

PREMIA

Properties

PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ**

1^η Ιανουαρίου – 31^η Δεκεμβρίου 2021

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ.....	4
ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ της PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	5
1. Επιδόσεις και χρηματοοικονομική θέση.....	5
2. Σημαντικά γεγονότα περιόδου	6
3. Περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων	9
4. Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης.....	12
5. Προοπτικές για το 2022.....	13
6. Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	13
7. Περιβαλλοντικά ζητήματα	14
8. Εργασιακά ζητήματα	14
9. Μερισματική πολιτική	14
10. Ίδιες μετοχές.....	14
11. Συναλλαγές και διακανονισμοί που δεν περιλαμβάνονται στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις	15
12. Γεγονότα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.....	15
13. Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης.....	16
14. Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου.....	31
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	33
I. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	40
II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΧΡΗΣΗΣ	41
III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ.....	41
IV. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	42
V. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	43
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	44
1. Γενικές πληροφορίες	44
2. Οι σημαντικές λογιστικές αρχές που χρησιμοποιεί ο Όμιλος	45
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.....	45
2.2 Αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας	45
2.3 Ενοποίηση.....	46
2.4 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες	46
2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	47
2.6 Συμφωνίες Παραχώρησης	47
2.7 Ενσώματα Πάγια περιουσιακά στοιχεία	48
2.8 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	48
2.9 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων.....	49
2.10 Μισθώσεις	49
2.11 Λογιστικές αρχές ταξινόμησης αποτίμησης και απομείωσης χρηματοοικονομικών μέσων	50
2.12 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	50
2.13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	50
2.14 Μετοχικό κεφάλαιο.....	50
2.15 Κέρδη ανά μετοχή.....	50
2.16 Διανομή μερισμάτων	51
2.17 Δανειακές υποχρεώσεις.....	51
2.18 Παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	51
2.19 Παροχές σε εργαζόμενους	51
2.20 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις	52
2.21 Αναγνώριση εσόδων.....	52
2.22 Κόστος Δανεισμού	53
2.23 Φόρος εισοδήματος – Αναβαλλόμενοι φόροι	53
2.24 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	54
2.25 Νέα πρότυπα και διερμηνείες	54
3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	58
3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	58
3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	59
3.3 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών	60
4. Περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων.....	60
5. Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς τομείς.....	63
6. Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων	65
6.1 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	65

6.2 Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος.....	68
6.3 Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	70
6.4 Δικαιώματα χρήσης παγίων	71
6.5 Άυλα πάγια	71
6.6 Συμμετοχές σε θυγατρικές.....	72
6.7 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	75
6.8 Εμπορικές απαιτήσεις	75
6.9 Λοιπές απαιτήσεις.....	76
6.10 Δεσμευμένες καταθέσεις	76
6.11 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	76
6.12 Μετοχικό Κεφάλαιο	77
6.13 Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο.....	77
6.14 Αποθεματικά.....	77
6.15 Αποτελέσματα εις νέον.....	78
6.16 Δάνεια	79
6.17 Υποχρεώσεις από μισθώσεις	82
6.18 Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	83
6.19 Υποχρεώσεις για παροχές στους εργαζόμενους	84
6.20 Προβλέψεις.....	85
6.21 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	85
6.22 Προμηθευτές.....	86
6.23 Τρέχων φόρος εισοδήματος.....	86
6.24 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	86
6.25 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	87
6.26 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών.....	87
6.27 Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	87
6.28 Παροχές σε εργαζόμενους.....	88
6.29 Λοιπά λειτουργικά έξοδα.....	88
6.30 Άλλα έσοδα.....	88
6.31 Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα	88
6.32 Φόρος Εισοδήματος	89
6.33 Κέρδη ανά μετοχή.....	89
6.34 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	90
6.35 Αμοιβές Ελεγκτών.....	92
6.36 Ανάλυση Ευαισθησίας	92
6.37 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις.....	93
6.38 Αναμόρφωση Χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρήσεως 31/12/2020.....	93
6.39 Γεγονότα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.....	93
ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΟΣ ΤΟΠΟΣ ΑΝΑΡΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΚΘΕΣΕΩΝ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ.....	94
ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	95
Έκθεση Ευρημάτων από τη Διενέργεια Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων».....	97

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 2021, 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, 7 Απριλίου 2022

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 2021

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» ή «Premia Properties») κατά την οικονομική χρήση 2021 και την περιγραφή της χρηματοοικονομικής της κατάστασης στην λήξη της παραπάνω περιόδου, δηλαδή την 31.12.2021.

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

1. Επιδόσεις και χρηματοοικονομική θέση

Επενδύσεις

Εντός του 2021 η Εταιρεία διεύρυνε σημαντικά το χαρτοφυλάκιο επενδύσεων της με την προσθήκη συνολικά δέκα (10) ακινήτων. Αναλυτικότερα:

- Στις 28.01.2021 απέκτησε ακίνητο σούπερ μάρκετ (big box) επί της Λ. Λαυρίου, Παιανία έναντι τιμήματος €2,63 εκ.
- Στις 6.04.2021 απέκτησε ακίνητο αποθηκών (logistics) το οποίο βρίσκεται στον Ασπρόπυργο Αττικής (περιοχή Λάκκα) έναντι τιμήματος €5,19 εκ.
- Στις 29.6.2021 απέκτησε το 100% των μετοχών έξι (6) ανωνύμων εταιρειών οι οποίες εκμεταλλεύονται επτά ακίνητα, εκ των οποίων πέντε (5) logistics και δύο (2) big boxes, συνολικής εύλογης αξίας €55,21 εκ. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών των εν λόγω εταιρειών ανήλθε σε €24,56 εκ.
- Στις 30.11.2021, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την αγορά αυτοτελούς ακινήτου εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων (serviced apartments) μέσω απόκτησης του 100% των μετοχών των εταιρειών Zonas και Top Realty. Το κόστος κτήσης των μετοχών των εν λόγω εταιρειών ανήλθε σε €10,16 εκ.

Το συνολικό χαρτοφυλάκιο επενδύσεων του Ομίλου την 31/12/2021, αποτελείται από:

- δεκαεπτά (17) επενδυτικά ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας € 146,78 εκ. όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της εταιρείας (SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.), εκ των οποίων (α) (13) ακίνητα εισοδήματος συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφανείας 184.085 τ.μ. η αξία των οποίων ανέρχεται σε €135,91 εκ. και (β) τέσσερα (4) ακίνητα προς μελλοντική αξιοποίηση, ήτοι (2) βιομηχανικά ακίνητα συνολικής επιφανείας 40.518 τ.μ. και αξίας € 5,53 εκ. και (2) οικόπεδα συνολικής επιφανείας 114.486 τ.μ. και αξίας €5,34 εκ., την 31.12.2021.
- δέκα (10) σχολικές μονάδες συνολικής επιφανείας 35.921 τ.μ., που βρίσκονται υπό τη διαχείριση της θυγατρικής εταιρείας JPA ΑΕΕΣ μέσω Σύμβασης ΣΔΙΤ, με τη συνολική αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων από τη Σύμβαση ΣΔΙΤ να ανέρχονται σε € 39,16 εκ.

Σημειώνεται ότι από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου σε εύλογες αξίες στις 31.12.2021 προέκυψαν κέρδη €7,10 εκ., έναντι κερδών €0,56 εκ. της χρήσης του 2020.

Χρηματοοικονομική διάρθρωση

Ο συνολικός δανεισμός του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων (σημ.6.17)) ανήλθε σε €103,04 εκ. έναντι €50,01 εκ. για το 2020. Η μεταβολή οφείλεται κυρίως στην προσθήκη των δανείων των νέων θυγατρικών και την αύξηση του δανεισμού της Εταιρείας.

Το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων των δεσμευμένων καταθέσεων) ανήλθε σε €29,31 εκ. έναντι €4,27 εκ. για το 2020. Η μεταβολή οφείλεται κυρίως στην προσθήκη των νέων θυγατρικών και στην ολοκλήρωση της ΑΜΚ. Οι δεσμευμένες καταθέσεις του Ομίλου διαμορφώθηκαν σε €7,43 εκ. έναντι €2,40 εκ. την 31.12.2020.

Ο καθαρός δανεισμός του Ομίλου (σύνολο δανειακών υποχρεώσεων συμπεριλαμβανομένων και των υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων (σημ. 6.17) μείον ταμειακά διαθέσιμα, συμπεριλαμβανομένων των δεσμευμένων καταθέσεων) την 31.12.2021 διαμορφώθηκε σε € 73,74 εκ. έναντι €45,74 εκ. την 31.12.2020.

Κύκλος εργασιών

Τα συνολικά έσοδα από διαχείριση ακινήτων του Ομίλου το 2021 ανήλθαν σε €9,52 εκ. και περιλαμβάνουν έσοδα από μισθώματα ακινήτων ύψους € 6,52 εκ. και έσοδα από παροχή υπηρεσιών ύψους €2,99 εκ. τα οποία κατά κύριο λόγο αφορούν έσοδα της θυγατρικής JPA ΑΕΕΣ καθώς και €0,5 εκ. έσοδα κοινοχρήστων.

Τα μέτρα που έλαβε η ελληνική κυβέρνηση για την αντιμετώπιση των συνεπειών του κορωνοϊού στη χώρα μας, δεν είχαν ουσιαστική επίπτωση στα οικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου, με τη σχετική μείωση των εσόδων από μισθώματα ακινήτων του Ομίλου, για τη χρήση 2021 να ανέρχεται σε €233 χιλ.

Επισημαίνεται ότι τα έσοδα του Ομίλου για τη χρήση 2021 δεν ενσωματώνουν πλήρως τα έσοδα των νέων θυγατρικών που αποκτήθηκαν κατά τη διάρκεια της χρήσης καθώς τα έσοδα τους ενσωματώνονται από την ημερομηνία που αποκτήθηκαν, ήτοι την 29^η Ιουνίου 2021 για τις ανωτέρω αναφερόμενες (6) εταιρίες και την 30^η Νοεμβρίου 2021 για τις εταιρίες Zonas και Top Realty αντίστοιχα.

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Ο Όμιλος για το 2021 παρουσίασε λειτουργικά κέρδη προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) ύψους €10,84 εκ. έναντι €1,03 εκ. της προηγούμενης χρήσης 2020. Τα λειτουργικά κέρδη προ φόρων τόκων και αποσβέσεων του Ομίλου, μη συμπεριλαμβανομένων κερδών από αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία (Adjusted EBITDA), ανήλθαν σε €3,73 εκ., έναντι €0,46 εκ. της προηγούμενης χρήσης.

Τα Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα ανήλθαν σε €1,23 εκ. από €0,24 εκ. της προηγούμενης χρήσης. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στις προσθήκες νέων ακινήτων.

Οι δαπάνες προσωπικού ανήλθαν σε €1,09 εκ. από €0,34 εκ. της προηγούμενης χρήσης με τον αριθμό του προσωπικού να ανέρχεται σε 15 άτομα την 31.12.2021 έναντι 6 ατόμων την 31.12.2020. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στη στελέχωση της Εταιρείας με βάση τη νέα οργανωτική δομή της.

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα κατά τη χρήση 2021 ανήλθαν σε €4,15 εκ. έναντι €0,69 εκ. κατά την προηγούμενη χρήση 2020. Η αύξηση οφείλεται κατά κύριο λόγο στην προσθήκη της θυγατρικής JPA ΑΕΕΣ κατά €2,23 εκ. καθώς και στα έξοδα αναδιοργάνωσης της μητρικής Εταιρείας.

Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε €4,02 εκ., έναντι €0,65 εκ. της προηγούμενης χρήσης 2020. Η αύξηση οφείλεται στην προσθήκη των αντίστοιχων εξόδων της θυγατρικής εταιρείας JPA ΑΕΕΣ και των νέων θυγατρικών που αποκτήθηκαν εντός της χρήσης 2021, καθώς και στη σύναψη νέων δανείων από την Εταιρεία.

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου αφορούν στο σύνολό τους την θυγατρική εταιρεία JPA ΑΕΕΣ, και ανήλθαν σε € 2,42 εκ.

Κέρδη από συνεχιζόμενες δραστηριότητες μετά από φόρους

Τα κέρδη από συνεχιζόμενες δραστηριότητες μετά από φόρους διαμορφώθηκαν σε €14,6 εκ. έναντι κερδών €2,4 εκ. κατά την προηγούμενη χρήση 2020. Η αύξηση των κερδών οφείλεται εν μέρει, κατά €5,06 εκ., στην αναπροσαρμογή των αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων λόγω της μετατροπής της Εταιρείας εντός του 2022 σε ΑΕΕΑΠ.

2. Σημαντικά γεγονότα περιόδου

Εταιρικά γεγονότα

Στις 07.01.2021 πιστοποιήθηκε η κάλυψη του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας που προέκυψε από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικής αξίας €20 εκ. με εισφορές σε είδος, με την έκδοση και τη διάθεση 18.204.903 νέων κοινών, ονομαστικών, με δικαίωμα ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία και τιμή διάθεσης €1,10. Στο πλαίσιο της αύξησης αυτής, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά €9,10 εκ. ενώ η συνολική διαφορά μεταξύ του καλυφθέντος μετοχικού κεφαλαίου και της αξίας αποτίμησης των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων, ποσού €10,92 εκ. έχει αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας «Διαφορά υπέρ το άρτιο». Στις 3.3.2021 εγκρίθηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς το Ενημερωτικό Δελτίο της ανωτέρω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου και η εισαγωγή των μετοχών στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

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 19.5.2021 πραγματοποιήθηκε η έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων που αποφάσισε:

- Παροχή εξουσίας στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για λήψη απόφασης αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και περιορισμού ή αποκλεισμού του δικαιώματος προτίμησης των μετόχων της Εταιρείας.
- Έγκριση Πολιτικής Καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 3 του ν. 4706/2020.
- Τροποποίηση του άρθρου 19 παρ. 2 του Καταστατικού της Εταιρείας αναφορικά με τη διάρκεια της θητείας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου και ορισμός ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του.
- Εκλογή Επιτροπής Ελέγχου σύμφωνα με το άρθρο 44 του Ν. 4449/2017.

Στις 02.6.2021 ολοκληρώθηκε η εκποίηση 715 κοινών μετοχών της Εταιρείας από κλασματικά υπόλοιπα.

Στις 3.6.2021 το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με στόχο την περαιτέρω ενίσχυση του χαρτοφυλακίου επενδύσεων, τη χρηματοδότηση του επενδυτικού προγράμματος καθώς και τη διεύρυνση της μετοχικής της βάσης. Η συνολική αξία της αύξησης ανερχόταν σε έως €75 εκ. και περιλάμβανε συνδυαστικά: (α) εισφορές περιουσιακών στοιχείων συνολικής αξίας € 27,5 εκ. (συγκεκριμένα, μετοχές 6 εταιριών οι οποίες εκμεταλλεύονται 7 ακίνητα, καθώς και ομολογίες έκδοσης της Εταιρείας) και (β) μετρητά, έως του ποσού των € 47,5 εκ.

Στις 29.06.2021, υπογράφηκε η σύμβαση μεταβίβασης του 100% των μετοχών των ανωτέρω 6 νέων εταιριών με αντάλλαγμα τη διάθεση 16.358.565 νέων μετοχών της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας €0,50 εκάστη και με τιμή διάθεσης €1,44 εκάστη πλέον την καταβολή μετρητών ποσού €1,00 εκ. (βλέπε Σημ.6.6). Επίσης, κατά την ίδια ημερομηνία υπογράφηκε η σύμβαση μεταβίβασης των ανωτέρω αναφερομένων ομολογιών, με αντάλλαγμα τη διάθεση 2.728.090 νέων μετοχών της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας €0,50 εκάστη και με τιμή διάθεσης €1,44 εκάστη, τις οποίες στη συνέχεια η Εταιρεία ακύρωσε λόγω σύγχυσης.

Στις 27/7/2021 πιστοποιήθηκε η κάλυψη του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, που προέκυψε από την ως άνω αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικής αξίας € 75,00 εκ. συνδυαστικά με εισφορές σε είδος και μετρητά, με την έκδοση και τη διάθεση 52.083.331 νέων κοινών, ονομαστικών, με δικαίωμα ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία και τιμή διάθεσης €1,44. Στο πλαίσιο της αύξησης αυτής, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά €26,04 εκ. ενώ η διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών που καλύφθηκαν με εισφορά περιουσιακών στοιχείων και της αξίας αποτίμησης τους καθώς και η διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών που καλύφθηκαν με καταβολή μετρητών και της τιμής διάθεσής τους που ανέρχονται συνολικά σε €48,96 εκ. έχει αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας «Διαφορά υπέρ το άρτιο». Στις 9/7/2021 εγκρίθηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς το Ενημερωτικό Δελτίο της ανωτέρω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου και η εισαγωγή των μετοχών στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Στις 29.6.2021 πραγματοποιήθηκε η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας.

Στις 1.11.2021 η Εταιρεία έλαβε Αξιολόγηση Πιστοληπτικής Ικανότητας (Credit Rating) από την εταιρεία ICAP A.E. η οποία την κατέταξε στη διαβάθμιση «Α» (πρώην «BB» με βάση την κλίμακα διαβάθμισης που χρησιμοποιούσε η «ICAP A.E.» έως τη 5.12.2021).

Στις 18.11.2021 το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε την υποβολή αίτησης για την αδειοδότηση της Εταιρείας ως Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ») και στις 22.11.2021 η Εταιρεία, έχοντας όλες τις προϋποθέσεις του νόμου, υπέβαλε τη σχετική αίτηση.

Στις 10.12.2021 πραγματοποιήθηκε Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας η οποία, μεταξύ άλλων, ενέκρινε την εν λόγω απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου. Στις 05.04.2022 έλαβε τη σχετική άδεια από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς (βλ. Ενότητα 12 – Μεταγενέστερα Γεγονότα).

Στην Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 10.12.2021, εγκρίθηκε επίσης η θέσπιση προγράμματος δωρεάν χορήγησης μετοχών στο προσωπικό της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 114 του ν. 4548/2018. Το υφιστάμενο πρόγραμμα δωρεάν διάθεσης μετοχών (εφεξής: Πρόγραμμα) έχει ως εξής:

(α) προέλευση προς διάθεση μετοχών: είτε ίδιες μετοχές που έχουν αποκτηθεί δυνάμει της παρ. 3 αρ. 49 ν. 4548/2018, είτε νέες μετοχές με κεφαλαιοποίηση μη διανεμηθέντων κερδών ή διανεμητών αποθεματικών ή διαφοράς από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο,

(β) Η ονομαστική αξία των μετοχών που διατίθενται στο πλαίσιο του παρόντος προγράμματος αθροίζομενη με την ονομαστική αξία των μετοχών που ενδέχεται να διατεθούν στο πλαίσιο προγράμματος χορήγησης δικαιωμάτων προαίρεσης απόκτησης μετοχών δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει, συνολικά, το ένα δέκατο (1/10) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου.

Οι μετοχές που θα διατίθενται θα είναι κοινές ονομαστικές μετοχές με δικαίωμα ψήφου και θα ενσωματώνουν όλα τα δικαιώματα, που προβλέπονται στο νόμο και στο Καταστατικό της Εταιρείας.

Η διάθεση θα γίνει σε τρεις κύκλους:

Ο 1ος κύκλος αφορά σε δικαίωμα απόκτησης μετοχών που θα χορηγείται από 1.1.2021 έως 31.12.2021, προς τους τελικούς δικαιούχους με κριτήρια με βάση την επίτευξη ενδιάμεσων στόχων της χρήσης 2021.

Ο 2ος κύκλος αφορά σε δικαίωμα απόκτησης μετοχών, που θα χορηγείται από 1.1.2022 έως 31.12.2022, προς τους τελικούς δικαιούχους με βάση την επίτευξη ενδιάμεσων στόχων της χρήσης 2022.

Ο 3ος κύκλος αφορά σε δικαίωμα απόκτησης μετοχών, που θα χορηγείται από 1.1.2023 έως 31.12.2023, προς τους τελικούς δικαιούχους με βάση την επίτευξη ενδιάμεσων στόχων της χρήσης 2023.

Οι μετοχές θα διατίθενται στους τελικούς δικαιούχους, υπό την επιφύλαξη τυχόν αποκλεισμού από το Πρόγραμμα λόγω αποχώρησης δικαιούχου υπό δυσμενείς συνθήκες, σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος, ως εξής:

- i. στους δικαιούχους του 1ου κύκλου θα διατεθούν οι μετοχές την 1.7.2024,
- ii. στους δικαιούχους του 2ου κύκλου θα διατεθούν οι μετοχές την 1.7.2025,
- iii. στους δικαιούχους του 3ου κύκλου θα διατεθούν οι μετοχές έως τις 1.7.2026.

Αποχωρούντες από το Πρόγραμμα υπό δυσμενείς συνθήκες (Bad Leavers) κατά την διάρκεια του Προγράμματος θα αποκλείονται από το Πρόγραμμα και η Εταιρεία θα δικαιούται να μην προχωρήσει στην διάθεση των μετοχών.

Αποχωρούντες από το Πρόγραμμα υπό ευνοϊκές συνθήκες (Good leavers) θα δικαιούνται τις μετοχές, που θα έχουν διατεθεί ή διατεθούν εντός του κύκλου του έτους αποχώρησής τους.

Ως Δυσμενείς συνθήκες για τις ανάγκες του Προγράμματος θεωρούνται η οικειοθελής αποχώρηση πριν από την λήξη του Προγράμματος, χωρίς συναίνεση της Εταιρείας ή η διακοπή της σχέσης του Δικαιούχου με την Εταιρεία για σπουδαίο λόγο από την Εταιρεία κατά την διάρκεια του Προγράμματος, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά των περιπτώσεων τέλεσης ποινικού αδικήματος εξ αφορμής της σχέσης ή στο πλαίσιο άσκησης των καθηκόντων του, καθώς και της περίπτωσης παραβίασης υποχρεώσεων του Δικαιούχου προς την Εταιρεία.

Ως Ευμενείς συνθήκες για τις ανάγκες του Προγράμματος θεωρείται όταν ο Δικαιούχος παύει να συνδέεται με την Εταιρεία για οιονδήποτε άλλο λόγο (όπως π.χ. λόγω θανάτου, συνταξιοδότησης, αποχώρηση με συναίνεση της Εταιρείας κλπ.)

Σε κάθε περίπτωση, με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας θα καθορίζονται οι δικαιούχοι ή οι κατηγορίες τους και οποιοσδήποτε άλλος όρος.

Σε περίπτωση εταιρικών γεγονότων ή πράξεων (π.χ. συγχώνευση, απόσχιση κλάδου, αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με οποιονδήποτε τρόπο, όπως ενδεικτικώς και μη περιοριστικώς αναφερομένων των περιπτώσεων της κεφαλαιοποίησης αποθεματικών, απαιτήσεων, μείωσης μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με οποιονδήποτε τρόπο, ή επέλευσης άλλων εταιρικών γεγονότων), οι όροι του Προγράμματος θα δύνανται ν' αναπροσαρμόζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας (κατά την απόλυτη διακριτική του ευχέρεια) με τέτοιο τρόπο, ώστε ανεξαρτήτως της προσαρμογής της ονομαστικής αξίας της μετοχής της Εταιρείας οι Δικαιούχοι να λαμβάνουν ισοδύναμης αξίας με βάση τους όρους του Προγράμματος δικαιώματα.

Χρηματοδοτήσεις

Στις 10.12.2020 η Εταιρεία εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού κεφαλαίου ύψους € 41.0 εκ. η εκταμίευση του οποίου πραγματοποιήθηκε σταδιακά εντός του πρώτου εξαμήνου 2021. Συγκεκριμένα, στις 18.01.2021 εκταμιεύτηκε ποσό €36,0 εκ. για την αγορά ποσοστού των ακινήτων στη θέση Κύριλλος και Ψάρι και στις 27.04.2021 ποσό €5,1 εκ. για την αγορά του ακινήτου στη θέση Ήμερος Τόπος. Το εν λόγω δάνειο αποπληρώθηκε πλήρως στις 2.2.2022 (βλ. Ενότητα 12 – Μεταγενέστερα Γεγονότα).

Στις 15.01.2021 υπογράφηκε σύμβαση ομολογιακού δανείου με την εταιρεία Sterner Stenhus Greece ποσού €2,6 εκ.

Στις 05.05.2021 υπογράφηκε σύμβαση ομολογιακού δανείου με την εταιρεία Sterner Stenhus Greece ποσού €1,0 εκ. για την εξόφληση απόκτησης ποσοστού 28,96% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 με μετρητά.

Στις 24.06.2021 πραγματοποιήθηκε αναχρηματοδότηση των δανείων της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων και του προγράμματος JESSICA που είχε λάβει η εταιρεία JPA ΑΕΕΣ, μέσω έκδοσης από την ίδια και κάλυψης από την Alpha Bank ομολογιακού συνολικού ύψους € 35,6 εκ. Με το εν λόγω δάνειο πραγματοποιήθηκε η εξόφληση των υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων της εταιρείας (συμπεριλαμβανομένων σχετικών εξόδων και ποινής πρόωρης προεξόφλησης ύψους €3,2 εκ.) καθώς και η αποπληρωμή μέρους ομολογιών προς την Εταιρεία ύψους €3,5 εκ.

Στις 29.06.2021 η Εταιρεία εξέδωσε ομολογιακό δάνειο ύψους €1,7 εκ. το οποίο καλύφθηκε από την Τράπεζα Πειραιώς, για την εξόφληση υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων προς την Sterner Stenhus Greece. Η εκταμίευση πραγματοποιήθηκε στις 21.07.2021.

Στις 08.11.2021 η εταιρεία ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού € 3,8 εκ. το οποίο καλύφθηκε από την Eurobank με σκοπό την αποπληρωμή υφιστάμενων υποχρεώσεων. Η εκταμίευση πραγματοποιήθηκε στις 15.11.2021.

Επενδύσεις

Στις 28.01.2021 πραγματοποιήθηκε αγορά ενός ακινήτου σουπερ μάρκετ (big box) επί της Λ. Λαυρίου, Παιανία έναντι τιμήματος €2,63 εκ.

Στις 6.04.2021 πραγματοποιήθηκε αγορά ενός ακινήτου αποθηκών (logistics) το οποίο βρίσκεται στον Ασπρόπυργο Αττικής (περιοχή Λάκκα) έναντι τιμήματος €5,19 εκ.

Στις 29.06.2021 αποκτήθηκε έναντι τιμήματος €24,56 εκ, (βλέπε Σημ.6.3) το 100% των μετοχών έξι (6) ανωνύμων εταιρειών οι οποίες εκμεταλλεύονται τα εξής επτά (7) ακίνητα: α) ακίνητο αποθηκών (logistics) στην επαρχιακή οδό Σίνδου-Χαλάστρας κυριότητας της ΑΔΑΜ ΤΕΝ Α.Ε., β) ακίνητο big-box στην Καλαμάτα κυριότητας της Πειραιώς Leasing (Λήζινγκ) Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε. και το οποίο η ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. εκμισθώνει δυνάμει σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, γ) ακίνητο σουπερ-μάρκετ (big-box) στην Κατερίνη κυριότητας της Πειραιώς Leasing (Λήζινγκ) Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε. και το οποίο η ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. εκμισθώνει δυνάμει σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, δ) ακίνητο αποθηκών (logistics) στην θέση «Δύο Πεύκα» στον δήμο Ασπροπύργου, Αττικής κυριότητας της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ Α.Ε. ε) ακίνητο αποθηκών (logistics) στην θέση «Ξηροπήγαδο-Γιακομο», στον δήμο Μάνδρας-Ειδυλλίας, Αττικής κυριότητας της ΘΕΣΜΙΑ Α.Ε., στ) ακίνητο αποθηκών (logistics) στην θέση «Ρίκια», στον δήμο Ασπροπύργου, Αττικής κυριότητας της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ Α.Ε., ζ) ακίνητο αποθηκών (logistics) στην θέση «Στρίφι – Λέκκα – Κουντουρά - Καψάλα» στον δήμο Ελευσίνας, Αττικής κυριότητας της ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 Α.Ε.

Στις 30.11.2021 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την αγορά αυτοτελούς ακινήτου εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων (serviced apartments) μέσω απόκτησης του 100% των μετοχών των εταιρειών Zonas και Top Realty, ιδιοκτητριών του ακινήτου. Το ακίνητο βρίσκεται στον Πειραιά, στην περιοχή του Αγίου Διονυσίου αποτελείται από 58 πλήρως εξοπλισμένα διαμερίσματα, συνολικού εμβαδού 3.600 τ.μ. και είναι πλήρως μισθωμένο. Το κόστος κτήσης των μετοχών των εν λόγω εταιρειών ανήλθε σε €10,16 εκ. (βλέπε Σημ.6.6)

Στις 10.12.2021 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση του συνόλου των μετοχών της εταιρείας «IQ KARELA ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», η οποία έχει στην κυριότητά της ακίνητο στο οποίο θα αναπτυχθεί πάρκο βιοτεχνολογίας. Το ακίνητο βρίσκεται εντός της ΒΙΟ.ΠΑ. Παιανίας και εντός του ακινήτου υπάρχουν κτίρια γραφείων και αποθηκών τα οποία θα ανακατασκευασθούν και επαναχρησιμοποιηθούν, ενώ πρόκειται να αναπτυχθούν και νέα κτίρια. Η αξία της προκαταβολής ανέρχεται σε €7,95 εκ.

Στις 15.12.2021 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση του συνόλου των εταιρικών μεριδίων της εταιρείας «VALOR PROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ», η οποία έχει συνάψει σύμβαση μακροχρόνιας μίσθωσης για τη μίσθωση ενός κτιρίου στη Θεσσαλονίκη το οποίο λειτουργεί ως φοιτητική εστία. Η αξία της προκαταβολής ανέρχεται σε € 1,62 εκ.

Στις 21.12.2021 η Εταιρεία υπέγραψε δύο (2) προσύμφωνα για την απόκτηση του συνόλου των οριζοντίων ιδιοκτησιών δύο ακινήτων κείμενων στην Κυψέλη του δήμου Αθηναίων και στην Πάτρα τα οποία λειτουργούν ως φοιτητικές εστίες. Η αξία της προκαταβολής ανέρχεται σε € 3,29 εκ.

3. Περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων

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

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:

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

Κίνδυνος Πανδημίας COVID-19

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 η οποία επιβραδύνθηκε κατά 9% το 2020. Ωστόσο διαφαίνεται σημαντική ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας, με το ρυθμό αύξησης του ΑΕΠ να εκτιμάται σε 8,5% το 2021 και 4,9% και 3,5% το 2022 και 2023 αντίστοιχα, σύμφωνα με τις χειμερινές προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής.

Η πρόοδος του εθνικού προγράμματος εμβολιασμού σε συνδυασμό με τη σταδιακή χαλάρωση των μέτρων αντιμετώπισης της πανδημίας εκτιμάται ότι θα επιδράσουν θετικά στην ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας και της εγχώριας ζήτησης. Σε κάθε περίπτωση, οποιοσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με τη διάρκεια και την έλευση του τέλους της πανδημίας Covid-19 υπόκεινται σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας, καθώς το φαινόμενο βρίσκεται ακόμα σε εξέλιξη, με την εμφάνιση νέων μεταλλάξεων της νόσου, όπως η Όμικρον. Τυχόν παρατεταμένη διάρκεια της πανδημίας λόγω π.χ. ενδεχόμενης εμφάνισης νέων, ανθεκτικών στα εμβόλια, μεταλλάξεων και η τυχόν επιβολή περαιτέρω περιοριστικών μέτρων για την αντιμετώπισή της, ενδέχεται να έχει ουσιαστικές αρνητικές συνέπειες στη λειτουργία βασικών κλάδων της ελληνικής οικονομίας, συμπεριλαμβανομένων των κλάδων στους οποίους δραστηριοποιούνται οι μισθωτές και του κλάδου ακινήτων στον οποίο δραστηριοποιείται ο Όμιλος, σε έκταση και σε βαθμό που επί του παρόντος δεν είναι δυνατόν να προβλεφθούν ή να ποσοτικοποιηθούν. Σε περίπτωση που, αντίθετα με τις τρέχουσες προβλέψεις, λάβει χώρα μια ουσιαστική επιδείνωση του οικονομικού περιβάλλοντος, θα μπορούσε ενδεχομένως να υπάρξει σημαντική μείωση των λειτουργικών ταμειακών ροών του Ομίλου και της εύλογης αξίας των ακινήτων, καθώς και της καθαρής θέσης του Ομίλου με συνέπεια να επηρεαστεί δυσμενώς η ικανότητα προσήκουσας εξυπηρέτησης των υποχρεώσεων της Εταιρείας.

Ειδικότερα ως προς την επίδραση της πανδημίας Covid-19 στον Όμιλο για το 2021 αναφέρεται ότι:

- οι αποτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου δεν υπόκεινται στο σχολιασμό περί εκτιμητικής αβεβαιότητας «subject to material valuation uncertainty» κατά την ημερομηνία εκτίμησης (31.12.2021) εκτός ενός ακινήτου που ανήκει στον κλάδο των εμπορικών (big-boxes) ακινήτων
- Τα έσοδα από μισθώματα δεν έχουν επηρεαστεί μέχρι στιγμής σημαντικά από την πανδημία. Σχετικά σημειώνεται ότι ορισμένοι εκ των μισθωτών κατέβαλαν το μίσθωμα μειωμένο κατά 40% για τους μήνες Ιανουάριο-Απρίλιο 2021, βάσει σχετικού μέτρου που έχει ληφθεί στο πλαίσιο των μέτρων στήριξης για την αντιμετώπιση των οικονομικών επιπτώσεων της πανδημίας. Η μείωση αυτή αντιπροσωπεύει απώλεια συνολικών εσόδων ποσού περίπου € 232 χιλ. για τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου του Ομίλου την 31.12.2021, η οποία δεν αξιολογείται ως σημαντική για τον Όμιλο. Σημειώνεται ότι δεν είναι γνωστό εάν εντός του 2022 θα υπάρξει αντίστοιχο δικαίωμα καταβολής μειωμένου μισθώματος για ορισμένους μισθωτές ή/και περαιτέρω μέτρα στήριξης αυτών ή/και εάν θα διευρυνθούν οι κατηγορίες των πληττόμενων κλάδων που είναι δικαιούχοι του σχετικού μέτρου, συμπεριλαμβάνοντας περισσότερους μισθωτές των ακινήτων του Ομίλου.

Ενεργειακή κρίση

Η ενεργειακή κρίση που ξεκίνησε πρόσφατα, το βάθος και εύρος της οποίας δεν δύναται να εκτιμηθεί επί του παρόντος, συμβάλλει στη δημιουργία ενός κλίματος αβεβαιότητας αναφορικά με την επίδραση των πληθωριστικών πιέσεων που ήδη έχουν εμφανιστεί, στην κατανάλωση, τις επενδύσεις και κατ' επέκταση στην οικονομική ανάπτυξη. Η άνοδος των τιμών της ενέργειας σε συνδυασμό με τις διαταραχές στις εφοδιαστικές αλυσίδες οι οποίες αυξάνουν τα κόστη μεταφοράς και παραγωγής, έχουν τροφοδοτήσει ισχυρές πληθωριστικές πιέσεις διεθνώς, μεγεθύνοντας την αβεβαιότητα για την επίπτωσή τους στον ρυθμό οικονομικής ανάπτυξης του 2022. Επιπλέον, η πρόσφατη κρίση στην Ουκρανία εκτιμάται ότι θα ασκήσει περαιτέρω πίεση στις τιμές της ενέργειας και κατ' επέκταση στον πληθωρισμό. Οι οποιοσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με τις επιπτώσεις της ενεργειακής κρίσης στην εγχώρια οικονομία, την αγορά ακινήτων και κατ' επέκταση στα οικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου υπόκεινται σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας. Η Εταιρεία παρακολουθεί προσεκτικά και αξιολογεί συνεχώς τα δεδομένα που διαμορφώνονται.

Κίνδυνος αγοράς

Τιμές επενδυτικών ακινήτων

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

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 η 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, σούπερ μάρκετ κλπ.) για τα οποία αναμένεται επαρκής ζήτηση και εμπορικότητα τουλάχιστον σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα με βάση τα σημερινά δεδομένα και τις προβλέψεις.

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

Ο ενδελεχής έλεγχος που διεξάγει ο Όμιλος κατά την απόκτηση νέων ακινήτων δεν αποκλείεται να μην μπορέσει να εντοπίσει όλους τους κινδύνους και τις υποχρεώσεις σε σχέση με μία επένδυση με δυσμενείς συνέπειες στα μελλοντικά αποτελέσματα και στη μελλοντική χρηματοοικονομική του θέση. Επίσης, σύμφωνα με την πολιτική του Ομίλου τα επενδυτικά ακίνητα που βρίσκονται στην κατοχή του αποτιμώνται κάθε εξάμηνο και στο τέλος του χρόνου από ορκωτούς εκτιμητές και επίσης διενεργείται εκτεταμένος έλεγχος και αξιολόγηση κάθε ακινήτου που προτίθεται να αποκτηθεί.

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 δύνανται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων.

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.

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. Σημαντικό τμήμα των εσόδων του Ομίλου από μισθώματα προέρχεται από τρεις μισθωτές, που συνολικά αντιπροσωπεύουν το 40,2% των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων, με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2021. 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.

Κίνδυνοι που αφορούν τη δραστηριότητα της θυγατρικής εταιρείας JPA AEEΣ

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

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

Ο βασικός πελάτης της JPA AEEΣ είναι η ΚΤΥΠ ΑΕ, η οποία αποτελεί 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 στα αποτελέσματα της, και κατ' επέκταση στα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

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

4. Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης

Κατωτέρω παρουσιάζονται οι Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης («Alternative Performance Measures», βάσει των ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures της 05.10.2015) εκτός ΔΠΧΑ που απορρέουν από τις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου οι οποίοι υπολογίστηκαν με βάση τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες που περιέχονται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, καθώς και ο τρόπος υπολογισμού τους.

Οι Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης δεν θα πρέπει να θεωρηθεί ότι υποκαθιστούν άλλα μεγέθη που έχουν υπολογισθεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στα ΔΠΧΑ, καθώς και άλλους ιστορικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες. Η Εταιρεία παρουσιάζει τα εν λόγω μεγέθη, καθώς θεωρεί ότι αποτελεί χρήσιμη πληροφόρηση για την αξιολόγηση και για τη σύγκριση της λειτουργικής και οικονομικής της απόδοσης με άλλων εταιριών του κλάδου. Ωστόσο οι επενδυτές δεν θα πρέπει να στηρίζονται αποκλειστικά στα ιστορικά ή στα μεγέθη που δεν ορίζονται από τα ΔΠΧΑ και στους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Τα μεγέθη αυτά χρησιμοποιούνται από τη Διοίκηση της Εταιρείας για να παρακολουθεί τη λειτουργική απόδοση και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου. Καθώς τα μεγέθη αυτά δεν υπολογίζονται από όλες τις εταιρείες κατά τον ίδιο τρόπο, η παρουσίαση των μεγεθών αυτών μπορεί να μην είναι συνεπής με παρόμοια μεγέθη που χρησιμοποιούνται από άλλες εταιρείες. Ως εκ τούτου, οι επενδυτές δεν θα πρέπει να βασίζονται αποκλειστικά σε αυτά τα μεγέθη.

Δείκτες Μόχλευσης

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

- **Δείκτης Συνολικού Δανεισμού προς Σύνολο Επενδύσεων (Loan to Value και εφεξής «LTV»)**, ο οποίος υπολογίζεται ως το συνολικό χρηματοοικονομικό χρέος διαιρούμενο με το σύνολο των επενδύσεων.
 - Το συνολικό χρηματοοικονομικό χρέος ορίζεται ως το σύνολο των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων δανείων, πλέον των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων (σημ. 6.17).
 - Το σύνολο επενδύσεων ορίζεται ως το σύνολο των επενδυτικών ακινήτων, των προκαταβολών για αγορά επενδυτικών ακινήτων και των χρηματοοικονομικών στοιχείων στο αποσβέσιμο κόστος.
- **Δείκτης Καθαρού Δανεισμού προς Σύνολο Επενδύσεων (Net Loan to Value και εφεξής «Net LTV»)**, ο οποίος υπολογίζεται ως το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος διαιρούμενο με το σύνολο των επενδύσεων.
 - Το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος ορίζεται ως το σύνολο των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων δανείων, πλέον των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων (σημ. 6.17), μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις δεσμευμένες καταθέσεις
 - Το σύνολο επενδύσεων ορίζεται ως το σύνολο των επενδυτικών ακινήτων, των προκαταβολών για αγορά επενδυτικών ακινήτων και των χρηματοοικονομικών στοιχείων στο αποσβέσιμο κόστος.

Συντελεστής μόχλευσης (Loan to Value) Ποσά σε € χιλ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	55.885	41.397	1.916	14.334
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	42.516	8.611	39.664	6.884
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων (σημ.6.17)	4.482	0	0	0
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων (σημ. 6.17)	161	0	0	0
Συνολικός Δανεισμός(α)	103.044	50.008	41.580	21.218
Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις (β)	7.432	2.401	3.250	766
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (γ)	21.873	1.864	19.934	171
Καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος (α-β-γ = δ)	73.739	45.743	18.396	20.281
Επενδύσεις σε ακίνητα	146.776	65.920	74.220	60.530
Προκαταβολές για αγορά επενδυτικών ακινήτων	12.934		12.934	
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	39.160	40.384	1.181	5.156
Σύνολο Επενδύσεων (ε)	198.870	106.304	88.335	65.686
Συντελεστής μόχλευσης (LTV) (α/ε)	51,81%	47,04%	47,07%	32,30%
Καθαρός συντελεστής μόχλευσης (Net LTV) (δ/ε)	37,08%	43,03%	20,83%	30,88%

Σημειώνεται ότι για τον ακριβέστερο υπολογισμό των ανωτέρω δεικτών LTV (Loan to Value) και Net LTV (Net Loan to Value) η Εταιρεία προχώρησε στην αλλαγή του τρόπου υπολογισμού τους σε σχέση με τις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις (30.6.2021 και 30.9.2021). Ειδικότερα, στον υπολογισμό του Συνολικού Δανεισμού, εκτός των δανειακών υποχρεώσεων,

περιλαμβάνονται μόνο οι μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων (σημείωση 6.17). Επίσης, στον υπολογισμό του Συνόλου Επενδύσεων δεν περιλαμβάνονται τα ενσώματα πάγια, τα αύλα πάγια και τα δικαιώματα χρήσης παγίων καθώς δεν αποτελούν μέρος του επενδυτικού χαρτοφυλακίου της Εταιρείας.

Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)

Ως Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV), ορίζεται το σύνολο της καθαρής θέσης (προ των δικαιωμάτων που δεν ασκούν έλεγχο).

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται ο υπολογισμός του NAV:

Ποσά σε € χιλ.	Ο Όμιλος	
	31/12/2021	31/12/2020
Εσωτερική Λογιστική Αξία(1) (α)	125.921	37.851
Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης (2)(β)	87.094	35.041
Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή) (α) / (β)	1,45	1,08

(1) προ δικαιωμάτων που δεν ασκούν έλεγχο

(2) μετά την αφαίρεση των ίδιων μετοχών

5. Προοπτικές για το 2022

Έπειτα από την επιτυχημένη αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικής αξίας €75 εκ. τον Ιούλιο 2021 και την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου ύψους € 100 εκ. τον Ιανουάριο 2022, η Premia Properties έχει θέσει σταθερές βάσεις για την περαιτέρω δυναμική ανάπτυξή της καθώς έχει:

- διευρύνει σημαντικά το χαρτοφυλάκιό της διαθέτοντας πλέον 27 ακίνητα, ενώ έχει προχωρήσει στην υπογραφή προσυμφώνων για την απόκτηση ακόμη 4 ακινήτων.
- λάβει την άδεια για τη μετατροπή της σε ΑΕΕΑΠ, ώστε να δραστηριοποιηθεί αποτελεσματικότερα στην αγορά ακινήτων αξιοποιώντας τα σχετικά φορολογικά πλεονεκτήματα.
- ενισχύσει σημαντικά τη μετοχική της βάση και έχει στη διάθεσή της σημαντικά κεφάλαια για τη χρηματοδότηση της ανάπτυξής της.

Η Premia Properties συνεχίζει απρόσκοπτα την υλοποίηση του επιχειρηματικού της σχεδίου παρά τις αβέβαιες επικρατούσες συνθήκες, τόσο διεθνώς όσο και στη χώρα μας. Το μακροοικονομικό περιβάλλον παραμένει ιδιαίτερα ρευστό καθώς τα δεδομένα για την ένταση και τη διάρκεια της πανδημίας, της ενεργειακής κρίσης αλλά και της κρίσης στην Ουκρανία μεταβάλλονται διαρκώς, καθιστώντας οποιοσδήποτε ποσοτικές εκτιμήσεις αναφορικά με τις επιπτώσεις στην εγχώρια οικονομία, την αγορά ακινήτων και κατ' επέκταση στα οικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου, ιδιαίτερος δύσκολος. Η Διοίκηση του Ομίλου παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις και αξιολογεί συνεχώς τα δεδομένα που διαμορφώνονται.

Η Εταιρεία έχει επιλέξει στρατηγικά συγκεκριμένους κλάδους ακινήτων διαμορφώνοντας ένα χαρτοφυλάκιο επενδύσεων, ανθεκτικό στις επιπτώσεις της πανδημίας και έναντι του πληθωρισμού, με μακροχρόνιες συμβάσεις και μισθωτές υψηλής φερεγγυότητας. Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω καθώς και την ισχυρή μετοχική της βάση και την ενισχυμένη χρηματοοικονομική διάρθρωσή της, η Εταιρεία εκτιμά ότι είναι σε θέση να συνεχίσει απρόσκοπτα την επιχειρηματική της δραστηριότητα στο εγγύς μέλλον παραμένοντας σε τροχιά ανάπτυξης.

Η Premia Properties εστιάζει στην αξιοποίηση επενδυτικών ευκαιριών με στόχο την επίτευξη υψηλών αποδόσεων και υπεραξιών για τους μετόχους της, στους στρατηγικούς κλάδους της εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics, βιομηχανικά ακίνητα), των εξυπηρετούμενων οικιστικών ακινήτων (serviced apartments), των εμπορικών ακινήτων (big boxes) και σε κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα, ιδιαίτερα στον χώρο της εκπαίδευσης. Παράλληλα, αξιολογεί συνεχώς τις συνθήκες της αγοράς ακινήτων με στόχο, εφόσον κριθεί σκόπιμο, να εξετάσει επιλεκτικά την είσοδό της και σε άλλους κλάδους του real estate.

6. Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι εμπορικές συναλλαγές της εταιρείας με τις συνδεδεμένες με αυτή εταιρίες και πρόσωπα στη διάρκεια της χρήσης 2021 αναφέρονται στην σημείωση 6.34 των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

7. Περιβαλλοντικά ζητήματα

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

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

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

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

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

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

8. Εργασιακά ζητήματα

Ο Όμιλος και η Εταιρεία 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 ανθρώπινων 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 εκπαιδεύεται και να επιμορφώνεται τακτικά το ανθρώπινο δυναμικό τους βάσει των επαγγελματικών απαιτήσεων και λειτουργικών ή και ατομικών αναγκών.

9. Μερισματική πολιτική

Η διανομή μερίσματος για τη χρήση 2021 θα αποφασιστεί από την Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας.

10. Ίδιες μετοχές

Η Εταιρεία κατείχε την 31.12.2021, 32.977 ίδιες μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 ποσοστό 0,038% των μετοχών της, συνολικής αξίας € 48.336,05 σε εκτέλεση της από 20/11/2020 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων. (βλέπε Σημ.6.12).

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

Δεν υπάρχουν συναλλαγές, πράξεις, συμβάσεις ή άλλοι διακανονισμοί των εταιρειών του ομίλου, οι οποίοι δεν αναφέρονται στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31.12.2021.

12. Γεγονότα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Στις 21.1.2022 ολοκληρώθηκε η Δημόσια προσφορά, για την έκδοση του Κοινού Ομολογιακού Δανείου ύψους €100 εκ. Η συνολική έγκυρη ζήτηση που εκδηλώθηκε από επενδυτές οι οποίοι συμμετείχαν στη Δημόσια Προσφορά ανήλθε σε €203,96 εκ., σημειώνοντας υπερκάλυψη της έκδοσης κατά 2,04 φορές. Η τελική απόδοση των Ομολογιών ορίστηκε σε 2,80% και το επιτόκιο των Ομολογιών σε 2,80% ετησίως.

Στις 2.2.2022 η Εταιρεία κατέβαλε ποσό 39,4 εκ. (συμπεριλαμβανόμενων τόκων, εξόδων και λοιπών επιβαρύνσεων) για την πλήρη εξόφληση του Ομολογιακού Δανείου της Alpha Bank.

Στις 5.4.2022 η Εταιρεία έλαβε άδεια ως Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ») από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

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

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

Συνέπειες της παρατεταμένης διάρκειας της πανδημίας (Covid-19) και της ενεργειακής κρίσης στον Όμιλο και την Εταιρεία

Το μακροοικονομικό περιβάλλον παραμένει ιδιαίτερα ρευστό καθώς τα δεδομένα για την ένταση και τη διάρκεια της πανδημίας, της ενεργειακής κρίσης αλλά και της κρίσης στην Ουκρανία μεταβάλλονται διαρκώς, καθιστώντας οποιοσδήποτε ποσοτικές εκτιμήσεις αναφορικά με τις επιπτώσεις στην εγχώρια οικονομία, την αγορά ακινήτων και κατ’ επέκταση στα οικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου, ιδιαίτερα δύσκολες. Η Διοίκηση του Ομίλου παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις και αξιολογεί συνεχώς τα δεδομένα που διαμορφώνονται.

Ακόμη και σήμερα, οποιοσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με τη διάρκεια και την έλευση του τέλους της πανδημίας Covid-19 υπόκεινται σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας, καθώς το φαινόμενο βρίσκεται ακόμα σε εξέλιξη, με την εμφάνιση νέων μεταλλάξεων της νόσου, όπως η Όμικρον. Τυχόν παρατεταμένη διάρκεια της πανδημίας λόγω π.χ. ενδεχόμενης εμφάνισης νέων, ανθεκτικών στα εμβόλια, μεταλλάξεων και η τυχόν επιβολή περαιτέρω περιοριστικών μέτρων για την αντιμετώπιση της, ενδέχεται να έχει ουσιώδεις αρνητικές συνέπειες στη λειτουργία βασικών κλάδων της ελληνικής οικονομίας, συμπεριλαμβανομένων των κλάδων στους οποίους δραστηριοποιούνται οι μισθωτές και του κλάδου ακινήτων στον οποίο δραστηριοποιείται ο Όμιλος, σε έκταση και σε βαθμό που επί του παρόντος δεν είναι δυνατόν να προβλεφθούν ή να ποσοτικοποιηθούν.

Η ενεργειακή κρίση που ξεκίνησε πρόσφατα, το βάθος και εύρος της οποίας δεν δύναται να εκτιμηθεί επί του παρόντος, συμβάλλει στη δημιουργία ενός κλίματος αβεβαιότητας αναφορικά με την επίδραση των πληθωριστικών πιέσεων που ήδη έχουν εμφανιστεί, στην κατανάλωση, τις επενδύσεις και κατ’ επέκταση στην οικονομική ανάπτυξη. Η άνοδος των τιμών της ενέργειας σε συνδυασμό με τις διαταραχές στις εφοδιαστικές αλυσίδες οι οποίες αυξάνουν τα κόστη μεταφοράς και παραγωγής, έχουν τροφοδοτήσει ισχυρές πληθωριστικές πιέσεις διεθνώς, μεγεθύνοντας την αβεβαιότητα για την επίπτωση τους στον ρυθμό οικονομικής ανάπτυξης του 2022. Επιπλέον, η πρόσφατη κρίση στην Ουκρανία εκτιμάται ότι θα ασκήσει περαιτέρω πίεση στις τιμές της ενέργειας και κατ’ επέκταση στον πληθωρισμό. Οι οποιοσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με τις επιπτώσεις της ενεργειακής κρίσης στην εγχώρια οικονομία, την αγορά ακινήτων και κατ’ επέκταση στα οικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου είναι ιδιαίτερα επισφαλές καθώς τα δεδομένα είναι υπό διαμόρφωση. Η Εταιρεία παρακολουθεί προσεκτικά και αξιολογεί συνεχώς τα δεδομένα που διαμορφώνονται.

13. Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης

Σύμφωνα με τη διάταξη της παραγράφου 1 του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018, η Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Premia Properties περιλαμβάνει Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης για τη διαχειριστική χρήση 2021. Η ημερομηνία αναφοράς της Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης είναι η 31.12.2021.

Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

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

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

Μη συμμόρφωση/παρέκκλιση από ειδικές πρακτικές

Μέρος Α – Διοικητικό Συμβούλιο

2.2. Σύνοψη του Διοικητικού Συμβουλίου

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

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

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

Ειδικές πρακτικές σε διαδικασία συμμόρφωσης

Μέρος Α – Διοικητικό Συμβούλιο

1 Ρόλος και αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου

1.13 Τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου συνέρχονται τουλάχιστον ετησίως, ή και εκτάκτως όταν κρίνεται σκόπιμο χωρίς την παρουσία εκτελεστικών μελών προκειμένου να συζητείται η επίδοση των τελευταίων. Στις συνεδριάσεις αυτές τα μη εκτελεστικά μέλη δεν ενεργούν ως de facto όργανο ή επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου.

Δεδομένου ότι το υφιστάμενο Διοικητικό Συμβούλιο εξελέγη τον Μάιο του 2021, κατά την κρίση της Εταιρείας, η πρακτική αυτή είναι εύλογο να εφαρμοσθεί μετά τη συμπλήρωση του πρώτου χρόνου λειτουργίας του νέου ΔΣ.

2.2. Σύνοψη του Διοικητικού Συμβουλίου

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

Το ποσοστό εκπροσώπησης κάθε φύλλου στο Διοικητικό Συμβούλιο συμμορφώνεται με τις διατάξεις του ν.4706/2020, ενώ εκείνο των ανώτατων διευθυντικών στελεχών εξαρτάται κυρίως από την διαθεσιμότητα στελεχών στην αγορά εργασίας. Η υιοθέτηση της εν λόγω πρακτικής τελεί υπό εξέταση και αξιολόγηση λαμβάνοντας υπόψη ότι η Εταιρεία προέβη πρόσφατα (εντός του 2021) στην πρόσληψη των ανωτάτων διευθυντικών στελεχών της (πλην του Διευθύνοντος Συμβούλου).

2.3. Διαδοχή του Διοικητικού Συμβουλίου

2.3.4. Η Εταιρεία διαθέτει πλάνο διαδοχής του Διευθύνοντος Συμβούλου. Η κατάρτιση ενός άριτου πλάνου διαδοχής του Διευθύνοντος Συμβούλου ανατίθεται στην επιτροπή υποψηφιοτήτων.

Η Εταιρεία βρίσκεται σε διαδικασία εξέτασης και αξιολόγησης αυτής της πρακτικής.

3.3. Αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου / του Διευθύνοντος Συμβούλου

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

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

Δεδομένου ότι το υφιστάμενο Διοικητικό Συμβούλιο εξελέγη τον Μάιο του 2021, κατά την κρίση της Εταιρείας, η πρακτική αυτή είναι εύλογο να εφαρμοσθεί μετά τη συμπλήρωση του πρώτου χρόνου λειτουργίας του νέου ΔΣ.

Πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης επιπλέον των προβλέψεων του νόμου

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

Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου & Διαχείρισης Κίνδυνων

Κύρια χαρακτηριστικά του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Γενική συνέλευση των μέτοχων**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

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 μέρος 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 μέρος 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 μέρος 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.

Διοικητικά, Διαχειριστικά, Εποπτικά Όργανα και Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη

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

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

Σε συμμόρφωση με το άρθρο 17 του Ν. 4706/2020, η Εταιρεία εφαρμόζει με την από 07.07.2021 απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης του ΕΣΕΔ (έκδοση 2021), ο οποίος λαμβάνει υπόψη τις σχετικές τροποποιήσεις των νομοθετικού πλαισίου, τους κανονισμούς, τις βέλτιστες διεθνείς πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης, όπως εκάστοτε ισχύουν και βρίσκονται αναρτημένοι στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (βλ., επίσης Ενότητα 13 ανωτέρω).

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

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

Διοικητικό συμβούλιο

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

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

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

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

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

Κατά τη χρήση 2020, πραγματοποιήθηκαν συνολικά 27 συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, ενώ κατά τη χρήση 2021 πραγματοποιήθηκαν συνολικά 35 συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Σε όλες τις συνεδριάσεις συμμετείχε το σύνολο των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

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

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 2021 περιλαμβάνονται στην έκθεση αποδοχών που συντάχθηκε σύμφωνα με το άρθρο 112 του νόμου 4548/2018 και η οποία θα αναρτηθεί ταυτόχρονα με τη δημοσίευση της παρούσας ετήσιας οικονομικής έκθεσης στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (<https://www.premia.gr>).

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 2 5.02.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου και περαιτέρω με την από 07.07.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου. Ο ισχύων Κανονισμός Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου έχει αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (<https://www.premia.gr>).

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

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

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

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

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

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

Κατά τη χρήση 2021 η Επιτροπή Ελέγχου ασχολήθηκε μεταξύ άλλων με την έγκριση των εκθέσεων του εσωτερικού ελέγχου και την υποβολή τους στο Δ.Σ, με την εξέταση των προς δημοσίευση οικονομικών καταστάσεων και την εισήγηση τους στο Δ.Σ. και με την τροποποίηση του κανονισμού λειτουργίας της.

Κατά τη χρήση 2020, πραγματοποιήθηκαν συνολικά 13 συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας, ενώ κατά τη χρήση 2021 πραγματοποιήθηκαν συνολικά 14 συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου. Σε όλες τις συνεδριάσεις συμμετείχε το σύνολο των μελών της Επιτροπής Ελέγχου.

Ετήσια έκθεση πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου

Η ετήσια έκθεση πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για το 2021 συντάχθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 10 άρθρου 44 του Ν. 4449/2020 και παρέχει πληροφορίες για το έργο της Επιτροπής κατά το 2021 και θα αναρτηθεί ταυτόχρονα με τη δημοσίευση της παρούσας ετήσιας οικονομικής έκθεσης στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (<https://www.premia.gr>).

Επιτροπή Αποδοχών - Υποψηφιοτήτων

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

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

Σε σχέση με την ανάδειξη υποψηφιοτήτων:

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

Σε σχέση με τις αποδοχές:

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

Η Επιτροπή Αποδοχών - Υποψηφιοτήτων αποτελείται από τα εξής μέλη:

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

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

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

Επίσης, η Πολιτική Αποδοχών που ακολουθεί η Εταιρεία έχει εγκριθεί από την από 20.11.2020 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας και τροποποιήθηκε με την από 10.12.2021 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας.

Κατά τη χρήση 2021 η Επιτροπή Αποδοχών - Υποψηφιοτήτων ασχολήθηκε μεταξύ άλλων με την εισήγηση για εκλογή νέου Δ.Σ. από την επικείμενη ΕΓΣ την 19.05.2021, με την εισήγηση για τον ορισμό μελών της Επιτροπής Ελέγχου από το Δ.Σ. της εταιρείας κατόπιν εκλογής νέου Δ.Σ, με την τροποποίηση της Πολιτικής Αποδοχών ΔΣ, με την τροποποίηση του Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής και με το Πρόγραμμα Δωρεάν Διάθεσης Μετοχών Βάσει Απόδοσης

Κατά τη χρήση 2020, πραγματοποιήθηκαν συνολικά 5 συνεδριάσεις της Επιτροπής Αποδοχών – Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας, ενώ κατά τη χρήση 2021 πραγματοποιήθηκαν συνολικά 5 συνεδριάσεις της Επιτροπής Αποδοχών - Υποψηφιοτήτων. Σε όλες τις συνεδριάσεις συμμετείχε το σύνολο των μελών της Επιτροπής Αποδοχών – Υποψηφιοτήτων.

Επιτροπή Επενδύσεων

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

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

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

Η Επιτροπή Επενδύσεων αποτελείται από τα εξής μέλη:

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

Τα μέλη της Επιτροπής Επενδύσεων ορίστηκαν με την από 09.11.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Κατόπιν αυτού, η Επιτροπή Επενδύσεων κατά τη συνεδρίαση της στις 10.11.2021 αποφάσισε τον ορισμό του κ. Γεωργιάδη, ως Προέδρου αυτής και συγκροτήθηκε σε σώμα. Από τη σύστασή της στις 09.11.2021 μέχρι την 31.12.2021 πραγματοποιήθηκαν 2 συνεδριάσεις της Επιτροπής Επενδύσεων. Σε όλες τις συνεδριάσεις συμμετείχε το σύνολο των μελών της Επιτροπής Επενδύσεων.

Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου - Εσωτερικός Ελεγκτής

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

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

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

Βιογραφικά μελών Διοικητικού Συμβουλίου και διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

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

Ηλίας Γεωργιάδης

Πρόεδρος, εκτελεστικό μέλος

Γεννηθείς: 1978

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

Εκπαίδευση: Ανώτερη εκπαίδευση με κατεύθυνση το Εμπόριο.

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

Frank Roseen

Αντιπρόεδρος, μη εκτελεστικό μέλος

Γεννηθείς: 1962

Επαγγελματική Εμπειρία: Ο Frank Roseen, ελληνικής καταγωγής, διαθέτει πολυετή εμπειρία σε θέσεις υψηλής ευθύνης και ατομικής υπευθυνότητας. Σήμερα είναι Γενικός Διευθυντής Επενδύσεων & Οικονομικών της WCM AG Γερμανίας, Ανώτατος Εκτελεστικός Διευθυντής (CEO) της Capital Real Estate Γερμανίας και Κεντρικό-ανατολικής Ευρώπης, Γενικός Οικονομικός Διευθυντής της GE Capital Real Estate Ασίας, Γενικός Οικονομικός Διευθυντής της GE Capital Real Estate Σκανδιναβίας, και Μέλος της Ronson Development, Πολωνία.

Εκπαίδευση: MBA από το Πανεπιστήμιο της Στοκχόλμης, Σουηδία.

Επαγγελματική Σταδιοδρομία: Εκτελεστικός Διευθυντής της Capital Markets και μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Aaroundtown S.A., Λουξεμβούργο. Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της TLG Immobilien, Γερμανία. Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Bonava AB (εισηγμένη), Σουηδία, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της Star Ventures Real Estate, Αριζόνα, ΗΠΑ. Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Premia Properties A.E., Ελλάδα.

Κωνσταντίνος Μαρκάζος

Διευθύνων Σύμβουλος, εκτελεστικό μέλος

Γεννηθείς: 1962

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

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

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

Καλλιόπη Καλογερά

Εκτελεστικό μέλος

Γεννηθείς: 1983

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

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

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

Παναγιώτης Βρουστούρης

Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος

Γεννηθείς: 1959

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

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

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

Βασίλειος Ανδρικόπουλος

Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος

Γεννηθείς: 1972

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

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

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

Ρεβέκκα Πισίκα

Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος

Γεννηθείς: 1971

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

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

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

Δημήτριος Τσίγκλος

Μη εκτελεστικό μέλος

Γεννηθείς: 1980

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

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

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

Διευθυντικά στελέχη

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

Νικόλαος Μπαζιώτης

Chief Financial Officer / Chief Investment Officer

Γεννηθείς: 1976

Επαγγελματική Εμπειρία: Διαθέτει μακρόχρονη εμπειρία, που υπερβαίνει τα 19 έτη συνολικά, στο χρηματοπιστωτικό χώρο καθώς και στον χώρο της διαχείρισης επενδύσεων, έχοντας αναλάβει κατά τη διάρκεια της σταδιοδρομίας του θέσεις ευθύνης σε μεγάλους τραπεζικούς και επιχειρηματικούς ομίλους. Σήμερα κατέχει την θέση του CFO/CIO της εταιρείας.

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

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

Κωνσταντίνος Πεχλιβανίδης*Chief Property Investment Officer***Γεννηθείς:** 1963

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

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

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

Γεώργιος Μπάκος*Chief Operating Officer / Head of Assets Management***Γεννηθείς:** 1959

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

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

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

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

Στον κατωτέρω πίνακα παρατίθεται ο αριθμός μετοχών που κατέχουν μέλη ΔΣ και κύρια διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας την 31.12.2021

Όνοματεπώνυμο	Θέση	Αριθμός μετοχών
Frank Roseen του Αναστασίου*	Αντιπρόεδρος ΔΣ	347.222
Κωνσταντίνος Μαρκάζος του Αλεξίου	Διευθύνων Σύμβουλος	117.204
Καλλιόπη Καλογερά του Σταμάτη *	Μέλος ΔΣ	6.944
Παναγιώτης Βρουσούρης του Κωνσταντίνου	Μέλος	69.445
Νικόλαος Μπαζιώτης του Αντωνίου	CFO / CIO	3.000

* μέσω προσώπων με τα οποία έχουν στενούς δεσμούς

Λοιπές επαγγελματικές δεσμεύσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

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

A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Θέση στο διοικητικό συμβούλιο
1	Sterner Stenhus Holding AB	Μέλος Δ.Σ.
2	Sterner Stenhus Greece AB	Μέλος Δ.Σ.
3	Sterner Global Invest AB	Μέλος Δ.Σ.
4	Marbel Songs AB	Μέλος Δ.Σ.
5	AP Records AB	Μέλος Δ.Σ.
6	Pallas Athena Group AB	Μέλος Δ.Σ.
7	Rotnivå AB	Μέλος Δ.Σ.
8	Sterner Stenhus Entreprenad AB	Μέλος Δ.Σ.
9	Fasadgruppen Group AB	Μέλος Δ.Σ.
10	Strukturen AB	Μέλος Δ.Σ.
11	Stenhus Fastigheter i Norden AB	Μέλος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος
12	Stenhus Projekt i Norden AB	Μέλος Δ.Σ.
13	Xrosspoint Invest AB	Μέλος Δ.Σ.
14	Stenhus Fastigheter 1 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
15	Stenhus Södertälje Företagaren 1 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
16	Stenhus Botkyrka Kumlakneken 2 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
17	Stenhus Botkyrka Kyrkbyn 2 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
18	Stenhus Tumba Samariten 1 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
19	Stenhus Norsborg Alby Kvarn	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
20	Stenhus Köping Våghagen 1 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
21	Stenhus Köping Montören 1 AB	Αναπληρωματικό Μέλος Δ.Σ.
22	Stenhus Vimmerby 3:314 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
23	Stenhus Kumla Radion 1 & 3 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
24	Stenhus Linköping Glaskulan 17 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
25	Stenhus Norrtälje Vattumannen 3 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
26	Stenhus Fastigheter 2 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
27	Stenhus Sigtuna Märsta 21:73 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
28	Stenhus Älvsjö Fabrikören 7 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
29	Stenhus Sigtuna Steninge 1:66 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
30	Stenhus Huddinge Rektangeln 2 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
31	Stenhus Uppsala Boländerna 32:7 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
32	Stenhus Huddinge Slipskivan 1&2 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
33	Stenhus Miljöhuset AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
34	Stenhus Fastigheter 3 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
35	Stenhus Hässleholm Kuggen 18 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
36	Stenhus Hörby Borrestad 1 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
37	Stenhus Nybro Ängen 2 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
38	Stenhus Växjö Österled 3 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
39	Stenhus Fastigheter 4 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
40	Stenhus Burlöv Tågarp Holding AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
41	Stenhus TEOP AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
42	Stenhus Sigtuna Steninge 1:217 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
43	Stenhus Burlöv Tågarp 16:38 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
44	Stenhus JV-Holding AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
45	Sterner Stenhus Förvaltning AB	Μέλος Δ.Σ.

A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Θέση στο διοικητικό συμβούλιο
46	Sterner Stenhus Fastigheter AB	Μέλος Δ.Σ.
47	Stenhus Köping Förvaltning AB	Μέλος Δ.Σ.
48	Stenhus Förvaltning Stockholm AB	Μέλος Δ.Σ.
49	Botkyrka Kornet 6 & 15 AB	Μέλος Δ.Σ.
50	Sterner Trygg Bostad AB	Μέλος Δ.Σ.
51	Stenhus Tumba Läkarhuset AB	Μέλος Δ.Σ.
52	Sterner Stenhus Services AB	Μέλος Δ.Σ.
53	Uppsala F. 14:2 Hold-ing AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
54	Samstern Bromma Beckomberga 1:1 AB	Μέλος Δ.Σ.
55	Via Futura Holding AB	Μέλος Δ.Σ.
56	Via Futura AB	Μέλος Δ.Σ.
57	Via Futura Helios AB	Μέλος Δ.Σ.
58	HSTR Hus av Tra AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
59	Stenhus Koping Spinnaren 4 och 6 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
60	Areim Orebro Kardanan AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
61	Stenhus Ivalo 1 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
62	Stenhus Sodertalje Sextanden 5 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
63	J.S. Logistikfastigheter A	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
64	Tyreso F.4 Holding AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
65	Tyreso F.4 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
66	MaxFastigheter Eskilstuna Valhalla AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
67	MaxFastigheter Uppsala Berthaga AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
68	MaxFastigheter Katrineholm AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
69	MaxFastigheter Folkesta AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
70	MaxFastigheter Vasteras AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
71	MaxFastigheter Borlange AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
72	MaxFastigheter Hallsberg AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
73	MaxFastigheter Osthannar AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
74	MaxFastigheter Karlstad AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
75	MaxFastigheter Fanfaren 5 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
76	MaxFastigheter Torshalla AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
77	MaxFastigheter Norrtalje AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
78	MaxFastigheter G avle AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
79	MaxFastigheter Sadviken AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
80	MaxFastigheter Halla AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
81	MaxFastigheter Rondellen AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
82	MaxFastigheter Torsby AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
83	MaxFastigheter Hagfors AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
84	MaxFastigheter Saffle AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
85	MaxFastigheter Arvika AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
86	MaxFastigheter Blandaren AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
87	MaxFastigheter Uppsala AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
88	MaxFastigheter Fagersta Dagny 4 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
89	MaxFastigheter Laxa AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
90	MaxFastigheter Fanfaren 3 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος

A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Θέση στο διοικητικό συμβούλιο
91	MaxFastigheter Fanfaren 1 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
92	MaxFastigheter Fagestra L9 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
93	MaxFastigheter Ingelsta AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
94	MaxFastigheter Grasvallen AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
95	MaxFastigheter Norrkoping AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
96	MaxFastigheter Finspang AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
97	MaxFastigheter Eskilstuna Slagsta AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
98	MaxFastigheter Vissberga AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
99	MaxFastigheter Kjula AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
100	MaxFastigheter Filipstad AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
101	MaxFastigheter Edsvalla AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
102	MaxFastigheter Sunne AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
103	MaxFastigheter Bro AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
104	MaxFastigheter Orebro AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
105	MaxFastigheter Malung AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
106	MaxFastigheter Hedemora AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
107	MaxFastigheter Fanfaren 2 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
108	MaxFastigheter Grums AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
109	MaxFastigheter Fagersta AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
110	MaxFastigheter Slaggan AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
111	MaxFastigheter Ludvika AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
112	MaxFastigheter Linkoping AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
113	MaxFastigheter Eskilstuna AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
114	MaxFastigheter Skovde AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
115	MaxFastigheter Koping AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
116	MAXFASTIGHETER I SVERIGE AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
117	A-P Group AB	Μέλος Δ.Σ.
118	Delta Invest AB	Μέλος Δ.Σ.
119	A-P Tech AB	Μέλος Δ.Σ.
120	Stenhus Gavle Andersberg 14:50 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
121	Stenhus Vasteras Magnetfaltet 1 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
122	Uppsala F. 14:2 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
123	Stenhus Fastigheter 5 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
124	Stenhus Fastigheter 6 AB	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
125	Vestum AB	Μέλος Δ.Σ.

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

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

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

A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Θέση στο διοικητικό συμβούλιο
1	ENGINEERIA A.E.	Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος
2	DIEL IKE	Νόμιμος Εκπρόσωπος
3	ΝΟΕ ΜΕΤΑΛΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΛΕΥΑΙ Α.Ε.	Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
4	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 2 Α.Ε.	Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
5	ΜΑΡΓΑΡΙΤΗΣ ΤΣΙΡΙΒΗΣ Α.Ε.	Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
6	ΝΟΕ ΕΡΓΟΛΑΒΙΕΣ Α.Ε.	Αντιπρόεδρος

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

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

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

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

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

A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Θέση στο διοικητικό συμβούλιο /Ιδιότητα
1	Οργανισμός Ασφάλισης Εξαγωγικών Πιστώσεων (ΟΑΕΠ)	Μη Εκτελεστικό μέλος ΔΣ
2	People for Business	Νόμιμη Εκπρόσωπος

Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης της Εταιρείας

Η Premia Properties έχοντας ως στόχο να εξασφαλίσει την βιώσιμη λειτουργία και ανάπτυξη της Εταιρείας, έχει ενσωματώσει τις αρχές Υπεύθυνης Επιχειρηματικότητας και Βιώσιμης Ανάπτυξης στις δραστηριότητές της, σύμφωνα με τις οποίες εκφράζει την τρέχουσα και μελλοντική της δέσμευση σε θέματα περιβαλλοντικής προστασίας, άριστο εργασιακό περιβάλλον για τη διαρκή φροντίδα της υγείας και της ευημερίας των εργαζομένων της, κοινωνική ευημερία και ανάπτυξη και ισχυρή Εταιρική Διακυβέρνηση. Η Πολιτική Βιωσιμότητας της Εταιρείας είναι αναρτημένη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (<https://www.premia.gr>)

Βασική στρατηγική της Εταιρείας, αποτελεί η προώθηση βιώσιμων επενδυτικών ευκαιριών που είναι επωφελείς προς το περιβάλλον, τους εργαζομένους και την κοινωνία στο σύνολό της και οι οποίες μπορούν να συνδυαστούν με ισχυρές επενδυτικές επιδόσεις. Τα ακίνητά της Premia συμμορφώνονται με τους εφαρμοστέους τοπικούς, εθνικούς και διεθνείς περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς, ενώ κατά τη διαδικασία απόκτησης των, πραγματοποιούνται ενδελεχείς νομικοί και τεχνικοί έλεγχοι, στους οποίους περιλαμβάνονται και στοιχεία που άπτονται χωροταξικών & περιβαλλοντικών θεμάτων (πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης ακινήτου, βεβαιώσεις μη ύπαρξης αυθαιρεσιών κ.ά.).

Αποδεικνύοντας έμπρακτα την προσηλωση της στην επίτευξη υψηλών προδιαγραφών ESG, η Premia Properties αποτελεί μια από τις 49 εισηγμένες εταιρείες που εντάχθηκαν στον δείκτη ESG του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Παράλληλα, το 2021 η Premia υπέβαλε με επιτυχία τα 20 κριτήρια του Ελληνικού Κώδικα Βιωσιμότητας, ο οποίος αποτελεί την εθνική προσαρμογή του "The Sustainability Code", που έχει αναπτύξει το Γερμανικό Συμβούλιο Βιώσιμης Ανάπτυξης και αποτελεί αναγνωρισμένο Ευρωπαϊκό πρότυπο δημοσίευσης μη χρηματοοικονομικών δεδομένων.

Τέλος, η Premia Properties, σε επίρρωση των πρακτικών της, αναγνωρίζεται με την ένταξη της για το 2022 στο Πανευρωπαϊκό Δίκτυο των SUSTAINABLE COMPANIES.

14. Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου**ΑΝΑΛΥΤΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΚΑΤΑ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 4 παρ. 7 Ν.3556/2007****Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας**

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατά την 31.12.2021 ανερχόταν σε € 43.563.581,00, διαιρούμενο σε 87.127.162 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη.

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

Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας

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

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

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας την 5.1.2022.

Μέτοχος	Αριθμός Κοινών Μετοχών	% Συμμετοχής στο Μετοχικό Κεφάλαιο
Sterner Stenhus	36.264.824	41,62 %
Fastighets AB Balder	15.000.000	17,22%
Nequiter	9.325.176	10,70%
NOE A.E.	6.846.505	7,86%
Elias Tsiklos Holdings Ltd	1.703.300	1,95%
Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	17.987.357	20,64%
Σύνολο	87.127.162	100,00%

Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου

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

Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Στο καταστατικό της Εταιρείας δεν προβλέπονται περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

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

Βάσει συμφωνίας που έχει υπογραφεί μεταξύ της Sterner Stenhus και της Nequiter έχει συμφωνηθεί, μεταξύ άλλων, ότι η τελευταία θα ασκεί τα δικαιώματα ψήφου που κατέχει στην Εταιρεία υπέρ της εκλογής των προσώπων που ορίζονται από τη Sterner Stenhus στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας καθώς και ότι εν γένει θα ασκεί τα δικαιώματά ψήφου που κατέχει στην Εταιρεία κατά τρόπο συνεπή προς τις προτάσεις της Sterner Stenhus. Κατά συνέπεια, λόγω της υπογραφής της παραπάνω συμφωνίας η Sterner Stenhus σε συνδυασμό με τη Nequiter, κατέχουν ή ελέγχουν 45.590.000 δικαιώματα ψήφου, που αντιπροσωπεύουν ποσοστό 52,32% του συνόλου των μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία.

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

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

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

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

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

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

Κάθε συμφωνία που η Εταιρεία έχει συνάψει με τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή με το προσωπικό της, η οποία προβλέπει αποζημίωση σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμό της θητείας ή της απασχόλησης 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, 7 Απριλίου 2022



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 2021, 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 των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2021, 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 έλεγχο 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.

Έμφαση Θέματος

Εφιστούμε την προσοχή σας στη Σημείωση 6.16 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, στην οποία γίνεται αναφορά στην παρέκκλιση βάσει του ΔΛΠ 1 παρ. 19 ως προς την αναγνώριση του ποσού της ποινής πρόωρης προεξόφλησης δανείου, όχι ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων της περιόδου, αλλά ως κόστος του νέου δανεισμού που θα προσαυξήσει το χρηματοοικονομικό κόστος στη διάρκεια εξόφλησής του μέσω του αποτελεσματικού επιτοκίου. Στο συμπέρασμά μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

Σημαντικότερα θέματα ελέγχου

Τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου είναι εκείνα τα θέματα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχο 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 εκφέρομε ξεχωριστή γνώμη για το θέμα αυτά

Σημαντικότερο θέμα ελέγχου	Πως αντιμετωπίστηκε το σημαντικότερο θέμα ελέγχου
<p>Αποτίμηση Επενδυτικών ακινήτων σε Εύλογες αξίες σε Όμιλο και Εταιρεία</p> <p>Ο Όμιλος και η Εταιρεία καταχωρούν τις επενδύσεις σε ακίνητα αρχικά στο κόστος τους και στη συνέχεια αποτιμούν στην εύλογη αξία.</p> <p>Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα και κτίρια τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ,και ακίνητα για μελλοντική ανάπτυξη.</p> <p>Την 31.12.2021 η εύλογη αξία των Επενδύσεων σε ακίνητα για τον Όμιλο και την Εταιρεία ανέρχονται σε €146,7 εκατ. και € 74,2 εκατ. αντίστοιχα(€ 65,9 εκατ. και € 60,5 εκατ. αντίστοιχα κατά την 31.12.2020) και καθορίστηκε από τη Διοίκηση βάσει των εκτιμήσεων ανεξάρτητων πιστοποιημένων εκτιμητών.</p> <p>Για τα εν λόγω ακίνητα, στην τρέχουσα περίοδο αναγνωρίστηκαν κέρδη από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία , € 7,1 εκατ.. για τον Όμιλο και €5,8 εκατ. για την Εταιρεία, (€ 0,56 εκατ. και € -0,078 εκατ. αντίστοιχα κατά την 31.12.2020) που καταχωρήθηκαν στα αποτελέσματα της χρήσης.</p> <p>Οι σημαντικότερες παραδοχές και εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν αφορούν, μεταξύ άλλων τα εξής:</p> <ul style="list-style-type: none"> • παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις και λαμβάνοντας υπόψη την επίδραση της πανδημίας COVID-19 • εκτιμήσεις για τα κενά μίσθια • εκτιμήσεις για το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών • συντελεστή απόδοσης στη λήξη • παραδοχές σχετικά με τον συντελεστή βαρύτητας στην αποτίμηση μεταξύ της μεθόδου προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών και της μεθόδου συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων. <p>Δεδομένης της υποκειμενικής φύσης των βασικών παραδοχών και εκτιμήσεων που χρησιμοποιούνται από τη Διοίκηση και της σημαντικότητας του κονδυλίου των Επενδύσεων σε Ακίνητα στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που αντιπροσωπεύουν για τον Όμιλο και την Εταιρεία, ως ποσοστό επί του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων(περίπου 62 % και 47 % αντίστοιχα), αξιολογήσαμε την αποτίμηση των Επενδύσεων σε Ακίνητα στην εύλογη αξία ως σημαντικό θέμα ελέγχου.</p> <p>Οι γνωστοποιήσεις της Εταιρείας και του Ομίλου σχετικά με τη λογιστική τους πολιτική, καθώς και τις παραδοχές και εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας των Επενδύσεων σε Ακίνητα, περιλαμβάνονται στις σημειώσεις 2.5 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"> • Επισκοπήσαμε τις διαδικασίες που εφάρμοσε η Εταιρεία και ο Όμιλος και τις αντίστοιχες αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου σχετικά με την αγορά νέων επενδυτικών ακινήτων. Επιβεβαιώσαμε το τίμημα αγοράς των νέων επενδυτικών ακινήτων με τα αντίστοιχα συμβόλαια αγοράς και εξετάσαμε την εύλογη αξία τους όπως προέκυψε από τους πιστοποιημένους εκτιμητές κατά την ημερομηνία απόκτησής τους. Συγκρίναμε το τίμημα αγοράς με την εύλογη αξία των αποκτηθέντων επενδυτικών ακινήτων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021, με σκοπό την αξιολόγηση ης λογικότητας της μεταβολής. • Κατανοήσαμε τις διαδικασίες που πραγματοποιεί η Διοίκηση για την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων. • Λάβαμε τις αποτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα που διεξήχθησαν από πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές της Διοίκησης για τη χρήση που έληξε τη 31 Δεκεμβρίου 2021 και επαληθεύσαμε την εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων στα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας και του Ομίλου • 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 31.12.2021. • 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. • Αξιολογήσαμε το πως λήφθηκε υπόψη η επίδραση της πανδημίας COVID-19 στις μελλοντικές χρηματοροές που χρησιμοποιήθηκαν στην αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα. • Ελέγξαμε ,σε δειγματοληπτική βάση ,την ακρίβεια και τη συνάφεια 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

	<p>εκθέσεις αποτίμησης.</p> <p>Επιπλέον αξιολογήσαμε την επάρκεια και την καταλληλότητα των γνωστοποιήσεων στη σημείωση 2.5 και 6.1 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.</p>
Σημαντικότερο θέμα ελέγχου	Πως αντιμετωπίστηκε το σημαντικότερο θέμα ελέγχου
<p>Εκτίμηση του κόστους κτήσης και αποτίμησης των νέων Συμμετοχών σε θυγατρικές</p> <p>Την 31.12.2021 η λογιστική αξία των συμμετοχών σε θυγατρικές στις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις ανέρχεται σε € 44,18 εκατ. (€ 9,42 εκατ. κατά την 31.12.2020)</p> <p>Οι νέες συμμετοχές της Εταιρείας σε θυγατρικές καταχωρούνται στο κόστος κτήσεως και ελέγχονται για απομείωση τουλάχιστον σε ετήσια βάση εάν παρουσιαστούν εξωτερικές ή εσωτερικές ενδείξεις απομείωσης.</p> <p>Η περιοχή αυτή θεωρήθηκε σημαντική τόσο λόγω του σημαντικού μεγέθους των νέων συμμετοχών σε θυγατρικές και όσο λόγω της σπουδαιότητας της σχετικής λογιστικής τους επίδρασης.</p> <p>Οι γνωστοποιήσεις της Εταιρείας σχετικά με τη λογιστική τους πολιτική, καθώς και τις παραδοχές και εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν κατά την εκτίμηση της αξίας των Συμμετοχών σε θυγατρικές, περιλαμβάνονται στις σημειώσεις 2.4 και 6.6 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"> • Επισκοπήσαμε τις διαδικασίες που εφάρμοσε η Εταιρεία και τις αντίστοιχες αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου σχετικά με την αγορά νέων θυγατρικών. Επιβεβαιώσαμε το τίμημα αγοράς των νέων θυγατρικών με τα αντίστοιχα συμφωνητικά αγοράς . • Έγιναν συζητήσεις με τη Διοίκηση της Εταιρείας και αξιολογήσαμε την εκτίμηση και τα συμπεράσματά της σχετικά με τις αποτιμήσεις για τη απόκτηση νέων θυγατρικών με εισφορά σε είδος . • Εξετάσαμε τις εκθέσεις αποτίμησης της εύλογης αξίας των συμμετοχών η οποία προσδιορίστηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές και αξιολογήσαμε τις παραδοχές της Διοίκησης κατά την ημερομηνία απόκτησής τους . <p>Επιπλέον αξιολογήσαμε την επάρκεια και την καταλληλότητα των γνωστοποιήσεων στη Σημείωση 2.4 και 6.6 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.</p>

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
- Αποκτούμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών 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 31/12/2021
- 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 18 ετών με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων.

5. Κανονισμός Λειτουργίας

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

6. Έκθεση Διασφάλισης επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς

Εξετάσαμε τα ψηφιακά αρχεία της εταιρείας **PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** (εφεξής Εταιρεία), τα οποία καταρτίστηκαν σύμφωνα με τον Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF) που ορίζεται από τον κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμό της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (ΕΕ) 2019/815, όπως τροποποιήθηκε με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2020/1989 (εφεξής Κανονισμός ESEF), και τα οποία περιλαμβάνουν τις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021, σε μορφή XHTML (213800MU91F1752AVM79-2021-12-31-el.html), καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL (213800MU91F1752AVM79-2021-12-31-el) με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Κανονιστικό πλαίσιο

Τα ψηφιακά αρχεία του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου καταρτίζονται σύμφωνα με τον Κανονισμό ESEF και την 2020/C 379/01 Ερμηνευτική Ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 10ης Νοεμβρίου 2020, όπως προβλέπεται από

το Ν. 3556/2007 και τις σχετικές ανακοινώσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής «Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF»). Συνοπτικά το Πλαίσιο αυτό περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τις ακόλουθες απαιτήσεις:

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

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

Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και υποβολή των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021, σύμφωνα με τις απαιτήσεις που ορίζονται από το Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των ψηφιακών αρχείων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνες του Ελεγκτή

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

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

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

Συμπέρασμα

Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, διατυπώνουμε το συμπέρασμα ότι οι εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021, σε μορφή αρχείου XHTML (213800MU91F1752AVM79-2021-12-31-el.xhtml), καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL (213800MU91F1752AVM79-2021-12-31-el) με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, έχουν καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κανονιστικού Πλαισίου ESEF.

Αθήνα, 7 Απριλίου 2022
ΓΡΗΓΟΡΙΟΣ ΕΜ. ΠΑΠΠΑΣ

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 25201
ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 125

**Εταιρικές και Ενοποιημένες
Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της χρήσεως
από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2021**

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

I. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία		
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	
Περιουσιακά στοιχεία					
Μη κυκλοφορούντα					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6.1	146.776.000,00	65.920.000,00	74.220.000,00	60.530.000,00
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων	6.1	12.934.389,50	0,00	12.934.389,50	0,00
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	6.2	32.961.004,62	34.304.655,05	1.180.682,11	5.155.597,28
Ενσώματα πάγια	6.3	714.617,53	66.492,82	710.369,37	66.492,81
Δικαιώματα χρήσης παγίων	6.4	1.078.963,90	85.536,81	1.050.005,74	85.536,81
Άυλα πάγια	6.5	25.541,81	15.846,24	21.519,29	15.846,24
Συμμετοχές σε θυγατρικές	6.6	0,00	0,00	44.186.042,35	9.426.462,10
Υπεραξία (Goodwill)	6.6	4.410.813,32	0,00	0,00	0,00
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	6.18	0,00	0,00	0,00	1.661.673,26
Λοιπές απαιτήσεις	6.7	38.929,17	8.215,20	34.692,88	5.940,20
Σύνολο		198.940.259,85	100.400.746,12	134.337.701,24	76.947.548,70
Κυκλοφορούντα					
Εμπορικές απαιτήσεις	6.8	689.278,53	291.161,25	210.796,04	250.000,00
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	6.2	6.198.859,30	6.079.237,19	0,00	0,00
Λοιπές απαιτήσεις	6.9	1.015.926,58	145.881,83	146.378,54	41.319,98
Δεσμευμένες καταθέσεις	6.10	7.431.812,96	2.400.771,07	3.249.632,49	766.443,70
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	6.11	21.873.380,21	1.863.606,09	19.933.714,76	170.695,56
Σύνολο		37.209.257,58	10.780.657,43	23.540.521,83	1.228.459,24
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		236.149.517,43	111.181.403,55	157.878.223,07	78.176.007,94
Καθαρή θέση					
Αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής					
Μετοχικό Κεφάλαιο	6.12	43.563.581,00	17.521.915,50	43.563.581,00	17.521.915,50
Ίδιες μετοχές	6.12	(48.336,05)	(1.201,20)	(48.336,05)	(1.201,20)
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	6.13	79.960.512,25	32.686.797,63	79.986.593,16	32.712.878,54
Αποθεματικά	6.14	53.082.038,48	52.842.302,02	51.927.636,58	51.716.303,58
Αποτελέσματα εις νέο	6.15	(50.636.037,26)	(65.197.935,54)	(63.338.932,94)	(67.279.462,99)
Σύνολο		125.921.758,42	37.851.878,41	112.090.541,75	34.670.433,43
Δικαιώματα που δεν ασκούν έλεγχο		371.874,25	331.291,15	0,00	0,00
Σύνολο καθαρής θέσης		126.293.632,67	38.183.169,56	112.090.541,75	34.670.433,43
Υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες					
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	6.16	55.884.963,26	41.397.210,42	1.916.233,61	14.334.000,00
Υποχρεώσεις μισθώσεων	6.17	5.491.578,51	50.125,10	981.368,73	50.125,10
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	6.18	0,00	191.680,46	0,00	0,00
Υποχρεώσεις για παροχές στους εργαζόμενους	6.19	10.292,00	0,00	10.292,00	0,00
Προβλέψεις	6.20	803.456,00	948.578,26	703.456,00	848.578,26
Λοιπές υποχρεώσεις	6.21	2.670.510,39	1.105.994,64	1.265.408,41	1.105.994,64
Σύνολο		64.860.800,16	43.693.588,88	4.876.758,75	16.338.698,00
Βραχυπρόθεσμες					
Προμηθευτές	6.22	1.152.949,32	20.116.556,67	805.810,67	20.019.223,25
Τρέχων φόρος εισοδήματος	6.23	67.022,65	0,00	0,00	0,00
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	6.16	42.516.339,49	8.611.446,15	39.663.519,13	6.884.176,83
Υποχρεώσεις μισθώσεων	6.17	253.289,85	42.302,33	88.224,37	42.302,33
Λοιπές υποχρεώσεις	6.24	1.005.483,29	534.339,96	353.368,40	221.174,10
Σύνολο		44.995.084,60	29.304.645,11	40.910.922,57	27.166.876,51
Σύνολο υποχρεώσεων		109.855.884,76	72.998.233,99	45.787.681,32	43.505.574,51
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων		236.149.517,43	111.181.403,55	157.878.223,07	78.176.007,94

II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΧΡΗΣΗΣ

Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		1.01- 31.12.2021	1.01- 31.12.2020	1.01- 31.12.2021	1.01- 31.12.2020
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	6.25	6.522.549,24	1.544.613,68	4.491.056,27	1.544.613,68
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	6.26	2.998.931,29	160.112,68	578.190,91	9.627,29
Σύνολο εσόδων		9.521.480,53	1.704.726,36	5.069.247,18	1.554.240,97
Αποτελέσματα από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	6.1	7.107.245,09	566.404,78	5.828.127,26	(78.595,22)
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	6.27	(1.227.314,70)	(237.855,50)	(1.117.999,38)	(224.959,79)
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	6.28	(1.088.298,07)	(339.952,63)	(1.088.298,07)	(339.952,63)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων	6.3	(281.112,83)	(92.420,83)	(280.592,72)	(92.420,83)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	6.29	(4.152.255,61)	(689.349,84)	(1.518.701,03)	(535.815,53)
Άλλα έσοδα	6.30	677.780,34	30.834,69	239.208,67	27.211,89
Λειτουργικά κέρδη		10.557.524,75	942.387,03	7.130.991,91	309.708,86
Χρηματοοικονομικά έσοδα	6.31	2.436.125,48	177.092,05	162.137,70	18.872,78
Χρηματοοικονομικά έξοδα	6.31	(4.017.594,53)	(650.586,92)	(1.690.926,30)	(536.219,70)
Κέρδη από συνήθεις δραστηριότητες		8.976.055,70	468.892,16	5.602.203,31	(207.638,06)
Κέρδη από πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		0,00	18.073,44	0,00	2.834,80
Κέρδη & ζημιές από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων		0,00	150.159,92	0,00	150.528,92
Κέρδη από απόκτηση θυγατρικών	6.6	594.127,23	745.539,94	0,00	0,00
Κέρδη προ φόρων		9.570.182,93	1.382.665,46	5.602.203,31	(54.274,34)
Φόρος εισοδήματος	6.32	5.060.701,91	1.026.018,70	(1.661.673,26)	1.258.581,61
Κέρδη από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		14.630.884,84	2.408.684,16	3.940.530,05	1.204.307,27
Ζημιές χρήσης από διακοπείσες δραστηριότητες		0,00	(318.207,40)	0,00	0,00
Κέρδη χρήσης		14.630.884,84	2.090.476,76	3.940.530,05	1.204.307,27
Κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες		0,00	25.551.553,90	0,00	0,00
Καθαρά κέρδη χρήσης		14.630.884,84	27.642.030,66	3.940.530,05	1.204.307,27
Λοιπά συνολικά εισοδήματα					
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα		14.630.884,84	27.642.030,66	3.940.530,05	1.204.307,27
Τα καθαρά κέρδη χρήσης αποδίδονται:					
Ιδιοκτήτες της μητρικής					
Κέρδη από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		14.590.301,74	2.092.397,35	3.940.530,05	1.204.307,27
Κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες		0,00	25.551.553,90	0,00	0,00
Σύνολο		14.590.301,74	27.643.951,25	3.940.530,05	1.204.307,27
Δικαιώματα που δεν ασκούν έλεγχο					
Κέρδη /(ζημιές) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		40.583,10	(1.920,59)	0,00	0,00
Σύνολο		40.583,10	(1.920,59)	0,00	0,00
Γενικό σύνολο		14.630.884,84	27.642.030,66	3.940.530,05	1.204.307,27
Τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης αποδίδονται					
Ιδιοκτήτες της μητρικής					
Κέρδη από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		14.590.301,74	2.092.397,35	3.940.530,05	1.204.307,27
Κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες		0,00	25.551.553,90	0,00	0,00
Σύνολο		14.590.301,74	27.643.951,25	3.940.530,05	1.204.307,27
Δικαιώματα που δεν ασκούν έλεγχο					
Κέρδη /(ζημιές) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		40.583,10	(1.920,59)	0,00	0,00
Σύνολο		40.583,10	(1.920,59)	0,00	0,00
Γενικό σύνολο		14.630.884,84	27.642.030,66	3.940.530,05	1.204.307,27
Βασικά κέρδη ανά μετοχή ιδιοκτητών μητρικής					
Από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	6.33	0,2404	0,1885	0,0649	0,1085
Από διακοπείσες δραστηριότητες		0,00	2,3025	0,00	0,00
Σύνολο		0,2404	2,4910	0,0649	0,1085
Απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή ιδιοκτητών μητρικής					
Από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	6.33	0,2399	0,00	0,0648	0,00

III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ

Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά Υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο ιδιοκτητών Μητρικής	Δικαιώματα που δεν ασκούν έλεγχο	Σύνολο
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 έσοδα χρήσης	0,00	0,00	0,00	27.643.951,25	27.643.951,25	(1.920,59)	27.642.030,66
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0,00	(236.367,93)	0,00	0,00	(236.367,93)	0,00	(236.367,93)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	16.586.419,50	13.467.911,62	0,00	(59.171,77)	29.995.159,35	59.171,77	30.054.331,12
Ίδιες μετοχές	(1.201,20)	0,00	0,00	0,00	(1.201,20)	0,00	(1.201,20)
Ωφέλεια από διαγραφή υποχρεώσεων	0,00	0,00	6.755.652,26	(6.755.652,26)	0,00	0,00	0,00
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

Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά Υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο	Δικαιώματα που δεν ασκούν έλεγχο	Σύνολο
Υπόλοιπα 01/01/2021	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
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	0,00	0,00	0,00	14.590.301,74	14.590.301,74	40.583,10	14.630.884,84
Τακτικό αποθεματικό	0,00	0,00	28.403,46	(28.403,46)	0,00	0,00	0,00
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	6.13	0,00	(1.684.616,52)	0,00	(1.684.616,52)	0,00	(1.684.616,52)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	6.12	26.041.665,50	48.958.331,14	0,00	74.999.996,64	0,00	74.999.996,64
Ίδιες μετοχές	6.12	(47.134,85)	0,00	0,00	(47.134,85)	0,00	(47.134,85)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	0,00	0,00	211.333,00	0,00	211.333,00	0,00	211.333,00
Υπόλοιπα 31/12/2021	43.515.244,95	79.960.512,25	53.082.038,48	(50.636.037,26)	125.921.758,42	371.874,25	126.293.632,67

IV. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά Υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο
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 έσοδα χρήσης	0,00	0,00	0,00	1.204.307,27	1.204.307,27
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0,00	(236.367,93)	0,00	0,00	(236.367,93)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	16.586.419,50	13.467.911,62	0,00	0,00	30.054.331,12
Ίδιες μετοχές	(1.201,20)	0,00	0,00	0,00	(1.201,20)
Ωφέλεια από διαγραφή υποχρεώσεων	0,00	0,00	6.755.652,26	(6.755.652,26)	0,00
Υπόλοιπα 31/12/2020	17.520.714,30	32.712.878,54	51.716.303,58	(67.279.462,99)	34.670.433,43

Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά Υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο
Υπόλοιπα 01/01/2021	17.520.714,30	32.712.878,54	51.716.303,58	(67.279.462,99)	34.670.433,43
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	0,00	0,00	0,00	3.940.530,05	3.940.530,05
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	6.13	0,00	(1.684.616,52)	0,00	(1.684.616,52)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	6.12	26.041.665,50	48.958.331,14	0,00	74.999.996,64
Ίδιες μετοχές	6.12	(47.134,85)	0,00	0,00	(47.134,85)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	0,00	0,00	211.333,00	0,00	211.333,00
Υπόλοιπα 31/12/2021	43.515.244,95	79.986.593,16	51.927.636,58	(63.338.932,94)	112.090.541,75

V. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.01- 31.12.2021	1.01- 31.12.2020	1.01- 31.12.2021	1.01- 31.12.2020
Λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	9.570.182,93	1.382.665,46	5.602.203,31	(54.274,34)
Πλέον / μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις	281.112,83	92.420,83	280.592,72	92.420,83
Προβλέψεις	76.502,74	(695.000,00)	76.502,74	(695.000,00)
Αποτελέσματα επενδυτικής δραστηριότητας	(10.137.497,80)	(1.657.305,13)	(5.935.490,61)	(93.641,28)
Χρεωστικοί τόκοι	4.017.594,53	650.586,92	1.690.926,30	536.219,70
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	2.221.670,63	104.234,17	(94.607,28)	(44.600,99)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων εκτός δανείων	(3.469.499,09)	1.416.445,60	756.082,99	1.637.738,61
Μείωση / (αύξηση) χρηματοοικονομικών στοιχείων στο αποσβέσιμο κόστος	3.659.736,76	2.093.250,54	0,00	0,00
Χρεωστικοί τόκοι καταβλημένοι	(4.143.110,33)	(630.610,99)	(1.725.464,27)	(494.563,30)
Καταβλημένοι φόροι	(50.982,68)	0,00	0,00	0,00
Διακοπείσες δραστηριότητες	0,00	129.040,46	0,00	0,00
Σύνολο ροών από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	2.025.710,52	2.885.727,86	650.745,90	884.299,23
Επενδυτικές δραστηριότητες				
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων	(9.698.717,67)	(5.116,80)	(11.251.580,30)	(20.112,80)
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων	(41.273.463,32)	(7.253.321,64)	(41.273.463,32)	(7.253.321,64)
Πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων	1.201,05	0,00	3.976.116,37	0,00
Τόκοι εισπραχθέντες	0,00	75,35	162.137,70	75,30
Διακοπείσες δραστηριότητες	0,00	(3.243,00)	0,00	0,00
Σύνολο ροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(50.970.979,94)	(7.261.606,09)	(48.386.789,55)	(7.273.359,14)
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	47.515.213,44	10.028.517,12	47.515.213,44	10.028.517,12
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	(1.684.616,52)	0,00	(1.684.616,52)	0,00
Αναληφθέντα / πληρωθέντα δάνεια	28.338.575,16	(6.521.498,73)	24.261.575,91	(4.773.556,89)
Εξόφληση υποχρεώσεων μίσθωσης	(345.055,57)	(30.745,56)	(109.921,19)	(30.745,56)
Μεταβολή Δεσμευμένων καταθέσεων	(4.869.072,97)	920.467,24	(2.483.188,79)	919.023,18
Διακοπείσες δραστηριότητες	0,00	(58.165,84)	0,00	0,00
Σύνολο ροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	68.955.043,54	4.338.574,23	67.499.062,85	6.143.237,85
Αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α) + (β) + (γ)	20.009.774,12	(37.304,00)	19.763.019,20	(245.822,06)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	1.863.606,09	456.936,35	170.695,56	416.517,62
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης νέων θυγατρικών	0,00	1.551.233,92	0,00	0,00
Ταμειακά διαθέσιμα από διακοπείσες δραστηριότητες	0,00	(107.260,18)	0,00	0,00
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	21.873.380,21	1.863.606,09	19.933.714,76	170.695,56

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 44 έως 94 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2021.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ της χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2021

1. Γενικές πληροφορίες

Η Εταιρεία «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 Βασ. Σοφίας 59 , Τ.Κ. 11521 Η ιστοσελίδα της Εταιρείας είναι (<http://www.premia.gr>) .

Η Εταιρεία είναι η μητρική του Ομίλου, ο οποίος επικεντρώνεται στην διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων. Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στην Ελλάδα.

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας, της χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2021, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 07.04.2022 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης, η οποία μπορεί να συνέλθει μέχρι την 10.09.2022, ενώ έχουν δημοσιοποιηθεί με την ανάρτησή τους στο διαδίκτυο, στη διεύθυνση www.premia.gr

Δομή του Ομίλου

Στον κατωτέρω πίνακα παρατίθενται οι συμμετοχές της Εταιρείας, άμεσες και έμμεσες, ως αυτές είχαν την 31.12.2021 και 31.12.2020:

Εταιρεία	Έδρα	Δραστηριότητα	Ποσοστό % Συμμετοχής 31/12/2021	Ποσοστό % Συμμετοχής 31/12/2020	Μέθοδος Ενοποίησης
Ε.Μ.Ε.Λ. ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΕΙΩΝ ΛΑΥΡΙΟΥ Α.Ε	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	90,13%	90,13%	Ολική
PASAL CYPRUS LTD	Κύπρος	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100,00%	Ολική
MFGVR LTD	Κύπρος	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
ARVEN AE	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
JPA A.E.E.Σ.	Ελλάδα	Κατασκευή και Τεχνική Διαχείριση Σχολικών Μονάδων	100%	100%	Ολική
ΘΕΣΜΙΑ ΑΕ	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%		Ολική
STENHUS ΡΙΚΙΑ ΑΕ	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%		Ολική
STENHUS ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΑΕ	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%		Ολική
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΕ	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%		Ολική
ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΕ	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%		Ολική
ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%		Ολική
PREMIA ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑ ΑΕ	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%		Ολική
TOP REALTY ΑΕ	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%		Ολική
ZONAS ΑΕ	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%		Ολική

Στις 29.06.2021 υπογράφηκε η σύμβαση μεταβίβασης του 100% των μετοχών έξι νέων εταιρειών (βλέπε Σημ.6.6).

Στις 31.08.2021 συστήθηκε η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «PREMIA ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με σκοπό τη διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων, η οποία είναι νεοσυσταθείσα και χωρίς δραστηριότητα με μετοχικό κεφάλαιο ύψους €25 χιλ. το οποίο καταβλήθηκε εντός του Οκτωβρίου 2021.

Στις 30.11.2021 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση του 100% των μετοχών των εταιρειών Zonas και Top Realty (βλέπε Σημ.6.6)

2. Οι σημαντικές λογιστικές αρχές που χρησιμοποιεί ο Όμιλος

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αφορούν στη χρήση 1.1 - 31.12.2021 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 κατάσταση 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 2020 καλύπτουν την περίοδο 1/1/2020 - 31/12/2020.

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν είναι συνεπείς με εκείνες που χρησιμοποιήθηκαν για την προετοιμασία των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 και οι οποίες είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.premia.gr.

Για την αναχρηματοδότηση των δανείων της η θυγατρική εταιρεία JPA ΑΕΕΣ εφάρμοσε την ρύθμιση της παρ. Β3.3.6 του ΔΠΧΑ 9, σε συνδυασμό με την παρ. 19 του ΔΛΠ 1 περί παρέκκλισης για λόγους εύλογης παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων, δεδομένου ότι η εν λόγω αναδιάρθρωση συνολικά ήταν επωφελής για την εταιρεία. Το κόστος της πρόωρης προεξόφλησης που προέκυψε από την αναχρηματοδότηση δεν αναγνωρίστηκε ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων της περιόδου, αλλά θεωρήθηκε κόστος του νέου δανεισμού που θα προσαυξήσει το χρηματοοικονομικό κόστος στη διάρκεια εξόφλησής του μέσω του αποτελεσματικού επιτοκίου (Σημείωση 6.16).

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

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία της σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, όπως επίσης και το ύψος των εσόδων και εξόδων που αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς. Η χρήση των διαθέσιμων πληροφοριών και η άσκηση εκτιμήσεων και παραδοχών στην εφαρμογή των λογιστικών αρχών, αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία για τη διενέργεια εκτιμήσεων στις ακόλουθες περιοχές: αποτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, υποχρεώσεις από παροχές στο προσωπικό μετά την έξοδο από την υπηρεσία, ενδεχόμενες υποχρεώσεις από εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις και ανοιχτές φορολογικές χρήσεις. Τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τα δημοσιευμένα. Οι περιοχές που εμπεριέχουν μεγαλύτερο βαθμό άσκησης κρίσης ή πολυπλοκότητας, ή όπου οι εκτιμήσεις και παραδοχές είναι σημαντικές για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, παρουσιάζονται στη σημείωση 3.

2.2. Αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας

Η Εταιρεία και ο Όμιλος, για τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31.12.2021, 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 την πανδημία κορωνοϊού και τα μέτρα που λήφθηκαν 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.

Έπειτα από τις αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου στις οποίες έχει προχωρήσει η Εταιρεία κατά την περίοδο 2020-2021, η Εταιρεία έχει ενισχυθεί με την παρουσία των Sterner Stenhus Greece, Fastighets AB Balder και NOE A.E. στο μετοχικό κεφάλαιο αυτής και έχουν δημιουργηθεί οι προϋποθέσεις για την υγιή ανάπτυξη του Ομίλου. Αναλυτικότερα, κατά την 31.12.2021, ο Όμιλος έχει διευρύνει σημαντικά το χαρτοφυλάκιο του διαθέτοντας 17 επενδυτικά ακίνητα, ενώ έχει αναλάβει τη διαχείριση 10 ακινήτων κοινωνικού χαρακτήρα (σχολεία) δυνάμει Σύμβασης ΣΔΙΤ (μέσω της 100% θυγατρικής JPA).

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 31.12.2021 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 κτήσεως 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 σχετικά 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 ενσώματων 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 «Χρηματοοικονομικά 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 για λειτουργικούς σκοπούς.

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στη αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που απαιτούνται προκειμένου ένα πάγιο να τεθεί σε κατάσταση λειτουργίας. Πάγια τα οποία κατασκευάζονται από τον Όμιλο, καταχωρούνται στο κόστος ιδιοκατασκευής το οποίο συμπεριλαμβάνει και τα κόστη σε υπεργολάβους, υλικά και αμοιβές τεχνικών. Οι αποσβέσεις υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου, με την έναρξη χρησιμοποίησής τους ως εξής :

Κατηγορία	Έτη
Κτίρια & κτιριακές εγκαταστάσεις σε ακίνητα τρίτων	8-12
Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	3-5

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

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

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

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

Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία διαγράφονται από τον ισολογισμό, όταν διατίθενται, αποσύρονται, ή όταν δεν αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρήση τους. Κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από την απόσυρση ή διάθεση ενσώματων περιουσιακών στοιχείων προσδιορίζονται με βάση τη διαφορά μεταξύ του εκτιμώμενου καθαρού εσόδου από τη διάθεση και της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και καταχωρούνται ως έσοδα ή έξοδα στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

2.8 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.

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 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 εμπιπύουν 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 χρήσης). Τα δικαιώματα χρήσης παγίων επιμετρούνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους προσαρμοσμένο κατά την επιμέτρηση των αντίστοιχων υποχρεώσεων μισθώσεων.

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

Υποχρεώσεις μισθώσεων

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

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

2.11 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

- 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.

2.12 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

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

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

2.13 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.

2.14 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.

2.15 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.

2.16 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.

2.17 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.

2.18 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 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.

2.19 Παροχές σε εργαζόμενους

Α) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

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

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

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

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα.

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

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

B) Παροχές καθορισμένων εισφορών

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

παροχών με βάση αυτό το πρόγραμμα. Το δεδουλευμένο κόστος των εισφορών καταχωρείται ως έξοδο στην περίοδο που αφορά. Το πρόγραμμα αυτό θεωρείται και λογιστικοποιείται ως καθορισμένων εισφορών.

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

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

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

Η εύλογη αξία τους, που προσδιορίζεται κατά την ημερομηνία διάθεσης, αναγνωρίζεται ως αμοιβή (έξοδο) προσωπικού με αντίστοιχη αύξηση αποθεματικού της καθαρής θέσης, κατά την περίοδο που οι σχετικές υπηρεσίες παρέχονται από το προσωπικό.

2.20 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.

2.21 Αναγνώριση εσόδων

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

α) Έσοδα από πώληση υπηρεσιών

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.

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

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

γ) Πωλήσεις ακίνητης περιουσίας

Έσοδα από πωλήσεις ακίνητης περιουσίας αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις μόνο όταν 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 εισπραξης θεμελιώνεται, δηλαδή με την έγκριση της γενικής συνέλευσης των μετόχων της εταιρίας που διανείμει.

2.22 Κόστος Δανεισμού

Το κόστος δανεισμού αποτελείται από τους δεδουλευμένους τόκους επί των συναφθέντων δανείων, που υπολογίζονται βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Το κόστος δανεισμού που αφορά άμεσα την απόκτηση, κατασκευή ή την ολοκλήρωση ενός επενδυτικού ακινήτου που πληροί τις προϋποθέσεις, κεφαλαιοποιείται ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού, για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο να είναι έτοιμο για χρήση ή πώληση. Περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις προϋποθέσεις είναι ένα περιουσιακό στοιχείο για το οποίο απαιτείται εκτεταμένη χρονική περίοδος, προκειμένου να είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προσδιορίζεται ή για πώληση.

2.23 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.

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

Ο Όμιλος και η Εταιρεία, εφαρμόζοντας τα προβλεπόμενα από την ΜΕΔ-25 “Φόροι εισοδήματος — Μεταβολές στο φορολογικό καθεστώς μιας οικονομικής οντότητας ή των μετόχων της”, λόγω της μεταβολής στο φορολογικό καθεστώς της, μείωσε τις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις και τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις. Η μεταβολή στο φορολογικό καθεστώς αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα χρήσης. (βλέπε και Σημ.6.18)

2.24 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.

2.25 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 2021 ή μεταγενέστερα.

Όπου δεν αναφέρεται διαφορετικά οι τροποποιήσεις και ερμηνείες που ισχύουν για πρώτη φορά στη χρήση 2021, 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 2021.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση 2021

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) - «Μεταρρύθμιση των επιτοκίων αναφοράς» Φάση 2η

Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε στις 27 Αυγούστου 2020 τροποποιήσεις στα πρότυπα ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16, στο πλαίσιο της 2ης φάσης του έργου για την αντιμετώπιση θεμάτων που ενδέχεται να επηρεάσουν τις χρηματοοικονομικές αναφορές μετά τη μεταρρύθμιση ενός δείκτη αναφοράς επιτοκίου, συμπεριλαμβανομένης της αντικατάστασής του με εναλλακτικά επιτόκια αναφοράς.

Οι βασικές ευχέρειες (ή εξαιρέσεις από την εφαρμογή των λογιστικών διατάξεων των επιμέρους προτύπων) που παρέχονται με τις τροποποιήσεις αυτές αφορούν τα εξής:

- Αλλαγές στις συμβατικές ταμειακές ροές: Κατά την αλλαγή της βάσης υπολογισμού των ταμειακών ροών των χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων (συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων από μισθώσεις), οι αλλαγές που απαιτούνται από τη μεταρρύθμιση των επιτοκίων δεν θα έχουν ως αποτέλεσμα την αναγνώριση κέρδους ή ζημίας στην κατάσταση αποτελεσμάτων αλλά τον επαναυπολογισμό του επιτοκίου. Το ανωτέρω ισχύει και για τις ασφαλιστικές εταιρείες που κάνουν χρήση της προσωρινής εξαίρεσης από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9.
- Λογιστική αντιστάθμισης: Σύμφωνα με τις τροποποιητικές διατάξεις οι αλλαγές στην τεκμηρίωση της αντιστάθμισης που απορρέουν από τη μεταρρύθμιση επιτοκίων δεν θα έχουν ως αποτέλεσμα τη διακοπή της σχέσης αντιστάθμισης ή την έναρξη νέας σχέσης με την προϋπόθεση ότι αφορούν σε αλλαγές που επιτρέπονται από τη 2η φάση τροποποιήσεων. Στις αλλαγές αυτές περιλαμβάνονται ο επαναπροσδιορισμός του αντισταθμιζόμενου κινδύνου για αναφορά σε ένα επιτόκιο μηδενικού κινδύνου και ο επαναπροσδιορισμός των στοιχείων αντιστάθμισης ή και των αντισταθμιζόμενων στοιχείων ώστε να αντανakλάται το επιτόκιο μηδενικού κινδύνου. Ωστόσο, τυχόν επιπρόσθετη αναποτελεσματικότητα θα πρέπει να αναγνωρισθεί στα αποτελέσματα.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2021.

ΔΛΠ 19 Παροχές σε εργαζομένους – Μεταβατικές διατάξεις εφαρμογής της οριστικής απόφασης ημερήσιας διάταξης υπό τον τίτλο «Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας»

Η Επιτροπή Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς εξέδωσε τον Μάιο του 2021 την οριστική απόφαση ημερήσιας διάταξης (agenda decision) υπό τον τίτλο «Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας (ΔΛΠ 19)» (“Attributing Benefits to Periods of Service (IAS 19)”), στην οποία περιλαμβάνεται επεξηγηματικό υλικό αναφορικά με τον τρόπο κατανομής των παροχών σε περιόδους υπηρεσίας επί συγκεκριμένου προγράμματος καθορισμένων παροχών

ανάλογου εκείνου που ορίζεται στο άρθρο 8 του Ν.3198/1955 ως προς την παροχή αποζημίωσης λόγω συνταξιοδότησης (το «Πρόγραμμα Καθορισμένων Παροχών του Εργατικού Δικαίου»).

Με βάση την ως άνω Απόφαση διαφοροποιείται ο τρόπος με τον οποίο εφαρμόζονταν στην Ελλάδα κατά το παρελθόν οι βασικές αρχές του ΔΛΠ 19 ως προς το θέμα αυτό, και κατά συνέπεια, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο "IASB Due Process Handbook (παρ. 8.6)", οι οικονομικές οντότητες που συντάσσουν τις χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτείται να τροποποιήσουν ανάλογα την λογιστική τους πολιτική.

Ο Όμιλος μέχρι την έκδοση της απόφασης ημερήσιας διάταξης, εφάρμοζε το ΔΛΠ 19 κατανέμοντας τις παροχές που ορίζονται από το άρθρο 8 του Ν. 3198/1955, τον Ν. 2112/1920, και της τροποποίησής του από τον Ν. 4093/2012 στην περίοδο από την πρόσληψη μέχρι την συμπλήρωση 16 ετών εργασίας ακολουθώντας την κλίμακα του Ν. 4093/2012 ή μέχρι την ημερομηνία συνταξιοδότησης των εργαζομένων.

Η εφαρμογή της εν λόγω οριστικής Απόφασης στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις, έχει ως αποτέλεσμα να γίνεται πλέον η κατανομή των παροχών στα τελευταία δεκαέξι (16) έτη μέχρι την ημερομηνία συνταξιοδότησης των εργαζομένων ακολουθώντας την κλίμακα του Ν.4093/2012.

ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις (Τροποποίηση) - «Παραχωρήσεις μισθωμάτων που σχετίζονται με την επιδημία του κορωνοϊού πέραν της 30 Ιουνίου 2021»

Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων ανταποκρινόμενο στις επιπτώσεις της πανδημίας εξέδωσε αρχικά στις 28 Μαΐου 2020 και στη συνέχεια στις 31 Μαρτίου 2021 τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» ώστε να δώσει τη δυνατότητα στους μισθωτές να μην λογιστικοποιούν τις μειώσεις ενοικίου ως τροποποίηση μίσθωσης εάν είναι άμεση συνέπεια του COVID-19 και εφόσον πληρούνται όλες οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- α) το αναθεωρημένο μίσθωμα ήταν το ίδιο ή μικρότερο από το αρχικό,
- β) η μείωση σχετιζόταν με μισθώματα που οφείλονταν πριν ή μέχρι τις 30 Ιουνίου 2021, γ) δεν έχουν πραγματοποιηθεί άλλες ουσιώδεις αλλαγές στους όρους της μίσθωσης.

Η τροποποίηση δεν επηρεάζει τους εκμισθωτές. Το Συμβούλιο έδωσε παράταση στην περίοδο ισχύος της σχετικής διευκόλυνσης από 30 Ιουνίου 2021 σε 30 Ιουνίου 2022.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Απριλίου 2021. Πρόωρη εφαρμογή επιτρέπεται, συμπεριλαμβανομένων των ενδιάμεσων ή ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων που δεν είχαν εγκριθεί προς δημοσίευση την 31 Μαρτίου 2021.

ΔΠΧΑ 4 Ασφαλιστήρια Συμβόλαια (Τροποποίηση) – «Παράταση της προσωρινής εξαίρεσης από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9»

Με την τροποποίηση αυτή, η οποία εκδόθηκε στις 25 Ιουνίου 2020, δόθηκε αναβολή της ημερομηνίας εφαρμογής κατά δύο έτη, σε ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023 με σκοπό να επιτρέψει χρόνο για την ομαλή υιοθέτηση του τροποποιημένου ΔΠΧΑ 17 από δικαιοδοσίες σε όλο τον κόσμο. Αυτό θα επιτρέψει σε περισσότερες ασφαλιστικές οντότητες να εφαρμόσουν το νέο Πρότυπο ταυτόχρονα. Επιπλέον τροποποιήθηκε το ΔΠΧΑ 4, έτσι ώστε οι ασφαλιστικές οντότητες να μπορούν να εφαρμόσουν το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα παράλληλα με το ΔΠΧΑ 17.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2021.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους που δεν έχουν εφαρμοστεί νωρίτερα από την τον Όμιλο και 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.

Ετήσιες βελτιώσεις Διεθνή πρότυπα χρηματοοικονομικής αναφοράς 2018-2020

Την 14η Μαΐου 2020, το 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 την παράγραφο Δ16(α) του Προσαρτήματος 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 αφαιρεί το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθωμάτων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, 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.

ΔΛΠ 41 Γεωργία - Φορολογία στις επιμετρήσεις εύλογης αξίας

Η τροποποίηση αποσύρει την απαίτηση της παραγράφου 22 του ΔΛΠ 41 οι οντότητες να μην περιλαμβάνουν τις ταμειακές ροές από τη φορολογία κατά την επιμέτρηση των βιολογικών περιουσιακών στοιχείων χρησιμοποιώντας την τεχνική της παρούσας αξίας. Αυτή η τροποποίηση διασφαλίζει τη συνέπεια με τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 13.

ΔΛΠ 16 Ενσώματα Πάγια (Τροποποίηση) – «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. Απαιτεί επίσης από τις οντότητες να γνωστοποιούν χωριστά τα ποσά των εσόδων και των δαπανών που σχετίζονται με τέτοια παραγόμενα είδη που δεν αποτελούν αποτέλεσμα της συνήθους δραστηριότητας της οντότητας.

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

ΔΛΠ 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία (Τροποποίηση) – «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.

ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων (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». Η τροποποίηση επικαιροποίησε το πρότυπο ώστε να αναφέρεται στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά που εκδόθηκε το 2018, όταν πρέπει να προσδιοριστεί τι συνιστά περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση σε μία συνένωση επιχειρήσεων. Επιπλέον, προστέθηκε μια εξαίρεση για ορισμένους τύπους υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν σε μια συνένωση επιχειρήσεων. Τέλος, διευκρινίζεται ότι ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης.

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

ΔΠΧΑ 17 Ασφαλιστήρια Συμβόλαια

Στις 18 Μαΐου 2017 το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 17, το οποίο, μαζί με τις τροποποιήσεις που εκδόθηκαν στις 25 Ιουνίου 2020, αντικαθιστά το υφιστάμενο ΔΠΧΑ 4.

Το ΔΠΧΑ 17 θεσπίζει τις αρχές για την καταχώριση, αποτίμηση, παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις των ασφαλιστηρίων συμβολαίων με στόχο την παροχή μιας περισσότερο ομοιόμορφης προσέγγισης αποτίμησης και παρουσίασης για όλα τα ασφαλιστήρια συμβόλαια.

Το ΔΠΧΑ 17 απαιτεί η αποτίμηση των ασφαλιστικών υποχρεώσεων να μην διενεργείται στο ιστορικό κόστος αλλά στην τρέχουσα αξία με τρόπο συνεπή και με τη χρήση:

- αμερόληπτων αναμενόμενων σταθμισμένων εκτιμήσεων μελλοντικών ταμειακών ροών με βάση επικαιροποιημένες παραδοχές,
- προεξοφλητικών επιτοκίων που αντικατοπτρίζουν τα χαρακτηριστικά ταμειακών ροών των συμβάσεων και
- εκτιμήσεων σχετικά με τους χρηματοοικονομικούς και μη κινδύνους που προκύπτουν από την έκδοση των ασφαλιστηρίων συμβολαίων.

Το νέο πρότυπο εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023.

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

Οι κατωτέρω τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων (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 2023.

ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων και Οδηγία Πρακτικής Εφαρμογής των ΔΠΧΑ Νο 2: Γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών (Τροποποιήσεις)

Στις 12 Φεβρουαρίου 2021 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 1 με την οποία διευκρίνισε ότι:

- Ο ορισμός των λογιστικών πολιτικών δίνεται στην παράγραφο 5 του ΔΛΠ 8.
- Η οικονομική οντότητα θα πρέπει να γνωστοποιεί τις σημαντικές λογιστικές πολιτικές. Οι λογιστικές πολιτικές είναι σημαντικές όταν μαζί με τις λοιπές πληροφορίες που περιλαμβάνουν οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις δύνανται να επηρεάσουν τις αποφάσεις που λαμβάνουν οι κύριοι χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.
- Οι λογιστικές πολιτικές για μη σημαντικές συναλλαγές θεωρούνται μη σημαντικές και δεν θα πρέπει να γνωστοποιούνται. Οι λογιστικές πολιτικές, ωστόσο, μπορεί να είναι σημαντικές ανάλογα με τη φύση κάποιων συναλλαγών ακόμα και αν τα σχετικά ποσά είναι μη σημαντικά. Οι λογιστικές πολιτικές που σχετίζονται με σημαντικές συναλλαγές και γεγονότα δεν είναι πάντοτε σημαντικές στο σύνολό τους.
- Οι λογιστικές πολιτικές είναι σημαντικές όταν οι χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων τις χρειάζονται προκειμένου να κατανοήσουν άλλη σημαντική πληροφόρηση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.
- Η πληροφόρηση για το πώς η οικονομική οντότητα έχει εφαρμόσει μία λογιστική πολιτική είναι πιο χρήσιμη στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σε σχέση με την τυποποιημένη πληροφόρηση ή τη σύνοψη των διατάξεων των ΔΠΧΑ.
- Στην περίπτωση που η οικονομική οντότητα επιλέξει να συμπεριλάβει μη σημαντική πληροφόρηση για τις λογιστικές πολιτικές, η πληροφόρηση αυτή δεν θα πρέπει να παρεμποδίζει τη σημαντική πληροφόρηση για τις λογιστικές πολιτικές.

Επίσης, προστίθενται οδηγίες και επεξηγηματικά παραδείγματα στη δεύτερη Δήλωση Πρακτικής για να βοηθήσουν στην εφαρμογή της έννοιας του ουσιώδους κατά τη διενέργεια κρίσεων στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών.

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023.

ΔΛΠ 8 Λογιστικές Πολιτικές, Αλλαγές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη (Τροποποίηση) - «Ορισμός Λογιστικών εκτιμήσεων»

Στις 12 Φεβρουαρίου 2021 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 8 με την οποία:

- Όρισε τις λογιστικές εκτιμήσεις ως νομισματικά ποσά στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις που υπόκεινται σε αβεβαιότητα ως προς τη μέτρησή τους.
- Διευκρίνισε πως μία λογιστική πολιτική μπορεί να απαιτεί τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να αποτιμώνται κατά τέτοιο τρόπο που να δημιουργείται αβεβαιότητα. Στην περίπτωση αυτή η οικονομική οντότητα αναπτύσσει μία λογιστική εκτίμηση. Η ανάπτυξη λογιστικών εκτιμήσεων περιλαμβάνει τη χρήση κρίσεων και υποθέσεων.
- Κατά την ανάπτυξη των λογιστικών εκτιμήσεων η οικονομική οντότητα χρησιμοποιεί τεχνικές αποτίμησης και δεδομένα.
- Η οικονομική οντότητα μπορεί να απαιτηθεί να μεταβάλει τις λογιστικές εκτιμήσεις της. Το γεγονός αυτό από τη φύση του δεν σχετίζεται με τις προηγούμενες χρήσεις ούτε αποτελεί διόρθωση λάθους. Οι μεταβολές στα δεδομένα ή στις τεχνικές αποτίμησης αποτελούν μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις εκτός αν σχετίζονται με διόρθωση λάθους.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023.

ΔΛΠ 12 Φόροι εισοδήματος (Τροποποίηση) – «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων που προκύπτουν από συγκεκριμένη συναλλαγή»

Στις 7 Μαΐου 2021 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 12 με την οποία περιόρισε το πεδίο εφαρμογής της εξαίρεσης αναγνώρισης σύμφωνα με την οποία οι εταιρείες σε συγκεκριμένες περιπτώσεις εξαιρούνταν από την υποχρέωση αναγνώρισης αναβαλλόμενου φόρου κατά την αρχική αναγνώριση στοιχείων ενεργητικού ή υποχρεώσεων. Η τροποποίηση αποσαφηνίζει ότι η εν λόγω εξαίρεση δεν εφαρμόζεται πλέον σε συναλλαγές που κατά την αρχική αναγνώριση έχουν ως αποτέλεσμα τη δημιουργία ισόποσων φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών διαφορών, όπως οι μισθώσεις για τους μισθωτές και οι υποχρεώσεις αποκατάστασης.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023.

ΔΠΧΑ 17 Ασφαλιστήρια Συμβόλαια (Τροποποίηση) – «Αρχική εφαρμογή ΔΠΧΑ 17 και ΔΠΧΑ 9 - Συγκριτική πληροφόρηση»

Στις 9 Δεκεμβρίου 2021 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΑ, η οποία προσθέτει μια νέα επιλογή για την μετάβαση στο ΔΠΧΑ 17 προκειμένου να εξομαλύνει τις λογιστικές αναντιστοιχίες που προκύπτουν στη συγκριτική πληροφόρηση μεταξύ των υποχρεώσεων των ασφαλιστικών συμβάσεων και των σχετικών χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων κατά την αρχική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17, και ως εκ τούτου να βελτιώσει τη χρησιμότητα της συγκριτικής πληροφόρησης για τους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Επιτρέπει την παρουσίαση της συγκριτικής πληροφόρησης σχετικά με τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με τρόπο που είναι πιο συνεπής με το ΔΠΧΑ 9.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023.

3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

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

Ο Όμιλος και η Εταιρία, 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.

Κατωτέρω παρατίθενται οι κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων που ο Όμιλος και η Εταιρία 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 τις 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 βάσει των υφιστάμενων στοιχείων, τα εν λόγω ποσά κατανέμονται ως χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.

(γ) απομείωση συμμετοχών σε θυγατρικές

Η Εταιρεία εξετάζει σε ετήσια βάση αν υπάρχουν τυχόν ενδείξεις απομείωσης συμμετοχών σε θυγατρικές και όπου συντρέχει περίπτωση, γίνεται εκτίμηση της ανακτήσιμης αξίας του περιουσιακού στοιχείου έτσι ώστε να καθοριστεί το ύψος της ζημίας απομείωσης της αξίας του. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στην καθαρή θέση της εταιρείας.

(δ) προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις.

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

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

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

(στ) Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις

Ο Όμιλος και η Εταιρεία περιοδικά επανεκτιμούν την επάρκεια της πρόβλεψης για επισφαλείς απαιτήσεις με βάση τις πληροφορίες που έχει στην διάθεσή τους σχετικά με την εισπραξιμότητα των απαιτήσεών τους. Η αξιολόγηση της διοίκησης διενεργείται με βάση το μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, βασίζεται δηλαδή στην εμπειρία του παρελθόντος αλλά προσαρμόζεται με τρόπο τέτοιο ώστε να αντανάκλα προβλέψεις για τη μελλοντική οικονομική κατάσταση των πελατών αλλά και του οικονομικού περιβάλλοντος.

3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

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

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

(β) Προσδιορισμός της διάρκειας μισθώσεων με δικαίωμα ανανέωσης

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

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

(γ) Για την αναχρηματοδότηση των δανείων της θυγατρικής εταιρείας JPA AEEΣ εφαρμόσε την ρύθμιση της παρ. Β3.3.6 του ΔΠΧΑ 9, σε συνδυασμό με την παρ. 19 του ΔΛΠ 1 περί παρέκκλισης για λόγους εύλογης παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων, δεδομένου ότι η εν λόγω αναδιάρθρωση συνολικά ήταν επωφελής για την εταιρεία. Το κόστος της πρόωρης προεξόφλησης που προέκυψε από την αναχρηματοδότηση δεν αναγνωρίστηκε ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων της περιόδου, αλλά θεωρήθηκε κόστος του νέου δανεισμού που θα προσauξήσει το χρηματοοικονομικό κόστος στη διάρκεια εξόφλησής του μέσω του αποτελεσματικού επιτοκίου (Σημείωση 6.16).

3.3 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

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

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

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

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

4. Περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων

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.

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:

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

Κίνδυνος Πανδημίας COVID-19

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 η οποία επιβραδύνθηκε κατά 9% το 2020. Ωστόσο διαφαίνεται σημαντική ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας, με το ρυθμό αύξησης του ΑΕΠ να εκτιμάται σε 8,5% το 2021, 4,9% και 3,5% το 2022 και 2023 αντίστοιχα σύμφωνα με τις χειμερινές προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής.

Η πρόοδος του εθνικού προγράμματος εμβολιασμού σε συνδυασμό με τη σταδιακή χαλάρωση των μέτρων αντιμετώπισης της πανδημίας εκτιμάται ότι θα επιδράσουν θετικά στην ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας και της εγχώριας ζήτησης. Σε κάθε περίπτωση, οποιοσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με τη διάρκεια και την έλευση του τέλους της πανδημίας Covid-19 υπόκεινται σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας, καθώς το φαινόμενο βρίσκεται ακόμα σε εξέλιξη, με την εμφάνιση νέων μεταλλάξεων της νόσου, όπως η Όμικρον. Τυχόν παρατεταμένη διάρκεια της πανδημίας λόγω π.χ. ενδεχόμενης εμφάνισης νέων, ανθεκτικών στα εμβόλια, μεταλλάξεων και η τυχόν επιβολή περαιτέρω περιοριστικών μέτρων για την αντιμετώπιση της, ενδέχεται να έχει ουσιώδεις αρνητικές συνέπειες στη λειτουργία βασικών κλάδων της ελληνικής οικονομίας,

συμπεριλαμβανομένων των κλάδων στους οποίους δραστηριοποιούνται οι μισθωτές και του κλάδου ακινήτων στον οποίο δραστηριοποιείται ο Όμιλος, σε έκταση και σε βαθμό που επί του παρόντος δεν είναι δυνατόν να προβλεφθούν ή να ποσοτικοποιηθούν. Σε περίπτωση που, αντίθετα με τις τρέχουσες προβλέψεις, λάβει χώρα μια ουσιαστική επιδείνωση του οικονομικού περιβάλλοντος, θα μπορούσε ενδεχομένως να υπάρξει σημαντική μείωση των λειτουργικών ταμειακών ροών του Ομίλου και της εύλογης αξίας των ακινήτων, καθώς και της καθαρής θέσης του Ομίλου με συνέπεια να επηρεαστεί δυσμενώς η ικανότητα προσήκουσας εξυπηρέτησης των υποχρεώσεων της Εταιρείας.

Ειδικότερα ως προς την επίδραση της πανδημίας Covid-19 στον Όμιλο για το 2021 αναφέρεται ότι:

- οι αποτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου δεν υπόκεινται στο σχολιασμό περί εκτιμητικής αβεβαιότητας «subject to material valuation uncertainty» κατά την ημερομηνία εκτίμησης (31.12.2021) εκτός ενός ακινήτου που ανήκει στον κλάδο των εμπορικών (big-boxes) ακινήτων
- τα έσοδα από μισθώματα δεν έχουν επηρεαστεί μέχρι στιγμής σημαντικά από την πανδημία. Σχετικά σημειώνεται ότι ορισμένοι εκ των μισθωτών κατέβαλαν το μίσθωμα μειωμένο κατά 40% για τους μήνες Ιανουάριο-Απρίλιο 2021, βάσει σχετικού μέτρου που έχει ληφθεί στο πλαίσιο των μέτρων στήριξης για την αντιμετώπιση των οικονομικών επιπτώσεων της πανδημίας. Η μείωση αυτή αντιπροσωπεύει απώλεια συνολικών εσόδων ποσού περίπου € 232 χιλ. για τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου του Ομίλου την 31.12.2021, η οποία δεν αξιολογείται ως σημαντική για τον Όμιλο. Σημειώνεται ότι δεν είναι γνωστό εάν εντός του 2022 θα υπάρξει αντίστοιχο δικαίωμα καταβολής μειωμένου μισθώματος για ορισμένους μισθωτές ή/και περαιτέρω μέτρα στήριξης αυτών ή/και εάν θα διευρυνθούν οι κατηγορίες των πληττόμενων κλάδων που είναι δικαιούχοι του σχετικού μέτρου, συμπεριλαμβάνοντας περισσότερους μισθωτές των ακινήτων του Ομίλου.

Ενεργειακή κρίση

Η ενεργειακή κρίση που ξεκίνησε πρόσφατα, το βάθος και εύρος της οποίας δεν δύναται να εκτιμηθεί επί του παρόντος, συμβάλλει στη δημιουργία ενός κλίματος αβεβαιότητας αναφορικά με την επίδραση των πληθωριστικών πιέσεων που ήδη έχουν εμφανιστεί, στην κατανάλωση, τις επενδύσεις και κατ' επέκταση στην οικονομική ανάπτυξη. Η άνοδος των τιμών της ενέργειας σε συνδυασμό με τις διαταραχές στις εφοδιαστικές αλυσίδες οι οποίες αυξάνουν τα κόστη μεταφοράς και παραγωγής, έχουν τροφοδοτήσει ισχυρές πληθωριστικές πιέσεις διεθνώς, μεγεθύνοντας την αβεβαιότητα για την επίπτωση τους στον ρυθμό οικονομικής ανάπτυξης του 2022. Επιπλέον, η πρόσφατη κρίση στην Ουκρανία εκτιμάται ότι θα ασκήσει περαιτέρω πίεση στις τιμές της ενέργειας και κατ' επέκταση στον πληθωρισμό. Οι οποιοσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με τις επιπτώσεις της ενεργειακής κρίσης στην εγχώρια οικονομία, την αγορά ακινήτων και κατ' επέκταση στα οικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου υπόκεινται σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας. Η Εταιρεία παρακολουθεί προσεκτικά και αξιολογεί συνεχώς τα δεδομένα που διαμορφώνονται.

Κίνδυνος αγοράς

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 που 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, σούπερ μάρκετ 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 ουσιαστικά αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα μελλοντικά αποτελέσματα και στη μελλοντική χρηματοοικονομική του θέση.

Ο ενδεδειγμένος 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 εξάμηνο και στο τέλος του χρόνου από ορκωτούς εκτιμητές και επίσης διενεργείται εκτεταμένος έλεγχος και αξιολόγηση κάθε ακινήτου που προτίθεται να αποκτηθεί.

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.

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.

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

Ο δείκτης γενικής ρευστότητας υπολογίζεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Κυκλοφορούν ενεργητικό (α)	37.209.257,58	10.780.657,43	23.540.521,83	1.228.459,24
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (β)*	44.995.084,60	29.304.645,11	40.910.922,57	27.166.876,51
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio) (α/β)	0,83	0,37	0,58	0,05

* Στην τρέχουσα χρήση ,στον Όμιλο και την Εταιρεία ,στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις έχει περιληφθεί και η εξόφληση ποσού 39,4 εκ. του Ομολογιακού Δανείου της Alpha Bank πού έγινε την 2/2/2022. (Σημ.6.16).

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. Σημαντικό τμήμα των εσόδων του Ομίλου από μισθώματα, προέρχεται από τρεις μισθωτές που συνολικά αντιπροσωπεύουν το 40,2% των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων, με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2021. 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.

Κίνδυνοι που αφορούν τη δραστηριότητα της θυγατρικής εταιρείας JPA AEEΣ

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

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

Κεφαλαιουχικός κίνδυνος

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

Ο Όμιλος παρακολουθεί τα κεφάλαιά της με βάση τον συντελεστή μόχλευσης, ως ακολούθως:

Ποσά σε € χιλ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Συνολικός Δανεισμός (μη συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων) (Σημ. 6.16)	98.401	50.008	41.580	21.218
Μείον: Συνολικά ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 6.10, 6.11)	29.305	4.265	23.184	937
Καθαρός Δανεισμός (μη συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων) (α)	69.096	45.743	18.396	20.281
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	126.294	38.183	112.091	34.670
Συνολικά κεφάλαια (β)	195.390	83.926	130.487	54.951
Συντελεστής Μόχλευσης (μη συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων) (α/β)	35,36%	54,50%	14,10%	36,91%

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Συνολικός Δανεισμός (συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων) (Σημ. 6.16, 6.17)	103.044	50.008	41.580	21.218
Μείον: Συνολικά ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 6.10, 6.11)	29.305	4.265	23.184	937
Καθαρός Δανεισμός (συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων) (α)	73.739	45.743	18.396	20.281
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	126.294	38.183	112.091	34.670
Συνολικά κεφάλαια (β)	200.033	83.926	130.487	54.951
Συντελεστής Μόχλευσης (συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων) (α/β)	36,86%	54,50%	14,10%	36,91%

5. Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς τομείς

Ο Όμιλος έχει τους εξής τομείς:

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

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

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

Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα (ΣΔΙΤ): Στην εν λόγω κατηγορία περιλαμβάνονται κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα στον χώρο της εκπαίδευσης (σχολεία).

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

Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των επιχειρηματικών τομέων. Οι λειτουργικοί τομείς είναι στρατηγικές μονάδες που παρακολουθούνται ξεχωριστά από το Διοικητικό Συμβούλιο διότι αφορούν διαφορετικούς τομείς της αγοράς ακινήτων, με ξεχωριστές αποδόσεις (yields).

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

	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Ακίνητα	Εξυπηρετούμενα διαμερίσματα	Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα (ΣΔΙΤ)	Μη καταμεμημέν α έσοδα / έξοδα	Σύνολο
Έσοδα από εξωτερικούς πελάτες	481.420,67	6.017.206,45	8.922,12	2.419.323,00	15.000,00	8.941.872,24
Έσοδα κοινοχρήστων / λοιπά έσοδα		578.190,91	0,00	0,00	679.197,72	1.257.388,63
Αποτέλεσμα από επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	111.697,48	6.590.082,58	405.465,03	0,00	0,00	7.107.245,09
Σύνολο	593.118,15	13.185.479,94	414.387,15	2.419.323,00	694.197,72	17.306.505,96
Έξοδα τομέων	(105.247,67)	(4.077.314,38)	(25.556,51)	(2.237.944,31)	(302.918,34)	(6.748.981,21)
Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα	(72.933,53)	(1.806.732,55)	(10.692,49)	442.567,21	(133.677,69)	(1.581.469,05)
Αποτελέσματα ανά τομέα	414.936,95	7.301.433,01	378.138,15	623.945,90	257.601,69	8.976.055,70
Κέρδη από απόκτηση θυγατρικής	0,00	0,00	0,00	0,00	594.127,23	594.127,23
Κέρδη προ φόρων	414.936,95	7.301.433,01	378.138,15	623.945,90	851.728,92	9.570.182,93
Φόρος εισοδήματος	0,00	0,00	0,00	0,00	5.060.701,91	5.060.701,91
Καθαρά κέρδη χρήσης	414.936,95	7.301.433,01	378.138,15	623.945,90	5.912.430,83	14.630.884,84
Περιουσιακά στοιχεία						
Περιουσιακά στοιχεία	4.406.000,00	148.615.202,82	11.100.000,00	39.159.863,92	0,00	203.281.066,74
Μη καταμεμημένα στοιχεία ενεργητικού	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32.868.450,69
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	4.406.000,00	148.615.202,82	11.100.000,00	39.159.863,92	0,00	236.149.517,43
Υποχρεώσεις						
Δάνεια και Υποχρεώσεις	6.372.806,20	65.769.878,18	0,00	30.952.825,92	0,00	103.095.510,30
Μη καταμεμημένες υποχρεώσεις	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.760.374,46
Σύνολο Υποχρεώσεων	6.372.806,20	65.769.878,18	0,00	30.952.825,92	0,00	109.855.884,76

Στα εμπορικά ακίνητα περιλαμβάνονται δύο οικόπεδα προς μελλοντική αξιοποίηση (μη μισθωμένα) εύλογης αξίας €5.340 χιλ.

Στα βιομηχανικά ακίνητα περιλαμβάνονται δύο ακίνητα προς μελλοντική αξιοποίηση (μη μισθωμένα) εύλογης αξίας €5.530 χιλ.

Αποτέλεσμα, Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις τομέων την 31/12/2020

	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Ακίνητα	Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα (ΣΔΙΤ)	Μη καταμεμημένα έσοδα / έξοδα	Σύνολο
Έσοδα από εξωτερικούς πελάτες	0,00	1.554.240,97	150.485,39	0,00	1.704.726,36
Έσοδα κοινοχρήστων / λοιπά έσοδα	0,00	0,00	0,00	30.834,69	30.834,69
Αποτέλεσμα από επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	645.000,00	(78.595,22)	0,00	0,00	566.404,78
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
Κέρδη και ζημίες από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων	0,00	0,00	0,00	150.159,92	150.159,92
Κέρδη από πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	0,00	0,00	0,00	18.073,44	18.073,44
Κέρδη από απόκτηση θυγατρικής	0,00	0,00	0,00	745.539,94	745.539,94
Κέρδη προ φόρων	627.492,80	(236.051,15)	56.787,62	934.436,19	1.382.665,46
Φόρος εισοδήματος				1.026.018,70	1.026.018,70
Κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	627.492,80	(236.051,15)	56.787,62	1.960.454,89	2.408.684,16
Αποτέλεσμα περιόδου από διακοπείσες δραστηριότητες				(318.207,40)	(318.207,40)
Κέρδος από διακοπείσες δραστηριότητες				25.551.553,90	25.551.553,90
Καθαρά κέρδη χρήσης	627.492,80	(236.051,15)	56.787,62	27.193.801,39	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 καταμεμημένα περιουσιακά στοιχεία	0,00	0,00	0,00	0,00	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 καταμελημένες 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

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται μόνο στην Ελληνική αγορά στην οποία είναι εγκατεστημένα όλα τα περιουσιακά του στοιχεία.

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

Τα έσοδα από μισθώσεις τα οποία υπερβαίνουν το 10% των συνολικών εσόδων του Ομίλου και της Εταιρείας για τη περίοδο 01.01.-31.12.2021, προέρχονται από δύο πελάτες και ανέρχονται κατά την ημερομηνία δημοσίευσης των Ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στο 32,12 % των συνολικών εσόδων από μισθώματα.

6. Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων**7.****6.1 Επενδύσεις σε ακίνητα**

Στον κάτωθι πίνακα παρατίθενται οι κινήσεις του λογαριασμού:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	65.920.000,00	31.055.000,00	60.530.000,00	26.310.000,00
Αγορές νέων επενδυτικών ακινήτων	7.869.572,74	34.298.595,22	7.861.872,74	34.298.595,22
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	58.453.182,17	0,00	0,00	0,00
Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	7.426.000,00	0,00	0,00	0,00
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων και δικαιωμάτων σε εύλογες αξίες	7.107.245,09	566.404,78	5.828.127,26	(78.595,22)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	146.776.000,00	65.920.000,00	74.220.000,00	60.530.000,00

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 31.12.2021 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).

Οι αποτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου δεν υπόκεινται στο σχολιασμό περί εκτιμητικής αβεβαιότητας «subject to material valuation uncertainty» κατά την ημερομηνία εκτίμησης (31.12.2021) εκτός ενός ακινήτου που ανήκει στον κλάδο των εμπορικών (big-boxes) ακινήτων.

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

Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2021 απέκτησε τα εξής ακίνητα :**1. Ακίνητο στη θέση Ήμερος Τόπος (Λάκκα), Ασπρόπυργος (Αποθήκη Logistics)**

Πρόκειται για μισθωμένο κτιριακό συγκρότημα που περιλαμβάνει εμπορική αποθήκη ξηρού φορτίου και γραφεία συνολικής επιφάνειας 9.443 τ.μ. Το ακίνητο αποκτήθηκε από την Εταιρεία, έναντι τιμήματος €4.998,6 χιλ., το οποίο διαμορφώθηκε σε €5.194,3 χιλ. συμπεριλαμβανομένων των εξόδων μεταβίβασης.

2. Ακίνητο επί της Λεωφ. Λαυρίου 76, Παιανία (Σούπερ Μάρκετ)

Πρόκειται για μισθωμένο ισόγειο κτίριο (κατάστημα τροφίμων) συνολικής επιφάνειας 1.486,78 τ.μ., Το τίμημα για το εν λόγω ακίνητο ανήλθε σε €2.520 χιλ. και σε €2.639 χιλ. συμπεριλαμβανομένων των εξόδων μεταβίβασης.

Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2021 απέκτησε μέσω της εξαγοράς των νέων θυγατρικών τα εξής ακίνητα:**3. 1ο Χλμ. Επαρχιακής Οδού Σίνδου-Χαλάστρας (Αποθήκη Logistics)**

Πρόκειται για μισθωμένες εγκαταστάσεις αποθηκών (logistics) συνολικής επιφάνειας 24.703 τ.μ., κυριότητας της ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΕ.

4. 7ο Χλμ. Ε.Ο. Καλαμάτας-Τρίπολης, Καλαμάτα

Πρόκειται για μισθωμένο εμπορικό κατάστημα (big-box) συνολικής επιφάνειας επιφανείας 4.462,43 τ.μ., κυριότητας της «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING (ΛΗΖΙΝΓΚ) ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το οποίο η ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ εκμισθώνει δυνάμει σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης με λήξη την 07.08.2030.

5. Α' Πάροδος Δημοτικού Σταδίου 2, Κατερίνη

Πρόκειται για μισθωμένο εμπορικό κατάστημα (σουπερ μάρκετ) οριζόντια ιδιοκτησία-κατάστημα του υπογείου, ισογείου και πρώτου ορόφου, συνολικής επιφάνειας 1.485,27 τ.μ., κυριότητας της «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING (ΛΗΖΙΝΓΚ) ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το οποίο η ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ εκμισθώνει δυνάμει σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης με λήξη την 28.12.2027.

6. Θέση Δύο Πεύκα, Ασπρόπυργος

Πρόκειται για μισθωμένες εγκαταστάσεις αποθηκών (logistics) συνολικής επιφάνειας 11.982,05 τ.μ., κυριότητας της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΑΕ.

7. Οδός Λούτσας, Θέση ΞΗΡΟΠΗΓΑΔΟ - ΒΟΡΡΟ, ΒΙΠΑ Μάνδρας

Πρόκειται για μισθωμένες εγκαταστάσεις αποθηκών (logistics) συνολικής επιφάνειας 15.664,3 τ.μ., κυριότητας της ΘΕΣΜΙΑ ΑΕ.

8. Θέση Ρίκια, Ασπρόπυργος

Πρόκειται για μισθωμένες εγκαταστάσεις αποθηκών (logistics) συνολικής επιφάνειας 7.298 τ.μ. κυριότητας της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ ΑΕ.

9. Αγροτική Οδός Θέση Στρίφι, Ελευσίνα

Πρόκειται για μισθωμένες εγκαταστάσεις αποθηκών (logistics) συνολικής επιφάνειας 10.148,82 τ.μ. κυριότητας της ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΕ.

10. Παπαστράτου 22-24 & 26, Πειραιάς (TOP REALTY/ ZONAS)

Πρόκειται για δύο ακίνητα ιδιοκτησίας των TOP REALTY και ZONAS αντίστοιχα τα οποία αποτελούν ενιαία λειτουργική ενότητα. Αναλυτικότερα:

TOP REALTY

Πρόκειται για οικόπεδο επιφάνειας 524,71 τ.μ. . κυριότητας TOP REALTY. Το κτίσμα συναποτελεί με το κατωτέρω ακίνητο ξενοδοχειακό συγκρότημα συνολικής επιφάνειας 3.360 τ.μ. περίπου, που περιλαμβάνει 58 μονόκλινα ξενοδοχειακά δωμάτια. Το κτίσμα είναι πλήρως εκμισθωμένο στην εταιρεία ZONAS δυνάμει σύμβασης μίσθωσης.

ZONAS

Πρόκειται για οικόπεδο επιφάνειας 230,83 τ.μ. κυριότητας ZONAS. Το κτίσμα συναποτελεί με το ανωτέρω ακίνητο, ξενοδοχειακό συγκρότημα συνολικής επιφάνειας 3.360 τ.μ. περίπου, που περιλαμβάνει 58 μονόκλινα ξενοδοχειακά δωμάτια. Το ακίνητο είναι πλήρως εκμισθωμένο, από κοινού με το ανωτέρω ακίνητο της Top Realty με το οποίο συναποτελούν το ξενοδοχειακό συγκρότημα συνολικής επιφάνειας 3.360 τ.μ.

Στον κάτωθι πίνακα παρατίθενται οι εκτιμηθείσες αξίες του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου για την 31.12.2021 όπως αυτές προέκυψαν από τις εκθέσεις του ανεξάρτητου εκτιμητή:

Ακίνητο	Χρήση	Οικόπεδο (τ.μ.)	Συνολική επιφάνεια κτιρίων (τ.μ.)	Μίσθωση	Αξία σε χιλ.€	Μέθοδος Αποτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο %	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη %
27 χλμ. ΠΕΟ Αθηνών - Κορινθίου, Ελευσίνα	Αποθήκη Logistics	56.202	35.237	Μισθωμένο	22.400	20% Προσέγγιση Αγοράς(Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	9,50%	8,00%
Θερμαϊκού 19, Θεσσαλονίκη	Εμπορική/ Βιομηχανική	39.609	29.661	Κενό	1.610	Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος)		
Ορφείως 166, Ελαιώνας	Εμπορική/ Βιομηχανική	10.799	10.857	Κενό	3.920	Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος)		
Παλαιά Σφαγεία, Λαύριο	Οικιστική (Οικόπεδο)	33.124	-	Κενό	3.770	50% Προσέγγιση αγοράς - 50% υπολειμματικής αξίας για το τμήμα που είναι εντός σχεδίου & 100% προσέγγιση αγοράς για το τμήμα που είναι εκτός σχεδίου		
Νέα Λάμψακος, Χαλκίδα	Εμπορική (Οικόπεδο)	81.362	-	Κενό	1.570	Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος)		
Θέση Κύριλλος Ασπρόπυργος	Αποθήκη Logistics	129.600	53.781	Μισθωμένο	32.550	20% Προσέγγιση Αγοράς(Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	9,50%	8,00%
Θέση Ψάρι, Ασπρόπυργος	Αποθήκη Logistics	11.096	4.795	Μισθωμένο	5.150	20% Προσέγγιση Αγοράς(Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	9,50%	7,75%
Θέση Λάκκα Ασπρόπυργος	Αποθήκη Logistics	24.001	9.443	Μισθωμένο	5.850	20% Προσέγγιση Αγοράς(Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	9,50%	8,00%
Λ. Λαυρίου 76, Παιανία	Σούπερ Μάρκετ	4.558	1.487	Μισθωμένο	2.740	20% Προσέγγιση Αγοράς(Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	8,00%	7,00%
1 Χλμ. Επαρχιακής Οδού Σίνδου-Χαλάστρας	Αποθήκη Logistics	51.396	24.703	Μισθωμένο	14.850	20% Προσέγγιση Αγοράς(Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	9,00%	8,00%
7ο Χλμ. Ε.Ο. Καλαμάτας-Τρίπολης	Εμπορικό κατάστημα (Big Box)	21.006	4.462	Μισθωμένο	5.100	20% Προσέγγιση Αγοράς(Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	9,50%	8,50%
Α' Πάροδος Δημοτικού Σταδίου 2 Κατερίνη	Σούπερ Μάρκετ	3.700	1.485	Μισθωμένο	2.326	20% Προσέγγιση Αγοράς(Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	9,25%	8,25%
Θέση Δύο Πεύκα, Ασπρόπυργος	Αποθήκη Logistics	49.134	11.982	Μισθωμένο	15.350	20% Προσέγγιση Αγοράς(Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	9,50%	7,75%
Λούτσας, θέση ΒΟΡΡΟ ή ΚΑΨΑΛΑ ΒΙΠΑ Μάνδρας	Αποθήκη Logistics	36.604	15.664	Μισθωμένο	6.950	20% Προσέγγιση Αγοράς(Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	9,75%	8,25%
Θέση Ρίκια, Ασπρόπυργος	Αποθήκη Logistics	15.624	7.298	Μισθωμένο	4.650	20% Προσέγγιση Αγοράς(Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	9,50%	8,00%
Αγροτική Οδός, Θέση Στρίφι, Ελευσίνα	Αποθήκη Logistics	25.760	10.148	Μισθωμένο	6.890	20% Προσέγγιση Αγοράς(Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	9,50%	8,00%
Πειραιάς Παπαστράτου 22-24	Εξυπηρετού μενα διαμερίσματα	578	3.600	Μισθωμένο	11.100	100% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	8,75%	7,5%
Σύνολο		594.153	224.603		146.776			

Η αύξηση των εύλογων αξιών των επενδυτικών ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας εντός της χρήσης του 2021, οφείλεται κυρίως στις συνθήκες της κτηματαγοράς.

Ανάλυση ευαισθησίας της επιμέτρησης εύλογης αξίας

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 0,50% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση €2.991 χιλ. χαμηλότερη ή €3.476 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021, ο συντελεστής αύξησης των ενοικίων διέφερε κατά +/- 5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση €3.289 χιλ. υψηλότερη ή €3.280 χιλ. χαμηλότερη.

Ο Όμιλος έχει την πλήρη κυριότητα επί του συνόλου των ακινήτων του πλην των ακινήτων στην Καλαμάτα και Κατερίνη, συνολικής εύλογης αξίας €7.426 χιλ., που είναι κυριότητας της «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING (ΛΗΖΙΝΓΚ) ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Επί των ανωτέρω ακινήτων του Ομίλου υφίστανται υποθήκες και προσημειώσεις ύψους € 306.086 χιλ., εκ των οποίων ποσό € 17.940 χιλ. αφορά παλαιές υποθήκες εκτός Ομίλου που θα εξαλειφθούν, για εξασφάλιση δανειακών υποχρεώσεων ύψους € 59.632 χιλ., όπως αναλυτικότερα αναφέρεται στη σημείωση 6.16.

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

Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων

Στις 10.12.2021 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση του συνόλου των μετοχών της εταιρείας «IQ KARELA ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», η οποία έχει στην κυριότητά της ακίνητο στο οποίο θα αναπτυχθεί πάρκο βιοτεχνολογίας. Το ακίνητο βρίσκεται εντός της ΒΙΟ.ΠΑ. Παιανίας και εντός του ακινήτου υπάρχουν κτίρια γραφείων και αποθηκών, τα οποία θα ανακατασκευασθούν και επαναχρησιμοποιηθούν ενώ πρόκειται να αναπτυχθούν και νέα κτίρια. Η αξία της προκαταβολής ανέρχεται σε €7,95 εκ.

Στις 15.12.2021 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση από την Εταιρεία του συνόλου των εταιρικών μεριδίων της εταιρείας «VALOR PROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ», η οποία έχει συνάψει σύμβαση μακροχρόνιας μίσθωσης για τη μίσθωση ενός κτιρίου στη Θεσσαλονίκη το οποίο λειτουργεί ως φοιτητική εστία. Η αξία της προκαταβολής ανέρχεται σε € 1,62 εκ.

Στις 21.12.2021 η Εταιρεία υπέγραψε δύο (2) προσύμφωνα για την απόκτηση του συνόλου των οριζοντίων ιδιοκτησιών δύο ακινήτων κείμενων στην Κυψέλη του δήμου Αθηναίων και στην Πάτρα τα οποία λειτουργούν ως φοιτητικές εστίες. Η αξία της προκαταβολής ανέρχεται σε € 3,28 εκ.

6.2 Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από σύμβαση παραχώρησης	39.159.863,92	40.383.892,24	0,00	0,00
Ομολογιακά δάνεια σε συνδεδεμένη οντότητα	0,00	0,00	1.180.682,11	5.155.597,28
Σύνολο	39.159.863,92	40.383.892,24	1.180.682,11	5.155.597,28

(α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από σύμβαση παραχώρησης

	Όμιλος	
	31/12/2021	31/12/2020
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	40.383.892,24	41.552.997,30
Αύξηση απαιτήσεων	2.419.323,00	2.288.632,00
Μείωση Απαιτήσεων	(6.095.327,48)	(6.131.597,76)
Έσοδα από τόκους	2.435.708,44	2.658.322,92
Μείωση Πρόβλεψης πιστωτικών ζημιών	16.267,72	15.537,78
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	39.159.863,92	40.383.892,24

	31/12/2021	31/12/2020
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	32.961.004,62	34.304.655,05
Κυκλοφορούν ενεργητικό	6.198.859,30	6.079.237,19
Σύνολο	39.159.863,92	40.383.892,24

Η Θυγατρική εταιρεία JPA ΑΕΕΣ στις 9.05.2014 σύναψε σύμβαση για τη μελέτη, κατασκευή και τεχνική διαχείριση δέκα (10) σχολικών μονάδων στην Αττική (το «Έργο»), μέσω σύμπραξης δημοσίου – ιδιωτικού τομέα (ΣΔΙΤ), με την εταιρεία με την επωνυμία «Κτιριακές Υποδομές Α.Ε.» («ΚΤΥΠ») και εκ τρίτου της κατά τον χρόνο εκείνου μετόχου της JPA, εταιρίας με την επωνυμία «J&P-ΑΒΑΞ Α.Ε.» (η «Σύμβαση Σύμπραξης»).

Αντικείμενο της Σύμβασης Σύμπραξης είναι η ανάληψη εκ μέρους της JPA εκτέλεσης του έργου «Μελέτη, Κατασκευή και Τεχνική Διαχείριση 10 Σχολικών Μονάδων στην Αττική με ΣΔΙΤ» έναντι συμβατικού ανταλλάγματος συνιστάμενου σε Μηνιαίες Ενιαίες Πληρωμές, οι οποίες υπολογίζονται βάσει ορισμένων προβλεπόμενων στη Σύμβαση Σύμπραξης παραμέτρων.

Η διάρκεια της Σύμβασης Σύμπραξης είναι 27 έτη από την ημερομηνία έναρξης ισχύος της.

Βάσει των όρων της Σύμβασης Σύμπραξης, η JPA υποχρεούται να ασφαρίζει το Έργο κατά παντός κινδύνου περιουσίας, απώλειας εσόδων λόγω διακοπής λειτουργίας, και αστικής ευθύνης έναντι τρίτων.

Περαιτέρω, σύμφωνα με τους όρους της Σύμβασης Σύμπραξης, για την έγκυρη εξωχρηματιστηριακή μεταβίβαση μετοχών της JPA ή άλλη πράξη με την οποία μεταβιβάζονται τα δικαιώματα ψήφου επί μετοχών της, εφόσον αυτές λαμβάνουν χώρα μέχρι και ένα έτος μετά την Ημερομηνία Διαθεσιμότητας Υπηρεσιών (ήτοι την ημερομηνία που και το τελευταίο τμήμα του Έργου θα παραδοθεί, σύμφωνα με την προβλεπόμενη στη Σύμβαση Σύμπραξης), ήτοι ένα έτος μετά την 29.08.2017, καθώς και για μια σειρά άλλων πράξεων, περιλαμβανομένων της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου ή τροποποίησης του καταστατικού της JPA, της έκδοση ομολογιακού δανείου από την JPA, απαιτείται η έγγραφη συναίνεση της ΚΤΥΠ.

Η ΚΤΥΠ δύναται να καταγγείλει τη Σύμβαση Σύμπραξης οποτεδήποτε πριν από την ημερομηνία λήξης με αποζημίωση λύσης και ειδοποίηση καταγγελίας στην JPA ορίζοντας την ημερομηνία λύσης της Σύμβασης Σύμπραξης, η οποία δεν μπορεί να απέχει λιγότερο από 20 εργάσιμες ημέρες από την παραλαβή από την JPA της ειδοποίησης καταγγελίας.

Σε περίπτωση υπαιτιότητας της JPA, καταβάλλεται αποζημίωση λύσης, υπολογιζόμενη κατά την αναλυτικά προβλεπόμενη στη Σύμβαση Σύμπραξης διαδικασία, ενώ οι εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης καταπίπτουν υπέρ της ΚΤΥΠ ως εύλογη αποζημίωση.

Η Σύμβαση Σύμπραξης περιέχει συνήθεις όρους που περιλαμβάνονται σε ΣΔΙΤ, οι οποίοι ρυθμίζουν αναλυτικά τις υποχρεώσεις της JPA και τις σχέσεις μεταξύ των μερών.

Η κατασκευή του Έργου ολοκληρώθηκε τμηματικά, ενώ το τελευταίο τμήμα του Έργου παραδόθηκε στις 29.08.2017.

Για την εισφορά των Μετοχών JPA στην Εταιρία, στο πλαίσιο της Αύξησης με Εισφορές Περιουσιακών Στοιχείων, η εταιρεία με την επωνυμία «Κτιριακές Υποδομές Α.Ε.» (ΚΤΥΠ) έχει παράσχει την από 10.12.2020 έγγραφη συναίνεσή της διά του από 10.12.2020 Πρακτικού του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλοι όροι στη συμφωνία που μπορούν να επηρεάσουν το ποσό, το χρόνο και τη βεβαιότητα των μελλοντικών ταμειακών ροών. Ειδικότερα οι Ταμειακές Ροές δεν επηρεάζονται εφόσον διατηρείται η καθημερινή καλή λειτουργία των σχολείων η οποία βασίζεται στην ύπαρξη επαρκούς ασφάλειας των εγκαταστάσεων, πραγματοποίηση πλήρους καθαριότητας, στην αποκατάσταση όλων των βλαβών, στη διατήρηση καθαρών των εξωτερικών χώρων, στην ύπαρξη πυρασφάλειας σε όλους τους χώρους των κτιρίων. Αναφορικά με τη φύση και την έκταση των δυνατοτήτων ανανέωσης, καθώς και την ύπαρξη άλλων δικαιωμάτων ή δεσμεύσεων σημειώνεται ότι δεν υφίσταται δυνατότητα ανανέωσης, καθότι η εν λόγω σύμβαση λήγει το 2041. Περαιτέρω, σημειώνεται ότι στη σύμβαση υπάρχει πρόβλεψη για διενέργεια εργασιών βαριάς συντήρησης των σχολικών κτιρίων η οποία διενεργείται περιοδικά ξεκινώντας από το τέλος του 2021 και κατά τη διάρκεια του 2022.

(β) Δάνεια σε συνδεδεμένη οντότητα

	Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020
Ομολογιακά δάνεια σε συνδεδεμένες οντότητες	1.180.682,11	5.155.597,28
	1.180.682,11	5.155.597,28

Την 07.12.2020 υπογράφηκε η σύμβαση μεταβίβασης 4.842.558 ομολογίων 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. Κατά την τρέχουσα περίοδο αποπληρώθηκαν από την JPA ομολογίες αξίας €3,9 εκ.

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:

Πίνακας μεταβολών ενσώματων πάγιων στοιχείων ιδιοχρησιμοποιούμενων	Όμιλος				Σύνολο
	Κτίρια	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα & Λοιπός εξοπλισμός	
Αξία κτήσεως					
Υπόλοιπο 1.1.2020	58.894,56	0,00	0,00	867.915,91	926.810,47
Προσθήκες περιόδου	31.290,65	0,00	0,00	68.090,46	99.381,11
Μεταφορές περιόδου	15.000,00				15.000,00
Μειώσεις περιόδου		0,00	0,00	(150.160,79)	(150.160,79)
Υπόλοιπο 31.12.2020	105.185,21	0,00	0,00	785.845,58	891.030,79
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις					
Υπόλοιπο 1.1.2020	58.894,56	0,00	0,00	865.142,91	924.037,47
Αποσβέσεις περιόδου	9.991,65	0,00	0,00	40.664,53	50.656,18
Μειώσεις αποσβέσεων περιόδου		0,00	0,00	(150.155,68)	(150.155,68)
Υπόλοιπο 31.12.2020	68.886,21	0,00	0,00	755.651,76	824.537,97
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2020	36.299,00			30.193,82	66.492,82
Αξία κτήσεως					
Υπόλοιπο 1.1.2021	105.185,21	0,00	0,00	785.845,58	891.030,79
Προσθήκες περιόδου	668.587,37	0,00	0,00	157.792,13	826.379,50
Πάγια νέων θυγατρικών	0,00	48.292,05	14.849,59	45.157,21	108.298,85
Υπόλοιπο 31.12.2021	773.772,58	48.292,05	14.849,59	988.794,92	1.825.709,14
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις					
Υπόλοιπο 1.1.2021	68.886,21	0,00	0,00	755.651,76	824.537,97
Αποσβέσεις περιόδου	34.510,34	0,00	0,00	148.512,71	183.023,05
Αποσβέσεις πάγιων νέων θυγατρικών		48.291,98	14.849,57	40.389,4	103.530,59
Υπόλοιπο 31.12.2021	103.396,55	48.291,98	14.849,57	944.553,51	1.111.091,61
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2021	670.376,03	0,07	0,02	44.241,41	714.617,53

Πίνακας μεταβολών ενσώματων πάγιων στοιχείων ιδιοχρησιμοποιούμενων	Εταιρεία		Σύνολο
	Κτίρια	Έπιπλα & Λοιπός εξοπλισμός	
Αξία κτήσεως			
Υπόλοιπο 1.1.2020	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	0,00	(150.160,79)	(150.160,79)
Υπόλοιπο 31.12.2020	46.290,65	140.254,43	186.545,08
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις			
Υπόλοιπο 1.1.2020	0,00	219.551,76	219.551,76
Αποσβέσεις περιόδου	9.991,65	40.664,53	50.656,18
Μειώσεις αποσβέσεων περιόδου	0,00	(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
Αξία κτήσεως			
Υπόλοιπο 1.1.2021	46.290,65	140.254,43	186.545,08
Προσθήκες περιόδου	668.587,37	157.792,13	826.379,50
Υπόλοιπο 31.12.2021	714.878,02	298.046,56	1.012.924,58
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις			
Υπόλοιπο 1.1.2021	9.991,65	110.060,62	120.052,27
Αποσβέσεις περιόδου	34.510,34	147.992,60	182.502,94
Υπόλοιπο 31.12.2021	44.501,99	258.053,22	302.555,21
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2021	670.376,03	39.993,34	710.369,37

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, αφορούν τα δικαιώματα χρήσης κτηρίων (γραφεία) Εταιρείας και αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος	Εταιρεία
	Κτίρια	Κτίρια
Αξία κτήσεως		
Υπόλοιπο 1.1.2020		
Προσθήκες περιόδου	123.173,00	123.173,00
Υπόλοιπο 31.12.2020	123.173,00	123.173,00
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις		
Υπόλοιπο 1.1.2020		
Αποσβέσεις μισθώσεων περιόδου	37.636,19	37.636,19
Υπόλοιπο 31.12.2020	37.636,19	37.636,19
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2020	85.536,81	85.536,81
Αξία κτήσεως		
Υπόλοιπο 1.1.2021	123.173,00	123.173,00
Προσθήκες περιόδου	1.111.764,24	1.111.764,24
Μισθώσεις νέων θυγατρικών	58.606,97	0,00
Μειώσεις περιόδου	(105.467,87)	(123.173,00)
Υπόλοιπο 31.12.2021	1.188.076,34	1.111.764,24
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις		
Υπόλοιπο 1.1.2021	37.636,19	37.636,19
Αποσβέσεις μισθώσεων περιόδου	92.520,96	92.520,96
Αποσβέσεις μισθώσεων νέων θυγατρικών	29.648,81	0,00
Μειώσεις αποσβέσεων περιόδου	(50.693,52)	(68.398,65)
Υπόλοιπο 31.12.2021	109.112,44	61.758,50
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2021	1.078.963,90	1.050.005,74

6.5 Άυλα πάγια

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

	Όμιλος	Εταιρεία
Πίνακας μεταβολών άυλων παγίων		
στοιχείων		
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 1.1.2020	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
Αξία κτήσεως		
Υπόλοιπο 1.1.2021	148.757,35	107.831,38
Προσθήκες περιόδου	11.241,87	11.241,87
Πάγια νέων θυγατρικών	7.868,61	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2021	167.867,83	119.073,25
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις		
Υπόλοιπο 1.1.2021	132.911,11	91.985,14
Αποσβέσεις περιόδου	5.568,82	5.568,82
Αποσβέσεις παγίων νέων θυγατρικών	3.846,09	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2021	142.326,02	97.553,96
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2021	25.541,81	21.519,29

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αφορούν λογισμικά προγράμματα.

6.6 Συμμετοχές σε θυγατρικές

Οι συμμετοχές Εταιρείας για τις 31.12.2021 και 31.12.2020 έχουν ως εξής:

	Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	9.426.462,10	25.001,00
Αγορές μετοχών από θυγατρική	18.000,00	15.000,00
Απόκτηση νέων θυγατρικών μέσω εισφοράς σε είδος	23.556.336,00	7.356.237,00
Απόκτηση νέων θυγατρικών με μετρητά	11.159.842,30	0,00
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	25.401,95	2.030.224,10
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	44.186.042,35	9.426.462,10

Η Εταιρεία συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο των κάτωθι εταιρειών:

31/12/2021	Κόστος	Ποσοστό
ΕΜΕΛ ΑΕ	962.500,00	90,13%
PASAL CYPRUS LTD	6.127,05	100%
ARVEN A.E.	1.110.000,00	100%
JPA A.E.E.Σ.	7.356.237,00	100%
MFGVR LTD	10.000,00	100%
ΘΕΣΜΙΑ ΑΕ	2.932.391,00	100%
STENHUS ΡΙΚΙΑ ΑΕ	1.909.416,00	100%
STENHUS ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ	7.505.522,00	100%
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΕ	3.452.635,00	100%
ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΕ	6.754.015,00	100%
ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.	2.002.240,00	100%
PREMIA ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑ Α.Ε.	25.000,00	100%
TOP REALTY A.E.	5.877.111,17	100%
ZONAS A.E.	4.282.848,13	100%
Επενδύσεις σε θυγατρικές	44.186.042,35	

31/12/2020	Κόστος	Ποσοστό
ΕΜΕΛ ΑΕ	962.500,00	90,13%
PASAL CYPRUS LTD	5.725,10	100%
ARVEN ΑΕ	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	

Την 31.08.2021 συστήθηκε η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «PREMIA ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με σκοπό τη διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων, η οποία είναι νεοσυσταθείσα και χωρίς δραστηριότητα με μετοχικό κεφάλαιο ύψους €25 χιλ. το οποίο καταβλήθηκε εντός του Οκτωβρίου 2021.

Η Εταιρεία μέσα στη χρήση αγόρασε από την θυγατρική MFGVR LTD, 90.000 μετοχές της θυγατρικής ARVEN ΑΕ, το οποίο αποτελεί το 82% του μετοχικού της κεφαλαίου, έναντι ποσού €18.000.

Την 29.06.2021 υπογράφηκε η σύμβαση μεταβίβασης του 100% των μετοχών των πιο κάτω εταιρειών με αντάλλαγμα τη διάθεση 16.358.565 νέων μετοχών της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας €0,50 εκάστη και με τιμή διάθεσης €1,44 εκάστη πλέον τη καταβολή μετρητών ποσού € 999.883,00.

Οι εν λόγω εταιρείες που αποκτήθηκαν ενσωματώθηκαν στις Ετήσιες Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα κατωτέρω:

- Η “ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ” που αποκτήθηκε κατά ποσοστό 71,04% του μετοχικού κεφαλαίου με εισφορά σε είδος και κατά ποσοστό 28,96% του μετοχικού κεφαλαίου με αγορά με μετρητά (€999.883,00) περιλήφθηκε σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 3 με τη “μέθοδο της απόκτησης” (Acquisition method).
- Οι εταιρείες “STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”, “ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ”, “ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ”, “STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ” και “ΑΔΑΜ-ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ” που αποκτήθηκαν από την “PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ” κατά ποσοστό 100% του μετοχικού κεφαλαίου με εισφορά από την μητρική “STERNER STENHUS GREECE AB” αποτελούν τόσο πριν όσο και μετά την εισφορά εταιρείες υπό κοινό έλεγχο, δηλαδή υπό τον έλεγχο της “STERNER STENHUS GREECE AB”.

Το Δ.Π.Χ.Α. 3 (παράγραφος 3) εξαιρεί από το εύρος εφαρμογής του τις συνενώσεις επιχειρήσεων υπό κοινό έλεγχο. Απουσία ειδικής πρόβλεψης στο σχετικό πρότυπο (Δ.Π.Χ.Α. 3) εφαρμόστηκαν όσα αναφέρονται στο Δ.Λ.Π. 8 (παρ. 10-12) και η διοίκηση έκρινε πως η “μέθοδος της απόκτησης” (Acquisition method) είναι η καταλληλότερη λογιστική μέθοδος για να παρουσιασθεί στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου η ανωτέρω συνένωση επιχειρήσεων υπό κοινό έλεγχο.

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

(ποσά σε €) 29/06/2021	ΘΕΣΜΙΑ ΑΕ	ΡΙΚΙΑ ΑΕ	ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ 1 ΑΕ	ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΕ	ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	ΣΥΝΟΛΟ
Περιουσιακά στοιχεία							
Μη κυκλοφορούντα							
Επενδύσεις σε ακίνητα	6.600.000,00	4.420.000,00	15.350.000,00	6.670.000,00	14.800.000,00	7.366.000,00	55.206.000,00
Ενσώματα πάγια στοιχεία	0,34	4.507,88	0,00	0,00	0,00	0,00	4.508,22
Δικαιώματα χρήσης παγίων		4.335,94	5.781,27	0,00	0,00	0,00	10.117,21
Λοιπές απαιτήσεις	901,29		1.100,00	0,00	0,00	0,00	2.001,29
Σύνολο	6.600.901,63	4.428.843,82	15.356.881,27	6.670.000,00	14.800.000,00	7.366.000,00	55.222.626,72
Κυκλοφορούντα							
Απαιτήσεις από πελάτες	203.374,34	0,00	0,00	216.167,00	102.701,64	0,00	522.242,98
Λοιπές απαιτήσεις	74.759,91	2.919,61	6.960,04	507.726,61	73.575,07	0,00	665.941,24
Δεσμευμένες καταθέσεις	73.954,26	88.912,82	455.565,26	0,00	0,00	0,00	618.432,34
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	18.984,20	166.884,44	559.507,50	169.195,31	400.799,15	130.750,85	1.446.121,45
Σύνολο	371.072,71	258.716,87	1.022.032,80	893.088,92	577.075,86	130.750,85	3.252.738,01
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	6.971.974,34	4.687.560,69	16.378.914,07	7.563.088,92	15.377.075,86	7.496.750,85	58.475.364,73
Υποχρεώσεις							
Μακροπρόθεσμες							
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	3.290.500,62	2.187.500,00	7.408.944,57	0,00	0,00	102.102,00	12.989.047,19
Υποχρεώσεις μισθώσεων	0,00	1.830,99	2.526,25	0,00	0,00	4.392.587,68	4.396.944,92
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	1.352.874,92	161.855,60	1.113.080,73	716.206,28	1.311.075,66	269.965,20	4.925.058,39
Λοιπές υποχρεώσεις	460.409,30	56.000,00	227.206,98	43.132,00	114.123,34	78.700,00	979.571,62
Σύνολο	5.103.784,84	2.407.186,59	8.751.758,53	759.338,28	1.425.199,00	4.843.354,88	23.290.622,12
Βραχυπρόθεσμες							
Προμηθευτές	0,00	0,00	0,00	2.805.803,99	5.466,66	355.565,39	3.166.836,04
Τρέχων φόρος εισοδήματος	40.493,25	0,00	0,00	5.805,44	0,00	0,00	46.298,69
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	165.142,96	137.500,00	449.553,43	0,00	8.760.000,00	0,00	9.512.196,39
Υποχρεώσεις μισθώσεων		2.636,97	3.431,03	0,00	0,00	302.843,89	308.911,89
Λοιπές υποχρεώσεις	62.507,67	80.590,64	409.750,93	1.193.533,10	101.322,48	7.158,61	1.854.863,43
Σύνολο	268.143,88	220.727,61	862.735,39	4.005.142,53	8.866.789,14	665.567,89	14.889.106,44
Σύνολο Υποχρεώσεων	5.371.928,72	2.627.914,20	9.614.493,92	4.764.480,81	10.291.988,14	5.508.922,77	38.179.728,56
Σύνολο καθαρής θέσης	1.600.045,62	2.059.646,49	6.764.420,15	2.798.608,11	5.085.087,72	1.987.828,08	20.295.636,17

(ποσά σε €)
29/06/2021

	ΘΕΣΜΙΑ ΑΕ	ΡΙΚΙΑ ΑΕ	ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ 1 ΑΕ	ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΕ	ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	ΣΥΝΟΛΟ
Μετοχές που εκδόθηκαν, στην εύλογη αξία τους	2.932.391,00	1.909.416,00	7.505.522,00	2.452.752,00	6.754.015,00	2.002.240,00	23.556.336,00
Μετρητά που καταβλήθηκαν	0,00	0,00	0,00	999.883,00	0,00	0,00	999.883,00
Υπεραξία (Goodwill)	(1.332.345,38)		(741.101,85)	(654.026,89)	(1.668.927,28)	(14.411,92)	(4.410.813,32)
Κέρδη από απόκτηση θυγατρικής	0,00	150.230,49	0,00	0,00	0,00	0,00	150.230,49

Η υπεραξία προέκυψε κυρίως από τις προοπτικές που σχετίζονται με την αναμενόμενη ανάπτυξη του κλάδου των ακινήτων στο οποίο δραστηριοποιούνται οι εξαγοραζόμενες εταιρείες και την αποδοτικότερη εκμετάλλευση των πόρων τους.

Οι ταμειακές εισροές / εκροές κατά την εξαγορά έχουν ως ακολούθως:

	ΘΕΣΜΙΑ ΑΕ	ΡΙΚΙΑ ΑΕ	ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΑΕ	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ 1 ΑΕ	ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΕ	ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ	ΣΥΝΟΛΟ
Καθαρά μετρητά που αποκτήθηκαν με τη θυγατρική	18.984,20	166.884,44	559.507,50	169.195,31	400.799,15	130.750,85	1.446.121,45
Μετρητά που καταβλήθηκαν	0,00	0,00	0,00	(999.883,00)	0,00	0,00	(999.883,00)
Καθαρές ταμειακές εισροές / εκροές	18.984,20	166.884,44	559.507,50	(830.687,69)	400.799,15	130.750,85	446.238,45

Το σύνολο της υπεραξίας (goodwill) ποσού € 4.410.813,32 που προέκυψε από την εξαγορά επιχειρήσεων του τομέα των βιομηχανικών ακινήτων, εντάχθηκε για σκοπούς ελέγχου απομείωσης της αξίας της στα περιουσιακά στοιχεία του τομέα βιομηχανικών ακινήτων, δεδομένου ότι σε αυτό το επίπεδο παρακολουθείται εσωτερικά από τη διοίκηση. Από τον έλεγχο απομείωσης που διενεργήθηκε την 31.12.2021 βάσει των συνολικών χρηματορρών του εν λόγω τομέα, δεν προέκυψαν ζημίες απομείωσης.

Την 30.11.2021 υπογράφηκε η σύμβαση μεταβίβασης του 100% των μετοχών των εταιρειών Zonas και Top Realty . Το κόστος κτήσης των μετοχών των εν λόγω εταιρειών ανήλθε σε €10.160 χιλ.

Η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων των εταιρειών που αποκτήθηκαν είναι:

	TOP REALTY ΑΕ 30/11/2021	ZONAS ΑΕ 30/11/2021	ΣΥΝΟΛΟ
Περιουσιακά στοιχεία			
Μη κυκλοφορούντα			
Επενδύσεις σε ακίνητα	6.175.631,91	4.518.903,06	10.694.534,97
Δικαιώματα χρήσης παγίων	14.479,08	14.479,08	28.958,16
Άυλα πάγια	0,00	4.022,52	4.022,52
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	555,00	505,00	1.060,00
Σύνολο	6.190.665,99	4.537.909,66	10.728.575,65
Κυκλοφορούντα			
Απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	36.022,00	0,00	36.022,00
Λοιπές απαιτήσεις	91.419,34	101.653,53	193.072,87
Δεσμευμένες καταθέσεις	0,00	90.666,36	90.666,36
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	95.356,92	11.384,26	106.741,18
Σύνολο	222.798,26	203.704,15	426.502,41
Σύνολο Ενεργητικού	6.413.464,25	4.741.613,81	11.155.078,06
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες			
Υποχρεώσεις μισθώσεων	13.935,37	13.935,37	27.870,74
Λοιπές υποχρεώσεις	247.944,03	103.410,15	351.354,18
Σύνολο	261.879,40	117.345,52	379.224,92

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές	14.037,01	148.949,67	162.986,68
Υποχρεώσεις μισθώσεων	2.123,99	2.123,99	4.247,98
Λοιπές υποχρεώσεις	2.021,91	2.740,54	4.762,45
Σύνολο	18.182,91	153.814,20	171.997,11
Σύνολο Υποχρεώσεων	280.062,31	271.159,72	551.222,03
Σύνολο καθαρής θέσης			
	6.133.401,94	4.470.454,09	10.603.856,03
Μετρητά που καταβλήθηκαν			
Κέρδη από απόκτηση θυγατρικής	5.877.111,17	4.282.848,13	10.159.959,30
	256.290,77	187.605,96	443.896,73
Η ταμειακή εκροή κατά την εξαγορά έχει ως ακολούθως :			
	TOP REALTY AE	ZONAS AE	ΣΥΝΟΛΟ
Καθαρά μετρητά που αποκτήθηκαν με τη θυγατρική	95.356,92	11.384,26	106.741,18
Μετρητά που καταβλήθηκαν	5.877.111,17	4.282.848,13	10.159.959,30
Καθαρή ταμειακή εκροή	(5.781.754,25)	(4.271.463,87)	(10.053.218,12)

Από την ημερομηνία της εξαγοράς τους, όλες οι θυγατρικές έχουν συνεισφέρει ποσό € 7.674.775,74 στα καθαρά κέρδη του Ομίλου εκ των οποίων ποσό €4.940.329,07 από την αναπροσαρμογή αναβαλλόμενης φορολογίας λόγω αλλαγής φορολογικού καθεστώτος σε Α.Ε.Ε.Α.Π.

6.7 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται εξής

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Δοσμένες εγγυήσεις	38.929,17	8.215,20	34.692,88	5.940,20
Σύνολο	38.929,17	8.215,20	34.692,88	5.940,20

6.8 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι πελάτες του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Πελάτες	720.034,21	41.161,25	210.796,04	0,00
Επιταγές εισπρακτέες	0,00	250.000,00	0,00	250.000,00
Μείον: Απομειώσεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(30.755,68)	0,00	0,00	0,00
Πελάτες (εισπράξιμες απαιτήσεις)	689.278,53	291.161,25	210.796,04	250.000,00

Η χρονική ενηλικίωση των εμπορικών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Χωρίς Καθυστέρηση	678.872,96	250.000,00	210.796,04	250.000,00
>181 ημέρες	10.405,57	41.161,25	0,00	0,00
Σύνολο	689.278,53	291.161,25	210.057,80	250.000,00

Η κίνηση της απομείωσης για επισφαλείς απαιτήσεις έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	0,00	0,00	0,00	0,00
Απομειώσεις περιόδου	30.755,68	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο τέλος χρήσης	30.755,68	0,00	0,00	0,00

Η εύλογη αξία των απαιτήσεων του Ομίλου θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους, καθώς η είσπραξή τους αναμένεται να πραγματοποιηθεί σε χρονικό διάστημα τέτοιο που η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος θεωρείται ασήμαντη. Η μεταβολή σε σχέση με την προηγούμενη περίοδο οφείλεται κυρίως στην απόκτηση νέων θυγατρικών, καθώς και στην αναδιάρθρωση της περιουσιακής κατάστασης της μητρικής μέσω της αγοράς νέων ακινήτων.

6.9 Λοιπές απαιτήσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Χρεώστες διάφοροι	161.643,34	117.830,41	1.212,91	13.268,57
Ελληνικό Δημόσιο	724.009,98	16.469,24	39.509,08	16.469,23
Προκαταβολές	6.717,91	0,00	1.015,11	0,00
Λογ./σμοί διαχ/σεως προκαταβολών & πιστώσεων	12.974,15	0,00	0,00	0,00
Έξοδα επομένων χρήσεων	51.742,72	11.666,30	45.402,96	
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	59.322,60	0,00	59.322,60	11.666,30
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(484,12)	(84,12)	(84,12)	(84,12)
Σύνολο	1.015.926,58	145.881,83	146.378,54	41.319,98

Η απαίτηση του Ομίλου από το Ελληνικό Δημόσιο αφορά α) απαίτηση από ΦΠΑ ποσού € 667.733,09 και β) παρακράτηση φόρου εισοδήματος ποσού € 56.276,89.

Η μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο ταυτίζεται με τις λογιστικές αξίες των απαιτήσεων.

6.10 Δεσμευμένες καταθέσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Καταθέσεις όψεως	7.431.812,96	2.400.771,07	3.249.632,49	766.443,70
Σύνολο	7.431.812,96	2.400.771,07	3.249.632,49	766.443,70

Η Εταιρεία διατηρεί σε δεσμευμένο λογαριασμό ποσό ύψους € 3.250 χιλ. ως συμβατική της υποχρέωση που απορρέει από τις δανειακές συμβάσεις.

Η θυγατρική εταιρεία JPA ΑΕΕΣ διατηρεί σε δεσμευμένο λογαριασμό ποσό ύψους €3.500χιλ. ως συμβατική της υποχρέωση που απορρέει από τις δανειακές συμβάσεις.

Οι νέες θυγατρικές διατηρούν σε δεσμευμένους λογαριασμούς ποσό ύψους € 681 χιλ. ως συμβατική τους υποχρέωση που απορρέουν από τις δανειακές συμβάσεις.

6.11 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ταμείο	2.269,46	214,38	838,36	213,12
Καταθέσεις όψεως	21.871.110,75	1.863.391,71	19.932.876,40	170.482,44
Σύνολο	21.873.380,21	1.863.606,09	19.933.714,76	170.695,56

Η μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο από τις καταθέσεις είναι μηδενική. Η μεταβολή στην Εταιρεία οφείλεται στην αύξηση με μετρητά του μετοχικού κεφαλαίου (Σημ.6.13)

Η μεταβολή στον Όμιλο οφείλεται στην προσθήκη των νέων θυγατρικών και την αύξηση με μετρητά του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

6.12 Μετοχικό Κεφάλαιο

Την 31.12.2021 το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανερχόταν σε € 43.563.581 διαιρούμενο σε 87.127.162 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη.

Στις 27.7.2021 ολοκληρώθηκε επιτυχώς η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας συνολικής αξίας € 75 εκ. η οποία πιστοποιήθηκε κατά την ίδια ημερομηνία από το Διοικητικό Συμβούλιο της. Αναλυτικότερα, πραγματοποιήθηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των €26.041.665,50, με την έκδοση έως 52.083.331 νέων, κοινών, άυλων, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας €0,50 εκάστης, εν μέρει με την εισφορά περιουσιακών στοιχείων (Εισφερόμενες Μετοχές και Εισφερόμενες Ομολογίες) με την έκδοση 19.086.655 νέων μετοχών και εν μέρει με καταβολή μετρητών με την έκδοση 32.996.676 νέων μετοχών, με τιμή διάθεσης €1,44 ανά νέα μετοχή, με αποκλεισμό (κατάργηση) του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας. Η διαφορά μεταξύ (α) της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών που καλύπτονται με εισφορά περιουσιακών στοιχείων και αποτίμησης αυτών, ήτοι €17.941.455,70, και (β) της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών που καλύπτονται με καταβολή μετρητών και της τιμής διάθεσης αυτών, ήτοι €31.016.875,44, δηλαδή συνολικά €48.958.331,14, έχει αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας «Διαφορά υπέρ το άρτιο».

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

Την 02.06.2021 ολοκληρώθηκε η διαδικασία εκποίησης των 715 κοινών ονομαστικών μετοχών της που προέκυψαν ως κλασματικά υπόλοιπα από την Αύξηση της ονομαστικής αξίας κάθε μετοχής που αποφασίστηκε στην Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων, που πραγματοποιήθηκε στις 02.12.2019 και εγκρίθηκε βάσει της υπ' αρ. πρωτ. 1888147/25-2-2020 απόφασης του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων.

Το τελικό καθαρό προϊόν της εκποίησης ανέρχεται σε 1.043,46 ευρώ που αντιστοιχεί σε 1,46 ευρώ για κάθε ακέραια μετοχή.

Κατά την 31.12.2021, η Εταιρεία κατείχε 32.997 ίδιες μετοχές με μέση τιμή κτήσης 1,46 € .Σημειώνεται ότι οι θυγατρικές της δεν κατέχουν μετοχές της Εταιρείας.

Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας, δεν υφίστανται περιπτώσεις μετατρέψιμων κινητών αξιών, ανταλλάξιμων κινητών αξιών ή κινητών αξιών με τίτλους επιλογής («warrants»).

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας που δεν αντιπροσωπεύουν κεφάλαιο

6.13 Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Διαφορά από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	83.787.161,85	34.854.911,62	83.813.242,76	34.854.911,62
Έξοδα αύξησης μετοχικού	(3.826.649,60)	(2.168.113,99)	(3.826.649,60)	(2.142.033,08)
	79.960.512,25	32.686.797,63	79.986.593,16	32.712.878,54

Η Διαφορά υπέρ το άρτιο της Εταιρείας προέκυψε με την έκδοση μετοχών έναντι μετρητών σε αξία μεγαλύτερης της ονομαστικής τους αξίας. Το εισπραχθέν και καταχωρηθέν στο κονδύλι ποσό μειώθηκε κατά τα έξοδα της εκδόσεως. Η Διαφορά υπέρ το άρτιο δεν είναι διαθέσιμη για διανομή αλλά μπορεί να κεφαλαιοποιηθεί ή να συμψηφισθεί με ζημίες του λογαριασμού Αποτελέσματα εις νέον. Η μεταβολή τη Διαφοράς υπέρ το άρτιο της περιόδου ποσού € 48.958.331,14 οφείλεται στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας συνολικής αξίας € 75 εκ. η οποία ολοκληρώθηκε επιτυχώς την 27.07.21 και πιστοποιήθηκε κατά την ίδια ημερομηνία από το Διοικητικό Συμβούλιο της. (βλέπε Σημείωση 6.12).

6.14 Αποθεματικά

Τα αποθεματικά του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Τακτικό αποθεματικό	2.369.049,65	2.340.646,19	2.330.506,31	2.330.506,31
Αφορολόγητα αποθεματικά	47.118.241,67	47.118.241,67	47.118.241,67	47.118.241,67
Ειδικά αποθεματικά	2.267.555,60	2.267.555,60	2.267.555,60	2.267.555,60
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	211.333,00	0,00	211.333,00	0,00
Λοιπά αποθεματικά	1.115.858,56	1.115.858,56		
Σύνολο	53.082.038,48	52.842.302,02	51.927.636,58	51.716.303,58

Το τακτικό αποθεματικό διανέμεται μόνο κατά τη λύση της Εταιρείας, μπορεί όμως να συμψηφιστεί με συσσωρευμένες ζημιές.

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.

Προγράμματα παροχής κινήτρων

Τα μακροπρόθεσμο αποθεματικά προγραμμάτων παροχής κινήτρων αφορά τη θέσπιση μακροπρόθεσμου προγράμματος παροχής κινήτρων στα μέλη του Δ.Σ., το προσωπικό και συνεργάτες της Εταιρείας. Το πρόγραμμα είναι σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, του Ν. 4706/2020. Οι βασικοί στόχοι του προγράμματος είναι η εναρμόνιση των συμφερόντων των Δικαιούχων της Εταιρείας με τα συμφέροντα των Μετόχων και η παροχή επιπλέον κινήτρων προς το σκοπό επίτευξης των μακροπρόθεσμων στρατηγικών, οικονομικών και λειτουργικών στόχων της Εταιρείας. Προς το σκοπό εφαρμογής του προγράμματος η Εταιρεία θα χρησιμοποιεί ίδιες μετοχές τις οποίες θα αποκτήσει σύμφωνα με την εφαρμοστέα νομοθεσία είτε θα εκδίδει νέες μετοχές με κεφαλαιοποίηση μη διανεμηθέντων κερδών ή διανεμητών αποθεματικών ή διαφοράς από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο. Ο ανώτατος αριθμός των προς διάθεση μετοχών θα αντιστοιχεί στο 0,5% του μετοχικού κεφαλαίου Εταιρείας ανά έτος ενώ δεν θα υπερβαίνει συνολικά για όλη την διάρκεια του προγράμματος το 1,2% του μετοχικού κεφαλαίου. Οι Δικαιούχοι θα θεμελιώνουν τα δικαιώματά τους με κριτήριο (δείκτη απόδοσης). Οι στόχοι για την μέτρηση της απόδοσης θα εκτιμώνται με βάση την Ακαθάριστη Αξία των Στοιχείων Ενεργητικού «Gross Asset Value» και την Καθαρή Αξία των Στοιχείων Ενεργητικού «Net Asset Value» της Εταιρείας κατά τις χρήσεις 2021, 2022 και 2023. Ως Ακαθάριστη Αξία των Στοιχείων Ενεργητικού «GAV» θεωρείται η ακαθάριστη αξία των ακινήτων, συμμετοχών, συμβάσεων παραχώρησης και ταμειακών διαθεσίμων της Εταιρείας με ημερομηνία 31.12. εκάστης χρήσης.

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

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

Η αξία του προγράμματος για τη χρήση 2021 ανέρχεται σε € 634 χιλ. Το ποσό του εξόδου που έχει λογιστικοποιηθεί για τη χρήση του 2021 ανέρχεται σε € 211 χιλ. το οποίο έχει αναγνωρισθεί ως αποθεματικό στην Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων.

Στις 31.12.2021 οι δικαιούχοι είχαν θεμελιώσει δικαιώματα εξάσκησης για 411.688 μετοχές.

6.15 Αποτελέσματα εις νέον

Τα αποτελέσματα εις νέον αναλύονται στον ακόλουθο πίνακα:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Υπόλοιπο κατά την έναρξη της χρήσης	(65.197.935,54)	(86.027.062,76)	(67.279.462,99)	(61.728.118,00)
Καθαρά κέρδη (ζημιές) χρήσης, που αντιστοιχούν στους μετόχους της εταιρείας από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	14.590.301,74	2.092.397,35	3.940.530,05	1.204.307,27
Καθαρά κέρδη (ζημιές) χρήσης, που αντιστοιχούν στους μετόχους της εταιρείας από διακοπιές δραστηριότητες	0,00	25.551.553,90	0,00	0,00
Μεταφορά σε αποθεματικά της ωφέλειας από διαγραφή υποχρεώσεων του άρθρο 62 Ν.4389/2016	0,00	(6.755.652,26)	0,00	(6.755.652,26)
Μεταφορά σε Δικαιώματα που δεν ασκούν έλεγχο	0,00	(59.171,77)	0,00	0,00
Μεταφορά σε τακτικό αποθεματικό	(28.403,46)	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο στη λήξη της χρήσης	(50.636.037,26)	(65.197.935,54)	(63.338.932,94)	(67.279.462,99)

6.16 Δάνεια

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

	Όμιλος			
	31/12/2021		31/12/2020	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Ομολογιακά δάνεια	40.730.578,56	25.330.739,05	3.776.000,00	14.334.000,00
Μακροπρόθεσμα δάνεια	1.785.760,93	30.554.224,21	1.429.790,08	27.063.210,42
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	0,00	0,00	3.405.656,07	0,00
Σύνολο δανείων	42.516.339,49	55.884.963,26	8.611.446,15	41.397.210,42

	Εταιρεία			
	31/12/2021		31/12/2020	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Ομολογιακά δάνεια	39.663.519,13	1.916.233,61	3.776.000,00	14.334.000,00
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	0,00	0,00	3.108.176,83	0,00
Σύνολο δανείων	39.663.519,13	1.916.233,61	6.884.176,83	14.334.000,00

Η μεταβολή στις Δανειακές Υποχρεώσεις έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Δανειακές Υποχρεώσεις έναρξης περιόδου	50.008.656,57	25.039.926,58	21.218.176,83	25.039.926,58
Δανειακές Υποχρεώσεις Θυγατρικών που αποκτήθηκαν στην χρήση	23.954.071,02	28.790.479,74	0,00	0,00
Ταμειακές εισροές (Δάνεια)	97.525.402,00	20.300.000,00	46.399.270,00	20.300.000,00
Ταμειακές εκροές (Δάνεια)	(69.186.826,84)	(25.073.556,89)	(22.137.694,09)	(25.073.556,89)
Κεφαλοποίηση δανείων	(3.900.000,00)	0,00	(3.900.000,00)	0,00
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	0,00	951.807,14	0,00	951.807,14
Δανειακές Υποχρεώσεις λήξης περιόδου	98.401.302,75	50.008.656,57	41.579.752,74	21.218.176,83

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ποσά σε ευρώ				
Μέχρι 1 έτος	42.516.339,49	8.611.446,15	39.663.519,13	6.884.176,83
Από 2 έως 5 έτη	28.651.862,51	22.264.538,94	1.916.233,61	14.334.000,00
Περισσότερο των 5 ετών	27.233.100,75	19.132.671,48	0,00	0,00
Σύνολο	98.401.302,75	50.008.656,57	41.579.752,74	21.218.176,83

Κυριότερες δανειακές συμβάσεις Ομίλου

Κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους € 41 εκ. εκδόσεως της Εταιρείας

Η Εταιρία την 10.12.2020 εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού κεφαλαίου ύψους έως €41.100.000 διαιρούμενο σε 41.100.000 ονομαστικές ομολογίες, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1,00) εκάστη, με τιμή έκδοσης στο άρτιο, το οποίο καλύφθηκε από την Alpha Bank, ως ομολογιούχο.

Η εκταμίευση μέρους του δανείου, ποσού €35.998 χιλ. πραγματοποιήθηκε στις 18.01.2021, ενώ στις 27.04.2021 εκταμιεύτηκε το υπόλοιπο ποσό του δανείου €5.102.000, για την αγορά του ακινήτου στη θέση Ήμερος Τόπος.

Στις 08.01.2021 εγγράφηκαν υποθήκες επί τριών (3) ακινήτων της Εταιρείας στις θέσεις Κύριλλος, Ψάρι και Ήμερος Τόπος στον Ασπρόπυργο Αττικής, και του ακινήτου της Εταιρείας στο 27 χλμ. ΠΕΟ Αθηνών – Κορίνθου, Ελευσίνα για εξασφάλιση του εν λόγω δανείου.

Την 22.6.2021 η ομολογιούχος Alpha Bank μεταβίβασε το 34% του συνόλου των Ομολογιών Σειράς Α και Σειράς Β στην Τράπεζα Πειραιώς.

Την 2/2/2022 έγινε αποπληρωμή ποσού 39,4 εκ. του ανωτέρω Ομολογιακού Δανείου της Alpha Bank.

Κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους € 2,6 εκ. εκδόσεως της Εταιρείας

Η Εταιρία εξέδωσε την 15.1.2021 κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού κεφαλαίου €2.600.000 το οποίο καλύφθηκε από την Sterner Stenhus Greece, ως ομολογιούχο δανειστή με σκοπό την απόκτηση από την Εταιρεία του ακινήτου επί της Λεωφόρου Λαυρίου 76 στην Παιανία Αττικής.

Κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους € 1 εκ. εκδόσεως της Εταιρείας

Η Εταιρία την 05.05.2021 εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού κεφαλαίου €1.000.000 το οποίο καλύφθηκε από την Sterner Stenhus Greece, ως ομολογιούχο δανειστή με σκοπό την εξόφληση απόκτησης ποσοστού 28,96% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 με μετρητά. Στις 30.07.2021 η Εταιρεία προχώρησε σε εξόφληση του.

Κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους € 1,7 εκ. εκδόσεως της Εταιρείας

Η Εταιρεία την 29.06.2021 εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού κεφαλαίου έως €1.700.000 το οποίο καλύφθηκε από την Τράπεζα Πειραιώς, ως ομολογιούχο, με σκοπό την αποπληρωμή υφιστάμενου δανεισμού από την Sterner Stenhus Greece.

Στις 2.7.2021 εγγράφηκε προσημείωση υποθήκης επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της Εταιρείας επί της Λ. Λαυρίου 76, Παιανία για εξασφάλιση του εν λόγω δανείου.

Κεφαλαιοποίηση δανείων ύψους € 3,9 εκ. εκδόσεως της Εταιρείας

Στις 29.06.2021 υπογράφηκε σύμβαση μεταβίβασης ομολογιών στην Εταιρεία με σκοπό την ανταλλαγή με την έκδοση 2.728.090 νέων μετοχών ονομαστικής αξία ποσού € 0,50 και τιμή διάθεσης 1,44 ανά μετοχή. Συγκεκριμένα μεταβιβάστηκαν:

- Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της Εταιρείας με ομολογιούχο την Sterner Stenhus Greece, εκδοθέν την 01.07.2020 ποσού €1.300.000,00
- Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της Εταιρείας με ομολογιούχο την Sterner Stenhus Greece, εκδοθέν την 15.01.2021 ποσού €2.600.000,00

Κατόπιν της απόκτησης των Εισφερόμενων Ομολογιών, η Εταιρεία στις 29.06.2021 προέβη σε ακύρωσή τους.

Κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους € 35,6 εκ. εκδόσεως της θυγατρικής JPA

Την 24.06.2021 έγινε αναχρηματοδότηση των δανείων της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων και του προγράμματος JESSICA που είχε λάβει η εταιρεία JPA ΑΕΕΣ, μέσω έκδοσης από την ίδια και κάλυψης από την Alpha Bank ομολογιακού δανείου συνολικού ύψους €35,6 εκ. Με το εν λόγω δάνειο πραγματοποιήθηκε η εξόφληση των υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων της εταιρείας (συμπεριλαμβανομένων σχετικών εξόδων και της ποινής πρόωρης προεξόφλησης ύψους €3,2 εκ.), καθώς και η αποπληρωμή μέρους ομολογιών προς την Εταιρεία ύψους €3,5 εκ. Για την ανωτέρω αναχρηματοδότηση η θυγατρική εταιρεία εφάρμοσε την ρύθμιση της παρ. Β3.3.6 του ΔΠΧΑ 9, σε συνδυασμό με την παρ. 19 του ΔΛΠ 1 περί παρέκκλισης για λόγους εύλογης παρουσίας των οικονομικών καταστάσεων, δεδομένου ότι η εν λόγω αναδιάρθρωση συνολικά ήταν επωφελής για την εταιρεία. Το κόστος της πρόωρης προεξόφλησης που προέκυψε από την αναχρηματοδότηση, δεν αναγνωρίστηκε ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων της περιόδου, αλλά θεωρήθηκε κόστος του νέου δανεισμού και θα προσαυξήσει το χρηματοοικονομικό κόστος στη διάρκεια εξόφλησής του, μέσω του αποτελεσματικού επιτοκίου. Από το ποσό της ποινής πρόωρης εξόφλησης € 3,2 εκ. αποσβέσθηκε στα αποτελέσματα της περιόδου ποσό € 0,28 εκατ., το οποίο προσαύξησε το χρηματοοικονομικό κόστος. Ως εκ τούτου, ο ανωτέρω λογιστικός χειρισμός είχε θετική επίδραση στα αποτελέσματα περιόδου και στην καθαρή θέση κατά ποσό € (3,2-0,28=) 2,92 εκατ.

Στην περίπτωση αναδιάρθρωσης δανείου, προκειμένου το νέο δάνειο να θεωρείται συνέχεια του υπάρχοντος, το Δ.Π.Χ.Α. 9 θεσπίζει δύο προϋποθέσεις:

(α) η παρούσα αξία των ρών του νέου δανείου δεν διαφέρει πέραν του 10% της λογιστικής αξίας του υπάρχοντος δανείου και (β) η αναδιάρθρωση αφορά τον ίδιο δανειστή.

Όταν πληρούνται οι ανωτέρω προϋποθέσεις το υπάρχον δάνειο δεν διαγράφεται και δεν αναγνωρίζεται ζημία.

Στην περίπτωση της θυγατρικής εταιρείας δεν πληρείται η δεύτερη περίπτωση, δηλαδή του ίδιου δανειστή αλλά όχι απολύτως, διότι η ALPHA BANK (νέος δανειστής) είχε ανάμειξη στο υπάρχον δάνειο της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων, ως εκπρόσωπος των ομολογιούχων δανειστών.

Η παρέκκλιση από την αρχή του Δ.Π.Χ.Α. 9 βασίζεται στην παράγραφο 19 του ΔΛΠ 1 η οποία ορίζει: «Σε εξαιρετικά σπάνιες περιπτώσεις, που η διοίκηση συμπεραίνει ότι η συμμόρφωση με μια απαίτηση των Δ.Π.Χ.Α. θα ήταν τόσο παραπλανητική που θα ερχόταν σε σύγκρουση με το σκοπό των οικονομικών καταστάσεων που τίθεται στο Πλαίσιο, δηλαδή την εύλογη παρουσίαση, **η οντότητα πρέπει να παρεκκλίνει** από την απαίτηση με τον τρόπο που αναφέρεται στην παράγραφο 20, εάν το σχετικό κανονιστικό πλαίσιο απαιτεί, ή άλλως δεν απαγορεύει τέτοια παρέκκλιση».

Η συναλλαγή της αναδιάρθρωσης ήταν επωφελής για τη θυγατρική εταιρεία, δεδομένου ότι το επιτόκιο του νέου δανεισμού μειώθηκε στο μισό περίπου των υπάρχοντων δανείων, τα οποία δεν ήταν επιλογή του Ομίλου, αλλά αναλήφθηκαν μέσω της απόκτησης της θυγατρικής εταιρείας. Επιπλέον ο νέος δανεισμός ήταν μεγαλύτερος του υπάρχοντος, ώστε να καλύψει και την ποινή πρόωρης εξόφλησης και πρόσθετη χρηματοδότηση. Συμπερασματικά η αναδιάρθρωση δεν έγινε κάτω από χρηματοοικονομική πίεση, αλλά ως επιχειρηματική επιλογή για την επίτευξη καλύτερων όρων δανεισμού. Η ποινή πρόωρης εξόφλησης υπερκαλύπτεται από το όφελος της μείωσης του χρηματοοικονομικού κόστους των επόμενων χρήσεων και πραγματοποιήθηκε χάριν του οφέλους αυτού. Η βασική λογιστική αρχή της αντιπαραθέσεως εσόδων και εξόδων επιβάλλει, τόσο η ποινή της πρόωρης εξόφλησης, όσο και το όφελος από τη μείωση του χρηματοοικονομικού κόστους να κατανέμονται στις ίδιες λογιστικές περιόδους. Η εφάπαξ καταχώριση της ποινής πρόωρης εξόφλησης στην κατάσταση αποτελεσμάτων θα ερχόταν σε αντίθεση με την ουσία της συναλλαγής.

Η μητρική εταιρεία προκειμένου να τεκμηριώσει ότι η παρέκκλιση που υιοθετήθηκε είναι δικαιολογημένη και σύμφωνη με το ΔΛΠ 1, έλαβε σχετική γνωμοδότηση από καθηγητή του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών.

Κοινό Ομολογιακό Δάνειο ύψους € 8,45 εκ. εκδόσεως της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΑΕ

Στις 6.3.2020, η STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΑΕ εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού €8.450.000 το οποίο καλύφθηκε από την Τράπεζα Eurobank A.E., ως ομολογιούχο με σκοπό την αναχρηματοδότηση υφιστάμενου δανεισμού της. Προς εξασφάλιση του δανείου υφίστανται, μεταξύ άλλων, υποθήκες επί των ακινήτων κυριότητας της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ και της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ.

Κοινό Ομολογιακό Δάνειο ύψους € 2,5 εκ. εκδόσεως της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ ΑΕ

Στις 6.3.2020, η STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ ΑΕ εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού €2.500.000 το οποίο καλύφθηκε από την Τράπεζα Eurobank A.E., ως ομολογιούχο με σκοπό την αναχρηματοδότηση υφιστάμενου δανεισμού της. Προς εξασφάλιση του δανείου υφίστανται, μεταξύ άλλων, υποθήκες επί των ακινήτων κυριότητας της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ και της STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ.

Κοινό Ομολογιακό Δάνειο ύψους € 3,8 εκ. εκδόσεως της ΘΕΣΜΙΑ ΑΕ με εμπράγματα εξασφαλίσεις, εκδοθέν τον Δεκέμβριο 2007

Η ΘΕΣΜΙΑ την 24.12.2007 εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού κεφαλαίου €7.000.000, το οποίο καλύφθηκε από την ΤΡΑΠΕΖΑ MILLENNIUM BANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η «Millennium»), ως ομολογιούχο. Την 19.12.2018 η Τράπεζα Πειραιώς, καθολική διάδοχος της Millennium και μεταξύ άλλων η ΘΕΣΜΙΑ προέβησαν σε υπογραφή γενικής συμφωνίας εξυγίανσης, την οποία επικύρωσε το Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών με την υπ' αριθ. 695/2019 απόφασή του. Δυνάμει της 12.09.2019 σύμβασης πώλησης και μεταβίβασης απαιτήσεων μεταξύ της Τράπεζας Πειραιώς, και της εταιρείας Piraeus SNF Designated Activited Company (η «Piraeus SNF»), το Δάνειο Θέσμια μεταβιβάστηκε στην τελευταία, η οποία κατέστη έτσι ομολογιούχος του δανείου. Ακόμη, δυνάμει της από 12.09.2019 σύμβασης διαχείρισης απαιτήσεων, ως ισχύει, μεταξύ της τράπεζας, της Piraeus SNF και της εταιρείας Intrum Hellas Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις, η τελευταία ανέλαβε την διαχείριση και είσπραξη των απαιτήσεων που μεταβιβάστηκαν στην ομολογιούχο.

Σύμφωνα με την πλέον πρόσφατη τροποποίηση του Δανείου Θέσμια, το ποσό κεφαλαίου του Δανείου συμφωνήθηκε στα τρία εκατομμύρια επτακόσιες ενενήντα δυο χιλιάδες πεντακόσιες εβδομήντα δυο ευρώ (€3.792.572)

Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της ADAM TEN ΑΕ, ύψους € 8,9 εκ

Στις 6.3.2021, η ADAM TEN ΑΕ εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού €8.760.000 το οποίο καλύφθηκε από τις εταιρίες TEN BRINKE DEVELOPMENTS & HOLDINGS GREECE MAE, TEN BRINKE HELLAS ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και TEN BRINKE GREECE HOLDING B.V., ως ομολογιούχους με

σκοπό την αναχρηματοδότηση υφιστάμενου δανεισμού της. Προς εξασφάλιση του δανείου υφίστανται, μεταξύ άλλων, υποθήκες επί των ακινήτων κυριότητας της.

Στις 19.7.2021 η εταιρεία ΑΔΑΜ ΤΕΝ εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού €8,9 εκ. η κάλυψη του οποίου έγινε από την Τράπεζα Πειραιώς, η εκταμίευση του οποίου πραγματοποιήθηκε στις 5.8.2021, με σκοπό την εξόφληση των υφιστάμενων δανείων της.

Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΕ, ύψους € 3,8 εκ.

Στις 08.11.2021 η εταιρεία ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΕ εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού € 3,8 εκ. η εκταμίευση του οποίου πραγματοποιήθηκε στις 15.11.2021 με σκοπό την αποπληρωμή υφιστάμενων υποχρεώσεων

Έναντι των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου της Εταιρείας έχουν εγγραφεί υποθήκες και προσημειώσεις ποσού €288.015 χιλ. Διευκρινίζεται ότι για εξασφάλιση του κοινού ομολογιακού δανείου ύψους € 41 εκ. εκδόσεως της Εταιρείας το οποίο καλύφθηκε από την Alpha Bank ως ομολογιούχο, εγγράφηκαν υποθήκες επί τεσσάρων (4) ακινήτων της Εταιρείας στις θέσεις, Κύριλλος, Ψάρι, Ήμερος Τόπος στον Ασπρόπυργο Αττικής, και επί του ακινήτου στο 27 χλμ. ΠΕΟ Αθηνών – Κορίνθου, Ελευσίνα ύψους €54.430 χιλ. σε έκαστο εξ αυτών.

6.17 Υποχρεώσεις από μισθώσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων	Μισθώσεις Κτιρίων	Σύνολο	Μισθώσεις Κτιρίων
Υπόλοιπο 1.1.2021	0,00	92.427,44	92.427,44	92.427,44
Προσθήκες περιόδου	0,00	1.111.764,24	1.111.764,24	1.111.764,24
Μειώσεις περιόδου	0,00	(71.971,52)	(71.971,52)	(61.096,60)
Μισθώσεις νέων θυγατρικών	4.695.431,57	42.543,96	4.737.975,53	0,00
Τόκοι περιόδου	145.841,90	73.886,34	219.728,24	36.419,21
Πληρωμές περιόδου	(198.116,93)	(146.938,64)	(345.055,57)	(109.921,19)
Υπόλοιπο 31.12.2021	4.643.156,54	1.101.711,82	5.744.868,36	1.069.593,10
Το υπόλοιπο αναλύεται σε :				
Μακροπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	4.482.339,04	1.009.239,47	5.491.578,51	981.368,73
Βραχυπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	160.817,50	92.472,35	253.289,85	88.224,37
Σύνολο	4.643.156,54	1.101.711,82	5.744.868,36	1.069.593,10
Υπόλοιπο 1.1.2020	0,00	123.173,00	123.173,00	123.173,00
Τόκοι περιόδου	0,00	6.114,43	6.114,43	6.114,43
Πληρωμές περιόδου	0,00	(36.860,00)	(36.860,00)	(36.860,00)
Υπόλοιπο 31.12.2020	0,00	92.427,43	92.427,43	92.427,43
Το υπόλοιπο αναλύεται σε :	0,00	0,00	0,00	0,00
Μακροπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	0,00	50.125,10	50.125,10	50.125,10
Βραχυπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	0,00	42.302,33	42.302,33	42.302,33
Σύνολο	0,00	92.427,43	92.427,43	92.427,43

Η λήξη των Μισθώσεων έχει ως εξής :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Υποχρεώσεις μίσθωσης - ελάχιστα μισθώματα				
Μέχρι 1 έτος	449.875,78	46.700,00	150.000,00	46.700,00
Από 2 έως 5 έτη	2.317.616,30	51.900,00	639.246,00	51.900,00
Περισσότερο των 5 ετών	4.168.571,40	0,00	586.686,00	0,00
Σύνολο	6.936.063,48	98.600,00	1.375.932,00	98.600,00
Μείον : Μελλοντικές χρηματοοικονομικές χρεώσεις μισθώσεων	(1.191.195,12)	(6.172,57)	(306.338,90)	(6.172,57)
Τρέχουσα αξία υποχρεώσεων μίσθωσης	5.744.868,36	92.427,43	1.069.593,10	92.427,43
Η Καθαρή αξία υποχρεώσεων μίσθωσης έχει ως εξής:				
Μέχρι 1 έτος	253.289,85	42.302,33	88.224,37	42.302,33
Από 2 έως 5 έτη	1.666.017,74	50.125,10	453.578,93	50.125,10
Περισσότερο των 5 ετών	3.825.560,77	0,00	527.789,80	0,00
Σύνολο	5.744.868,36	92.427,43	1.069.593,10	92.427,43

Η Μίσθωση στα Επενδυτικά ακίνητα αφορά τη θυγατρική εταιρεία ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ.

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

(α) την υπ'αρ. 49.365/08.08.2008 Πράξη Συμβάσεως Χρηματοδοτικής Μίσθωσης Ακινήτου, ως έχει τροποποιηθεί με την υπ'αρ. 17.684/19.07.2021 πράξη τροποποίησης, αναφορικά με το ακίνητο που βρίσκεται στο 7ο Χλμ. Ε.Ο. Καλαμάτας-Τρίπολης, Καλαμάτα βλέπε και Σημείωση 6.1.

(β) την υπ'αρ. 9.816/29.12.2010 σύμβαση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης οριζόντιας ιδιοκτησίας, ως έχει τροποποιηθεί με την υπ'αρ. 17.683/19.07.2021 πράξη τροποποίησης, αναφορικά με το ακίνητο που βρίσκεται στη Α' Πάροδος Δημοτικού Σταδίου 2, Κατερίνη. Βλέπε και Σημείωση 6.1.

6.18 Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις / υποχρεώσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	0,00	2.291.918,70	0,00	2.264.562,92
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	0,00	(2.483.599,16)	0,00	(602.889,66)
	0,00	(191.680,46)	0,00	1.661.673,26

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Επενδύσεις σε ακίνητα	0,00	(910.169,62)	0,00	(602.889,66)
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	0,00	(1.573.429,54)	0,00	0,00
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	0,00	99,47	0,00	99,47
Άυλα πάγια	0,00	11.136,10	0,00	11.136,06
Προβλέψεις	0,00	227.678,97	0,00	203.678,97
Λοιπά	0,00	4.954,63	0,00	1.598,89
Φορολογική ζημία αναγνωριζόμενη	0,00	2.048.049,53	0,00	2.048.049,53
Φόροι εισοδήματος , που θα επιβαρύνουν λογιστικά τις επόμενες χρήσεις	0,00	(191.680,46)	0,00	1.661.673,26

	Όμιλος	Εταιρεία
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2020	(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)
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2021	191.680,46	(1.661.673,26)
Υπόλοιπο νέων θυγατρικών	4.940.329,07	0,00
Όφελος στην κατάσταση αποτελεσμάτων (συνεχιζόμενες δραστηριότητες)	(5.132.009,53)	1.661.673,26
Υπόλοιπο 31/12/2021	0,00	0,00

Στις 18.11.2021 το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε την υποβολή αίτησης για την αδειοδότηση της Εταιρείας ως Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ») και στις 22.11.2021 η Εταιρεία, έχοντας όλες τις προϋποθέσεις του νόμου, υπέβαλε τη σχετική αίτηση. Στις 10.12.2021 πραγματοποιήθηκε Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας η οποία, μεταξύ άλλων, ενέκρινε την εν λόγω απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Στις 5.4.2022 έλαβε τη σχετική άδεια από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

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

Από την ημερομηνία μετατροπής σε Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ») η μητρική εταιρεία και οι θυγατρικές της φορολογούνται σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν 2778/1999 με ειδικό τρόπο. Για το λόγο αυτό ο Όμιλος και η Εταιρεία αναπροσάρμοσαν τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις επειδή η Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ») και οι θυγατρικές της φορολογούνται σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν 2778/1999 με ειδικό τρόπο.

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

6.19 Υποχρεώσεις για παροχές στους εργαζόμενους

Υποχρεώσεις παροχών αποχώρησης προσωπικού:

	Ο Όμιλος/Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020
Υποχρεώσεις παροχών αποχώρησης προσωπικού	10.292,00	0,00
Σύνολο	10.292,00	0,00

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

	Όμιλος/Εταιρεία	
	1/1-31/12/2021	1/1-31/12/2020
Μεταβολές στη καθαρή υποχρέωση		
Καθαρή υποχρέωση κατά την έναρξη της περιόδου	0,00	695.000,00
Παροχές που πληρώθηκαν από τον εργοδότη	0,00	(681.796,20)
Σύνολο δαπάνης που αναγνωρίστηκε στο λογαριασμό Αποτελεσμάτων	10.292,00	(13.203,80)
Καθαρή υποχρέωση στο τέλος της χρήσης	10.292,00	0,00

Οι αναλογιστικές παραδοχές είναι οι ακόλουθες:

	1/1-31/12/2021	1/1-31/12/2020
Επιτόκιο προεξόφλησης	0,12%	1,71%
Πληθωρισμός	2,10%	1,75%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	4,10%	3,25%
Διάρκεια υποχρεώσεων	3,53	18,52

Οι λογιστικές απεικονίσεις, των υποχρεώσεων της εταιρείας οι οποίες προκύπτουν από τις αποζημιώσεις του νόμου 4093/2012, έγιναν σύμφωνα με το ΔΛΠ19.

6.20 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Πρόβλεψη για διαφορές φορολογικού Ελέγχου	0,00	145.038,14	0,00	145.038,14
Λοιπές προβλέψεις	803.456,00	803.540,12	703.456,00	703.540,12
Σύνολο	803.456,00	948.578,26	703.456,00	848.578,26

Η κίνηση των προβλέψεων έχει ως ακολούθως:

	Ο Όμιλος	Η Εταιρεία
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
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2021	948.578,26	848.578,26
Προσθήκες χρήσης	0,00	0,00
Μειώσεις χρήσης	(145.122,26)	(145.122,26)
Υπόλοιπο 31/12/2021	803.456,00	703.456,00

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 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 2021. 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 διερμηνειών των φορολογικών νόμων.

6.21 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Εγγυήσεις ενοικίων	2.105.762,57	1.105.994,64	1.265.408,41	1.105.994,64
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις σε Πειραιώς Leasing AE	216.866,00	0,00	0,00	0,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	347.881,82	0,00	0,00	0,00
Σύνολο	2.670.510,39	1.105.994,64	1.265.408,41	1.105.994,64

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

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

6.22 Προμηθευτές

Οι Προμηθευτές του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Προμηθευτές	1.152.211,08	20.116.556,67	805.072,43	20.019.223,25
Προκαταβολές πελατών	738,24	0,00	738,24	0,00
Σύνολο	1.152.949,32	20.116.556,67	805.810,67	20.019.223,25

Στους προμηθευτές της προηγούμενης χρήσης περιλαμβάνεται ποσό €19.632 χιλ. προς εταιρεία NOE AE για τη αγορά ακινήτων. Το εν λόγω ποσό αποπληρώθηκε πλήρως στις 18.1.2021 από εγκεκριμένο δάνειο (Σημ.6.16). Η μεταβολή οφείλεται στις προσθήκες των νέων θυγατρικών.

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

6.23 Τρέχων φόρος εισοδήματος

Ο Τρέχων φόρος εισοδήματος αναλύονται ως εξής

	Ο Όμιλος	
	31/12/2021	31/12/2020
Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως εξής :		
Τρέχων φόρος εισοδήματος αρχής χρήσεως	0,00	0,00
Πλέον : Φόρος εισοδήματος χρήσεως	118.005,33	0,00
Μείον : Παρακράτηση φόρου	(50.982,68)	0,00
Τρέχων φόρος εισοδήματος τέλος χρήσεως	67.022,65	0,00

6.24 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Λοιπές υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	442.052,86	267.461,62	196.221,72	184.269,80
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	41.505,52	18.225,33	41.505,52	18.225,33
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	248.621,31	8.708,72	98.566,61	3.036,72
Πιστωτές διάφοροι	273.303,60	239.944,29	17.074,55	15.642,25
Σύνολο	1.005.483,29	534.339,96	353.368,40	221.174,10

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.

6.25 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	6.522.549,24	1.544.613,68	4.491.056,27	1.544.613,68
Σύνολο	6.522.549,24	1.544.613,68	4.491.056,27	1.544.613,68

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

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Μέχρι 1 έτος	9.845.795,96	4.235.598,00	4.854.188,00	4.235.598,00
Από 2 μέχρι και 5 έτη	32.961.210,27	14.489.591,00	15.333.530,00	14.489.591,00
Περισσότερο από 5 έτη	16.344.741,61	4.516.356,00	5.803.326,00	4.516.356,00
Σύνολο	59.151.747,84	23.241.545,00	25.991.044,00	23.241.545,00

Η μεταβολή οφείλεται στην αγορά νέων ακινήτων από την Εταιρεία. (Σημ.6.1)

6.26 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	2.420.740,38	160.112,68	0,00	9.627,29
Έσοδα από κοινόχρηστα	578.190,91	0,00	578.190,91	0,00
Σύνολο	2.998.931,29	160.112,68	578.190,91	9.627,29

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών αφορούν παροχή υπηρεσιών διαχ/σης ΣΔΙΤ της θυγατρικής εταιρείας JPA ΑΕΕΣ.

Τα έσοδα από κοινόχρηστα αφορούν δαπάνες που πραγματοποιεί ο Όμιλος για λογαριασμό μισθωτών του.

6.27 Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	111.790,74	0,00	166.776,10	0,00
Ασφάλιστρα	96.599,10	43.701,39	62.800,56	43.701,39
Φόρος ακίν. περιουσίας(ΕΝΦΙΑ)	426.528,66	189.789,39	296.026,52	176.893,68
Έξοδα κοινοχρήστων	551.834,37	4.364,72	551.834,37	4.364,72
Διάφορα έξοδα	40.561,83	0,00	40.561,83	0,00
Σύνολο	1.227.314,70	237.855,50	1.117.999,38	224.959,79

Η αύξηση των εξόδων οφείλεται κυρίως στην αύξηση του αριθμού των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας.

6.28 Παροχές σε εργαζόμενους

Ο αριθμός απασχολούμενου προσωπικού στον Όμιλο και στην Εταιρεία είναι :

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Μισθωτοί	15	6	15	6
Σύνολο Εργαζομένων	15	6	15	6

Παροχές σε εργαζόμενους	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Μισθοί και ημερομίσθια	714.259,72	278.995,20	714.259,72	278.995,20
Εργοδοτικές εισφορές	138.690,99	56.067,18	138.690,99	56.067,18
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού	10.292,00	0,00	10.292,00	0,00
Κόστος προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	211.333,00	0,00	211.333,00	0,00
Λοιπές παροχές	13.722,36	4.890,25	13.722,36	4.890,25
Σύνολο	1.088.298,07	339.952,63	1.088.298,07	339.952,63

Για το Κόστος προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές βλέπε Σημ. 6.14.

6.29 Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Στα Λοιπά λειτουργικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Αμοιβές Συνεργατών-Συμβούλων	3.287.642,62	515.121,49	934.437,76	368.714,54
Παροχές τρίτων	221.771,56	23.038,43	69.946,32	18.585,35
Φόροι τέλη	91.523,57	36.762,76	77.178,10	46.285,46
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	186.527,19	0,00	186.527,19	0,00
Διάφορα έξοδα	364.790,69	114.427,16	250.611,66	102.230,18
Σύνολο	4.152.255,63	689.349,84	1.518.701,03	535.815,53

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

6.30 Άλλα έσοδα

Τα Άλλα έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Έσοδα από προβλέψεις προηγ. χρήσεων	345.122,26	13.203,80	145.122,26	13.203,80
Έσοδα από εγγυήσεις προηγ. χρήσεων	147.000,00	0,00	0,00	0,00
Διάφορα έσοδα	185.658,08	17.630,89	94.086,41	14.008,09
Σύνολο	677.780,34	30.834,69	239.208,67	27.211,89

Στα έσοδα από προβλέψεις προηγ. χρήσεων του Ομίλου, ποσό 200 χιλ., αφορά αναστροφή μη χρησιμοποιημένης πρόβλεψης για επισφαλείς απαιτήσεις της θυγατρικής εταιρείας Μεσσηνιακά ακίνητα Α.Ε.

6.31 Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα

Στα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Τόκοι από Δάνεια τραπεζών	3.740.235,70	546.561,79	1.638.989,07	432.244,54
Τόκοι από Μισθώσεις	219.728,24	6.114,44	36.419,21	6.114,44
Λοιπά με τις χρηματοδοτήσεις έξοδα	57.630,59	97.910,69	15.518,02	97.860,72
Σύνολο	4.017.594,53	650.586,92	1.690.926,30	536.219,70

Στα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Πιστωτικοί τόκοι	279,71	75,20	162.087,65	17.671,48
Τόκοι έσοδα από σύμβαση παραχώρησης (Σημ. 6.2)	2.435.708,44	175.815,55	0,00	0,00
Λοιπά έσοδα	137,33	1.201,30	50,05	1.201,30
Σύνολο	2.436.125,48	177.092,05	162.137,70	18.872,78

6.32 Φόρος Εισοδήματος

Η συμφωνία του φόρου εισοδήματος έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Τρέχουσα φορολογική επιβάρυνση (71.307,62)				
Αναβαλλόμενη φορολογική επιβάρυνση	5.132.009,53	(1.022.030,83)	(1.661.673,26)	(789.467,92)
Φόρος από αναγνωριζόμενη φορολογική ζημία	0,00	2.048.049,53	0,00	2.048.049,53
Σύνολο φορολογικής επιβάρυνσης	5.060.701,91	1.026.018,70	(1.661.673,26)	1.258.581,61

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:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Κέρδη προ φόρων, ως λογαριασμός αποτελεσμάτων	9.570.182,93	1.382.665,46	5.602.203,31	(54.274,34)
Συντελεστής φόρου	22%	24%	22%	24%
Φόρος εισοδήματος, βάσει εφαρμοστέου φορολογικού συντελεστή	(2.105.440,24)	(331.839,71)	(1.232.484,73)	13.025,84
Αναπροσαρμογή αναβαλλόμενης φορολογίας λόγω αλλαγής φορολογικού καθεστώτος σε Α.Ε.Ε.Α.Π.	5.132.009,53	0,00	(1.661.673,26)	0,00
Φόρος από αναγνωριζόμενη φορολογική ζημία	0,00	2.048.049,53	0,00	2.048.049,53
Φόρος εξόδων/ εσόδων μη αναγνωριζόμενων για φορολογικούς σκοπούς	2.034.132,62	(690.191,12)	1.232.484,73	(802.493,76)
Σύνολο φορολογικής επιβάρυνσης	5.060.701,91	1.026.018,70	(1.661.673,26)	1.258.581,61

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

6.33 Κέρδη ανά μετοχή

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Κέρδη κατά μετοχή αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	14.590.301,74	2.092.397,35	3.940.530,05	1.204.307,27
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	60.686.040	11.097.462	60.686.040	11.097.462
Βασικά και απομειωμένα κέρδη κατά μετοχή σε ευρώ	0,2404	0,1885	0,0649	0,1085

	Ο Όμιλος	
	31/12/2021	31/12/2020
Κέρδη κατά μετοχή αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής από διακοπείσες δραστηριότητες	0,00	25.551.553,90
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	0,00	11.097.462,00
Βασικά κέρδη κατά μετοχή σε ευρώ	0,00	2,3025

Επισημαίνεται επίσης ότι υπάρχει ανειλημμένη υποχρέωση προς έκδοση νέων μετοχών (πρόγραμμα παροχής μετοχών στο προσωπικό βλέπε Σημ. 6.14) και, συνεπώς, συντρέχουν οι προϋποθέσεις για τον υπολογισμό και την παράθεση του δείκτη απομειωμένων κερδών ανά μετοχή.

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Κέρδη κατά μετοχή αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	14.590.301,74		3.940.530,05	
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	60.823.096		60.823.096	
Απομειωμένα κέρδη κατά μετοχή σε ευρώ	0,2399		0,0648	

6.34 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

	Εταιρεία 31.12.2021		01.01.2020-31.12.2020	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Θυγατρικές				
JPA ΑΕΕΣ	1.180.682,11	0,00	161.807,94	0,00
Σύνολα	1.180.682,11	0,00	161.807,94	0,00

	31.12.2020		01.01.2020-31.12.2020	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Θυγατρικές				
PASAL CYPRUS LTD	0,00	10.000,00	0,00	0,00
JPA ΑΕΕΣ	5.155.597,28	0,00	17.596,28	0,00
Σύνολα	5.155.597,28	10.000,00	17.596,28	0,00

Συνδεδεμένες	Όμιλος				Εταιρεία			
	31/12/2021		01/01/2021-31/12/2021		31/12/2021		01/01/2021-31/12/2021	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
STERNER								
STENHUS								
GREECE AB	0,00	0,00	0,00	362.776,99	0,00	0,00	0,00	62.776,99
STERNER								
STENHUS								
MANAGEMENT								
MON. A. E	0,00	0,00	0,00	108.000,00	0,00	0,00	0,00	6.000,00
VIA FUTURA A.E	0,00	119.211,00	15.000,00	1.015.296,11	0,00	105.946,00	15.000,00	891.921,28
Σύνολα	0,00	119.211,00	15.000,00	1.486.073,10	0,00	105.946,00	15.000,00	960.698,27

Συνδεδεμένες	Όμιλος				Εταιρεία			
	31/12/2020		01/01/2020-31/12/2020		31/12/2020		01/01/2020-31/12/2020	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
STERNER								
STENHUS								
GREECE AB	0,00	3.000.000,00	0,00	331.083,24	0,00	3.000.000,00	0,00	37.332,62
STERNER								
STENHUS								
MANAGEMENT								
MON. A. E	0,00	0,00	0,00	185.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VIA FUTURA A.E.	0,00	0,00	9.500,00	11.895,10	0,00	0,00	9.500,00	7.000,00
Σύνολα	0,00	3.000.000,00	9.500,00	527.978,34	0,00	3.000.000,00	9.500,00	44.332,62

Παροχές προς τη Διοίκηση	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
Αμοιβές διευθυντικών στελεχών	461.826,20	126.370,12	461.826,20	126.370,12
Αποζημίωση διευθυντικών στελεχών	0,00	426.500,00	0,00	426.500,00
Αμοιβές Δ.Σ	125.361,30	4.166,66	125.361,30	4.166,66
Κόστος προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	169.999,84	0,00	169.999,84	0,00
Σύνολο	757.187,34	557.036,78	757.187,34	557.036,78

Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρία VIA FUTURA A.E αφορούν έσοδα μισθωμάτων από υπεκμίσθωση χώρου γραφείων και τα έξοδα αφορούν ανακαίνιση των νέων γραφείων της Εταιρείας και λήψη υπηρεσιών για συντηρήσεις ακινήτων.

Οι συναλλαγές με τη θυγατρική JPA AEEΣ αφορούν απαίτηση από ομολογιακό δάνειο (Σημ. 6.2 (β)).

Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρία Sterner Stenhus Greece AB αφορούν λήψη ομολογιακών δανείων για αγορά ακινήτων τα οποία αποπληρώθηκαν εντός της τρέχουσας χρήσης.

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 συνθήκη συναλλακτική πρακτική και την υιοθετημένη τιμολογιακή πολιτική που ισχύει για μη συνδεδεμένα μέρη.

Δεν υπάρχουν επισφαλείς απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη.

6.35 Αμοιβές Ελεγκτών

Οι αμοιβές των ελεγκτών για τη χρήση 2021 αφορούν α) τον έλεγχο των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων των εταιρειών του Ομίλου και ανήλθαν σε € 69,01 χιλ. β) το φορολογικό έλεγχο και ανήλθαν σε € 43,73 χιλ. και γ) λοιπές ελεγκτικές εργασίες ανήλθαν σε € 8,29 χιλ.

Πέραν των ελεγκτικών δεν παρέχονται άλλες υπηρεσίες από τους ελεγκτές.

6.36 Ανάλυση Ευαισθησίας

Οι παρακάτω πίνακες αναλύουν την επίπτωση στα αποτελέσματα σε σχέση με: (α) τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της 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:

Όμιλος 2021	Λογιστική Αξία	Κίνδυνος Επιτοκίου		Κίνδυνος Υποτίμησης ακινήτων	
		+ 100 M.B.	- 100 M.B.	+ 5%	- 5%
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	55.884.963,27	(558.849,63)	558.849,63	0,00	0,00
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	42.516.339,49	(425.163,39)	425.163,39	0,00	0,00
Επενδύσεις σε ακίνητα	146.776.000,00	0,00	0,00	7.338.800,00	(7.338.800,00)
Φόρος Εισοδήματος (22%)		216.482,86	(216.482,86)	(1.614.536,00)	1.614.536,00
Καθαρή Επίδραση στα Αποτελέσματα		(767.530,16)	767.530,16	5.724.264,00	(5.724.264,00)

Όμιλος 2020 Λογαριασμοί	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	0,00	0,00
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	8.611.446,15	(86.114,46)	86.114,46	0,00	0,00
Επενδύσεις σε ακίνητα	65.920.000,00	0,00	0,00	3.296.000,00	(3.296.000,00)
Φόρος Εισοδήματος (24%)		120.020,77	(120.020,77)	(791.040,00)	791.040,00
Καθαρή Επίδραση στα Αποτελέσματα		(380.065,79)	380.065,79	2.504.960,00	(2.504.960,00)

Εταιρεία 2021	Λογιστική Αξία	Κίνδυνος Επιτοκίου		Κίνδυνος Υποτίμησης ακινήτων	
		+ 100 M.B.	- 100M.B.	+ 5%	- 5%
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	1.916.233,61	(19.162,34)	19.162,34	0,00	0,00
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	39.663.519,13	(396.635,19)	396.635,19	0,00	0,00
Επενδύσεις σε ακίνητα	74.220.000,00	0,00	0,00	3.711.000,00	(3.711.000,00)
Φόρος Εισοδήματος (22%)		91.475,46	(91.475,46)	(816.420,00)	816.420,00
Καθαρή Επίδραση στα Αποτελέσματα		(324.322,07)	324.322,07	2.894.580,00	(2.894.580,00)

Εταιρεία 2020	Λογιστική Αξία	Κίνδυνος Επιτοκίου		Κίνδυνος Υποτίμησης ακινήτων	
		+ 100 M.B.	- 100M.B.	+ 5%	- 5%
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	14.334.000,00	(143.340,00)	143.340,00	0,00	0,00
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	6.884.176,83	(68.841,77)	68.841,77	0,00	0,00
Επενδύσεις σε ακίνητα	60.530.000,00	0,00	0,00	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)

6.37 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Ο Όμιλος έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας από τις οποίες δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις. Οι δοθείσες εγγυήσεις αναλύονται ως εξής:

Υποχρεώσεις -απαιτήσεις	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Παραχωρημένες υποθήκες & προσημειώσεις - Οικόπεδα και Κτίρια	306.085.542,67	67.470.000,00	219.760.000,00	51.740.000,00
	306.085.542,67	67.470.000,00	219.760.000,00	51.740.000,00

Έχει συσταθεί ενέχυρο επί 90.000 μετοχών της θυγατρικής εταιρίας ARVEN AE, 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.

Επί των μετοχών της θυγατρικής εταιρείας STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ υφίσταται ενέχυρο υπέρ των τραπεζών-πιστωτών της.

Επί των μετοχών της θυγατρικής εταιρείας STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ υφίσταται ενέχυρο υπέρ των τραπεζών-πιστωτών της.

Επί των μετοχών της θυγατρικής εταιρείας ΑΔΑΜ ΤΕΝ υφίσταται ενέχυρο υπέρ των τραπεζών-πιστωτών της.

Επί των μετοχών της θυγατρικής εταιρείας TOP Realty υφίσταται ενέχυρο υπέρ των τραπεζών-πιστωτών της.

Επί των μετοχών της θυγατρικής εταιρείας ZONAS AE υφίσταται ενέχυρο υπέρ των τραπεζών-πιστωτών της.

Για τις εξασφαλίσεις των Δανείων του Ομίλου βλέπε Σημ. 6.16.

Σημειώνεται ότι στις παραχωρημένες υποθήκες & προσημειώσεις περιλαμβάνεται ποσό € 17.940 χιλ. που αφορά παλαιές υποθήκες, για τις οποίες η Εταιρεία είναι σε διαδικασία άρσης τους. Επίσης η Εταιρεία μετά την αποπληρωμή ποσού 39,4 εκ. του Ομολογιακού Δανείου της Alpha Bank. είναι σε διαδικασία άρσης προσημειώσεων ποσού € 217.720 χιλ. που αφορούν το συγκεκριμένο δάνειο

Δεν εκκρεμούν δικαστικές υποθέσεις κατά των εταιριών του Ομίλου την 31.12.2021 που θα επηρέαζαν την χρηματοοικονομική του κατάσταση.

6.38 Αναμόρφωση Χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρήσεως 31/12/2020

II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΧΡΗΣΗΣ	Δημοσιευμένα	Όμιλος	Εταιρεία
		Αναταξινόμηση	Αναταξινομηθέντα
Λοιπά έξοδα	(927.205,34)	237.855,50	(689.349,84)
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		(237.855,50)	(237.855,50)
Λοιπά έξοδα	(760.775,32)	224.959,79	(535.815,53)
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		(224.959,79)	(224.959,79)

6.39 Γεγονότα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Στις 21/1/2022 ολοκληρώθηκε η Δημόσια προσφορά, για την έκδοση του Κοινού Ομολογιακού Δανείου, ύψους €100 εκ. Η συνολική έγκυρη ζήτηση που εκδηλώθηκε από επενδυτές οι οποίοι συμμετείχαν στη Δημόσια Προσφορά ανήλθε σε €203,96 εκ., σημειώνοντας υπερκάλυψη της Έκδοσης κατά 2,04 φορές. Η τελική απόδοση των Ομολογιών ορίστηκε σε 2,80% και το επιτόκιο των Ομολογιών σε 2,80% ετησίως.

Στις 2/2/2022 η Εταιρεία κατέβαλε ποσό 39,4 εκ. (συμπεριλαμβανόμενων τόκων, εξόδων και λοιπών επιβαρύνσεων) για την πλήρη εξόφληση του Ομολογιακού Δανείου της Alpha Bank.

Στις 5/4/2022 η Εταιρεία έλαβε άδεια ως Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ») από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

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

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

Συνέπειες της παρατεταμένης διάρκειας πανδημίας (Covid-19) και της ενεργειακής κρίσης στον Όμιλο και την Εταιρεία

Το μακροοικονομικό περιβάλλον παραμένει ιδιαίτερα ρευστό καθώς τα δεδομένα για την ένταση και τη διάρκεια της πανδημίας, της ενεργειακής κρίσης αλλά και της κρίσης στην Ουκρανία μεταβάλλονται διαρκώς, καθιστώντας οποιεσδήποτε ποσοτικές εκτιμήσεις αναφορικά με τις επιπτώσεις στην εγχώρια οικονομία, την αγορά ακινήτων και κατ’ επέκταση στα οικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου, ιδιαίτερος δύσκολες. Η Διοίκηση του Ομίλου παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις και αξιολογεί συνεχώς τα δεδομένα που διαμορφώνονται.

Ακόμη και σήμερα, οποιεσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με τη διάρκεια και την έλευση του τέλους της πανδημίας Covid-19 υπόκεινται σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας, καθώς το φαινόμενο βρίσκεται ακόμα σε εξέλιξη, με την εμφάνιση νέων μεταλλάξεων της νόσου, όπως η Όμικρον. Τυχόν παρατεταμένη διάρκεια της πανδημίας λόγω π.χ. ενδεχόμενης εμφάνισης νέων, ανθεκτικών στα εμβόλια, μεταλλάξεων και η τυχόν επιβολή περαιτέρω περιοριστικών μέτρων για την αντιμετώπιση της, ενδέχεται να έχει ουσιώδεις αρνητικές συνέπειες στη λειτουργία βασικών κλάδων της ελληνικής οικονομίας, συμπεριλαμβανομένων των κλάδων στους οποίους δραστηριοποιούνται οι μισθωτές και του κλάδου ακινήτων στον οποίο δραστηριοποιείται ο Όμιλος, σε έκταση και σε βαθμό που επί του παρόντος δεν είναι δυνατόν να προβλεφθούν ή να ποσοτικοποιηθούν.

Η ενεργειακή κρίση που ξεκίνησε πρόσφατα, το βάθος και εύρος της οποίας δεν δύναται να εκτιμηθεί επί του παρόντος, συμβάλλει στη δημιουργία ενός κλίματος αβεβαιότητας αναφορικά με την επίδραση των πληθωριστικών πιέσεων που ήδη έχουν εμφανιστεί, στην κατανάλωση, τις επενδύσεις και κατ’ επέκταση στην οικονομική ανάπτυξη. Η άνοδος των τιμών της ενέργειας σε συνδυασμό με τις διαταραχές στις εφοδιαστικές αλυσίδες οι οποίες αυξάνουν τα κόστη μεταφοράς και παραγωγής, έχουν τροφοδοτήσει ισχυρές πληθωριστικές πιέσεις διεθνώς, μεγεθύνοντας την αβεβαιότητα για την επίπτωση τους στον ρυθμό οικονομικής ανάπτυξης του 2022. Επιπλέον, η πρόσφατη κρίση στην Ουκρανία εκτιμάται ότι θα ασκήσει περαιτέρω πίεση στις τιμές της ενέργειας και κατ’ επέκταση στον πληθωρισμό. Οι οποιεσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με τις επιπτώσεις της ενεργειακής κρίσης στην εγχώρια οικονομία, την αγορά ακινήτων και κατ’ επέκταση στα οικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου είναι ιδιαίτερος επισφαλής καθώς τα δεδομένα είναι υπό διαμόρφωση. Η Εταιρεία παρακολουθεί προσεκτικά και αξιολογεί συνεχώς τα δεδομένα που διαμορφώνονται.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

**Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**

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

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

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

ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΟΣ ΤΟΠΟΣ ΑΝΑΡΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΚΘΕΣΕΩΝ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, οι εκθέσεις ελέγχου των ορκωτών ελεγκτών και οι εκθέσεις του διοικητικού συμβουλίου της μητρικής εταιρείας «**PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** » καθώς και των θυγατρικών της είναι αναρτημένες στην διεύθυνση διαδικτύου της μητρικής εταιρείας <http://www.premia.gr>

Στον ίδιο διαδικτυακό τόπο είναι αναρτημένες και οι περιοδικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις και οικονομικές εκθέσεις της μητρικής εταιρείας.

PREMIA

Properties

PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Αρ. ΓΕ.ΜΗ. : 861301000

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

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΕΝ ΜΕΡΕΙ ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΝ ΜΕΡΕΙ ΜΕ ΕΙΣΦΟΡΕΣ ΣΕ ΕΙΔΟΣ ΜΕ ΚΑΤΑΡΓΗΣΗ (ΑΠΟΚΛΕΙΣΜΟΣ) ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΠΟ 19.05.2021 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΗΣ ΕΚΤΑΚΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΤΙΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΙΣ 03.06.2021 ΚΑΙ 07.07.2021 ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΙΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.

Γνωστοποιείται, σύμφωνα με τα άρθρα 4.1.2 και 4.1.3.9 του Κανονισμού του Χ.Α., καθώς και τις αποφάσεις 25/06.12.2017 του Δ.Σ. του Χ.Α. και 8/754/14.4.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν, ότι από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου εν μέρει με καταβολή μετρητών και εν μέρει με εισφορές σε είδος που έγινε με κατάργηση (αποκλεισμός) του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων αντλήθηκαν συνολικά κεφάλαια ύψους € 74.999.996,64, εκ των οποίων € 47.515.213,44 σε μετρητά και € 27.484.783,20 με εισφορές σε είδος. Τα έξοδα της έκδοσης ανήλθαν σε € 1.609.620,32 και καλύφθηκαν εξ' ολοκλήρου από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν σε μετρητά από την παραπάνω αύξηση. Ως εκ τούτου, το συνολικό ποσό που αντλήθηκε σε μετρητά μετά από την αφαίρεση των εξόδων της έκδοσης ανήλθε σε € 45.905.593,12. Η πιστοποίηση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου από το Δ.Σ. της Εταιρείας έλαβε χώρα την 27.07.2021. Το Χρηματιστήριο Αθηνών, κατά την από 27.07.2021 συνεδρίασή του, ενέκρινε την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στο Χ.Α. των 52.083.331 νέων μετοχών. Η διαπραγμάτευση των νέων μετοχών στο Χ.Α. ξεκίνησε την 28.07.2021.

Μέχρι 31.12.2021 τα αντληθέντα κεφάλαια με μετρητά, διατέθηκαν σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από την παράγραφο 4.1.4.1 του Ενημερωτικού Δελτίου, ως ακολούθως :

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

(Ποσά σε €)

ΤΡΟΠΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ	ΔΙΑΤΕΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΕΩΣ 31.12.2021	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ 31.12.2021
Επενδύσεις σε Ακίνητα	42.905.593,12	22.985.911,54	19.919.681,58
Κεφάλαιο κίνησης	3.000.000,00	2.809.962,74	190.037,26
Σύνολο	45.905.593,12	25.795.874,28	20.109.718,84

Σημειώσεις :

I. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Τα διατεθέντα κεφάλαια, έως 31.12.2021, χρησιμοποιήθηκαν ως εξής :

Στις 30.11.2021 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την εξαγορά αυτοτελούς ακινήτου εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων (serviced apartments), μέσω απόκτησης του 100% των μετοχών των εταιρειών Zonas και Top Realty, ιδιοκτητριών του ακινήτου. Το ακίνητο βρίσκεται στον Πειραιά, στην περιοχή του Αγίου Διονυσίου και είναι πλήρως μισθωμένο. Το κόστος κτήσης των μετοχών των εν λόγω εταιρειών ανήλθε σε €10.160 χιλ. εκ των οποίων μέχρι την 31/12/2021 έχει καταβληθεί €10.126 χιλ. Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε στο σύνολό της από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με μετρητά. Σύμφωνα με σχετικές εκτιμήσεις που διενήργησαν ανεξάρτητοι εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανερχόταν σε € 11.100 χιλ.

Στις 10 12 2021 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση του συνόλου των μετοχών της εταιρείας « IQ KARELA ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», η οποία έχει στην κυριότητά της ακίνητο εντός της ΒΙΟ.ΠΑ. Παιανίας, στο οποίο σχεδιάζεται να αναπτυχθεί πάρκο βιοτεχνολογίας. Η αξία της προκαταβολής ανέρχεται σε €7.953 χιλ. Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε στο σύνολό της από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με μετρητά.

Στις 15 12 2021 η Εταιρεία , υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση του συνόλου των εταιρικών μεριδίων της εταιρείας «VALOR P ΡΟΡΕΤΙΕΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ», η οποία έχει το δικαίωμα μακροχρόνιας εκμετάλλευσης ενός ακινήτου που λειτουργεί ως φοιτητική εστία στην Θεσσαλονίκη. Η αξία της προκαταβολής ανέρχεται σε € 1.621 χιλ. Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε στο σύνολό της από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με μετρητά.

Στις 21 12 2021 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την αγορά του συνόλου των οριζοντίων ιδιοκτησιών δύο (2) ακινήτων με καταβολή αρραβώνα €3.285 χιλ. Τα δύο ακίνητα λειτουργούν ως φοιτητικές εστίες στην Αθήνα και Πάτρα. Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε στο σύνολό της από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με μετρητά.

II. Κεφάλαιο κίνησης

Το ποσό των € 2.810 χιλ. χρησιμοποιήθηκε για τις χρηματοδοτικές ανάγκες της Εταιρείας μέχρι την 31/12/2021.

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**

Σύμφωνα με εντολή που λάβαμε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας **PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

(εφεξής η «Εταιρεία») με την από 16 Φεβρουαρίου 2022 επιστολή ανάθεσης έργου, διενεργήσαμε τις κατωτέρω διαδικασίες σχετικά με την «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας εν μέρει με καταβολή μετρητών και εν μέρει με εισφορές σε είδος που έγινε με κατάργηση (αποκλεισμός) του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων (η «Έκθεση») που διενεργήθηκε το 2021.

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 9ης Ιουλίου 2021 στην παράγραφο 4.1.4.1 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 4.1.4.1. του Ενημερωτικού Δελτίου, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 9η Ιουλίου 2021.

Συμφωνήσαμε το ποσό της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου με μετρητά που αναφέρεται στην Έκθεση με: το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε στην από 19η Μαΐου 2021 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας και τις αποφάσεις από τις 03.06.2021 και 07.07.2021 συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου 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 2021.

Εξετάσαμε εάν τα αντληθέντα ποσά από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου έχουν διατεθεί από την ημερομηνία άντλησης των κεφαλαίων έως και την 31η Δεκεμβρίου 2021 σύμφωνα με τις προβλεπόμενες χρήσεις τους, με βάση τα οριζόμενα της παραγράφου 4.1.4.1 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 4.1.4.1 του Ενημερωτικού Δελτίου.

Το ποσό της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου σε μετρητά που αναφέρεται στην Έκθεση είναι σύμφωνο με: το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε στην από 19 Μαΐου 2021 απόφαση της Έκτακτης Γενικής

Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας και τις αποφάσεις από τις 03.06.2021 και 07.07.2021 συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου 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 σε μετρητά € 47.515.213,44 προκύπτουν από τα βιβλία και τα στοιχεία της Εταιρείας, έως την 31η Δεκεμβρίου 2021.

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 4.1.4.1 του Ενημερωτικού Δελτίου της 9ης Ιουνίου 2021.

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 συνέταξε η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021, για τις οποίες δώσαμε ξεχωριστή Έκθεση Ελέγχου, με ημερομηνία 7 Απριλίου 2022.

Αθήνα, 7 Απριλίου 2022

ΓΡΗΓΟΡΙΟΣ ΕΜ. ΠΑΠΠΑΣ

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 25201

ΣΟΛ Α.Ε.

Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
ΑΜ ΣΟΕΛ 125

