής. Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα συσχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωριστεί χωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2022.

Ετήσιες βελτιώσεις Διεθνή πρότυπα χρηματοοικονομικής αναφοράς 2018-2020

Την 14η Μαΐου 2020, Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τις ετήσιες βελτιώσεις που περιέχουν τις ακόλουθες τροποποιήσεις των κάτωθι Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, οι οποίες εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2022:

ΔΠΧΑ 1 Πρώτη εφαρμογή των διεθνών προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς - Πρώτη εφαρμογή ΔΠΧΑ σε θυγατρική

Η τροποποίηση επιτρέπει η θυγατρική να εφαρμόσει τις παραγράφους Δ16(α) του ΔΠΧΑ 1 ώστε να επιμετρήσει σωρευτικές συναλλαγματικές διαφορές χρησιμοποιώντας τα ποσά που αναφέρθηκαν από τη μητρική της, τα οποία είναι βασισμένα στην ημερομηνία μετάβασης της μητρικής στα ΔΠΧΑ.

ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα Αμοιβές και το 10% τεστ για την διαγραφή χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Η τροποποίηση διευκρινίζει ποιες αμοιβές μια οντότητα πρέπει να περιλαμβάνει όταν εφαρμόζει το τεστ του 10% της παραγράφου Β.3.3.6 του ΔΠΧΑ 9 ώστε να προσδιορίσει εάν θα πρέπει να διαγράψει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση. Η οντότητα περιλαμβάνει αμοιβές που καταβλήθηκαν ή εισπράχθηκαν μεταξύ της οντότητας (δανειζόμενη) και του δανειστή, συμπεριλαμβανομένων αμοιβών που καταβλήθηκαν ή εισπράχθηκαν είτε από την οντότητα ή το δανειστή για λογαριασμό άλλου μέρους.

ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις - κίνητρα μίσθωσης

Η τροποποίηση στο Παράδειγμα 13 που συνοδεύει το ΔΠΧΑ 16 διαγράφει από το παράδειγμα την παρουσίαση την αποζημίωση για βελτιώσεις στο μισθωμένο ακίνητο από τον εκμισθωτή με σκοπό να αποτρέψει οποιαδήποτε σύγχυση σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης που μπορεί να προκύψει από τον τρόπο που τα κίνητρα μίσθωσης παρουσιάζονται στο παράδειγμα.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κίνδυνο αγοράς (μεταβολές τιμές αγοράς και, επιτόκια), κίνδυνο ρευστότητας και πιστωτικό κίνδυνο. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων του Ομίλου και της Εταιρείας επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση του Ομίλου και της Εταιρείας.

Οι διαδικασίες για την διαχείριση του κινδύνου διεκπεραιώνονται από τις Οικονομικές Υπηρεσίες σύμφωνα με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για την διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων οι οποίοι αναφέρονται στη Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου στη παράγραφο «**ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΩΝ ΚΥΡΙΟΤΕΡΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ & ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΩΝ**».

3.2 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

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

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

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2020, η λογιστική αξία των πελατών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων, καθώς και του κονδυλίου προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, προσέγγιζε την εύλογη αξία.

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

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

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

Κατωτέρω παρατίθενται οι κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων που ο Όμιλος και η Εταιρεία έχει χρησιμοποιήσει στο πλαίσιο εφαρμογής των λογιστικών αρχών και που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική περίοδο:

(α) εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα

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

(β) Ταξινόμηση περιουσιακών στοιχείων βάσει ΕΔΔΠΧΑ 12

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

(δ) προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις.

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

4.1. Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργό αγορά συναφών μισθωτηρίων αλλά και λοιπών συμβολαίων. Εάν δεν είναι εφικτή η εξεύρεση τέτοιων πληροφοριών, ο Όμιλος προσδιορίζει την αξία μέσα σε ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «εύλογων αξιών». Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, ο Όμιλος και η Εταιρεία λαμβάνει υπ' όψη του δεδομένα από μία πληθώρα πηγών, που περιλαμβάνουν:

α) Τρέχουσες τιμές στην αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικούς όρους μισθωτηρίων ή λοιπών συμβολαίων), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ώστε να απεικονίζουν αυτές τις διαφορές.

β) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων, 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, και

γ) Προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, με χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων που απεικονίζουν την τρέχουσα αξιολόγηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

4.2. Κύριες παραδοχές της διοίκησης για την εκτίμηση της «εύλογης αξίας»

Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τρεχουσών ή προσφάτων τιμών για τις επενδύσεις σε ακίνητα, οι «εύλογες αξίες» των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίζονται με την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξοφλημένων ταμειακών ροών. Ο Όμιλος χρησιμοποιεί παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης του εκάστοτε ισολογισμού. Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις της Διοίκησης για την «εύλογη αξία» είναι αυτές που σχετίζονται με την εισπραξη ενοικίων και εσόδων από σχετικές συμβάσεις, τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια της αγοράς, τις χρήσεις κατά τις οποίες δεν υπάρχουν ενοικιοστάσια, τις υποχρεώσεις για συντήρηση, καθώς και τα κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, καθώς και με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές του Ομίλου και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια και έσοδα προσδιορίζονται με βάση τα τρέχοντα που ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.

5. Πληροφόρηση κατά τομέα

Ο Όμιλος έχει τους εξής τομείς:

Εμπορικά ακίνητα (καταστήματα)

Βιομηχανικά Κτίρια (Κέντρα logistics)

Διαχείριση Σχολικών Μονάδων (ΣΔΙΤ)

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΧΡΗΣΗΣ 01/01 -31/12/2020

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Λοιπές Δραστηριότητες

Οι λογιστικές πολιτικές για τους λειτουργικούς τομείς είναι οι ίδιες με αυτές που περιγράφονται στις σημαντικές λογιστικές πολιτικές των ετησίων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Οι δια-τομεακές πωλήσεις τιμολογούνται με τις τιμές που ισχύουν και για τους εκτός ομίλου πελάτες.

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 31/12/2020

	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Ακίνητα	Διαχείριση σχολικών κτιρίων (ΣΔΙΤ)	Λοιπές δραστηριότητες	Σύνολο
Έσοδα από εξωτερικούς πελάτες		1.554.240,97	150.485,39	0,00	1.704.726,36
Αποτέλεσμα από επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	645.000,00	(78.595,22)	0,00	0,00	566.404,78
Άλλα έσοδα				30.834,69	30.834,69
Σύνολο	645.000,00	1.475.645,75	150.485,39	30.834,69	2.301.965,83
Έξοδα τομέων	(17.492,28)	(1.193.148,78)	(137.599,74)	(11.338,00)	(1.359.578,80)
Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα	(14,92)	(518.548,12)	43.901,97	1.166,20	(473.494,87)
Αποτελέσματα ανά τομέα	627.492,80	(236.051,15)	56.787,62	20.662,89	468.892,16
Μη κατανεμημένα έσοδα - έξοδα					
Κέρδη και ζημιές από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων					150.159,92
Κέρδη από Πώληση Χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων					18.073,44
Κέρδη από απόκτηση θυγατρικής					745.539,94
Κέρδη προ φόρων					1.382.665,46
Φόρος εισοδήματος					1.026.018,70
Κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες					2.408.684,16
Αποτέλεσμα περιόδου από διακοπείσες δραστηριότητες					(318.207,40)
Κέρδος από διακοπείσες δραστηριότητες					25.551.553,90
Καθαρά κέρδη χρήσης					27.642.030,66
Περιουσιακά στοιχεία					
Περιουσιακά στοιχεία	5.390.000,00	60.530.000,00	43.753.583,54	228.017,00	109.901.600,54
Μη κατανεμημένα περιουσιακά στοιχεία					1.279.803,01
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	5.390.000,00	60.530.000,00	43.754.583,54	228.017,00	111.181.403,55
Υποχρεώσεις					
Δάνεια και Υποχρεώσεις	0,00	21.268.301,93	28.790.479,74	0,00	50.058.781,67
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις	0,00	0,00	0,00	0,00	22.939.452,32
Σύνολο υποχρεώσεων	0,00	21.268.301,93	28.790.479,74	0,00	72.998.233,99

Αποτέλεσμα, Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις τομέων την 31/12/2019

	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Ακίνητα	Λοιπές δραστηριότητες	Σύνολο
Έσοδα από εξωτερικούς πελάτες	0,00	1.522.591,12	118.909,50	1.641.500,62
Αποτέλεσμα από επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	(7.355.000,00)	1.750.000,00	0,00	(5.605.000,00)
Άλλα έσοδα			214.303,48	214.303,48
Σύνολο	(7.355.000,00)	3.272.591,12	333.212,98	(3.749.195,90)
Έξοδα	(2.163.051,19)	(105.663,05)	(4.016,96)	(2.272.731,20)
Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα	(293.222,43)	(718.677,26)	(408.402,22)	(1.420.301,91)
Αποτέλεσμα ανά τομέα	(9,811.273,62)	2.448.250,81	(79.207,33)	(7.442.229,01)
Μη κατανεμημένα έσοδα - έξοδα				
Ωφέλεια από διαγραφή υποχρεώσεων απόφασης εξυγίανσης				46.945.011,83
Κέρδη από Πώληση Χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων				5.639,38
Κέρδη από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων				30.942,06
Απομείωση αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων				(44.320,05)
Κέρδη προ φόρων				39.495.044,21
Φόρος εισοδήματος				2.214.578,47
Κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες				41.709.622,68
Κέρδος από διακοπείσες δραστηριότητες				4.402.964,07
Καθαρά κέρδη χρήσης				46.112.586,75

Περιουσιακά στοιχεία

Περιουσιακά στοιχεία τομέων	6.610.000,00	20.750.000,00	3.695.000,00	31.055.000,00
Μη κατανεμημένα περιουσιακά στοιχεία	0,00	0,00	0,00	32.860.201,41
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	6.610.000,00	20.750.000,00	3.695.000,00	63.915.201,41

Υποχρεώσεις

Δάνεια και Υποχρεώσεις	6.101.489,22	19.738.437,36	0,00	25.839.926,58
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις	0,00	0,00	0,00	57.350.897,92
Σύνολο υποχρεώσεων	6.101.489,22	19.738.437,36	0,00	83.190.824,50

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται μόνο στην ελληνική αγορά όπου είναι εγκατεστημένα και τα περιουσιακά του στοιχεία.

Τα έσοδα προέρχονται από μισθώματα και παροχή υπηρεσιών που παρέχονται διαρκώς στο χρόνο.

Τα έσοδα από μισθώσεις τα οποία υπερβαίνουν το 10% των συνολικών εσόδων του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση 2020, προέρχονται από την εταιρεία «Ελληνικές υπεραγορές – Σκλαβενίτη Α.Ε.Ε.» και ανέρχονται κατά την ημερομηνία δημοσίευσης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σε ετησιοποιημένη βάση στο 88 % αντίστοιχα των συνολικών εσόδων από μισθώματα.

6. Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες

6.1 Επενδύσεις σε ακίνητα

Στον κάτωθι πίνακα παρατίθενται οι κινήσεις του λογαριασμού:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Υπόλοιπο έναρξης	31.055.000,00	77.508.714,00	26.310.000,00	37.154.440,00
Αγορές νέων παγίων	34.298.595,22		34.298.595,22	
Επιστροφή ακινήτου σε ΕΘΝΙΚΗ ΛΗΖΙΝΓΚ ΑΕΧΜ	0,00	(6.300.000,00)	0,00	(6.300.000,00)
Στοιχεία θυγατρικών προς διάθεση	0,00	(32.553.714,00)	0,00	0,00
Μεταφορά σε στοιχεία προοριζόμενα προς πώληση	0,00	(15.000,00)	0,00	(15.000,00)
Διάθεση ακινήτων σε Εθνική Τράπεζα	0,00	(1.980.000,00)	0,00	(1.979.440,00)
Μεταβολές εύλογης αξίας	566.404,78	(5.605.000,00)	(78.595,22)	(2.550.000,00)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	65.920.000,00	31.055.000,00	60.530.000,00	26.310.000,00

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΧΡΗΣΗΣ 01/01 -31/12/2020

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

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 31.12.2020 από ανεξάρτητο εκτιμητή (SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.) βάσει των κανόνων και των μεθόδων που προβλέπονται από τα Εκτιμητικά Πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνομώνων (RICS Valuation Professional Standards 2017 – Red Book).

Επιπλέον, σημειώνεται ότι λόγω της πανδημίας Covid-19, η οποία έχει σημαντικό αντίκτυπο σε πολλούς τομείς της αγοράς, οι εκτιμήσεις των εκτιμητών δίνονται με χαμηλότερη βεβαιότητα από ότι κάτω από κανονικές συνθήκες και κατ' επέκταση θα πρέπει να δοθεί μεγαλύτερος βαθμός προσοχής σε αυτές, ενώ συστήνεται τακτικός επανέλεγχος αυτών.

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

Η Εταιρεία την 29.12.2020 απέκτησε δύο (2) πλήρως μισθωμένα ακίνητα logistics (αποθηκευτικών χώρων) που βρίσκονται στον Ασπρόπυργο Αττικής, από την εταιρία NOE Α.Ε. με κόστος αγοράς ποσού €33.019 χιλ. πλέον εξόδων ποσού € 1.280 χιλ. Για τα δύο (2) ακίνητα συμφωνήθηκε να εισφερθούν στην Εταιρεία κατά ποσοστό 22,10102% εξ αδιαιρέτου, (μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου) ποσού € 7.531 χιλ., το δε υπόλοιπο ποσοστό εξ αδιαιρέτου (ήτοι 77,89898%) της κυριότητά τους ποσού € 25.488 χιλ. να αποκτηθεί από την Εταιρεία με αγορά έναντι τραπεζικού δανεισμού.

Στον κάτωθι πίνακα παρατίθενται οι εκτιμηθείσες αξίες του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου για την 31.12.2020 όπως αυτές προέκυψαν από τις εκθέσεις του ανεξάρτητου εκτιμητή:

Ακίνητα	Χρήση	Μίσθωση	Αξία σε χιλ. €.	Μέθοδος αποτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο	Συντελεστής κεφαλαιοποίησης
27 ^ο χλμ. Αθηνών-Κορίνθου Ελευσίνα	Αποθήκη Logistics	Μισθωμένο	20.850	100% προεξόφληση ταμειακών ροών	9,75%	8,25%
Θερμαϊκού 19, Θεσσαλονίκη	Εμπορική/ Βιομηχανική	Κενό	1.610	Προσέγγιση αγοράς (συγκριτική μέθοδος)		
Ορφέως 168, Ελαιώνας	Εμπορική/ βιομηχανική	Κενό	3.970	Προσέγγιση αγοράς (συγκριτική μέθοδος)		
Παλαιά σφαγεία Λαύριου	Οικιστική (Οικόπεδο)	Κενό	3.740	50% Συγκριτική μέθοδος – 50% Υπολειμματική αξία για το τμήμα που είναι εντός σχεδίου και 100% υπολειμματική αξία για το τμήμα που είναι εκτός σχεδίου		
Νέα Λάμψακος Χαλκίδα	Εμπορική (Οικόπεδο)	Κενό	1.650	Προσέγγιση αγοράς (Συγκριτική μέθοδος)		
Θέση Κύριλλος Ασπρόπυργος	Αποθήκη Logistics	Μισθωμένο	29.450	50% προεξόφληση ταμειακών ροών & 50% προσέγγιση αγοράς	9,75%	8,25%
Θέση Ψάρι Ασπρόπυργος	Αποθήκη Logistics	Μισθωμένο	4.650	100% προεξόφληση ταμειακών ροών	9,50%	8,00%
Σύνολο			65.920			

Επί των ανωτέρω ακινήτων του Ομίλου υφίστανται υποθήκες και προσημειώσεις ύψους € 67.470 χιλ. για εξασφάλιση τραπεζικών δανείων ύψους € 18.110 χιλ.

Στα πλαίσια της Συμφωνίας Εξυγίανσης, η εταιρεία μεταβίβασε στις 25.6.2020 δύο οικόπεδα προς την Εθνική Τράπεζα. Με το τμήμα της διάθεσης εξόφλησε τα οφειλόμενα ποσά προς την Εθνική Τράπεζα ποσού € 930 χιλ. και προς την Εθνική Leasing ποσού €180 χιλ.

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

	Οικόπεδα
	Πειραιώς 186 & 186 β
Συνολικά έσοδα από τη διάθεση	1.110.165,04
Μείον: Αξία κτήσεως	2.670.013,03
Πραγματοποιημένα κέρδη / ζημιές	(1.559.847,99)
Τα παραπάνω κέρδη (ζημιές) αναλύονται στις λογιστικές καταστάσεις ως εξής:	
Κέρδη (ζημιές) που έχουν καταχωρηθεί στα ίδια κεφάλαια μέχρι 31/12/2019	(1.710.382,03)
Κέρδη που έχουν καταχωρηθεί στα αποτελέσματα της περιόδου	150.534,04

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΧΡΗΣΗΣ 01/01 -31/12/2020

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Μέχρι 1 έτος	4.235.598	1.527.193	4.235.598	1.527.193
Από 2 μέχρι και 5 έτη	14.489.591	6.101.272	14.489.591	6.101.272
Περισσότερο από 5 έτη	4.516.356	2.919.234	4.516.356	2.919.234
ΣΥΝΟΛΑ	23.241.545	10.547.699	23.241.545	10.547.699

6.2 Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος που παρουσιάζονται στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις αναλύονται ως εξής:

(α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από σύμβαση παραχώρησης

	Ο Όμιλος				Απόσβεση ΔΠΧΑ 9 (1/1-31/12/2020)	Υπόλοιπο στις 31/12/2020
	Υπόλοιπο 31/12/2019	Αύξηση απαιτήσεων	Μείωση απαιτήσεων	Αναστροφή προεξόφλησης		
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	41.552.997,30	2.288.632,00	(6.131.597,76)	2.658.322,92	15.537,78	40.383.892,24
ΣΥΝΟΛΟ	41.552.997,30	2.288.632,00	(6.131.597,76)	2.658.322,92	15.537,78	40.383.892,24

	31/12/2020
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	34.304.655,05
Κυκλοφορούν ενεργητικό	6.079.237,19
ΣΥΝΟΛΟ	40.383.892,24

Την 07.12.2020 η Εταιρεία απέκτησε το 100% των μετοχών της «JPA ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΧΟΛΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ»

Η εταιρεία JPA Α.Ε.Ε.Σ. έχει υπογράψει σύμβαση με την εταιρεία ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ Α.Ε. για την εκτέλεση του έργου «Μελέτη, Χρηματοδότηση, Κατασκευή και Τεχνική Διαχείριση (10) Σχολικών Μονάδων στην Περιφέρεια Αττικής». Η κατασκευή του έργου καθώς και το κόστος δανεισμού αυτού χρηματοδοτούνται αποκλειστικά από ίδια κεφάλαια και δάνεια από την Ελλάδα και το εξωτερικό. Στη διάρκεια της χρήσης 2017 ολοκληρώθηκε η κατασκευή όλων των σχολικών μονάδων και ξεκίνησε η φάση της λειτουργίας και συντήρησης. Η περίοδος της λειτουργίας και συντήρησης αρχίζει αμέσως με την παράδοση της κάθε ολοκληρωμένης σχολικής μονάδας και λήγει την αντίστοιχη ημερομηνία μετά από είκοσι πέντε (25) χρόνια.

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 αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου αφαιρουμένων και τυχόν ζημιών απομείωσης. Το πραγματικό επιτόκιο για τη χρήση 2020 ανέρχεται σε 6,02%.

Η εύλογη αξία του ανωτέρω χρηματοοικονομικού στοιχείου, δεν διαφέρει από την αξία που απεικονίζεται στα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας.

(β) Δάνεια σε συνδεδεμένη οντότητα

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Ομολογιακά δάνεια σε συνδεδεμένες οντότητες	-	-	5.155.597,28	-
Σύνολο	-	-	5.155.597,28	-

Την 07.12.2020 υπογράφηκε η σύμβαση μεταβίβασης 4.842.558 ομολογιών έκδοσης της θυγατρικής εταιρείας JPA ΑΕΕΣ, από την Sterner Stenhus Greece AB στην Εταιρεία, με αντάλλαγμα τη διάθεση 4.670.910 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία και με τιμή διάθεσης €1,10 εκάστη στην μέτοχο Sterner Stenhus Greece AB.

Το ανωτέρω Ομολογιακό δάνειο αποτιμάται στο αποσβέσιμο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και εξετάζεται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων για την ύπαρξη αναμενόμενων ζημιών απομείωσης. Το πραγματικό επιτόκιο για τη χρήση 2020 ανέρχεται σε 5,13%.

Η εύλογη αξία του ανωτέρω χρηματοοικονομικού στοιχείου, δεν διαφέρει από την αξία που απεικονίζεται στα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας

6.3 Ενσώματα Πάγια Στοιχεία

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

Όμιλος

Πίνακας μεταβολών ενσώματων πάγιων στοιχείων	Κτίρια	Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσεως			
Υπόλοιπο 1.1.2019	394.268,39	872.212,77	1.266.481,16
Προσθήκες περιόδου		80.964,79	80.964,79
Μειώσεις περιόδου	(304.356,12)	(40.208,25)	(344.564,37)
Διακοπείσες δραστηριότητες	(31.017,71)	(45.053,40)	(76.071,11)
Υπόλοιπο 31.12.2019	58.894,56	867.915,91	926.810,47
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις			
Υπόλοιπο 1.1.2019	343.228,95	860.118,25	1.203.347,20
Αποσβέσεις περιόδου	12.877,78	43.541,31	56.419,09
Μειώσεις αποσβέσεων περιόδου	(297.212,17)	(38.516,65)	(335.728,82)
Υπόλοιπο 31.12.2019	58.894,56	865.142,91	924.037,47
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2019	0,00	2.773,00	2.773,00
Αξία κτήσεως			
Υπόλοιπο 01.01.2020	58.894,56	867.915,91	926.810,47
Προσθήκες περιόδου	31.290,65	68.090,46	99.381,11
Μεταφορές περιόδου	15.000,00		15.000,00
Μειώσεις περιόδου		(150.160,79)	(150.160,79)
Υπόλοιπο 31.12.2020	105.185,21	785.845,58	891.030,79
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις			
Υπόλοιπο 01.01.2020	58.894,56	865.142,91	924.037,47
Αποσβέσεις περιόδου	9.991,65	40.664,53	50.656,18
Μειώσεις αποσβέσεων περιόδου		(150.155,68)	(150.155,68)
Υπόλοιπο 31.12.2020	68.886,21	755.651,76	824.537,97
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2020	36.299,00	30.193,82	66.492,82

	Εταιρεία		Σύνολο
	Κτίρια	Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός	
Αξία κτήσεως			
Υπόλοιπο 1.1.2019	304.356,12	249.441,33	553.797,45
Προσθήκες περιόδου		3.349,41	3.349,41
Μειώσεις περιόδου	(304.356,12)	(30.465,98)	(334.822,10)
Υπόλοιπο 31.12.2019	0,00	222.324,76	222.324,76
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις			
Υπόλοιπο 1.1.2019	290.958,41	249.433,35	540.391,76
Αποσβέσεις περιόδου	6.253,76	583,31	6.837,07
Μειώσεις αποσβέσεων περιόδου	(297.212,17)	(30.464,90)	(327.677,07)
Υπόλοιπο 31.12.2019	0,00	219.551,76	219.551,76
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2019	0,00	2.773,00	2.773,00
Αξία κτήσεως			
Υπόλοιπο 01.01.2020	0,00	222.324,76	222.324,76
Προσθήκες περιόδου	31.290,65	68.090,46	99.381,11
Μεταφορές περιόδου	15.000,00		15.000,00
Μειώσεις περιόδου		(150.160,79)	(150.160,79)
Υπόλοιπο 31.12.2020	46.290,65	140.254,43	186.545,08
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις			
Υπόλοιπο 01.01.2020	0,00	219.551,76	219.551,76
Αποσβέσεις περιόδου	9.991,65	40.664,53	50.656,18
Μειώσεις αποσβέσεων περιόδου		(150.155,67)	(150.155,67)
Υπόλοιπο 31.12.2020	9.991,65	110.060,62	120.052,27
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2020	36.299,00	30.193,81	66.492,81

Οι προσθήκες στα πάγια αφορούν έξοδα διαμόρφωσης χώρων των νέων γραφείων της Εταιρείας και αγορά εξοπλισμού.

6.4 Δικαιώματα χρήσης παγίων

Τα Δικαιώματα χρήσης παγίων του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος / Εταιρεία	
	Κτίρια	
Αξία κτήσεως		
Υπόλοιπο 1.1.2019	16.306,81	
Προσθήκες περιόδου	0,00	
Μειώσεις περιόδου	(16.306,81)	
Υπόλοιπο 31.12.2019	0,00	
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις		
Υπόλοιπο 1.1.2019	0,00	
Αποσβέσεις μισθώσεων περιόδου	465,92	
Μειώσεις αποσβέσεων περιόδου	(465,92)	
Υπόλοιπο 31.12.2019	0,00	
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2019	0,00	
Αξία κτήσεως		
Υπόλοιπο 01.01.2020	0,00	
Προσθήκες περιόδου	123.173,00	
Υπόλοιπο 31.12.2020	123.173,00	
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις		
Υπόλοιπο 01.01.2020	0,00	
Αποσβέσεις μισθώσεων περιόδου	37.636,19	
Υπόλοιπο 31.12.2020	37.636,19	
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2020	85.536,81	

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

6.5 Άυλα πάγια

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

	Ο Όμιλος	Η Εταιρεία
Πίνακας μεταβολών ενσώματων πάγιων στοιχείων	Λογισμικά προγράμματα	Λογισμικά προγράμματα
Αξία κτήσεως		
Υπόλοιπο 1.1.2019	129.616,55	87.856,82
Διακοπείσες δραστηριότητες	(833,76)	-
Υπόλοιπο 31.12.2019	128.782,79	87.856,82
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις		
Υπόλοιπο 01.01.2019	128.782,65	87.856,68
Αποσβέσεις περιόδου	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2019	128.782,65	87.856,68
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2019	0,14	0,14
Αξία κτήσεως		
Υπόλοιπο 1.1.2020	128.782,79	87.856,82
Προσθήκες περιόδου	19.974,56	19.974,56
Υπόλοιπο 31.12.2020	148.757,35	107.831,38
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις		
Υπόλοιπο 01.01.2020	128.782,65	87.856,68
Αποσβέσεις περιόδου	4.128,46	4.128,46
Υπόλοιπο 31.12.2020	132.911,11	91.985,14
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2020	15.846,24	15.846,24

Οι προσθήκες στα άυλα πάγια αφορούν στην αγορά νέου μηχανογραφικού συστήματος

6.6 Συμμετοχές σε θυγατρικές

Οι συμμετοχές Εταιρείας για τις 31/12/2020 και 31/12/2019 έχουν ως εξής:

	31/12/2020	31/12/2019
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	25.001,00	376.189,05
Αγορές μετοχών από θυγατρική	15.000,00	
Απόκτηση νέας θυγατρικής	7.356.237,00	
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	2.030.224,10	9,388,70
Απομείωση αξίας επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες	0,00	(360.576,75)
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	9.426.462,10	25.001,00

Η Εταιρεία μέσα στη χρήση αγόρασε από την PASAL CYPRUS LTD, 3.020 μετοχές της θυγατρικής MFGVR LTD, το οποίο αποτελεί το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου, έναντι ποσού €10.000 και 4.918 μετοχές της θυγατρικής EMEL AE, το οποίο αποτελεί το 2% του μετοχικού της κεφαλαίου, έναντι ποσού €5.000.

Στις 27.10.2020 πραγματοποιήθηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής εταιρείας EMEL AE με έκδοση 25.000 μετοχών, τιμή έκδοσης € 1 ευρώ και τιμή διάθεσης €37,3 με κεφαλαιοποίηση υποχρέωσης ποσού € 932.500 προς την Εταιρεία.

Στις 20.10.2020 πραγματοποιήθηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής εταιρείας ARVEN AE με έκδοση 20.000 μετοχών, τιμή έκδοσης € 1 ευρώ και τιμή διάθεσης €54,6 με κεφαλαιοποίηση υποχρέωσης ποσού € 1.092.000 προς την Εταιρεία.

Επίσης, πραγματοποιήθηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής εταιρείας PASAL CYPRUS LTD κατά ποσό €5.724.

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΧΡΗΣΗΣ 01/01 -31/12/2020

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Την 07.12.2020 υπογράφηκε η σύμβαση μεταβίβασης του 100% των μετοχών της εταιρίας «JPA ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΧΟΛΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ» με αντάλλαγμα τη διάθεση 6.687.488 νέων μετοχών της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας €0,50 εκάστη και με τιμή διάθεσης €1,10 εκάστη, στην Sterner Stenhus Greece AB.

Η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της JPA ΑΕΕΣ που αποκτήθηκαν είναι:

7.12.2020

Περιουσιακά στοιχεία

Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	34.304.655,05
Ενσώματα πάγια	0,01
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	2.275,00
Σύνολο	34.306.930,06

Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	6.079.237,19
Απαιτήσεις από πελάτες & λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	41.161,25
Λοιπές απαιτήσεις	9.944,39
Δεσμευμένες καταθέσεις	1.634.327,37
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.681.983,28
Σύνολο	9.446.653,48
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	43.753.583,54

Υποχρεώσεις

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	1.571.435,08
Δανειακές υποχρεώσεις	31.574.130,07
Σύνολο	33.145.565,15

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Προμηθευτές & λοιπές υποχρεώσεις	107.241,66
Δανειακές υποχρεώσεις (βραχυπρόθεσμα δάνεια)	2.076.464,95
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	322.534,84
Σύνολο	2.506.241,45

Σύνολο υποχρεώσεων

	35.651.806,60
--	----------------------

Σύνολο Ίδιων κεφαλαίων Εταιρείας

8.101.776,94

Μετοχές που εκδόθηκαν, στην πραγματική τους αξία

7.356.237,00

Κέρδη από απόκτηση θυγατρικής

745.539,94

Η ταμειακή εκροή κατά την εξαγορά είναι ως ακολούθως :

Καθαρά μετρητά που αποκτήθηκαν με τη θυγατρική	1.681.983,28
Μετρητά που καταβλήθηκαν	0,00
Καθαρή ταμειακή εισροή	1.681.983,28

Από την ημερομηνία της εξαγοράς της, η JPA ΑΕΕΣ έχει συνεισφέρει ποσό € 37.352,49 στα καθαρά κέρδη του Ομίλου .

Η Εταιρεία συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο των κάτωθι εταιρειών:

31/12/2020

	Κόστος	Ποσοστό
ΕΜΕΛ ΑΕ	962.500,00	90,13%
PASAL CYPRUS LTD	5.725,10	100%
ARVEN A.E.	1.092.000,00	18%
JPA A.E.E.Σ.	7.356.237,00	100%
MFGVR LTD	10.000,00	100%
Επενδύσεις σε θυγατρικές	9.426.462,10	

31/12/2019

	Κόστος	Ποσοστό
ΕΜΕΛ ΑΕ	25.000,00	88,79%
PASAL CYPRUS LTD	1,00	100%
Επενδύσεις σε θυγατρικές	25.001,00	

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΧΡΗΣΗΣ 01/01 -31/12/2020

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Τα ποσά αυτά αντιπροσωπεύουν το κόστος κτήσεως των εν λόγω συμμετοχών, μείον τις συσσωρευμένες απομειώσεις.

6.7 Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

Η κίνηση των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων / (υποχρεώσεων) για τον Όμιλο και την Εταιρεία αναλύεται ως ακολούθως:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	2.291.918,70	445.726,38	2.264.562,92	362.164,48
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(2.483.599,16)	(111.425,59)	(602.889,66)	40.927,17
ΣΥΝΟΛΑ	(191.680,46)	334.300,79	1.661.673,26	403.091,65

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Επενδύσεις σε ακίνητα	(910.169,62)	(111.425,59)	(602.889,66)	40.927,17
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	(1.573.429,54)	0,00	0,00	0,00
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	99,47	0,01	99,47	0,01
Άυλα πάγια	11.136,10	13.657,45	11.136,06	13.657,41
Προβλέψεις	227.678,97	355.476,68	203.678,97	331.476,68
Λοιπά	4.954,63	76.592,24	1.598,89	17.030,38
Μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές	2.048.049,53	0,00	2.048.049,53	0,00
Υπόλοιπα	(191.680,46)	334.300,79	1.661.673,26	403.091,65

	Ο Όμιλος	Η Εταιρεία
Υπόλοιπο 01.01.2019	(3.083.727,68)	(886.426,96)
Όφελος στην κατάσταση αποτελεσμάτων (συνεχιζόμενες δραστηριότητες)	2.214.578,47	1.289.518,61
Όφελος στην κατάσταση αποτελεσμάτων (διακοπείσες δραστηριότητες)	1.203.450,00	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2019	334.300,79	403.091,65
Υπόλοιπο 01.01.2020	334.300,79	403.091,65
Υπόλοιπο νέας θυγατρικής	(1.551.999,95)	0,00
Όφελος στην κατάσταση αποτελεσμάτων (συνεχιζόμενες δραστηριότητες)	1.026.018,70	1.258.581,61
Υπόλοιπο 31.12.2020	(191.680,46)	1.661.673,26

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται επί των προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται με βάση το φορολογικό συντελεστή που αναμένεται ότι τα ποσά αυτά θα ανακτηθούν ή θα τακτοποιηθούν.

Μετά την υλοποίηση της Συμφωνίας Εξυγίανσης και την είσοδο νέου επενδυτή και βάσει της προοπτικής της Εταιρείας όπως εκτενώς αναφέρεται στην Έκθεση του ΔΣ, η πορεία της Εταιρείας βάσει του νέου επιχειρηματικού σχεδίου προβλέπεται να είναι κερδοφόρα τα επόμενα χρόνια με αποτέλεσμα την αναστροφή των φορολογικών της ζημιών για την επόμενη πενταετία ποσού € 8.533χιλ. και όφελος φόρου € 2.048 χιλ. περίπου.

6.8 Λοιπές απαιτήσεις

Οι λοιπές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται εξής

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Δοσμένες εγγυήσεις	8.215,20	2.140,20	5.940,20	2.140,20
Σύνολο	8.215,20	2.140,20	5.940,20	2.140,20

6.9 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι πελάτες του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΧΡΗΣΗΣ 01/01 -31/12/2020

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Πελάτες	41.161,25	0,00	0,00	0,00
Επιταγές εισπρακτέες	250.000,00	0,00	250.000,00	0,00
Σύνολο	291.161,25	0,00	250.000,00	0,00

Η Εταιρεία δεν έχει απαιτήσεις από μισθωτές, λόγω τακτικής εισπραξης των ενοικίων με κατάθεση σε τραπεζικό λογαριασμό ανά μήνα. Οι εισπρακτέες επιταγές αφορούν εγγυήσεις μισθωμάτων από την αγορά των δύο νέων ακινήτων.

Η χρονική ενηλικίωση των εμπορικών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Χωρίς καθυστέρηση	250.000,00	0,00	250.000,00	0,00
>181 ημέρες	41.161,25	0,00	0,00	0,00
Σύνολο	291.161,25	0,00	250.000,00	0,00

6.10 Λοιπές απαιτήσεις

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Χρεώστες διάφοροι	117.830,41	358.749,02	13.268,57	2.275.092,41
Ελληνικό Δημόσιο	16.469,24	10,70	16.469,23	10,70
Έξοδα επομένων χρήσεων	11.666,30	0,00	11.666,30	0,00
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(84,12)	(84,12)	(84,12)	(84,12)
Σύνολο	145.881,83	358.675,60	41.319,98	2.275.018,99

Η μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο ταυτίζεται με τις λογιστικές αξίες των απαιτήσεων. Η μεταβολή στην Εταιρεία οφείλεται στην κεφαλαιοποίηση απαιτήσεων από τις θυγατρικές ΕΜΕΛ Α.Ε και ΑΡΒΕΝ Α.Ε. (σημ..6.6) και στον Όμιλο οφείλεται στην προσθήκη της θυγατρικής JPA ΑΕΕΣ.

6.11 Δεσμευμένες καταθέσεις

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Καταθέσεις όψεως	2.400.771,07	1.685.466,88	766.443,70	1.685.466,88
Σύνολο	2.400.771,07	1.685.466,88	766.443,70	1.685.466,88

Η Εταιρεία διατηρεί σε δεσμευμένο λογαριασμό ποσό ύψους € 766.443,70 ως συμβατική της υποχρέωση που απορρέει από τις δανειακές συμβάσεις με τον Όμιλο Alpha Bank.

Η θυγατρική εταιρεία JPA ΑΕΕΣ διατηρεί σε δεσμευμένο λογαριασμό ποσό ύψους € 1.634.327,37 ως συμβατική της υποχρέωση που απορρέει από τις δανειακές συμβάσεις με την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων και το πρόγραμμα Jessica της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

6.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΧΡΗΣΗΣ 01/01 -31/12/2020

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Ταμείο	214,38	17,01	213,12	16,75
Καταθέσεις όψεως	1.863.391,71	417.290,52	170.482,44	416.500,87
Σύνολο	1.863.606,09	417.307,53	170.695,56	416.517,62

Η μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο από τις καταθέσεις είναι μηδενική. Η μεταβολή στον Όμιλο οφείλεται στην προσθήκη της θυγατρικής JPA AEEΣ.

6.13 Μετοχικό Κεφάλαιο

Την 31.12.2020 το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανερχόταν σε € 17.521.915,50 διαιρούμενο σε 35.043.831 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη.

Με την από 2.12.2019 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας:

- αυξήθηκε η ονομαστική αξία κάθε μετοχής της Εταιρείας από € 0,50 σε € 4,00 με ταυτόχρονη συνένωση και μείωση του συνολικού αριθμού των υφισταμένων μετοχών από 14.967.940 σε 1.870.992 κοινές ονομαστικές μετοχές (Reverse Split), σε αναλογία 1 νέα μετοχή προς αντικατάσταση 8 υφιστάμενων μετοχών,
- μειώθηκε το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά ποσό €6.548.472, μέσω μείωσης της ονομαστικής αξίας εκάστης ονομαστικής κοινής μετοχής από €4,00 σε €0,50, με σκοπό την ισόποση μείωση του λογαριασμού ζημιών εις νέον, και κατά ποσό €2,00 λόγω στρογγυλοποίησης του αριθμού των μετοχών, κατόπιν της υπό (α) αύξησης της ονομαστικής αξίας των μετοχών, και
- αυξήθηκε το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά ποσό €7.483.968, με καταβολή μετρητών, με την έκδοση 14.967.936 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €0,50 εκάστης ενώ ποσό €2.544.549,12 πιστώθηκε στον ειδικό λογαριασμό των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας «Διαφορά υπέρ το άρτιο».

Στις 9.7.2020 ολοκληρώθηκε η ανωτέρω Αύξηση με Μετρητά του μετοχικού κεφαλαίου.

Περαιτέρω, με την από 20.11.2020 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό €9.102.451,50 με εισφορές σε είδος, με την έκδοση 18.204.903 νέων κοινών ονομαστικών, μετά δικαιώματος ψήφου, μετοχών ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία και με τιμή διάθεσης €1,10 εκάστης.

Κατόπιν των ανωτέρω, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε €17.521.915,50, διαιρούμενο σε 35.043.831 κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία. Η διαφορά μεταξύ του καλυφθέντος μετοχικού κεφαλαίου και της αξίας αποτίμησης των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων, ύψους €10.922.942,50, έχει αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας «Διαφορά υπέρ το άρτιο».

Η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου και η τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού της Εταιρείας σύμφωνα με την από 20.11.2020 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας εγκρίθηκαν με την υπ' αρ. 126594/30.11.2020 απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων (Γεν. Γραμματεία Εμπορίου και Προστασίας Καταναλωτή – Γενική Δ/νση Αγοράς – Δ/νση Εταιρειών – Τμήμα Εποπτείας Εισηγμένων Α.Ε. και Αθλητικών Α.Ε.) (υπ' αρ. πρωτ. 2273413/30.11.2020 ανακοίνωση Γ.Ε.ΜΗ.), η οποία καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2399610.

Οι εν λόγω μετοχές θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α μετά την έγκριση της εισαγωγής αυτών από τη Διοικούσα Επιτροπή Χρηματιστηριακών Αγορών του Χ.Α.

Η Εταιρεία κατέχει 715 ίδιες μετοχές ,ονομαστικής αξίας € 0,50 (ποσοστό 0,002%των μετοχών της εταιρείας) και συνολικής αξίας 31/12/2020 € 1.201,20 , οι οποίες προέκυψαν την 31.3.2020 από το reverse split που πραγματοποιήθηκε κατόπιν της από 02.12.2019 απόφασης της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, η εισαγωγή των οποίων προς διαπραγμάτευση στο Χ.Α. εγκρίθηκε από την Επιτροπή Εταιρικών Πράξεων του Χ.Α. στη συνεδρίασή της την 23.03.2020.

Οι θυγατρικές της δεν κατέχουν μετοχές της Εταιρείας.

6.14 Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Διαφορά από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	34.854.911,62	21.387.000,00	34.854.911,62	21.387.000,00
Έξοδα αύξησης μετοχικού	(2.168.113,99)	(1.931.746,06)	(2.142.033,08)	(1.905.665,15)
Σύνολο	32.686.797,63	19.455.253,94	32.712.878,54	19.481.334,85

Η Διαφορά υπέρ το άρτιο της Εταιρείας προέκυψε με την έκδοση μετοχών έναντι μετρητών σε αξία μεγαλύτερης της ονομαστικής τους αξίας. Το εισπραχθέν 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 ζημίες του λογαριασμού Αποτελέσματα εις νέον. Η μεταβολή τη Διαφοράς υπέρ το άρτιο της χρήσης ποσού €13.467.911,62 οφείλεται στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου που αποφασίστηκε από τη έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της 2.12.2019 και 20.11.2020 (βλέπε Σημείωση 6.13).

6.15 Αποθεματικά

Τα αποθεματικά του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Τακτικό αποθεματικό	2.340.646,19	2.340.495,43	2.330.506,31	2.330.506,31
Αφορολόγητα αποθεματικά	47.118.241,67	40.362.589,41	47.118.241,67	40.362.589,41
Ειδικά αποθεματικά	2.267.555,60	2.267.555,60	2.267.555,60	2.267.555,60
Λοιπά αποθεματικά	1.115.858,56	1.116.009,32	0,00	0,00
Σύνολο	<u>52.842.302,02</u>	<u>46.086.649,76</u>	<u>51.716.303,58</u>	<u>44.960.651,32</u>

Στα Αφορολόγητα αποθεματικά, ποσό € 46.945.011,83 αφορά την ωφέλεια από διαγραφή υποχρεώσεων από την Συμφωνία Εξυγίανσης της Εταιρείας.

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

Κατά τη διανομή ή κεφαλαιοποίηση του εν λόγω αφορολόγητου αποθεματικού παρακρατείται μόνο φόρος μερισμάτων 5% με βάση τις διατάξεις των άρθρων 62 και 64 του ν. 4172/2013 δεδομένου ότι η σχετική απαλλακτική διάταξη αναφέρεται περιοριστικά στις διατάξεις του άρθρου 47, δηλαδή σχετικά με τον εταιρικό φόρο και όχι στην επιβάρυνση των μετόχων κλπ. στους οποίους διανέμονται τα σχετικά ποσά.

6.16 Δάνεια

Τα δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας έχουν χορηγηθεί από Ελληνικές τράπεζες και είναι σε ευρώ. Τα ποσά, που είναι αποπληρωτέα εντός ενός έτους από την ημερομηνία του ισολογισμού, χαρακτηρίζονται ως βραχυπρόθεσμα ενώ τα ποσά, που είναι αποπληρωτέα σε μεταγενέστερο στάδιο, χαρακτηρίζονται ως μακροπρόθεσμα.

Τα δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται, ως εξής:

	Ο Όμιλος			
	<u>31.12.2020</u>		<u>31.12.2019</u>	
	<u>Βραχυπρόθεσμα</u>	<u>Μακροπρόθεσμα</u>	<u>Βραχυπρόθεσμα</u>	<u>Μακροπρόθεσμα</u>
Ομολογιακά δάνεια	3.776.000,00	14.334.000,00	266.400,83	1.083.599,17
Μακροπρόθεσμα Τραπεζικά δάνεια	1.429.790,08	27.063.210,42	0,00	0,00
Βραχυπρόθεσμα Τραπεζικά δάνεια	3.405.656,07	0,00	23.689.926,58	0,00
Σύνολο δανείων	<u>8.611.446,15</u>	<u>41.397.210,42</u>	<u>23.956.327,41</u>	<u>1.083.599,17</u>

	Η Εταιρεία			
	<u>31.12.2020</u>		<u>31.12.2019</u>	
	<u>Βραχυπρόθεσμα</u>	<u>Μακροπρόθεσμα</u>	<u>Βραχυπρόθεσμα</u>	<u>Μακροπρόθεσμα</u>
Ομολογιακά δάνεια	3.776.000,00	14.334.000,00	266.400,83	1.083.599,17
Βραχυπρόθεσμα Τραπεζικά δάνεια	3.108.176,83	0,00	23.689.926,58	0,00
Σύνολο δανείων	<u>6.884.176,83</u>	<u>14.334.000,00</u>	<u>23.956.327,41</u>	<u>1.083.599,17</u>

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΧΡΗΣΗΣ 01/01 -31/12/2020

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Στις 30.6.2020 υπογράφηκε σύμβαση δανείου με την εταιρεία «STERNER STENHUS GREECE AB», ποσού € 1,3 εκατ. το οποίο εκταμιεύθηκε στις 7.8.2020.

Στις 3.8.2020 εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο η έκδοση κοινού Ομολογιακού δανείου ποσού € 13,8 εκατ. από την Alpha Bank για εξόφληση υποχρεώσεων της Εταιρείας που προβλέπονται από τη Συμφωνία Εξυγίανσης, το οποίο εκταμιεύθηκε στις 10/8/2020.

Στις 10.08.2020 ολοκληρώθηκε α) η αποπληρωμή υφιστάμενου δανεισμού στον Όμιλο Alpha Bank ύψους €23,872 χιλ. και β) η εξόφληση δύο ετήσιων δόσεων (εκ των πέντε) ποσού €543 χιλ. δανείου EUROBANK.

Στις 25.11.2020 εκδόθηκε βραχυπρόθεσμο ομολογιακό δάνειο ύψους €3,5 εκατ. διάρκειας 6 μηνών, το οποίο καλύφθηκε από την Alpha Bank

Στις 27.11.2020 υπογράφηκε σύμβαση δανείου με την εταιρεία «STERNER STENHUS GREECE AB», ποσού € 1,7 εκατ.

Στις 10.12.2020 εγκρίθηκε από το Δ.Σ η έκδοση κοινού Ομολογιακού δανείου έως του ποσού €41,1 εκ. από την Alpha Bank για εξόφληση υφιστάμενου δανεισμού και αγορά ακινήτων. Στις 18.1.2021 εκταμιεύτηκε από τον εν λόγω δάνειο ποσό €36.0 εκατ.

Έναντι των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας υφίστανται εμπράγματα εξασφαλίσεις ποσού € 67.470 χιλ.

Η λήξη των μακροπρόθεσμων δανείων, περιλαμβανομένων των τόκων έχει ως εξής:

	<u>Ο Όμιλος</u>		<u>Η Εταιρεία</u>	
	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Μέχρι 1 έτος	7.478.630,23	275.459,33	4.338.245,46	275.459,33
Από 2 έως 5 έτη	28.359.164,91	1.101.837,33	16.125.647,19	1.101.837,33
Περισσότερο των 5 ετών	29.598.910,49	0,00	0,00	0,00
Σύνολο	65.436.705,63	1.377.296,66	20.463.892,65	1.377.296,66
Μείον μελλοντικές χρημ/κές χρεώσεις	(18.833.705,13)	(27.296,66)	(2.353.892,65)	(27.296,66)
Τρέχουσα αξία υποχρεώσεων	46.603.000,50	1.350.000,00	18.110.000,00	1.350.000,00
Η Τρέχουσα αξία των υποχρεώσεων έχει ως εξής:				
Μέχρι 1 έτος	5.205.790,08	266.400,83	3.776.000,00	266.400,83
Από 2 έως 5 έτη	22.264.538,94	1.083.599,17	14.334.000,00	1.083.599,17
Περισσότερο των 5 ετών	19.132.671,48	0,00	0,00	0,00
Σύνολο	46.603.000,50	1.350.000,00	18.110.000,00	1.350.000,00

6.17 Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής

	<u>Ο Όμιλος/ Η εταιρεία</u>		
	<u>Επενδυτικά ακίνητα</u>	<u>Κτίρια</u>	<u>Σύνολο</u>
Υπόλοιπο 1.1.2020	0,00	0,00	0,00
Προσθήκες περιόδου	0,00	123.173,00	123.173,00
Τόκοι περιόδου	0,00	6.114,43	6.114,43
Πληρωμές περιόδου	0,00	(36.860,00)	(36.860,00)
Υπόλοιπο 31.12.2020	0,00	92.427,43	92.427,43
Το υπόλοιπο αναλύεται σε :			
Μακροπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	0,00	50.125,10	50.125,10
Βραχυπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	0,00	42.302,33	42.302,33
	0,00	92.427,43	92.427,43
Υπόλοιπο 1.1.2019	6.067.260,55	16.306,81	6.083.567,36
Προσθήκες περιόδου	168.543,19	483,27	169.026,46
Τόκοι περιόδου	(787.893,62)	(600,00)	(788.493,62)
Πληρωμές περιόδου	(5.447.910,12)	(16.190,08)	(5.464.100,20)
Υπόλοιπο 31.12.2019	0,00	0,00	0,00

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

6.18 Υποχρεώσεις για παροχές στους εργαζόμενους

Υποχρεώσεις παροχών αποχώρησης προσωπικού:

	Ο Όμιλος/ Η Εταιρεία	
	31/12/2020	31/12/2019
Υποχρεώσεις παροχών αποχώρησης προσωπικού	0,00	695.000,00
Υπόλοιπο 31.12.2020	0,00	695.000,00

Η κίνηση των σχετικών λογαριασμών προβλέψεων για αποζημίωση προσωπικού, έχουν ως εξής:

	Ο Όμιλος/ Η Εταιρεία	
	1/1-31/12/2020	1/1-31/12/2019
Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση		
Καθαρή υποχρέωση κατά την έναρξη της χρήσης	695.000,00	180.094,50
Παροχές που πληρώθηκαν από τον εργοδότη	(681.796,20)	(42.282,00)
Σύνολο δαπάνης που αναγνωρίστηκε στο λογαριασμό αποτελεσμάτων	(13.203,80)	634.686,00
Διακοπείσες δραστηριότητες	0,00	(77.498,50)
Υπόλοιπο 31.12.2020	0,00	695.000,00

Στις 29.6.2020 καταβλήθηκαν οι νόμιμες αποζημιώσεις προϋπηρεσίας όλων των εργαζομένων της Εταιρείας Το ποσό της αποζημίωσης ανήλθε στο ποσό των € 681,7 χιλ. και επιβάρυνε τις σχηματισμένες προβλέψεις. Την 1.07.2020 υπογράφηκαν νέες συμβάσεις εργασίας με βάση τη νέα οργανωτική και μετοχική σύνθεση της Εταιρείας.

6.19 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Πρόβλεψη για διαφορές φορολογικού Ελέγχου	145.038,14	145.038,14	145.038,14	145.038,14
Λοιπές προβλέψεις	803.540,12	803.540,12	703.540,12	703.540,12
Σύνολο	948.578,26	948.578,26	848.578,26	848.578,26

Η κίνηση των προβλέψεων έχει ως ακολούθως:

	Ο Όμιλος	Η Εταιρεία
	Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2019	182.576,10
Προσθήκες χρήσης	800.000,00	700.000,00
Διακοπείσες Δραστηριότητες	(33.997,84)	
Υπόλοιπο 31/12/2019	948.578,26	848.578,26
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2020	948.578,26	848.578,26
Προσθήκες χρήσης	0,00	0,00
Υπόλοιπο 31/12/2020	948.578,26	848.578,26

Οι προβλέψεις για διαφορές φορολογικού ελέγχου αφορούν τα ποσά φόρων και διαφορών φόρων που ενδεχομένως να προκύψουν σε πιθανό φορολογικό έλεγχο των εταιρειών του ομίλου.

Όλες οι εταιρείες του ομίλου για τις οποίες προβλέπεται φορολογικός έλεγχος από τη φορολογική νομοθεσία από τους Ορκωτούς Ελεγκτές, ελέγχονται από αυτούς.

Ανεξαρτήτως του κατά τα ανωτέρω φορολογικού ελέγχου από τους Ορκωτούς Ελεγκτές, οι φορολογικές αρχές μπορούν να διενεργήσουν επιπλέον φορολογικό έλεγχο, εντός πέντε ετών από την υποβολή φορολογικής

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΧΡΗΣΗΣ 01/01 -31/12/2020

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

δήλωσης του οικείου έτους και ως εκ τούτου ανοικτές στον φορολογικό έλεγχο παραμένουν οι χρήσεις 2015 και μεταγενέστερες. Η Κυπριακή εταιρεία PASAL CYPRUS LTD είναι ανέλεγκτη από τη χρήση 2016 έως σήμερα, ενώ η MFGVR LTD από τη χρήση 2012 έως σήμερα.

Οι λοιπές προβλέψεις αφορούν έξοδα για αποκατάσταση του περιβάλλοντος χώρου τριών ακινήτων στη Χαλκίδα, στον Βοτανικό και στο Ωραιόκαστρο Θεσσαλονίκης. Για την τρέχουσα χρήση οι ελληνικές εταιρίες του Ομίλου και η Εταιρεία θα ελεγχθούν, από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65^Α του Ν.4174/2013(ΚΦΔ). Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και τα σχετικά φορολογικά πιστοποιητικά προβλέπεται να χορηγηθούν μετά τη δημοσίευση των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρήσεως 2020. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Η Εταιρεία και οι θυγατρικές της θεωρούν ότι έχουν σχηματίσει επαρκείς προβλέψεις έναντι των πρόσθετων φόρων που πιθανόν να προκύψουν κατά τους μελλοντικούς φορολογικούς ελέγχους, βάσει των ευρημάτων των φορολογικών ελέγχων προηγούμενων ετών και προγενέστερων διεργασιών των φορολογικών νόμων.

6.20 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

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

	<u>Ο Όμιλος/ Η Εταιρεία</u>	
	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Εγγυήσεις ενοικίων	1.105.994,64	247.988,00
Σύνολο	1.105.994,64	247.988,00

- Οι εγγυήσεις ενοικίων του Ομίλου και της Εταιρείας αφορούν ληφθείσες εγγυήσεις από τους μισθωτές των ακινήτων. Η μεταβολή στις εγγυήσεις οφείλεται στην αγορά δύο νέων μισθωμένων ακινήτων.

6.21 Προμηθευτές

Οι Προμηθευτές του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	<u>Ο Όμιλος</u>		<u>Η Εταιρεία</u>	
	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Προμηθευτές	20.116.556,67	115.894,54	20.019.223,25	115.894,54
Σύνολο	20.116.556,67	115.894,54	20.019.223,25	115.894,54

Στους Προμηθευτές περιλαμβάνεται ποσό €19.632 χιλ. προς εταιρεία NOE ΑΕ για τη αγορά ακινήτων. Το εν λόγω ποσό αποπληρώθηκε πλήρως στις 18.1.2021 από εγκεκριμένο δάνειο (Σημ.6.16).

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

6.22 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

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

	<u>Ο Όμιλος</u>		<u>Η Εταιρεία</u>	
	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Λοιπές υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	267.461,62	123.126,83	184.269,80	122.196,83
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	18.225,33	11.245,37	18.225,33	11.245,37
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	8.708,72	7.096,00	3.036,72	4.240,00
Πιστωτές διάφοροι	239.944,29	275.726,10	15.642,25	270.054,08
Σύνολο	534.339,96	417.194,30	221.174,10	407.736,28

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΧΡΗΣΗΣ 01/01 -31/12/2020

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Κατά την λήξη της τρέχουσας χρήσης δεν υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές από φόρους στον Όμιλο και στην Εταιρεία. Οι εύλογες αξίες τους ταυτίζονται περίπου με τις λογιστικές αξίες τους.

Η μεταβολή στον Όμιλο οφείλεται στην προσθήκη της θυγατρικής JPA ΑΕΕΣ.

6.23 Παροχές σε εργαζόμενους

Ο αριθμός απασχολούμενου προσωπικού στον Όμιλο και στην Εταιρεία είναι :

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Μισθωτοί	6	3	6	3
Σύνολο εργαζομένων	6	3	6	3

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Παροχές σε εργαζομένους				
Μισθοί και ημερομίσθια	278.995,20	218.600,43	278.995,20	218.600,43
Εργοδοτικές εισφορές	56.067,18	50.710,79	56.067,18	50.710,79
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού	0,00	634.686,00	0,00	634.686,00
Λοιπές παροχές	4.890,25	42.733,77	4.890,25	42.733,77
Σύνολο	339.952,63	946.730,99	339.952,63	946.730,99

Βλέπε επίσης σημ.6.18 σχετικά με τις προβλέψεις αποζημίωσης.

6.24 Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Στα Λοιπά λειτουργικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται :

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Αμοιβές Συνεργατών-Συμβούλων	515.121,49	89.734,72	368.714,54	84.022,72
Παροχές τρίτων	66.739,82	86.437,03	62.286,74	86.437,03
Φόροι τέλη	226.552,15	293.643,11	223.179,14	292.272,23
Προβλέψεις	0,00	800.000,00	0,00	700.000,00
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	0,00	24.157,40	0,00	24.157,40
Διάφορα έξοδα	118.791,88	25.190,88	106.594,90	56.743,85
Σύνολο	927.205,34	1.319.163,14	760.775,32	1.243.633,23

Η αύξηση στις αμοιβές συνεργατών – συμβούλων στην Εταιρεία αφορά σε έξοδα αναδιοργάνωσης της εταιρείας και η μεταβολή στον Όμιλο αφορά στην προσθήκη της θυγατρικής JPA ΑΕΕΣ.

6.25 Άλλα έσοδα

Τα Άλλα έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται :

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Έσοδα από προβλέψεις προηγ. χρήσεων	13.203,80	62.761,00	13.203,80	42.282,00
Διάφορα έσοδα	17.630,89	151.542,48	14.008,09	16.413,84
Σύνολο	30.834,69	214.303,48	27.211,89	58.695,84

Τα έσοδα από προβλέψεις προηγ. χρήσεων αφορούν αναστροφή μη χρησιμοποιημένης πρόβλεψης για την αποζημίωση προσωπικού (βλέπε επίσης σημ. 6.18).

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

6.26 Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα

Στα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται :

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Τόκοι από Δάνεια τραπεζών	546.561,79	1.251.122,07	432.244,54	1.251.122,07
Τόκοι από Μισθώσεις	6.114,44	168.543,19	6.114,44	168.543,19
Λοιπά συναφή με τις χρηματοδοτήσεις έξοδα	97.910,69	637,78	97.860,72	621,66
Σύνολο	650.586,92	1.420.303,04	536.219,70	1.420.286,92

Στα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται :

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Πιστωτικοί τόκοι	75,20	1,13	17.671,48	1,04
Αναστροφή προεξόφλησης χρηματοοικονομικών στοιχείων στο αποσβέσιμο κόστος	175.815,55	0,00	0,00	0,00
Λοιπά έσοδα	1.201,30	0,00	1.201,30	0,00
Σύνολο	177.092,05	1,13	18.872,78	1,04

Στα χρηματοοικονομικά έσοδα / έξοδα του ομίλου περιλαμβάνεται και η θυγατρική JPA ΑΕΕΣ.

6.27 Φόρος Εισοδήματος

Η συμφωνία του φόρου εισοδήματος έχουν ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Αναβαλλόμενη φορολογική επιβάρυνση	(1.022.030,83)	2.214.578,47	(789.467,92)	1.289.518,61
Φόρος από αναγνωριζόμενη φορολογική ζημία	2.048.049,53	0,00	2.048.049,53	0,00
Σύνολο	1.026.018,70	2.214.578,47	1.258.581,61	1.289.518,61

Ο φόρος, επί των κερδών προ φόρων της Εταιρείας, διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα πρόκυπτε χρησιμοποιώντας τον φορολογικό συντελεστή, επί των κερδών. Η διαφορά έχει ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Κέρδη / Ζημίες προ φόρων,	1.382.665,46	39.495.044,21	(54.274,34)	42.140.435,50
Συντελεστής φόρου	24%	24%	24%	24%
Φόροι εισοδήματος βάσει εφαρμοστέου φορολογικού συντελεστή	(331.839,71))	(9.478.810,61)	13.025,84	(10.113.704,52)
Προσαρμογή αναβαλλόμενης φορολογίας λόγω αλλαγής φορολογικών συντελεστών	0,00	75.211,11	0,00	35.457,08
Φόρος από φορολογικές ζημίες προηγούμενων χρήσεων που δεν σχηματίστηκε αναβαλλόμενης φορολογίας		1.167.256,89		1.036.359,56
Φόρος από αναγνωριζόμενη φορ. ζημιά	2.048.049,53		2.048.049,53	
Φόρος εξόδων μη αναγνωριζόμενων για φορολογικούς σκοπούς	(690.191,12))	439.087,07	(802.493,76)	319.572,48
Φόρος αφορολογήτων εσόδων (Ωφέλεια από διαγραφή υποχρεώσεων)		10.011.834,01		10.011.834,01
Σύνολο	1.026.018,70	2.214.578,47	1.258.581,61	1.289.518,61

Σύμφωνα με τις διατάξεις, της παρ.1 του άρθρου 22 του Ν. 4646/2019, τα κέρδη από επιχειρηματική δραστηριότητα που αποκτούν τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες που τηρούν διπλογραφικά βιβλία, εξαιρουμένων των πιστωτικών ιδρυμάτων, φορολογούνται με συντελεστή είκοσι τέσσερα τοις εκατό (24%) για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2019 και εφεξής.

6.28 Κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες

Δυνάμει της Συμφωνίας Εξυγίανσης, ο Όμιλος και συγκεκριμένα η θυγατρική εταιρεία με την επωνυμία PASAL CYPRUS LTD, υποχρεούται να προβεί στη μεταβίβαση του συνόλου των μετοχών της θυγατρικής της εταιρείας με την επωνυμία DORECO SA, οι οποίες έχουν ενεχυριαστεί υπέρ της Εθνικής Τράπεζας, στην τελευταία, ή σε νομικό πρόσωπο που εκείνη θα υποδείξει, με μηδενικό τίμημα.

Η συμφωνία με την Εθνική Τράπεζα υλοποιήθηκε την 16.03.2020, ημερομηνία κατά την οποία απωλέσθηκε ο έλεγχος (control) επί των εταιρειών DORECO και της κατά 100% θυγατρικής της SIBO ΑΕ. Κατά την εν λόγω ημερομηνία οι συμμετοχές αυτές αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους η οποία είναι μηδέν και προέκυψε κέρδος για τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις ποσού 25.869.761,30 ευρώ. Το αποτέλεσμα για την περίοδο 1.1-16.3.2020 από τις διακοπείσες δραστηριότητες ανήλθε σε ζημία €318.207,40.

Η εν λόγω συμμετοχή στις οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2019 είχε χαρακτηριστεί ως Στοιχεία Ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση δεδομένου ότι η συμφωνία εξυγίανσης από την οποία προβλεπόταν η υποχρεωτική διάθεσή της, υπογράφηκε το 2019.

Αναλυτικά τα στοιχεία των εν λόγω θυγατρικών και το προκύψαν αποτέλεσμα κατά την 16.3.2020 έχουν ως εξής

	<u>DORECO A.E.</u>	<u>SIBO A.E.</u>	<u>ΣΥΝΟΛΟ</u>
	<u>16.03.2020</u>	<u>16.03.2020</u>	<u>16.03.2020</u>
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	28.262.482,96	0,37	28.262.483,33
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	1.263.281,15	270,02	1.263.551,17
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	106.852,43	407,75	107.260,18
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	29.632.616,54	678,14	29.633.294,68
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	52.055.655,95	562,23	52.056.218,18
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.306.398,71	140.439,09	3.446.837,80
Σύνολο υποχρεώσεων	55.362.054,66	141.001,32	55.503.055,98
Ίδια κεφάλαια ιδιοκτητών μητρικής	(25.729.438,12)	(140.323,18)	(25.869.761,30)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	(25.729.438,12)	(140.323,18)	(25.869.761,30)

Αντίστοιχα ο υπολογισμός του αποτελέσματος των ανωτέρω συναλλαγών αναλύεται ως εξής:

Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	(25.729.438,12)	(140.323,18)	(25.869.761,30)
Επιμέτρηση στην εύλογη αξία κατά την απώλεια του ελέγχου	0,00	0,00	0,00
Κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες	25.729.438,12	140.323,18	25.869.761,30

Ο Όμιλος δεν ενοποίησε κατά την 31.12.2020 τα στοιχεία Οικονομικής Θέσης των παραπάνω εταιρειών, ενώ συμπεριέλαβε στην ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων, το αποτέλεσμα από διακοπείσες δραστηριότητες των εν λόγω εταιρειών.,

Παρακάτω παρουσιάζονται τα αποτελέσματα των διακοπείσων δραστηριοτήτων του Ομίλου για την περίοδο 1.1-16.03.2020:

	<u>DORECO A.E.</u>	<u>SIBO A.E.</u>	<u>ΣΥΝΟΛΟ</u>	<u>ΣΥΝΟΛΟ</u>
	<u>01.01- 16.03.2020</u>	<u>01.01.- 16.03.2020</u>	<u>01.01- 16.03.2020</u>	<u>01.01.- 31.12.2019</u>
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	84.685,38	0,00	84.685,38	609.999,48
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	150.400,33	0,00	150.400,33	984.294,05
Αποτέλεσμα επιμέτρησης στην εύλογη αξία επενδυτικών ακινήτων	0,00	0,00	0,00	(4.403.714,00)
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	0,00	0,00	0,00	(1.267.789,45)
Πωλήσεις εμπορευμάτων	0,00	0,00	0,00	62.308,55
Μεταβολές αποθεμάτων	0,00	0,00	0,00	(258.201,58)
Αγορές αποθεμάτων	0,00	0,00	0,00	198.093,76
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	(95.470,17)	0,00	(95.470,17)	(468.001,88)
Αποσβέσεις ενσώματων και αύλων παγίων	(7.231,81)	0,00	(7.231,81)	(51.605,06)
Λοιπά έξοδα	(274.676,89)	(40,00)	(274.716,89)	(758.072,62)
Λοιπά έσοδα	81.447,55	0,00	81.447,55	644.657,44
Λειτουργική ζημία	(60.845,61)	(40,00)	(60.885,61)	(4.708.031,31)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	1,25	0,00	1,25	6,05
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(215.348,40)	(11,70)	(215.360,10)	(552.384,10)
Ζημία από συνήθεις δραστηριότητες	(276.192,76)	(51,70)	(276.244,46)	(5.260.409,36)

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΧΡΗΣΗΣ 01/01 -31/12/2020

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Κέρδη από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων	119,22	0,00	119,22	967,63
Απομείωση αξίας επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες	0,00	0,00	0,00	(110.000,00)
Κέρδος από αποτίμηση λόγω αναδιάρθρωσης δανειακών χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	0,00	0,00	0,00	10.299.392,03
Κέρδος/ζημία προ φόρων	(276.073,54)	(51,70)	(276.125,24)	4.929.950,30
Φόρος εισοδήματος	(42.082,16)	0,00	(42.082,16)	(526.986,23)
Κέρδος/ζημία μετά φόρων	(318.155,70)	(51,70)	(318.207,40)	4.402.964,07
Ζημιές από διάθεση διακοπείσων δραστηριοτήτων			(25.551.553,90)	
Ζημιές μετά από φόρους από διακοπείσες δραστηριότητες			(25.869.761,30)	4.402.964,07
Κέρδη / (ζημιές) μετά από φόρους από διακοπείσες δραστηριότητες				
Αποδιδόμενο σε:				
Ιδιοκτήτες της μητρικής			(25.869.761,30)	4.402.964,07

Παρακάτω παρουσιάζονται οι καθαρές ταμειακές ροές των διακοπείσων δραστηριοτήτων των θυγατρικών:

	<u>DORECO A.E.</u>	<u>SIBO A.E.</u>	<u>ΣΥΝΟΛΟ</u>	<u>ΣΥΝΟΛΟ</u>
	<u>01.01.-</u>	<u>01.01.-</u>	<u>01.01.-</u>	<u>01.01.-</u>
	<u>16.03.2020</u>	<u>16.03.2020</u>	<u>16.03.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη/ ζημιές προ φόρων	(276.073,54)	(51,70)	(276.125,24)	4.929.950,30
Πλέον/μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις	7.231,81	0,00	7.231,81	51.605,06
Προβλέψεις	0,00	0,00	0,00	(1.156,51)
Αποτελέσματα επενδυτικής δραστηριότητας	(120,47)	0,00	(120,47)	(5.786.651,71)
Χρεωστικοί τόκοι	215.348,40	11,70	215.360,10	552.384,10
Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:				
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων	0,00	0,00	0,00	258.201,58
Μείωση/ αύξηση απαιτήσεων	(9.614,57)	0,00	(9.614,57)	38.656,56
Μείωση/ αύξηση υποχρεώσεων εκτός δανείων	193.264,28	355,01	193.619,29	-585.821,23
Μείον:				
Χρεωστικοί τόκοι καταβλημένοι	(1.298,76)	(11,70)	(1.310,46)	(6.397,45)
Σύνολο ροών από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	128.737,15	303,31	129.040,46	(549.229,30)
Επενδυτικές δραστηριότητες				
Αγορά ενσωμάτων και αύλων παγίων	(3.529,75)	0,00	(3.529,75)	(77.615,38)
Πωλήσεις ενσωμάτων και αύλων παγίων	285,50	0,00	285,50	1.467,00
Τόκοι εισπραχθέντες	1,25	0,00	1,25	6,05
Σύνολο ροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(3.243,00)	0,00	(3.243,00)	(76.142,33)
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Αναληφθέντα/πληρωθέντα δάνεια	(58.165,84)	0,00	(58.165,84)	600.000,00
Εξοφλήσεις δανείων	0,00	0,00	0,00	(10.038,33)
Σύνολο ροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	(58.165,84)	0,00	(58.165,84)	589.961,67
Αύξηση / μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α+β+γ)	67.328,31	303,31	67.631,62	(35.409,96)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην έναρξη της χρήσης	39.524,12	104,44	39.628,56	75.038,52
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στη λήξη της χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	106.852,43	407,75	107.260,18	39.628,56

6.29 Κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή

Τα κέρδη (ζημιές) ανά μετοχή υπολογίζονται με τη διαίρεση του αναλογούντος στους μετόχους του Ομίλου και της Εταιρείας κέρδους (ζημιάς) με τον σταθμισμένο μέσο όρο των σε κυκλοφορία μετοχών κατά τη διάρκεια της περιόδου.

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΧΡΗΣΗΣ 01/01 -31/12/2020

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Κέρδη /(ζημιές) κατά μετοχή αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	2.092.397,35	41.816.438,61	1.204.307,27	43.429.954,11
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	11.097.462	1.870.992	11.097.462	1.870.992
Βασικά κέρδη (ζημιές) κατά μετοχή σε ευρώ	0,1885	22,3499	0,1085	23,2123

	Ο Όμιλος	
	31/12/2020	31/12/2019
Κέρδη /(ζημιές) κατά μετοχή αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής από διακοπείσες δραστηριότητες	25.551.553,90	4.402.964,07
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	11.097.462	1.870.992
Βασικά κέρδη (ζημιές) κατά μετοχή σε ευρώ	2,3025	2,3533

6.30 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι ενδο-ομιλικές συναλλαγές και τα ενδο-ομιλικά υπόλοιπα της Εταιρείας με τις θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες έχουν ως εξής:

<u>Θυγατρικές</u>	<u>31.12.2020</u>		<u>01.01/31.12.2020</u>	
	<u>Απαιτήσεις</u>	<u>Υποχρεώσεις</u>	<u>Έσοδα</u>	<u>Έξοδα</u>
PASAL CYPRUS LTD	0,00	10.000,00	0,00	0,00
JPA AEEΣ	5.155.597,28	0,00	17.596,28	0,00
Σύνολα	5.155.597,28	10.000,00	17.596,28	0,00

<u>Θυγατρικές</u>	<u>31.12.2019</u>		<u>01.01/31.12.2019</u>	
	<u>Απαιτήσεις</u>	<u>Υποχρεώσεις</u>	<u>Έσοδα</u>	<u>Έξοδα</u>
EMEL A.E.	928.695,40	0,00	0,00	26.450,00
SIBO A.E.			46.451,61	146,77
DORECO A.E.	4.680,00	0,00	43.354,83	0,00
ARVEN A.E.	1.088.753,92		0,00	20.479,00
Σύνολα	2.022.129,32		89.806,44	47.075,77

Υποχρεώσεις Ομίλου / Εταιρείας προς συνδεδεμένες

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
STERNER STENHUS GREECE AB	3.000.000,00	0,00
VOROLACA LIMITED	0,00	15.000,00
Σύνολα	3.000.000,00	15.000,00

Έσοδα Ομίλου από συνδεδεμένες

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
VIA FUTURA AE	9.500,00	
SATO AE	0,00	5.044,30
Σύνολα	9.500,00	5.044,30

Έξοδα Ομίλου από συνδεδεμένες

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
STERNER STENHUS GREECE AB	331.083,24	0,00
STERNER STENHUS MANAGEMENT AE	185.000,00	
VIA FUTURA AE	11.895,00	
SATO AE	0,00	90,00
Σύνολα	527.978,245	90,00

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

<u>Έσοδα Εταιρείας από συνδεδεμένες</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
VIA FUTURA ΑΕ	9.500,00	0,00
SATO ΑΕ	0,00	5.044,30
Σύνολα	9.500,00	5.044,30
<u>Έξοδα Εταιρείας από συνδεδεμένες</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
STERNER STENHUS GREECE AB	37.332,62	0,00
VIA FUTURA ΑΕ	7.000,00	0,00
SATO ΑΕ	0,00	90,00
Σύνολα	44.332,62	90,00

ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

	Ο Όμιλος/ Η Εταιρεία	
	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Αμοιβές διευθυντικών στελεχών	126.370,12	98.437,50
Πρόβλεψη αποζημίωσης διευθυντικών στελεχών	0,00	350.000,00
Αποζημίωση διευθυντικών στελεχών	426.500,00	0,00
Αμοιβές Δ.Σ.	4.166,66	0,00
Σύνολο	557.036,78	448.437,50

Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρία VIA FUTURA Α.Ε αφορούν έσοδα μισθωμάτων από υπεκμίσθωση χώρου γραφείων και λήψη υπηρεσιών .

Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρία Sterner Stenhus Greece AB αφορά λήψη ομολογιακού δανείου που αφορά προκαταβολή για αγορά ακινήτων.

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.

6.31 Αμοιβές Ελεγκτών

Οι αμοιβές των ελεγκτών για τη χρήση 2020 αφορούν α) τον έλεγχο των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων των εταιριών του Ομίλου και ανήλθαν σε € 19,2 χιλ. β) το φορολογικό έλεγχο και ανήλθαν σε € 14,9 χιλ.

Πέραν των ελεγκτικών δεν παρέχονται άλλες υπηρεσίες από τους ελεγκτές.

6.32 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/ καθαρής θέσης 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:

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΧΡΗΣΗΣ 01/01 -31/12/2020

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

ΟΜΙΛΟΣ 2020	Λογιστική Αξία	Κίνδυνος Επιτοκίου		Κίνδυνος Υποτίμησης ακινήτων	
		+ 100 M.B.	- 100 M.B.	+ 5%	- 5%
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	41.397.210,42	(413.972,10)	413.972,10		
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	8.611.555,15	(86.115,55)	86.115,55		
Επενδύσεις σε ακίνητα	65.920.000,00			3.296.000,00	(3.296.000,00)
Φόρος Εισοδήματος (24%)		120.021,04	(120.021,04)	(791.040,00)	791.040,00
Καθαρή Επίδραση στα αποτελέσματα		(380.066,61)	380.066,61	2.504.960,00	(2.504.960,00)

ΟΜΙΛΟΣ 2019	Λογιστική Αξία	Κίνδυνος Επιτοκίου		Κίνδυνος Υποτίμησης ακινήτων	
		+ 100 M.B.	- 100 M.B.	+ 5%	- 5%
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	1.083.599,17	(10.835,99)	10.835,99		
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	23.956.327,41	(239.563,27)	239.563,27		
Επενδύσεις σε ακίνητα	31.055.000,00			1.552.750,00	(1.552.750,00)
Φόρος Εισοδήματος (24%)		60.095,82	(60.095,82)	(372.660,00)	372.660,00
Καθαρή Επίδραση στα αποτελέσματα		(190.303,44)	190.303,44	1.180.090,00	(1.180.090,00)

ΕΤΑΙΡΕΙΑ 2020	Λογιστική Αξία	Κίνδυνος Επιτοκίου		Κίνδυνος Υποτίμησης ακινήτων	
		+ 100 M.B.	- 100 M.B.	+ 5%	- 5%
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	14.334.000,00	(143.340,00)	143.340,00		
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	6.884.176,83	(68.841,77)	68.841,77		
Επενδύσεις σε ακίνητα	60.530.000,00			3.026.500,00	(3.026.500,00)
Φόρος Εισοδήματος (24%)		50.923,62	(50.923,62)	(726.360,00)	726.360,00
Καθαρή Επίδραση στα αποτελέσματα		(161.258,15)	161.258,15	2.300.140,00	(2.300.140,00)

ΕΤΑΙΡΕΙΑ 2019	Λογιστική Αξία	Κίνδυνος Επιτοκίου		Κίνδυνος Υποτίμησης ακινήτων	
		+ 100 M.B.	- 100 M.B.	+ 5%	- 5%
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	1.083.599,17	(10.835,99)	10.835,99		
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	23.956.327,41	(239.563,27)	239.563,27		
Επενδύσεις σε ακίνητα	26.310.000,00			1.315.500,00	(1.315.500,00)
Φόρος Εισοδήματος (24%)		60.095,82	(60.095,82)	(315.720,00)	315.720,00
Καθαρή Επίδραση στα αποτελέσματα		(190.303,44)	190.303,44	999.780,00	(999.780,00)

6.33 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	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Παραχωρημένες υποθήκες & προσημειώσεις - Οικόπεδα και Κτίρια προς τράπεζες	67.470.000,00	157.710.000,00	51.740.000,00	82.620.000,00
Εγγυήσεις σε Τράπεζες υπέρ θυγατρικών	0,00	58.200.000,00	0,00	58.200.000,00
	67.470.000,00	215.910.000,00	51.740.000,00	140.820.000,00

Από τις παραχωρημένες υποθήκες της Εταιρείας, ποσό € 35.180 χιλ. αφορά δανειακές υποχρεώσεις που έχουν εξοφληθεί και βρίσκονται σε εξέλιξη οι ενέργειες για την εξάλειψη των υποθηκών αυτών.

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Στις 7.01.2021 έχουν εγγραφεί υποθήκες επί των ακινήτων της Εταιρείας ποσού € 54.430 χιλ. για εξασφάλιση του νέου ομολογιακού δανείου ποσού €41.100 χιλ.

Έχει συσταθεί ενέχυρο επί 90.000 μετοχών της θυγατρικής εταιρίας ARVEN ΑΕ, υπέρ της Eurobank, ως εξασφάλιση μακροπρόθεσμου δανεισμού της Εταιρείας.

Επί των μετοχών της θυγατρικής εταιρείας JPA ΑΕΕΣ υφίσταται ενέχυρο υπέρ των τραπεζών-πιστωτών της

Επί των ομολογιών της θυγατρικής εταιρείας JPA ΑΕΕΣ υφίσταται ενέχυρο υπέρ των τραπεζών-πιστωτών της .

Στις 13.4.2020 η Εθνική Τράπεζα γνωστοποίησε στη Εταιρεία, σε εκτέλεση όρου της Συμφωνίας Εξυγίανσης, η οποία επικυρώθηκε με την υπ' αρ. 712/2019 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, και κατόπιν της από 13.04.2020 απόφασης της Συνέλευσης των Ομολογιούχων, απαλλάσσει την Εταιρεία από υφιστάμενη εγγύηση ύψους €55.000 χιλ. για σύμβαση Κοινού Ομολογιακού Δανείου της εταιρείας DORECO ΑΕ.

6.34 Γεγονότα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Στις 7.01.2021 έχουν εγγραφεί υποθήκες επί των ακινήτων της Εταιρείας ποσού € 54.430 χιλ. για εξασφάλιση του νέου ομολογιακού δανείου ποσού €41.100 χιλ.. Στις 18.1.2021 εκταμιεύτηκε μέρος του ως άνω δανείου ποσού €36.0 εκατ.

Στις 15.1.2021 υπογράφηκε σύμβαση δανείου με την εταιρεία «STERNER STENHUS GREECE AB », ποσού € 2,6 εκατ.

Την 28.1.2021 πραγματοποιήθηκε αγορά ενός ακινήτου επί της Λ. Λαυρίου έναντι τιμήματος € 2,52 εκατ.

Την 5.2.2021 πραγματοποιήθηκε η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων που αποφάσισε την αλλαγή της επωνυμίας της Εταιρείας από «PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και διακριτικό τίτλο «PASAL DEVELOPMENT S.A.» σε «**PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» και διακριτικό τίτλο «**PREMIA PROPERTIES**» .

Στις 3.3.2021 εγκρίθηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς το Ενημερωτικό Δελτίο της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου και η εισαγωγή των νέων μετοχών στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Συνέπειες της παρατεταμένης διάρκειας πανδημίας (Covid-19) στον Όμιλο και τη Εταιρεία

Η παρατεταμένη διάρκεια της πανδημίας (Covid-19), ή τυχόν επιβολή περαιτέρω περιοριστικών μέτρων για την εξάπλωσή της, ενδεχομένως να έχει ουσιώδεις αρνητικές συνέπειες στη λειτουργία βασικών κλάδων της ελληνικής οικονομίας, συμπεριλαμβανομένων των πωλήσεων του οργανωμένου λιανεμπορίου (κλάδος στον οποίο δραστηριοποιούνται οι κύριοι μισθωτές της Εταιρείας) και του κλάδου των ακινήτων (συμπεριλαμβανομένου του τομέα εφοδιαστικής αλυσίδας), σε έκταση και σε βαθμό που επί του παρόντος δεν είναι δυνατόν να προβλεφθούν ή να ποσοτικοποιηθούν. Γενικότερα, οι οποιεσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με την επίδραση της πανδημίας Covid-19 στην ελληνική οικονομία και την εγχώρια αγορά ακινήτων για το επόμενο χρονικό διάστημα υπόκεινται σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας, καθώς το φαινόμενο βρίσκεται σε εξέλιξη.

Δεν υπάρχουν άλλα γεγονότα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2020, τα οποία να αφορούν είτε την Εταιρεία είτε τον Όμιλο και για τα οποία να επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

Οι παρούσες ετήσιες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 5 Μαρτίου 2021 και έχουν υπογραφεί , από τους κάτωθι:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

**Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**

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

**ΚΩΣΤΑΣ 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 Πρώην «PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ»

Αρ. ΓΕ.ΜΗ. : 861301000

Διεύθυνση έδρας Εταιρείας : Δορυλαίου 10-12 Αθήνα , Τ.Κ. 11521

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ ΚΑΙ ΜΕ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΥΠΕΡ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΠΟ 02.12.2019 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΗΣ ΕΚΤΑΚΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΠΟ 25.05.2020 ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.

Γνωστοποιείται, σύμφωνα με το άρθρο 4.1.2 του κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής το "Χ.Α."), καθώς και τις αποφάσεις 25/17.07.2008 του Δ.Σ του Χ.Α. και 8/754/14.04.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ότι από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών, που έγινε με δικαίωμα προτίμησης και την έκδοση 14.967.936 νέων κοινών ονομαστικών, αντλήθηκαν συνολικά κεφάλαια ύψους € 10.028.517,12. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, με την από 09.07.2020 συνεδρίασή του, πιστοποίησε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου. Η διαπραγμάτευση των νέων μετοχών στο Χ.Α. ξεκίνησε στις 15.07.2020.

Διάθεση Κεφαλαίων (ποσά σε €)	Διάθεση Αντληθέντων Κεφαλαίων όπως προβλέπονται από το ενημερωτικό δελτίο (ποσά σε €	Διατεθέντα κεφάλαια	Υπόλοιπο ποσών προς διάθεση την 31.12.2020
		Χρήση 2020	
Αποπληρωμή ισόποσου μέρους των Δανείων Ομίλου Alpha Bank βάσει της Συμφωνίας Εξυγίανσης	10.028.517,12	10.028.517,12	0
Σύνολο	10.028.517,12	10.028.517,12	0

Σημείωση : Τα ποσά της αύξησης του κεφαλαίου της Εταιρείας διατέθηκαν αποκλειστικά για τους σκοπούς της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου όπως αυτοί δηλώθηκαν στο Ενημερωτικό Δελτίο (παρ. 4.1.2) το οποίο εγκρίθηκε από την Ελληνική Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς στις 17.06.2020.

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

Έκθεση Ευρημάτων από τη Διενέργεια Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων»

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας **PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** πρώην «**PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ** »

Σύμφωνα με εντολή που λάβαμε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας **PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** πρώην «**PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ** » (εφεξής η «Εταιρεία») με την από 22 Φεβρουαρίου 2021 επιστολή ανάθεσης έργου, διενεργήσαμε τις κατωτέρω διαδικασίες σχετικά με την «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας με καταβολή μετρητών και με δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων (η «Έκθεση») που διενεργήθηκε το 2020.

Η διοίκηση της Εταιρείας, έχει την ευθύνη για τη σύνταξη της Έκθεσης αυτής σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς του Χρηματιστηρίου Αθηνών και της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και σύμφωνα με τα προβλεπόμενα του Ενημερωτικού Δελτίου της 17ης Ιουνίου 2020 στην παράγραφο 4.1.2 Λόγοι της Προσφοράς και Χρήση των Αντληθέντων Κεφαλαίων.

Διενεργήσαμε την εργασία αυτή σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, το οποίο ισχύει σε «Αναθέσεις Εκτέλεσης Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Συναφών με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση». Ευθύνη μας είναι να εκτελέσουμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες και να σας γνωστοποιήσουμε τα ευρήματά μας.

Διαδικασίες που διενεργήθηκαν

Συγκεκριμένα οι διαδικασίες που διενεργήσαμε συνοψίζονται ως εξής:

Εξετάσαμε εάν το περιεχόμενο της Έκθεσης είναι σύμφωνο με τις αποφάσεις 25/17.07.2008 του Δ.Σ. της Ε.Χ.Α.Ε, και 8/754/14.04.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και των άρθρων 4.1.2 και 4.1.3.9 του Κανονισμού Χ.Α.

Εξετάσαμε τη συνέπεια του περιεχομένου της Έκθεσης με τα αναφερόμενα στην παράγραφο 4.1.2 του Ενημερωτικού Δελτίου, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 17η Ιουνίου 2020.

Συμφωνήσαμε το ποσό της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου που αναφέρεται στην Έκθεση με:

- το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε στην από 2 Δεκεμβρίου 2019 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.
- το ποσό που αναφέρεται στο ως άνω Ενημερωτικό Δελτίο
- το ποσό που είχε κατατεθεί στον σχετικό τραπεζικό λογαριασμό που τηρεί η Εταιρεία.

Συγκρίναμε τα ποσά που αναφέρονται ως διατεθέντα κεφάλαια στην Έκθεση με τα αντίστοιχα ποσά που έχουν αναγνωρισθεί στα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας, από την ημερομηνία άντλησης των κεφαλαίων έως και την 31η Δεκεμβρίου 2020.

Εξετάσαμε εάν τα αντληθέντα ποσά από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου έχουν διατεθεί από την ημερομηνία άντλησης των κεφαλαίων έως και την 31η Δεκεμβρίου 2020 σύμφωνα με τις προβλεπόμενες χρήσεις τους, με βάση τα οριζόμενα της παραγράφου 4.1.2 του Ενημερωτικού Δελτίου, εξετάζοντας τα δικαιολογητικά που υποστηρίζουν τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.

Ευρήματα

Από τη διενέργεια των προαναφερόμενων διαδικασιών διαπιστώσαμε τα εξής:

Το περιεχόμενο της Έκθεσης είναι σύμφωνο με τις αποφάσεις 25/17.07.2008 του Δ.Σ. της Ε.Χ.Α.Ε, και 8/754/14.04.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και των άρθρων 4.1.2 και 4.1.3.9 του Κανονισμού Χ.Α.

Διαπιστώσαμε ότι το περιεχόμενο της Έκθεσης είναι σύμφωνο με την παράγραφο 4.1.2 του Ενημερωτικού Δελτίου.

Το ποσό της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου που αναφέρεται στην Έκθεση είναι σύμφωνο με:

- το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε στην από 2 Δεκεμβρίου 2019 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας
- το ποσό που αναφέρεται στο ως άνω Ενημερωτικό Δελτίο
- το ποσό που είχε κατατεθεί στον σχετικό τραπεζικό λογαριασμό που τηρεί η Εταιρεία.

1) Τα ανά κατηγορία χρήσης ποσά που εμφανίζονται ως διατεθέντα κεφάλαια στην επισυναπτόμενη «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου € 10.028.517,12» προκύπτουν από τα βιβλία και τα στοιχεία της Εταιρείας, έως την 31η Δεκεμβρίου 2020.

2) Εξετάζοντας τα σχετικά δικαιολογητικά εξακριβώσαμε ότι τα αντληθέντα ποσά από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου έχουν διατεθεί σύμφωνα με τις προβλεπόμενες χρήσεις τους, με βάση τα οριζόμενα της παραγράφου 4.1.2 του Ενημερωτικού Δελτίου της 17ης Ιουνίου 2020.

Δεδομένου ότι η διενέργεια των προαναφερόμενων διαδικασιών δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω.

Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή αν είχαμε διενεργήσει έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα, τα οποία θα σας γνωστοποιούσαμε.

Περιορισμός Χρήσης

Η παρούσα Έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στα πλαίσια της τήρησης των υποχρεώσεων της προς το κανονιστικό πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών και το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο της κεφαλαιαγοράς. Ως εκ τούτου, η έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για οποιονδήποτε άλλο σκοπό, αφού περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις που συντάξε η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020, για τις οποίες δώσαμε ξεχωριστή Έκθεση Ελέγχου, με ημερομηνία 5 Μαρτίου 2021.

Αθήνα, 5 Μαρτίου 2021

ΓΡΗΓΟΡΙΟΣ ΕΜ. ΠΑΠΠΑΣ
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 25201

ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγη 3, 112 57 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 12