

PREMIA

Properties

PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία

**ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ**

1^η Ιανουαρίου – 30^η Ιουνίου 2023

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ	ΣΕΛΙΔΑ
ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 5 ΤΟΥ ν. 3556/2007	4
ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	5
1. Επιδόσεις και χρηματοοικονομική θέση	5
2. Σημαντικά γεγονότα περιόδου	7
3. Περιγραφή και διαχείριση των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων	8
4. Βασικοί Δείκτες Μέτρησης Αποδοτικότητας και Αποτελεσματικότητας	11
5. Προοπτικές για το Β Εξάμηνο του 2023	13
6. Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	14
7. Ίδιες μετοχές	14
8. Γεγονότα μετά την Ημερομηνία της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης	14
ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	17
I. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	18
II. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ	19
III. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ	20
IV. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	21
V. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	22
1. Γενικές πληροφορίες	23
2. Σύνοψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών	24
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	24
2.2 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς	25
3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις της Διοίκησης	27
3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	27
3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	29
4. Περιγραφή και διαχείριση των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων	29
4.1 Κίνδυνος που σχετίζεται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα	29
4.2 Ενεργειακή κρίση και γεωπολιτικές εξελίξεις & συνέχιση δραστηριότητας	29
4.3 Κίνδυνος αγοράς που συνδέεται με τις τιμές επενδυτικών ακινήτων και μισθωμάτων	30
4.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων	31
4.5 Κίνδυνοι που αφορούν στη χρηματοδότηση του Ομίλου	31
4.6 Κίνδυνος ρευστότητας	31
4.7 Κίνδυνος πληθωρισμού	32
4.8 Πιστωτικός κίνδυνος	32
4.9 Κίνδυνοι που αφορούν τη δραστηριότητα της θυγατρικής Εταιρείας JPA ΑΕΕΣ	32
4.10 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων	33
5. Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς τομείς	34
6. Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες επί των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων	36
6.1 Επενδύσεις σε ακίνητα	36
6.2 Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	40
6.3 Δικαιώματα Χρήσης Παγίων	40
6.4 Συμμετοχές σε θυγατρικές	41
6.5 Συμμετοχές σε κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρείες	42
6.6 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	43
6.7 Εμπορικές απαιτήσεις	43
6.8 Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	43
6.9 Δεσμευμένες καταθέσεις	44
6.10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	44
6.11 Μετοχικό Κεφάλαιο	44
6.12 Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	44
6.13 Αποθεματικά	45
6.14 Αποτελέσματα εις νέον	46
6.15 Μη Ελέγχουσες συμμετοχές	46
6.16 Δανειακές Υποχρεώσεις	46
6.17 Υποχρεώσεις μισθώσεων	47
6.18 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	48

6.19 Προμηθευτές.....	48
6.20 Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις / Φόρος.....	48
6.21 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	49
6.22 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων.....	49
6.23 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών.....	50
6.24 Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα.....	50
6.25 Παροχές σε εργαζόμενους.....	50
6.26 Λοιπά λειτουργικά έξοδα.....	50
6.27 Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα.....	50
6.28 Κέρδη ανά μετοχή.....	51
6.29 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	51
6.30 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις.....	53
6.31 Γεγονότα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.....	53
Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας.....	55
Έκθεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων.....	57
Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου.....	58
Έκθεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών σχετικά με την «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων.....	62

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 5 ΤΟΥ ν. 3556/2007

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

(α) Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της περιόδου από την 1^η Ιανουαρίου έως την 30^η Ιουνίου 2023, καταρτίστηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΛΠ 34) και απεικονίζει με τρόπο αληθή τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και στις Καταστάσεις Συνολικού Εισοδήματος, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών για την χρήση αυτή της PREMIA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ και των θυγατρικών εταιριών της (ο «Όμιλος»), εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 5, παρ. 3 έως 5 του Ν.3556/2007.

(β) Η εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της PREMIA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ καθώς και των θυγατρικών εταιριών που περιλαμβάνονται στις Εξαμηνιαίες Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, συμπεριλαμβανομένων των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αυτές αντιμετωπίζουν καθώς και τις απαιτούμενες πληροφορίες βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007.

Αθήνα, 18 Σεπτεμβρίου 2023

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Το Μέλος Δ.Σ.

Ηλίας Γεωργιάδης

Κωνσταντίνος Μαρκάζος

Καλλιόπη Καλογερά

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

της Εταιρείας «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

της περιόδου από 1^η Ιανουαρίου έως 30^η Ιουνίου 2023

Η παρούσα έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση») της Εταιρείας «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και των θυγατρικών εταιριών της (εφεξής η «Εταιρεία» και ο «Όμιλος» αντίστοιχα), απασκοπεί στην παροχή ορθής και ολοκληρωμένης πληροφόρησης σχετικά με τα γεγονότα τις εξελίξεις και τις επιδόσεις του Ομίλου PREMIA Α.Ε.Ε.Α.Π (εφεξής ο «Όμιλος») κατά τη διάρκεια του πρώτου εξάμηνου του 2023 και την συνοπτική ενδιάμεση χρηματοοικονομική κατάσταση της περιόδου.

Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 3556/2007 (ΦΕΚ 91Α/30.04.2007) και τις επ' αυτού εκδοθείσες εκτελεστικές αποφάσεις του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ιδίως την Απόφαση με αριθμό 8/754/14.04.2016.

Η Έκθεση περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με την Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση και τα λοιπά απαιτούμενα από το νόμο στοιχεία και δηλώσεις στην Εξαμηνιαία Χρηματοοικονομική Έκθεση που αφορά την περίοδο 1^η Ιανουαρίου - 30^η Ιουνίου 2023.

Η Έκθεση είναι ενιαία για όλο τον Όμιλο και βασίζεται στα ενοποιημένα μεγέθη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Αναφορές στα εταιρικά μεγέθη και δεδομένα γίνονται όπου είναι σκόπιμο για λόγους αρτιότερης πληροφόρησης.

1. Επιδόσεις και χρηματοοικονομική θέση

Επενδύσεις σε ακίνητα

Το συνολικό χαρτοφυλάκιο επενδύσεων του Ομίλου την 30.06.2023, αποτελείται από:

- Σαράντα δύο (42) επενδυτικά ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας €243,84 εκ. όπως αποτιμήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές του Ομίλου (SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε., GEOAXIS ΓΑΙΟΑΞΙΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ & ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ), εκ των οποίων (α) (32) ακίνητα εισοδήματος συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφανείας 251.160 τ.μ. η αξία των οποίων ανέρχεται σε €196,3 εκ. και (β) δέκα (10) ακίνητα υπό αξιοποίηση ή προς μελλοντική αξιοποίηση, ήτοι (4) βιομηχανικά ακίνητα συνολικής επιφανείας 43.832 τ.μ. και αξίας € 9,8 εκ., στα οποία περιλαμβάνεται και ένα ακίνητο που είναι διαθέσιμο για άμεση πώληση αξίας €4,09 εκ., (1) εμπορικό ακίνητο συνολικής επιφανείας 59.729 τ.μ. και αξίας € 29,85 εκ., (4) οικόπεδα συνολικής επιφανείας 165.620 τ.μ. και αξίας € 4,66 εκ. και (1) ακίνητο εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων συνολικής επιφανείας 5.253 τ.μ. και αξίας € 3,23 εκ., την 30.06.2023.
- δέκα (10) σχολικές μονάδες συνολικής επιφανείας 36.505 τ.μ., που βρίσκονται υπό τη διαχείριση της θυγατρικής εταιρείας JPA ΑΕΕΣ μέσω Σύμβασης ΣΔΙΤ, με τη συνολική αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων από τη Σύμβαση ΣΔΙΤ να ανέρχονται σε €37,22 εκ..

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

- σαράντα (40) επενδυτικά ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας € 229,07 εκ. όπως αποτιμήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές του Ομίλου (SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε., GEOAXIS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ), εκ των οποίων (α) τριάντα ένα (31) ακίνητα εισοδήματος συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφανείας 272.625 τ.μ. η αξία των οποίων ανέρχεται σε €188,96 εκ. και (β) εννέα (9) ακίνητα προς μελλοντική αξιοποίηση, ήτοι τέσσερα (4) βιομηχανικά ακίνητα συνολικής επιφανείας 44.097 τ.μ. και αξίας € 9,13 εκ. (1) εμπορικό ακίνητο συνολικής επιφανείας 52.503 τ.μ. και αξίας € 26,25 εκ και (4) οικόπεδα συνολικής επιφανείας 165.620 τ.μ. και αξίας € 4,73 εκ., την 31.12.2022.
- δέκα (10) σχολικές μονάδες συνολικής επιφανείας 36.505 τ.μ., που βρίσκονται υπό τη διαχείριση της θυγατρικής εταιρείας JPA ΑΕΕΣ μέσω Σύμβασης ΣΔΙΤ, με τη συνολική αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων από τη Σύμβαση ΣΔΙΤ να ανέρχονται σε € 38,07 εκ..

Σημειώνεται ότι από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου σε εύλογες αξίες στις 30.06.2023 προέκυψαν κέρδη € 3,46 εκ., έναντι κερδών € 6,47 εκ. στο αντίστοιχο εξάμηνο του 2022.

Χρηματοοικονομική διάρθρωση

Ο συνολικός δανεισμός του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων (σημ.6.16, 6.17) ανήλθε σε €177,48 εκ. έναντι €176,63 εκ. την 31.12.2022.

Το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων των δεσμευμένων καταθέσεων) ανήλθε σε €38,48 εκ. έναντι € 47,75 εκ. την 31.12.2022. Οι δεσμευμένες καταθέσεις του Ομίλου διαμορφώθηκαν σε €8,0 εκ. έναντι €6,96 εκ. την 31.12.2022.

Ο καθαρός δανεισμός του Ομίλου (σύνολο δανειακών υποχρεώσεων συμπεριλαμβανομένων και των υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων (σημ. 6.16, 6.17) μείον ταμειακά διαθέσιμα, συμπεριλαμβανομένων των δεσμευμένων καταθέσεων) την 30.06.2023 διαμορφώθηκε σε €139,01 εκ. έναντι €128,87 εκ. την 31.12.2022.

Κύκλος εργασιών

Τα συνολικά έσοδα από διαχείριση ακινήτων του Ομίλου το πρώτο εξάμηνο του 2023 ανήλθαν σε €9,04 εκ., έναντι €6,62 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2022, παρουσιάζοντας αύξηση € 2,42 εκ. ή 37%. Η αύξηση αυτή, οφείλεται κυρίως σε μισθώματα που προήλθαν από τις νέες επενδύσεις που πραγματοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια του δεύτερου εξαμήνου του 2022, και από αναπροσαρμογές μισθωμάτων. Τα συνολικά έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα από μισθώματα ακινήτων ύψους €7,38 εκ. και έσοδα από παροχή υπηρεσιών ύψους €1,66 εκ. εκ των οποίων τα €1,22 εκ. αφορούν έσοδα της θυγατρικής JPA ΑΕΕΣ και €0,44 εκ. έσοδα κοινοχρήστων.

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

Κατά το α' εξάμηνο 2023, τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ανήλθαν σε € 3,46 εκ. (έναντι €6,47 εκ. την αντίστοιχη περίοδο του 2022).

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Ο Όμιλος για το πρώτο εξάμηνο του 2023 παρουσίασε λειτουργικά κέρδη προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) ύψους €8,35 εκ. έναντι €9,48 εκ. την αντίστοιχη περίοδο του 2022, παρουσιάζοντας μείωση € 1,13 εκ. ή 12% η οποία προέκυψε κυρίως από τα μειωμένα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία. 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 €4,89 εκ., έναντι €3,01 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2022, παρουσιάζοντας αύξηση € 1,88 εκ. ή 62%.

Τα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα ανήλθαν σε €2,90 εκ. έναντι €1,87 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2022, παρουσιάζοντας αύξηση € 1,03 εκ. ή 55%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στη διεύρυνση του χαρτοφυλακίου ακινήτων.

Οι δαπάνες προσωπικού ανήλθαν σε €0,84 εκ. έναντι €0,78 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2022, παρουσιάζοντας αύξηση € 0,06 εκ. ή 8%.

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα κατά το πρώτο εξάμηνο του 2023 ανήλθαν σε €0,86 εκ. έναντι € 1,02 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2022, παρουσιάζοντας μείωση € 0,16 εκ. ή 16%.

Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε €3,46 εκ., έναντι €3,16 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2022, παρουσιάζοντας αύξηση € 0,30 εκ. ή 10%. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση των επιτοκίων δανεισμού.

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε €1,38 εκ., έναντι €1,80 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2022, παρουσιάζοντας μείωση € 0,42 εκ. ή 23% και αφορούν κυρίως τη θυγατρική εταιρεία JPA ΑΕΕΣ.

Κέρδη μετά από φόρους

Τα κέρδη μετά από φόρους διαμορφώθηκαν σε €5,36 εκ. έναντι κερδών €7,97 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2022, παρουσιάζοντας μείωση € 2,61 εκ. ή 33%. Η μείωση οφείλεται κυρίως στην αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία και στον φόρο.

Επισημαίνεται ότι από την ημερομηνία μετατροπής της Εταιρείας σε Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ»), ήτοι από την έγκριση της αδειάς λειτουργίας από το Γενικό Εμπορικό Μητρώο, στις 24 Μαΐου 2022, η μητρική

Εταιρεία και οι θυγατρικές εταιρείες της φορολογούνται σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν 2778/1999 με ειδικό τρόπο. Ο φόρος επί των επενδύσεων, των χρηματικών διαθεσίμων και των προκαταβολών του Ομίλου την 30.06.2023 ανήλθε σε € 0,66 εκ..

2. Σημαντικά γεγονότα περιόδου

Εταιρικά γεγονότα

Με την από 09.05.2023 απόφαση του διοικητικού συμβουλίου της Εταιρείας εγκρίθηκε το σχέδιο σύμβασης συγχώνευσης με απορρόφηση από την Εταιρεία των θυγατρικών της εταιρειών «PREMIA ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «PREMIA ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «ΑΔΑΜ- ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «PIRAEUS REGENERATION ΖΟΝΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ», «ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ», και «VALOR PROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ» σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 7-21, 30-38 και (κατά την έκταση που τυγχάνουν εφαρμογής αναφορικά με την VALOR PROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ) 43-45 του Ν. 4601/2019, καθώς και τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και των άρθρων 1-5 του Ν. 2166/1993, όπως ισχύουν. Τα Διοικητικά Συμβούλια της Εταιρείας και των Απορροφώμενων Εταιρειών όρισαν ως ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού για τους σκοπούς της συγχώνευσης την 31.12.2022 και προχώρησαν στην από κοινού σύνταξη σχεδίου σύμβασης συγχώνευσης με ημερομηνία 09.05.2023, το οποίο εγκρίθηκε από το Γ.Ε.ΜΗ. στις 31.07.2023, σύμφωνα με τις απαιτήσεις της κείμενης νομοθεσίας.

Επενδύσεις

Ο Όμιλος προχώρησε εντός του α' εξαμήνου 2023 στις κάτωθι επενδύσεις, οι οποίες συνέβαλαν στη διασπορά του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του:

1. Την 11.01.2023 η θυγατρική εταιρεία PRIMALAFIT A.E. προχώρησε στην απόκτηση όμορου με το Athens Heart οικοπέδου επιφανείας 1.849 τ.μ., το οποίο εντάσσεται στο σχεδιασμό μετατροπής του ακινήτου σε γραφειακό συγκρότημα, έναντι τιμήματος € 1,50 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού € 0,022 εκ.), το οποίο βρίσκεται επί της οδού Πειραιώς 180. Για το εν λόγω ακίνητο πραγματοποιήθηκαν και κατασκευαστικές εργασίες ύψους € 2,1 εκ..
2. Την 15.03.2023, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση μισθωμένου ακινήτου επιφάνειας 12.230 τ.μ. εντός οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 99.133 τ.μ., που βρίσκεται περιοχή του Μοσχοχωριού Φθιώτιδος, επί του οποίου βρίσκονται οι εγκαταστάσεις του Φυσικού Μεταλλικού Νερού ΙΟΛΗ. Μισθωτής του ακινήτου είναι η νεοσυσταθείσα εταιρεία ΙΟΛΗ ΠΗΓΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, θυγατρική της STERNER STENHUS GREECE (βασικού μετόχου της Εταιρείας που από τον Νοέμβριο 2022 κατέχει και το πλειοψηφικό μερίδιο στην ΜΠΟΥΤΑΡΗ ΟΙΝΟΠΟΙΕΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ). Το τίμημα ανήλθε σε € 2,1 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού € 0,115 εκ.) και η εύλογη αξία του ακινήτου σε € 3,6 εκ..
3. Την 21.03.2023, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση ενός αυτοτελούς ακινήτου στην Ξάνθη συνολικής επιφάνειας 5.253 τ.μ. του οποίου οι υπέρ του ισογείου όροφοι θα λειτουργήσουν ως φοιτητική εστία, ενώ το ισόγειο του ακινήτου θα λειτουργήσει ως εμπορικό κατάστημα. Το τίμημα ανήλθε σε € 2,1 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού € 0,367εκ.) και η εύλογη αξία σε € 3,2 εκ..

Συμμετοχή σε συγγενή εταιρεία

Την 02.02.2023 η Εταιρεία απέκτησε το 25% του μετοχικού κεφαλαίου της νεοσυσταθείσας εταιρείας P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ καταβάλλοντας το ποσό των € 125 χιλ. ενώ με 75% συμμετέχει ο όμιλος DIMAND. Η P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ θα αποκτήσει το 65% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας SKYLINE ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. («Skyline») από την Alpha Group Investments Ltd του Ομίλου ALPHA BANK. Έως την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης δεν έχουν προσδιορισθεί οι σχετικές ημερομηνίες ή συμβάσεις.

Χρηματοδοτήσεις

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

Την 20.03.2023 και 30.06.2023 η Εταιρεία έλαβε βραχυπρόθεσμο δάνειο από την τράπεζα Alpha Bank ύψους 1,5εκ. και 0,5εκ. αντίστοιχα με σκοπό τη χρηματοδότηση αγοράς νέων ακινήτων και την κάλυψη γενικών επιχειρηματικών σκοπών.

Την 28.06.2023 η θυγατρική PRIMALAFIT A.E. υπέγραψε με την Εθνική Τράπεζα σύμβαση παροχής ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού ύψους €25 εκ. με σκοπό την ανακατασκευή του ακινήτου της. Την 12.07.2023 εκταμιεύτηκε ποσό €2,5 εκ..

3. Περιγραφή και διαχείριση των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων

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

Οι συνοπτικές Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις δεν περιλαμβάνουν όλες τις πληροφορίες σχετικά με τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων, καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις που απαιτούνται στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και πρέπει να εξετάζονται σε συνδυασμό με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις που περιλαμβάνονται στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση της Εταιρείας της 31.12.2022, οι οποίες συντάχθηκαν με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «Δ.Π.Χ.Α.»), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (εφεξής η «Ε.Ε.»).

3.1 Κίνδυνος που σχετίζεται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα

Λόγω της φύσης της δραστηριότητάς του, ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε διακυμάνσεις της γενικότερης κατάστασης της ελληνικής οικονομίας και ειδικότερα, της αγοράς ακινήτων η οποία επιδρά ενδεικτικά:

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

3.2 Ενεργειακή κρίση και γεωπολιτικές εξελίξεις & συνέχιση δραστηριότητας του Ομίλου

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

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

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

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

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

Λαμβάνοντας υπόψη την χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου, τη σύνθεση και διασπορά του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του, τον μακροπρόθεσμο επενδυτικό ορίζοντα που εφαρμόζει, σε συνδυασμό με την εξασφάλιση των απαραίτητων χρηματοδοτικών κεφαλαίων για την υλοποίηση της επενδυτικής του στρατηγικής σε μεσοπρόθεσμο επίπεδο, συμπεραίνεται ότι ο Όμιλος διαθέτει

τους απαραίτητους πόρους λειτουργίας και υλοποίησης της μεσοπρόθεσμης στρατηγικής του. Κατ' αυτόν τον τρόπο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας του Ομίλου.

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

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

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

Ο Όμιλος επικεντρώνει την επενδυτική του δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων (εμπορικά ακίνητα όπως ενδεικτικά κέντρα αποθήκευσης και διανομής, σούπερ μάρκετ, εξυπηρετούμενα διαμερίσματα κλπ.) για τα οποία αναμένεται επαρκής ζήτηση και εμπορικότητα τουλάχιστον σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα με βάση τα σημερινά δεδομένα και τις προβλέψεις.

Ο Όμιλος ενδέχεται να εκτεθεί μελλοντικά σε πιθανές διεκδικήσεις σχετικά με ελαττώματα στην ανάπτυξη, κατασκευή και ανακαίνιση των ακινήτων οι οποίες δύνανται να έχουν ουσιωδώς 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.

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

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

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

3.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων

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

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

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στην παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού του Ομίλου, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Σημειώνεται ότι στην πραγματικότητα, η μεταβολή μιας παραμέτρου (αλλαγή επιτοκίου) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μία μεταβλητές. Εάν το επιτόκιο δανεισμού, το οποίο αποτελεί το μεταβλητό κόστος δανεισμού του Ομίλου και το οποίο κατά την 30.06.2023 ήταν 1,616% αυξηθεί κατά 100 μονάδες βάσης, η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν αρνητική κατά € 814 χιλ. (εξαιρώντας το σταθερό κόστος δανεισμού το οποίο απορρέει από το κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους € 100 εκατ.), ενώ εάν μειωθεί κατά 100 μονάδες βάσης δεν θα υπάρξει επίδραση.

3.5 Κίνδυνοι που αφορούν στη χρηματοδότηση του Ομίλου

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

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

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

3.6 Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας συνίσταται στην ενδεχόμενη αδυναμία του Ομίλου να καλύψει τις τρέχουσες υποχρεώσεις του λόγω έλλειψης επαρκών ταμειακών διαθεσίμων. Τα διαθέσιμα ταμειακά υπόλοιπα προσφέρουν στον Όμιλο ισχυρή ρευστότητα. Στο πλαίσιο μίας πολιτικής συνετούς οικονομικής διαχείρισης, η Διοίκηση της Εταιρείας επιδιώκει να διαχειρίζεται το δανεισμό της αξιοποιώντας μία ποικιλία χρηματοδοτικών πηγών και σε συμφωνία με τον επιχειρησιακό σχεδιασμό και τους στρατηγικούς στόχους της. Η Εταιρεία εκτιμά τις χρηματοδοτικές της ανάγκες και τις διαθέσιμες πηγές χρηματοδότησης στην εγχώρια χρηματοοικονομική αγορά και διερευνά τις όποιες ευκαιρίες άντλησης επιπρόσθετων κεφαλαίων μέσω έκδοσης δανεισμού στην εν λόγω αγορά.

Ο Όμιλος εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα ώστε να ικανοποιεί εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις του, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους μισθωτές, της διατήρησης επαρκών ταμειακών διαθεσίμων και της συνετής διαχείρισής τους. Παράλληλα, επιδιώκει την ενεργητική διαχείριση του δανεισμού της αξιοποιώντας τα διαθέσιμα χρηματοδοτικά εργαλεία, όπως για παράδειγμα χρηματοδοτήσεις στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

Επίσης, η Εταιρεία ήδη έχει συνάψει δανειακές συμβάσεις ή βρίσκεται σε συζητήσεις με τράπεζες σχετικά με την παροχή πρόσθετων δανειακών κεφαλαίων προκειμένου να πραγματοποιήσει το επενδυτικό της σχέδιο.

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

Δείκτης Άμεσης ή Γενικής Ρευστότητας Ποσά σε € χιλ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Κυκλοφορούν ενεργητικό και ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	45.813	49.936	59.270	40.691
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	12.012	7.167	6.084	2.213
Άμεση ή Γενική Ρευστότητα	3,81	6,97	9,74	18,38

3.7 Κίνδυνος πληθωρισμού

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

3.8 Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

Σημαντικό τμήμα των εσόδων του Ομίλου από μισθώματα προέρχεται από 3 μισθωτές, που ανήκουν κυρίως στον κλάδο των βιομηχανικών ακινήτων, που συνολικά αντιπροσωπεύουν το 31% των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων, με ημερομηνία αναφοράς την 30.06.2023. Επομένως, ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε κίνδυνο αντισυμβαλλομένου και τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των συγκεκριμένων μισθώσεων από πλευράς των μισθωτών, με όρους δυσμενέστερους για τον Όμιλο, ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου.

- Κίνδυνος Αντισυμβαλλομένου: Ο κίνδυνος αντισυμβαλλομένου αναφέρεται στην πιθανότητα ο αντισυμβαλλόμενος σε μία συναλλαγή να αθετήσει τη συμβατική του υποχρέωση πριν την οριστική τακτοποίηση των χρηματοροών που προκύπτουν από τη συναλλαγή. Στην προκειμένη περίπτωση, ο Όμιλος υπόκειται στον κίνδυνο της συνεργασίας με τυχόν αφερέγγυους μισθωτές, με συνέπεια τη δημιουργία επισφαλών/αβέβαιης είσπραξης απαιτήσεων.

Για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεών του εν λόγω κινδύνου, ο Όμιλος αξιολογεί την πιστοληπτική ικανότητα των αντισυμβαλλομένων του και επιδιώκει τη λήψη επαρκών εγγυήσεων.

3.9 Κίνδυνοι που αφορούν τη δραστηριότητα της θυγατρικής εταιρείας JPA AEEΣ

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

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

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

Ο Όμιλος ενδέχεται να υποστεί ουσιώδεις ζημιές από τη δραστηριότητα της εταιρείας JPA AEEΣ, 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. Βασικοί Δείκτες Μέτρησης Αποδοτικότητας και Αποτελεσματικότητας

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

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

Δείκτης Άμεσης ή Γενικής Ρευστότητας

Η Διοίκηση του Ομίλου παρακολουθεί τα άμεσα ρευστοποιήσιμα στοιχεία Ενεργητικού και τις τρέχουσες Υποχρεώσεις, βάσει του ακόλουθου δείκτη:

Δείκτης Άμεσης ή Γενικής Ρευστότητας Ποσά σε € χιλ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Κυκλοφορούν ενεργητικό και ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	45.813	49.936	59.270	40.691
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	12.012	7.167	6.084	2.213
Άμεση ή Γενική Ρευστότητα	3,81	6,97	9,74	18,38

Δείκτες Μόχλευσης

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

Συντελεστής μόχλευσης (Loan to Value) Ποσά σε € χιλ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	162.793	165.795	118.331	105.525
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	8.781	4.890	4.070	1.238
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων (σημ. 6.17)	5.589	5.695	-	-
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων (σημ. 6.17)	320	247	-	-
Συνολικός Δανεισμός(α)	177.483	176.627	122.401	106.763
Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις (β)	8.005	6.959	3.695	1.593
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (γ)	30.471	40.796	25.731	38.767
Καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος (α-β-γ = δ)	139.007	128.872	92.975	66.403
Επενδύσεις σε ακίνητα και ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	243.840	229.066	112.810	103.260
Προκαταβολές για αγορά επενδυτικών ακινήτων	2.671	2.869	2.671	2.869
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες και συγγενείς	2.585	2.594	3.172	3.047
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος (μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο μέρος)	37.225	38.073	-	-
Σύνολο Επενδύσεων (ε)	286.321	272.602	118.653	109.176
Σύνολο Ενεργητικού (ζ)	330.036	324.859	247.150	229.669
Loan to Value - LTV (α/ε)	61,99%	64,79%	103,16%	97,79%
Net Loan to Value - Net LTV (δ/ε)	48,55%	47,27%	78,36%	60,82%
Δείκτης Μόχλευσης (α/ζ)	53,78%	54,37%	49,52%	46,49%

- Ο Δείκτης Μόχλευσης ορίζεται ως οι μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις, πλέον των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων (σημ. 6.17) όπως εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης διά του συνόλου του ενεργητικού, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.
- 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. 6.16, 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.

Εσωτερική Λογιστική Αξία («NAV»)

Ως Εσωτερική Λογιστική Αξία («NAV»), ορίζεται το σύνολο της καθαρής θέσης (προ των μη ελεγχουσών συμμετοχών).

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται ο υπολογισμός του NAV:

Ποσά σε € χιλ.	Ο Όμιλος	
	30.06.2023	31.12.2022
Εσωτερική Λογιστική Αξία(1) (α)	144.768	141.091
Αριθμός μετοχών τέλους περιόδου (2)(β)	85.983	86.109
Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή) (α) / (β)	1,68	1,64

- προ των μη ελεγχουσών συμμετοχών
- μετά την αφαίρεση των ιδίων μετοχών

Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)

Τα αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων (Adjusted EBITDA) του Ομίλου, έχουν ως εξής:

Ποσά σε € χιλ.	30.06.2023	Ο Όμιλος 30.06.2022	Μεταβολή %
Κέρδη περιόδου	5.364	7.973	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	117	120	
Μείον / Πλέον: Κέρδη / (Ζημίες) από συμμετοχή σε κοινοπραξία και σε συγγενείς εταιρείες	133	-	
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	2.078	1.359	
Πλέον / Μείον : Φόροι	658	31	
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	8.350	9.483	
Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά/ (κέρδος) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(3.464)	(6.471)	
Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)	4.886	3.012	62,21%

Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO)

Τα κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) του Ομίλου, έχουν ως εξής:

Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO) Ποσά σε € χιλ.	30.06.2023	Ο Όμιλος 30.06.2022	Μεταβολή %
Κέρδη περιόδου που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	5.362	7.970	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	117	120	
Μείον / Πλέον: Κέρδη / (Ζημίες) από συμμετοχή σε και σε συγγενείς εταιρείες	133	-	
Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά/ (κέρδος) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε εύλογη αξία	(3.464)	(6.471)	
Πλέον / (Μείον): Κέρδος / (Ζημιά) που αναλογεί σε μη ελέγχουσες συμμετοχές αναφορικά με τις ανωτέρω προσαρμογές	1	3	
FFO	2.151	1.621	32,30%

5. Προοπτικές για το Β Εξάμηνο του 2023

Το διεθνές μακροοικονομικό περιβάλλον παραμένει ρευστό καθώς εξακολουθεί να υφίσταται σημαντική αβεβαιότητα σχετικά με την ενεργειακή κρίση, τις πληθωριστικές πιέσεις, την άνοδο των επιτοκίων καθώς και την εξέλιξη του πολέμου στην Ουκρανία. Από την άλλη, η ανάκτηση της επενδυτικής βαθμίδας καθώς και η συνεισφορά του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας («RRF») αναμένεται να ενισχύσουν την Ελληνική οικονομία τα επόμενα χρόνια.

Στο περιβάλλον που διαμορφώνεται, βασική προτεραιότητα της Διοίκησης είναι η συνεπής και αποτελεσματική υλοποίηση του επιχειρησιακού σχεδίου («business plan») της Εταιρείας ώστε να συνεχιστεί η πορεία ανάπτυξης των τελευταίων 3 ετών, αποσκοπώντας στη βελτιστοποίηση της σύνθεσης και στη διαφοροποίηση του επενδυτικού χαρτοφυλακίου της καθώς και στην ενίσχυση των ποιοτικών χαρακτηριστικών του.

Η Εταιρεία παραμένει επικεντρωμένη σε κλάδους στους οποίους μεσοπρόθεσμα οι προσδοκίες παραμένουν θετικές, όπως τα logistics και τα εξυπηρετούμενα διαμερίσματα, ενώ παράλληλα αξιολογεί συνεχώς τις συνθήκες της αγοράς με στόχο τον εντοπισμό των κατάλληλων ευκαιριών που συνάδουν με την επενδυτική στρατηγική της.

Ιδιαίτερη έμφαση δίδεται επίσης στην αποτελεσματική διαχείριση των υποχρεώσεων της Εταιρείας, προκειμένου να διασφαλιστεί η απαραίτητη χρηματοδότηση με ανταγωνιστικούς όρους, αξιοποιώντας όλα τα κατάλληλα χρηματοδοτικά εργαλεία όπως χρηματοδοτήσεις στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

Η Εταιρεία εκτιμά ότι είναι σε θέση να παραμείνει σε τροχιά ανάπτυξης στο εγγύς μέλλον διαθέτοντας χαρακτηριστικά όπως:

- Μικτή απόδοση των ακινήτων εισοδήματος (gross yield) 7,4%
- Μέση σταθμισμένη διάρκεια μισθώσεων ακινήτων (WALT) 7,2 έτη με περίπου 75% των σχετικών μισθωμάτων να υπόκειται σε αναπροσαρμογή τουλάχιστον βάσει του πληθωρισμού. Τα υπόλοιπα μισθώματα υπόκεινται μεσοπρόθεσμα σε συμβασιοποιημένες ετήσιες αναπροσαρμογές ενώ μελλοντικά αναπροσαρμόζονται κατά κανόνα τουλάχιστον βάσει του πληθωρισμού. Επιπλέον, η σύμβαση ΣΔΙΤ για τα δέκα (10) σχολεία έχει διάρκεια έως το 2041 με μέρος των εσόδων να ακολουθεί επίσης πληθωριστική αναπροσαρμογή.
- Καθαρός συντελεστής μόχλευσης (Net LTV) 48,55%, μέση σταθμισμένη διάρκεια δανείων 5,9 έτη και ανθεκτικότητα έναντι μελλοντικών αυξήσεων επιτοκίων (περίπου 55% του υφιστάμενου δανεισμού με σταθερό επιτόκιο 2,8%). Την 30.06.2023, το μέσο σταθμικό κόστος δανεισμού του Ομίλου ανερχόταν σε 4,3%, ενσωματώνοντας αυξημένο Euribor της τάξεως 1,616%.

Τέλος, η Διοίκηση παρακολουθεί συστηματικά και αξιολογεί τα μακροοικονομικά και χρηματοοικονομικά δεδομένα που διαμορφώνονται ώστε, εφόσον απαιτηθεί, να προβεί στις απαραίτητες προσαρμογές.

6. Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» (Δ.Λ.Π. 24), περιγράφονται αναλυτικά στη Σημείωση 6.29 της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2023.

7. Ίδιες μετοχές

Η Εταιρεία κατείχε την 30.06.2023, 1.143.989 ίδιες μετοχές, ονομαστικής αξίας €0,50 ποσοστό 1,313% των μετοχών της, συνολικής αξίας € 1.417.605 σε εκτέλεση της από 20/11/2020 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων. (βλέπε Σημ. 6.11). Κατά την διάρκεια της τρέχουσας περιόδου αποκτήθηκαν μετοχές συνολικής αξίας € 142.628.

8. Γεγονότα μετά την Ημερομηνία της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Την 31.07.2023 εγκρίθηκε από το Γ.Ε.ΜΗ η συγχώνευση με απορρόφηση από την Εταιρεία των θυγατρικών εταιρειών, «PREMIA ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «PREMIA ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «ΑΔΑΜ- ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «PIRAEUS REGENERATION ZONAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ», «ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ», και «VALOR PROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ». σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 7-21, 30-38 και (κατά την έκταση που τυγχάνουν εφαρμογής αναφορικά με την VALOR PROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ) 43-45 του Ν. 4601/2019, καθώς και τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και των άρθρων 1-5 του Ν. 2166/1993, όπως ισχύουν.

Την 31.08.2023 η Εταιρεία υπέγραψε με την Alpha Bank ομολογιακό δάνειο ύψους €3,98 εκ. στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάπτυξης και Ανθεκτικότητας με σκοπό την ανακατασκευή του ακινήτου της στην Ξάνθη.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ηλίας Γεωργιάδης

Απόσπασμα από το βιβλίο πρακτικών του Δ.Σ.

Αθήνα, 18 Σεπτεμβρίου 2023



Building a better
working world

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, της 30^{ης} Ιουνίου 2023 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξαμήνου περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας χρηματοοικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007.

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο “ΔΛΠ 34”). Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε συμπέρασμα επί της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησή μας.

Εύρος Επισκόπησης

Διενεργήσαμε την επισκόπησή μας σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Επισκόπησης (ΔΠΑΕ) 2410 “Επισκόπηση ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που διενεργείται από τον ανεξάρτητο ελεγκτή της οντότητας”. Η επισκόπηση της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης συνίσταται στην υποβολή διερευνητικών ερωτημάτων κυρίως σε πρόσωπα που είναι υπεύθυνα για χρηματοοικονομικά και λογιστικά θέματα και στην εφαρμογή αναλυτικών και άλλων διαδικασιών επισκόπησης. Η επισκόπηση έχει ουσιαστικά μικρότερο εύρος από τον έλεγχο, ο οποίος διενεργείται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και συνεπώς, δεν μας δίδει τη δυνατότητα να αποκτήσουμε τη διασφάλιση ότι έχουν περιέλθει στην αντίληψή μας όλα τα σημαντικά θέματα που θα μπορούσαν να εντοπιστούν σε έναν έλεγχο. Κατά συνέπεια δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου.

Συμπέρασμα

Με βάση την επισκόπησή μας, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε που θα μας έκανε να πιστεύουμε ότι η συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε ουσιαστική άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.



Building a better
working world

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Η επισκόπησή μας δεν εντόπισε ουσιώδη ασυνέπεια ή σφάλμα στις δηλώσεις των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και στις πληροφορίες της εξαμηνιαίας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 5 και 5^α του Ν. 3556/2007, σε σχέση με τη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική πληροφόρηση.

Μαρούσι, 18 Σεπτεμβρίου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ανδρέας Χατζηδαμιανού
ΑΜ ΣΟΕΛ: 61391

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελεονóra Σέκα
ΑΜ ΣΟΕΛ: 50131

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

ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

περιόδου
(1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2023)

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΛΠ 34)

I. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Ενεργητικό					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6.1	239.750.000	229.066.000	108.720.000	103.260.000
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων		2.671.185	2.868.887	2.671.185	2.868.887
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	6.2	35.795.822	36.644.471	-	-
Ενσώματα πάγια		945.702	629.715	1.029.256	601.862
Δικαιώματα χρήσης παγίων	6.3	883.244	946.445	883.244	946.445
Άυλα πάγια		23.463	22.716	20.009	19.072
Συμμετοχές σε θυγατρικές	6.4	-	-	69.850.515	76.518.096
Συμμετοχές σε συγγενείς	6.5	-	-	125.000	-
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	6.5	2.585.242	2.593.672	3.046.659	3.046.659
Δεσμευμένες καταθέσεις	6.9	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	6.6	67.923	650.323	34.241	217.040
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού		284.222.579	274.922.229	187.880.110	188.978.061
Κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Εμπορικές απαιτήσεις	6.7	1.006.451	713.180	513.348	185.548
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	6.2	1.428.743	1.428.743	-	-
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	6.8	2.312.040	1.539.930	26.739.761	1.645.177
Δεσμευμένες καταθέσεις	6.9	6.504.977	5.458.833	2.195.484	93.243
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	6.10	30.471.033	40.795.689	25.730.911	38.766.961
Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού		41.723.244	49.936.377	55.179.504	40.690.929
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	6.1	4.090.000	-	4.090.000	-
Σύνολο Ενεργητικού		330.035.824	324.858.605	247.149.614	229.668.990
Ίδια Κεφάλαια					
Αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής					
Μετοχικό κεφάλαιο	6.11	43.563.581	43.563.581	43.563.581	43.563.581
Ίδιες μετοχές		(1.417.606)	(1.274.978)	(1.417.606)	(1.274.978)
Σύνολο		42.145.975	42.288.603	42.145.975	42.288.603
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	6.12	12.674.250	12.681.040	12.707.130	12.707.130
Αποθεματικά	6.13	52.821.168	53.980.273	51.181.864	52.340.970
Αποτελέσματα εις νέον	6.14	37.126.488	32.140.795	13.735.700	11.479.632
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής		144.767.881	141.090.712	119.770.669	118.816.335
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	6.15	255.888	254.450	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		145.023.769	141.345.161	119.770.669	118.816.335
Υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Δανειακές υποχρεώσεις	6.16	162.792.762	165.794.580	118.331.299	105.525.153
Υποχρεώσεις μισθώσεων	6.17	6.437.095	6.597.327	848.563	901.968
Υποχρεώσεις για παροχές σε εργαζομένους		29.261	29.261	29.261	29.261
Προβλέψεις		403.456	803.456	303.456	703.456
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.18	3.337.334	3.122.005	1.782.574	1.479.803
Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων		172.999.909	176.346.629	121.295.152	108.639.640
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές	6.19	325.214	696.608	146.918	476.079
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	6.20	697.829	345.871	301.525	146.891
Δανειακές υποχρεώσεις	6.16	8.781.359	4.890.383	4.069.684	1.237.992
Υποχρεώσεις μισθώσεων	6.17	425.146	346.571	105.235	99.184
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.21	1.782.598	887.383	1.460.431	252.870
Σύνολο βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων		12.012.147	7.166.815	6.083.792	2.213.015
Σύνολο υποχρεώσεων		185.012.055	183.513.444	127.378.944	110.852.655
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		330.035.824	324.858.605	247.149.614	229.668.990

II. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ

Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		01.01- 30.06.2023	01.01- 30.06.2022	01.01- 30.06.2023	01.01- 30.06.2022
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	6.22	7.379.054	5.353.801	3.597.350	2.553.610
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	6.23	1.656.483	1.261.278	278.594	979.822
Σύνολο εσόδων		9.035.537	6.615.078	3.875.944	3.533.433
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6.1	3.463.698	6.471.115	2.904.088	4.003.018
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	6.24	(2.899.447)	(1.870.169)	(953.121)	(815.536)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	6.25	(843.824)	(779.757)	(843.824)	(779.757)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων		(117.021)	(119.776)	(113.423)	(115.495)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	6.26	(857.526)	(1.020.383)	(661.281)	(858.232)
Άλλα έσοδα		452.271	66.695	432.111	32.952
Λειτουργικά κέρδη		8.233.688	9.362.802	4.640.493	5.000.384
Αναλογία ζημιών από συμμετοχή σε κοινοπραξία και σε συγγενείς εταιρείες	6.5	(133.430)	-	-	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	6.27	1.380.011	1.797.998	377.765	54.782
Χρηματοοικονομικά έξοδα	6.27	(3.458.160)	(3.157.301)	(2.083.895)	(2.037.042)
Κέρδη προ φόρων		6.022.108	8.003.499	2.934.364	3.018.124
Φόρος	6.20	(658.207)	(30.771)	(301.525)	(15.436)
Κέρδη περιόδου		5.363.902	7.972.728	2.632.839	3.002.689
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		-	-	-	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου		-	-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου		5.363.902	7.972.728	2.632.839	3.002.689
Τα κέρδη περιόδου αποδίδονται σε:					
Μετόχους της Εταιρείας		5.362.464	7.969.625	2.632.839	3.002.689
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		1.438	3.102	-	-
Κέρδη περιόδου		5.363.902	7.972.728	2.632.839	3.002.689
Βασικά κέρδη ανά μετοχή ιδιοκτητών μητρικής	6.28	0,0623	0,0921		
Απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή ιδιοκτητών μητρικής	6.28	0,0616	0,0918		

III. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο & Ίδιες Μετοχές	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά & Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο ιδιοκτητών Μητρικής	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022		43.515.245	79.960.512	53.082.038	(50.636.037)	125.921.758	371.874	126.293.633
Κέρδη περιόδου		-	-	-	7.969.625	7.969.625	3.102	7.972.728
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου		-	-	-	-	-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου		-	-	-	7.969.625	7.969.625	3.102	7.972.728
Εξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		-	(9)	-	-	(9)	-	(9)
Συμψηφισμός ζημιών με υπέρ το άρτιο		-	(67.279.463)	-	67.279.463	-	-	-
Ίδιες μετοχές	6.11	(706.034)	-	-	-	(706.034)	-	(706.034)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	6.13	-	-	105.667	-	105.667	-	105.667
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2022		42.809.211	12.681.040	53.187.705	24.613.051	133.291.008	374.977	133.665.984
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023		42.288.603	12.681.040	53.980.273	32.140.795	141.090.712	254.450	141.345.161
Κέρδη περιόδου		-	-	-	5.362.464	5.362.464	1.438	5.363.902
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου		-	-	-	-	-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου		-	-	-	5.362.464	5.362.464	1.438	5.363.902
Εξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		-	(6.790)	-	-	(6.790)	-	(6.790)
Τακτικό Αποθεματικό	6.13	-	-	376.771	(376.771)	-	-	-
Ίδιες μετοχές	6.11	(142.628)	-	-	-	(142.628)	-	(142.628)
Διανομή μερίσματος χρήσης 2022	6.13	-	-	(1.742.543)	-	(1.742.543)	-	(1.742.543)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	6.13	-	-	206.667	-	206.667	-	206.667
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2023		42.145.975	12.674.250	52.821.168	37.126.488	144.767.881	255.888	145.023.769

IV. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο & Ίδιες Μετοχές	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά & Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022		43.515.245	79.986.593	51.927.637	(63.338.933)	112.090.542
Κέρδη περιόδου		-	-	-	3.002.689	3.002.689
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου		-	-	-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου		-	-	-	3.002.689	3.002.689
Συμφηφισμός ζημιών με υπερ. το άρτιο		-	(67.279.463)	-	67.279.463	-
Ίδιες μετοχές	6.11	(706.034)	-	-	-	(706.034)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	6.13	-	-	105.667	-	105.667
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2022		42.809.211	12.707.130	52.033.303	6.943.219	114.492.863
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023		42.288.603	12.707.130	52.340.970	11.479.632	118.816.335
Κέρδη περιόδου		-	-	-	2.632.839	2.632.839
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου		-	-	-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου		-	-	-	2.632.839	2.632.839
Τακτικό Αποθεματικό	6.13	-	-	376.771	(376.771)	-
Ίδιες μετοχές	6.11	(142.628)	-	-	-	(142.628)
Διανομή μερίσματος χρήσης 2022	6.13	-	-	(1.742.543)	-	(1.742.543)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	6.13	-	-	206.667	-	206.667
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2023		42.145.975	12.707.130	51.181.864	13.735.700	119.770.669

V. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη προ φόρων	6.022.108	8.003.499	2.934.364	3.018.124
Πλέον / μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις	117.021	119.776	113.423	115.495
Προβλέψεις προσωπικού	206.667	105.667	206.667	105.667
Λοιπές προβλέψεις	(400.000)	2.282	(400.000)	-
Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(3.463.698)	(6.471.115)	(2.904.088)	(4.003.018)
Έσοδα από τόκους / λοιπά έσοδα	(1.488.210)	(1.797.998)	(377.965)	(54.782)
Χρεωστικοί τόκοι	3.293.211	3.125.104	2.054.449	2.004.845
Χρεωστικοί τόκοι μισθώσεων ΔΠΧΑ 16	164.948	32.197	29.446	32.197
Αναλογία ζημιών από συμμετοχή σε κοινοπραξία και σε συγγενείς εταιρείες	133.430	-	-	-
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές κεφαλαίου κίνησης				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(1.724.750)	(569.561)	(1.148.761)	(536.538)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων εκτός δανείων	1.956.850	123.721	1.339.714	542.916
Μείωση / (αύξηση) χρηματοοικονομικών στοιχείων στο αποσβέσιμο κόστος	1.990.398	543.424	-	-
Ταμειακές ροές από / (για) λειτουργικές δραστηριότητες	6.807.976	3.216.996	1.847.249	1.224.905
Μείον:				
Χρεωστικοί τόκοι καταβλημένοι	(4.269.898)	(1.557.662)	(2.520.005)	(407.911)
Καταβλημένοι φόροι	(306.249)	-	(146.891)	-
Καθαρές Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	2.231.830	1.659.334	(819.648)	816.994
Ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες				
Απόκτηση νέων θυγατρικών	-	(1.330.193)	-	(1.337.601)
Αύξηση συμμετοχής σε θυγατρική	(122.419)	(226.359)	(122.419)	(226.359)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	-	-	-	(9.152.832)
Απόκτηση συμμετοχών σε συγγενείς	(125.000)	-	(125.000)	-
Αγορά ιδίων μετοχών	(142.628)	(706.034)	(142.628)	(706.034)
Αγορές νέων επενδυτικών ακινήτων	(4.457.575)	(19.537.949)	(4.457.575)	-
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(5.937.942)	(132.510)	(1.491.405)	-
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων	(142.915)	(716.764)	(142.915)	(716.764)
Αποπληρωμή ομολογιών	-	-	-	699.094
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων	(10.294)	(14.131)	(10.554)	(14.131)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων	-	-	260	-
Τόκοι εισπραχθέντες	110.207	1.585.040	110.178	54.782
Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(10.828.567)	(21.078.900)	(6.382.058)	(11.399.844)
Ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	15.820.182	110.561.360	15.820.182	100.000.000
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	(351.644)	(2.985.570)	(351.644)	(2.985.570)
Δάνεια σε θυγατρικές	-	-	(17.389.551)	-
Πληρωμή μερίσματος χρήσης 2022	(1.742.485)	-	(1.742.485)	-
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων	(14.326.171)	(40.948.014)	(21.250)	(39.267.480)
Αποπληρωμή υποχρεώσεων μίσθωσης	(81.657)	(124.419)	(47.354)	(44.603)
Μεταβολή Δεσμευμένων καταθέσεων	(1.046.144)	1.073.653	(2.102.241)	1.663.411
Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	(1.727.919)	67.577.009	(5.834.344)	59.365.758
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	(10.324.656)	48.157.443	(13.036.050)	48.782.908
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	40.795.689	21.873.380	38.766.961	19.933.715
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	30.471.033	70.030.823	25.730.911	68.716.623

Οι Επιλεγμένες Επεξηγηματικές Σημειώσεις που παρατίθενται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 30^{ης} Ιουνίου 2023.

ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΕΣ ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΣΥΝΟΠΤΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Της περιόδου από 1η Ιανουαρίου έως 30η Ιουνίου 2023

1. Γενικές πληροφορίες

Η Εταιρεία «PREMIA Α.Ε.Ε.Α.Π.» και με διακριτικό τίτλο «PREMIA Properties» (εφεξής η «Εταιρεία») δραστηριοποιείται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Ν. 2778/1999, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει. Ως Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ), η Εταιρεία εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Η Εταιρεία συστάθηκε το έτος 1991 στην Ελλάδα σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο. Ο κωδικός LEI (Legal Entity Identifier) της Εταιρείας είναι 213800MU91F1752AVM79. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γ.Ε.Μ.Η. 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.Μ.Η.).

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

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

Την 30 Ιουνίου 2023 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας ήταν 18 άτομα, έναντι 16 ατόμων, για τον Όμιλο και την Εταιρεία, την 30 Ιουνίου 2022.

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Το τρέχον Διοικητικό Συμβούλιο έχει τριετή θητεία η οποία λήγει την 19 Μαΐου 2024 με παράταση μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων που θα συγκληθεί μετά το τέλος της θητείας του και μέχρι τη λήψη της σχετικής απόφασης. Το Διοικητικό Συμβούλιο εξελέγη από την Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 19 Μαΐου 2021 και συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή του την ίδια ημέρα. Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου έχει ως εξής:

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 Τσίκλος 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 Πιπίκα του Γεωργίου Ταξιάρχη	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος

Μετοχική Σύνθεση της Εταιρείας

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας κατά την 30.06.2023 είχε ως εξής:

Μέτοχος	Ποσοστό Συμμετοχής %
Sterner Stenhus	41,62 %
Fastighets AB Balder	17,22%
Nequiter	10,70%
NOE A.E.	7,95%
Elias Tsiklos Holdings Ltd	1,95%
Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	20,56%
Σύνολο	100,00%

Δομή του Ομίλου

Στον κατωτέρω πίνακα παρατίθενται οι συμμετοχές της Εταιρείας, άμεσες και έμμεσες, ως αυτές είχαν την 30.06.2023 και 31.12.2022:

Εταιρεία	Έδρα	Δραστηριότητα	Ποσοστό % Συμμετοχής 30.06.2023	Ποσοστό % Συμμετοχής 31.12.2022	Μέθοδος Ενοποίησης
Ε.Μ.Ε.Λ. Α.Ε	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	90,13%	90,13%	Ολική
ARVEN Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
JPA Α.Ε.Ε.Σ.	Ελλάδα	Διαχείριση Σχολικών Μονάδων	100%	100%	Ολική
ΘΕΣΜΙΑ Α.Ε.*	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
PREMIA ΡΙΚΙΑ Α.Ε.*	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
PREMIA ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ Α.Ε.*	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 Α.Ε.*	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
ΑΔΑΜ ΤΕΝ Α.Ε.*	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.*	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
ZONAS Α.Ε.*	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
VALOR Ι.Κ.Ε.*	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
PRIMALAFT Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
IQ KARELA Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	40%	40%	Μέθοδος Καθαρής Θέσης
P & E INVESTMENTS	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	25%	-	Μέθοδος Καθαρής Θέσης

* Σημειώνεται ότι με τις από 09.05.2023 αποφάσεις του διοικητικού συμβουλίου της Εταιρείας και των διοικητικών συμβουλίων των ανωτέρω θυγατρικών αποφασίσθηκε η συγχώνευση τους, με απορρόφηση από την Εταιρεία σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 7-21, 30-38 και (κατά την έκταση που τυγχάνουν εφαρμογής αναφορικά με την VALOR PROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ) 43-45 του Ν. 4601/2019, καθώς και τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και των άρθρων 1-5 του Ν. 2166/1993, όπως ισχύουν, με ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού την 31.12.2022. Η συγχώνευση την 31.07.2023 εγκρίθηκε από το Γ.Ε.Μ.Η.

Την 02.02.2023 η Εταιρεία απέκτησε το 25% του μετοχικού κεφαλαίου της νεοσυσταθείσας εταιρείας P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ καταβάλλοντας το ποσό των € 125 χιλ. ενώ με 75% συμμετέχει ο όμιλος DIMAND. Η P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ θα αποκτήσει το 65% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας SKYLINE ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. («Skyline») από την Alpha Group Investments Ltd του Ομίλου ALPHA BANK.

Οι συνοπτικές ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις συντάσσονται με ενσωμάτωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων των θυγατρικών εταιρειών της Εταιρείας με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

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

Οι παρούσες συνοπτικές ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας, της περιόδου από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2023, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 18 Σεπτεμβρίου 2023 και έχουν δημοσιοποιηθεί με την ανάρτηση τους στο διαδίκτυο, στη διεύθυνση www.premia.gr.

2. Σύνοψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση του Ομίλου και της Εταιρείας για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2023 έχει συνταχθεί :

α) σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση», όπως αυτό έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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 .

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση περιλαμβάνει επιλεγμένες γνωστοποιήσεις και δεν περιλαμβάνει όλη την πληροφόρηση που απαιτείται στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Συνεπώς, η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση θα πρέπει να διαβάζεται σε συνδυασμό με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις που περιλαμβάνονται στην Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση της Εταιρείας της 31.12.2022, οι οποίες συντάχθηκαν με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «Δ.Π.Χ.Α.»), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (εφεξής η «Ε.Ε.»).

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 2022 και οι οποίες είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.premia.gr, με εξαίρεση την υιοθέτηση των νέων και τροποποιημένων προτύπων όπως παρατίθενται κατωτέρω (Σημείωση 2.2.).

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στην παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση, παρουσιάζονται σε ευρώ, στρογγυλοποιημένα στην πλησιέστερη μονάδα εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στις επιμέρους σημειώσεις για διευκόλυνση της παρουσίασης. Τυχόν διαφορές μεταξύ των ποσών που αναφέρονται στις κύριες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και των σχετικών ποσών που παρουσιάζονται στις συνοδευτικές σημειώσεις, οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία της σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, όπως επίσης και το ύψος των εσόδων και εξόδων που αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς. Οι περιοχές που εμπεριέχουν μεγαλύτερο βαθμό άσκησης κρίσης ή πολυπλοκότητας, ή όπου οι εκτιμήσεις και παραδοχές είναι σημαντικές για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, παρουσιάζονται στη σημείωση 3.

2.2 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α.)

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά την προηγούμενη οικονομική χρήση εκτός από τα παρακάτω πρότυπα τα οποία ο Όμιλος έχει υιοθετήσει κατά την 1 Ιανουαρίου 2023.

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

- **ΔΠΧΑ 17: Ασφαλιστήρια Συμβόλαια**
Το πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή υπό την προϋπόθεση ότι η οικονομική οντότητα εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα κατά ή πριν από την ημερομηνία που θα εφαρμόσει για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 17. Το νέο πρότυπο καλύπτει την αναγνώριση, την επιμέτρηση, την παρουσίαση και τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις όλων των τύπων ασφαλιστηρίων συμβολαίων, καθώς και ορισμένων εγγυήσεων και χρηματοοικονομικών μέσων με χαρακτηριστικά προαιρετικής συμμετοχής. Ο Όμιλος δεν εκδίδει συμβόλαια στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 17, επομένως η εφαρμογή του προτύπου δεν έχει επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις ταμειακές ροές του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2: Γνωστοποίηση των Λογιστικών Πολιτικών (Τροποποιήσεις)**
Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την εφαρμογή κρίσης επί της σημαντικότητας στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αντικαθιστούν την απαίτηση γνωστοποίησης «σημαντικών» λογιστικών πολιτικών με την απαίτηση γνωστοποίησης «ουσιωδών» λογιστικών πολιτικών. Επίσης, προστίθενται οδηγίες και επεξηγηματικά παραδείγματα στη Δήλωση Πρακτικής για να βοηθήσουν στην εφαρμογή της έννοιας του ουσιώδους κατά τη διενέργεια κρίσεων στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Οι τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **ΔΛΠ 8 Λογιστικές πολιτικές, αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων (Τροποποιήσεις)**
Οι τροποποιήσεις τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή και ισχύουν για αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και αλλαγές σε λογιστικές εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται κατά ή μετά την έναρξη αυτής της περιόδου. Οι τροποποιήσεις εισάγουν νέο ορισμό της λογιστικής εκτίμησης ως νομισματικά ποσά στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις που υπόκεινται σε αβεβαιότητα επιμέτρησης, εάν δεν προκύπτουν από διόρθωση σφάλματος προηγούμενης περιόδου. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ποιες είναι οι αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και πώς διαφέρουν από τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και τις διορθώσεις λαθών. Οι τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

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

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

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 1 για την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την έννοια του δικαιώματος αναβολής διακανονισμού υποχρέωσης, την απαίτηση να υπάρχει το δικαίωμα αυτό κατά την περίοδο αναφοράς και ότι η πρόθεση εξάσκησης του δικαιώματος από τη διοίκηση αλλά και το δικαίωμα αντισυμβαλλομένου για διακανονισμό της υποχρέωσης μέσω μεταβίβασης συμμετοχικών τίτλων της εταιρείας, δεν επηρεάζουν την βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη ταξινόμηση. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μόνο οι όροι συμμόρφωσης με τους οποίους μια οικονομική οντότητα πρέπει να συμμορφώνεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς, θα επηρεάσουν την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης. Ακόμη, απαιτούνται πρόσθετες γνωστοποιήσεις για μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις που προκύπτουν από συμβάσεις δανείων που υπόκεινται στην τήρηση ορών συμμόρφωσης εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης (τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των απαιτήσεων που εφαρμόζει ο πωλητής-μισθωτής για την επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης, που προκύπτει από μια συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης κατά το ΔΠΧΑ 16, ενώ δεν αλλάζει την λογιστική αντιμετώπιση για μισθώσεις που δεν σχετίζονται με συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης. Ειδικότερα, ο πωλητής-μισθωτής καθορίζει τις «πληρωμές μισθωμάτων» ή τις «αναθεωρημένες πληρωμές μισθωμάτων» ώστε να μην αναγνωρίζει κέρδος ή ζημία που σχετίζεται με το δικαίωμα χρήσης που διατηρεί. Η εφαρμογή αυτών των απαιτήσεων δεν εμποδίζει τον πωλητή-μισθωτή να αναγνωρίσει, στα αποτελέσματα χρήσης, οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία που σχετίζεται με τη μερική ή πλήρη λύση μιας μίσθωσης. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που πραγματοποιούνται μετά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής, που είναι η αρχή της ετήσιας περιόδου αναφοράς κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 16. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **ΔΛΠ 7 Κατάσταση Ταμειακών Ροών και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Συμφωνίες χρηματοδότησης της εφοδιαστικής αλυσίδας (τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις συμπληρώνουν τις απαιτήσεις που υπάρχουν ήδη στα ΔΠΧΑ και απαιτούν από την οικονομική οντότητα να γνωστοποιεί τους όρους και τις συνθήκες των συμφωνιών χρηματοδότησης της εφοδιαστικής αλυσίδας. Επιπρόσθετα, οι οντότητες υποχρεούνται να γνωστοποιούν στην αρχή και στο τέλος της περιόδου αναφοράς τη λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων των συμφωνιών χρηματοδότησης και τα κονδύλια στα οποία παρουσιάζονται οι εν λόγω υποχρεώσεις, καθώς και τη λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και τα κονδύλια παρουσιάσής τους, για τα οποία οι πάροχοι χρηματοδότησης έχουν ήδη διακανονίσει τις αντίστοιχες εμπορικές υποχρεώσεις. Οι οντότητες θα πρέπει επίσης να γνωστοποιούν το είδος και την επίδραση των μη ταμειακών μεταβολών στην λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων των συμφωνιών χρηματοδότησης, οι οποίες εμποδίζουν τη συγκρισιμότητα της λογιστικής αξίας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις απαιτούν από την οικονομική οντότητα να γνωστοποιεί στην αρχή και στο τέλος της περιόδου αναφοράς το εύρος των ημερομηνιών λήξης πληρωμής των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων των συμφωνιών χρηματοδότησης καθώς και των συγκρισίμων εμπορικών υποχρεώσεων που δεν αποτελούν μέρος αυτών των συμφωνιών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, και δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του**

Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν μια αναγνωρισμένη ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 10 και εκείνες του ΔΛΠ 28, για την αντιμετώπιση της πώλησης ή της εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι ένα πλήρες κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε στεγάζεται σε μια θυγατρική είτε όχι). Ένα μερικό κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν τα στοιχεία αυτά στεγάζονται σε θυγατρική. Το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **ΔΛΠ 21 Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος: Έλλειψη ανταλλαξιμότητας (Τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2025, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις θα απαιτούν από τις εταιρείες, να εφαρμόζουν μια συνεπή προσέγγιση στην αξιολόγηση του κατά πόσον ένα νόμισμα μπορεί να ανταλλάσσεται σε άλλο νόμισμα και, όταν δεν μπορεί, να παρέχουν

πληροφόρηση για την συναλλαγματική ισοτιμία που θα χρησιμοποιηθεί καθώς και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις της Διοίκησης

Η σύνταξη των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επιπλέον απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών.

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν.

Ο Όμιλος προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές εξ' ορισμού σπάνια ταυτίζονται επακριβώς με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν.

Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική περίοδο έχουν ως εξής:

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

(α) Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα

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

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά τεχνική αποτίμησης:

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

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Διοίκηση του Ομίλου προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «εύλογων αξιών» βασιζόμενη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών.

Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Διοίκηση του Ομίλου λαμβάνει υπόψη της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

(i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.

(ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές.

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένη σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Στα ανωτέρω χρησιμοποιούνται εκτιμήσεις αναφορικά με το προεξοφλητικό επιτόκιο, τον συντελεστή απόδοσης στη λήξη και τον συντελεστή κεφαλαιοποίησης, καθώς και εκτιμήσεις για την μέθοδο υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης και για τα κόστη

κατασκευής που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης των μελλοντικών ταμειακών ροών. Παράλληλα η Διοίκηση του Ομίλου εκτιμά το χρονικό διάστημα κατά το οποίο τα μίσθια παραμένουν κενά (υφιστάμενα και μελλοντικά μίσθια λόγω λήξης συμβάσεων μίσθωσης).

Επίσης, χρησιμοποιούνται παραδοχές αναφορικά με τον συντελεστή βαρύτητας που εφαρμόζεται ανά επενδυτικό ακίνητο στην αποτίμηση μεταξύ της μεθόδου προεξόφλησης των ταμειακών ροών και της μεθόδου συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων ή της μεθόδου υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης ή της μεθόδου υπολειμματική αξίας.

Αναφορικά με τα ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση, ο Όμιλος αναταξινόμει ένα περιουσιακό στοιχείο, ως κατεχόμενο προς πώληση όταν πληρούνται οι εξής προϋποθέσεις: το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο και σε κατάσταση κατάλληλη για άμεση πώληση, ο Όμιλος έχει λάβει απόφαση για την πώληση και η πώληση είναι πολύ πιθανόν να πραγματοποιηθεί εντός 12 μηνών από την ημερομηνία κατάταξής του ως κατεχόμενο προς πώληση. Τα επενδυτικά ακίνητα που έχουν χαρακτηριστεί ως διαθέσιμα προς πώληση παρουσιάζονται ξεχωριστά στο κυκλοφορούν ενεργητικό στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και παρουσιάζονται στην εύλογη αξία.

Κατά τον υπολογισμό των εύλογων αξιών των επενδυτικών ακινήτων την 30^η Ιουνίου 2023, όπως αυτές υιοθετήθηκαν από τον Όμιλο, έχει ληφθεί υπόψη η επίδραση των τρεχουσών γεωπολιτικών εξελίξεων στην Ουκρανία. Σύμφωνα με τους ανεξάρτητους εξωτερικούς εκτιμητές, στην παρούσα φάση υπάρχει επαρκής όγκος συναλλαγών και άλλα συγκριτικά στοιχεία για να βασίσουν τις εκτιμήσεις τους χωρίς αυτές να υπόκεινται σε καθεστώς «σημαντικής εκτιμητικής αβεβαιότητας» όπως ορίζεται στο VPS 3 και στο VPGA 10 του RICS Valuation – Global Standards". Αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να μεταβληθούν λόγω των τρεχουσών γεωπολιτικών εξελίξεων στην Ουκρανία, επισημαίνουμε ότι η εκτιμώμενη αξία αναφέρεται αποκλειστικά στην κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.

Τα ανωτέρω παρουσιάζονται στη σημείωση 6.1.

(β) Ταξινόμηση περιουσιακών στοιχείων βάσει ΕΔΔΠΧΑ 12

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

(γ) Απομείωση συμμετοχών σε θυγατρικές

Η Εταιρεία εξετάζει σε κάθε περίοδο αναφοράς αν υπάρχουν τυχόν ενδείξεις απομείωσης συμμετοχών σε θυγατρικές και όπου συντρέχει περίπτωση, γίνεται εκτίμηση της ανακτήσιμης αξίας του περιουσιακού στοιχείου έτσι ώστε να καθοριστεί το ύψος της ζημίας απομείωσης της αξίας του. Η Εταιρεία για τους σκοπούς των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 30^{ης} Ιουνίου 2023 πραγματοποίησε εκτίμηση εάν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης των επενδύσεων σε θυγατρικές αλλά δεν εντόπισε κάποια τέτοια ένδειξη.

(δ) Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις.

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

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

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

(στ) Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας

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

3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

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

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

(β) Προσδιορισμός της διάρκειας μισθώσεων με δικαίωμα ανανέωσης

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

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

4. Περιγραφή και διαχείριση των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων

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

Οι συνοπτικές Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις δεν περιλαμβάνουν όλες τις πληροφορίες σχετικά με τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων, καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις που απαιτούνται στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και πρέπει να εξετάζονται σε συνδυασμό με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις που περιλαμβάνονται στην Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση της Εταιρείας της 31.12.2022, οι οποίες συντάχθηκαν με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «Δ.Π.Χ.Α.»), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (εφεξής η «Ε.Ε.»).

4.1 Κίνδυνος που σχετίζεται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα

Λόγω της φύσης της δραστηριότητάς του, ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε διακυμάνσεις της γενικότερης κατάστασης της ελληνικής οικονομίας και ειδικότερα, της αγοράς ακινήτων η οποία επιδρά ενδεικτικά:

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

4.2 Ενεργειακή κρίση και γεωπολιτικές εξελίξεις & συνέχιση δραστηριότητας

Η ενεργειακή κρίση που ξεκίνησε το 2022, το βάθος και εύρος της οποίας δεν δύναται να εκτιμηθεί επί του παρόντος, συμβάλλει στη δημιουργία ενός κλίματος αβεβαιότητας αναφορικά με την επίδραση των πληθωριστικών πιέσεων στην κατανάλωση, τις επενδύσεις και κατ' επέκταση στην οικονομική ανάπτυξη. Η άνοδος των τιμών της ενέργειας σε συνδυασμό με τις διαταραχές στις εφοδιαστικές αλυσίδες οι οποίες αυξάνουν τα κόστη μεταφοράς και παραγωγής, έχουν τροφοδοτήσει ισχυρές πληθωριστικές

πίεσεις διεθνώς, μεγεθύνοντας την αβεβαιότητα για την επίπτωσή τους στον ρυθμό οικονομικής ανάπτυξης των προσεχών ετών. Επιπλέον, ο πόλεμος στην Ουκρανία ασκεί περαιτέρω πίεση στις τιμές της ενέργειας και κατ' επέκταση στον πληθωρισμό

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

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

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

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

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

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

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

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

Ο Όμιλος επικεντρώνει την επενδυτική του δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων (εμπορικά ακίνητα όπως ενδεικτικά κέντρα αποθήκευσης και διανομής, σούπερ μάρκετ, εξυπηρετούμενα διαμερίσματα κλπ.) για τα οποία αναμένεται επαρκής ζήτηση και εμπορικότητα τουλάχιστον σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα με βάση τα σημερινά δεδομένα και τις προβλέψεις.

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

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

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

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

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

4.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων

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

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

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στην παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού του Ομίλου, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Σημειώνεται ότι στην πραγματικότητα, η μεταβολή μιας παραμέτρου (αλλαγή επιτοκίου) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μία μεταβλητές. Εάν το επιτόκιο δανεισμού, το οποίο αποτελεί το μεταβλητό κόστος δανεισμού του Ομίλου και το οποίο κατά την 30.06.2023 ήταν 1,616% αυξηθεί κατά 100 μονάδες βάσης, η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν αρνητική κατά € 814 χιλ. (εξαιρώντας το σταθερό κόστος δανεισμού το οποίο απορρέει από το κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους € 100 εκατ.), ενώ εάν μειωθεί κατά 100 μονάδες βάσης δεν θα υπάρχει επίδραση.

4.5 Κίνδυνοι που αφορούν στη χρηματοδότηση του Ομίλου

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

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

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

4.6 Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας συνίσταται στην ενδεχόμενη αδυναμία του Ομίλου να καλύψει τις τρέχουσες υποχρεώσεις του λόγω έλλειψης επαρκών ταμειακών διαθεσίμων. Τα διαθέσιμα ταμειακά υπόλοιπα προσφέρουν στον Όμιλο ισχυρή ρευστότητα. Στο πλαίσιο μίας πολιτικής συνετούς οικονομικής διαχείρισης, η Διοίκηση της Εταιρείας επιδιώκει να διαχειρίζεται το δανεισμό της αξιοποιώντας μία ποικιλία χρηματοδοτικών πηγών και σε συμφωνία με τον επιχειρησιακό σχεδιασμό και τους στρατηγικούς στόχους της. Η Εταιρεία εκτιμά τις χρηματοδοτικές της ανάγκες και τις διαθέσιμες πηγές χρηματοδότησης στην εγχώρια χρηματοοικονομική αγορά και διερευνά τις όποιες ευκαιρίες άντλησης επιπρόσθετων κεφαλαίων μέσω έκδοσης δανεισμού στην εν λόγω αγορά.

Ο Όμιλος εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα ώστε να ικανοποιεί εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις του, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους μισθωτές, της διατήρησης επαρκών ταμειακών διαθεσίμων και της συνετής διαχείρισής τους. Παράλληλα, επιδιώκει την ενεργητική διαχείριση του δανεισμού της αξιοποιώντας τα διαθέσιμα χρηματοδοτικά εργαλεία. Στο ως άνω πλαίσιο, την 7^η Ιανουαρίου 2022, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε την έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου μέχρι του ποσού των € 100 εκ., διάρκειας πέντε ετών, μέσω δημόσιας προσφοράς στο επενδυτικό κοινό στην Ελλάδα και εισαγωγή των ομολογιών του προς διαπραγμάτευση στην κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Επίσης, η Εταιρεία ήδη έχει συνάψει δανειακές συμβάσεις ή βρίσκεται σε συζητήσεις με τράπεζες σχετικά με την παροχή πρόσθετων δανειακών κεφαλαίων προκειμένου να πραγματοποιήσει το επενδυτικό της σχέδιο.

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

Δείκτης Άμεσης ή Γενικής Ρευστότητας Ποσά σε € χιλ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Κυκλοφορούν ενεργητικό και ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	45.813	49.936	59.270	40.691
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	12.012	7.167	6.084	2.213
Άμεση ή Γενική Ρευστότητα	3,81	6,97	9,74	18,38

4.7 Κίνδυνος πληθωρισμού

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

4.8 Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

Σημαντικό τμήμα των εσόδων του Ομίλου από μισθώματα προέρχεται από 3 μισθωτές, που ανήκουν κυρίως στον κλάδο των βιομηχανικών ακινήτων, που συνολικά αντιπροσωπεύουν το 31% των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων, με ημερομηνία αναφοράς την 30.06.2023. Επομένως, ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε κίνδυνο αντισυμβαλλομένου και τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των συγκεκριμένων μισθώσεων από πλευράς των μισθωτών, με όρους δυσμενέστερους για τον Όμιλο, ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου.

- Κίνδυνος Αντισυμβαλλομένου: Ο κίνδυνος αντισυμβαλλομένου αναφέρεται στην πιθανότητα ο αντισυμβαλλόμενος σε μία συναλλαγή να αθετήσει τη συμβατική του υποχρέωση πριν την οριστική τακτοποίηση των χρηματορρών που προκύπτουν από τη συναλλαγή. Στην προκειμένη περίπτωση, ο Όμιλος υπόκειται στον κίνδυνο της συνεργασίας με τυχόν αφερέγγυους μισθωτές, με συνέπεια τη δημιουργία επισφαλών/αβέβαιης είσπραξης απαιτήσεων.

Για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων του εν λόγω κινδύνου, ο Όμιλος αξιολογεί την πιστοληπτική ικανότητα των αντισυμβαλλομένων του και επιδιώκει τη λήψη επαρκών εγγυήσεων.

4.9 Κίνδυνοι που αφορούν τη δραστηριότητα της θυγατρικής Εταιρείας JPA 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 εταιρεία του ευρύτερου Δημοσίου Τομέα, με αποτέλεσμα ο Όμιλος να είναι εκτεθειμένος σε πιστωτικό κίνδυνο σε περίπτωση αδυναμίας του Ελληνικού Δημοσίου να ανταποκριθεί έγκαιρα στις υποχρεώσεις του, όπως απορρέουν από τη Σύμβαση ΣΔΙΤ. Τυχόν τέτοια αδυναμία από πλευράς ΚΤΥΠ ΑΕ, ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα της JPA AEEΣ και στα αποτελέσματά της, και κατ'επέκταση στα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

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

4.10 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων

Ο Όμιλος υπολογίζει την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων βάσει ενός πλαισίου υπολογισμού της εύλογης αξίας που κατατάσσει τα χρηματοοικονομικά μέσα σε ιεραρχία τριών επιπέδων σύμφωνα με την ιεράρχηση των δεδομένων που χρησιμοποιούνται στην αποτίμηση, όπως περιγράφεται κατωτέρω.

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

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

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

Μη χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού που επιμετρώνται στην Εύλογη Αξία Ομίλου	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα 30.06.2023	-	-	243.840.000	243.840.000
Επενδύσεις σε ακίνητα 31.12.2022	-	-	229.066.000	229.066.000

Μη χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού που επιμετρώνται στην Εύλογη Αξία Εταιρείας	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα 30.06.2023	-	-	112.810.000	112.810.000
Επενδύσεις σε ακίνητα 31.12.2022	-	-	103.260.000	103.260.000

Στις επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 30^η Ιουνίου 2023, όπως γνωστοποιούνται στον ανωτέρω πίνακα, περιλαμβάνεται και ένα ακίνητο που έχει ταξινομηθεί στο κονδύλι «Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση».

Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία

Οι ακόλουθοι πίνακες συνοψίζουν την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας, τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 30.06.2023 και 31.12.2022, αντίστοιχα:

Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού Ομίλου	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος 30.06.2023	-	-	37.294.384	37.294.384
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος 31.12.2022	-	-	38.165.047	38.165.047

Το αναπόσβεστο κόστος του χρηματοοικονομικού στοιχείου που παρατίθεται ανωτέρω, ανέρχεται σε €37.224.565 (σημ. 6.2).

Υποχρεώσεις Ομίλου	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Δανειακές Υποχρεώσεις 30.06.2023	92.288.200	-	72.553.340	164.841.640
Δανειακές Υποχρεώσεις 31.12.2022	89.988.000	-	71.940.774	161.928.774

Υποχρεώσεις Εταιρείας	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Δανειακές Υποχρεώσεις 30.06.2023	92.288.200	-	23.446.315	115.734.515
Δανειακές Υποχρεώσεις 31.12.2022	89.988.000	-	9.674.557	99.662.557

Τα στοιχεία υποχρεώσεων που περιλαμβάνονται στους ανωτέρω πίνακες αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος και η λογιστική τους αξία προσεγγίζει την εύλογη αξία τους καθώς κατά την 30.06.2023 τα επιτόκια δανεισμού είναι σε όρους αγοράς.

Κατά την 30 Ιουνίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022, η λογιστική αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των δεσμευμένων καταθέσεων, των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, καθώς και των υποχρεώσεων προς προμηθευτές και λοιπών υποχρεώσεων, προσέγγιζε την εύλογη αξία τους.

5. Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς τομείς

Ο Όμιλος έχει αναγνωρίσει τους κάτωθι τομείς δραστηριότητας:

Λειτουργικοί Τομείς Δραστηριότητας

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

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

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

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

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

Οι λογιστικές πολιτικές για τους λειτουργικούς τομείς είναι οι ίδιες με αυτές που περιγράφονται στις σημαντικές λογιστικές πολιτικές των ετησίων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των επιχειρηματικών τομέων.

Οι λειτουργικοί τομείς είναι στρατηγικές μονάδες που παρακολουθούνται ξεχωριστά από το Διοικητικό Συμβούλιο διότι αφορούν διαφορετικούς τομείς της αγοράς ακινήτων, με ξεχωριστές αποδόσεις (yields).

Αποτέλεσμα, Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις τομέων την 30.06.2023

	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Ακίνητα	Εξυπηρετούμενα α διαμερίσματα	Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα	Σύνολο κατανεμημέν ων εσόδων / εξόδων	Μη κατανεμημέν α έσοδα / έξοδα	Σύνολο
Επίπεδο	3	3	3	3		3	
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	492.097	5.422.146	770.625	682.186	7.367.054	12.000	7.379.054
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	-	-	-	1.219.904	1.219.904	-	1.219.904
Έσοδα κοινοχρήστων	187.985	248.594	-	-	436.579	-	436.579
Σύνολο εσόδων	680.082	5.670.739	770.625	1.902.090	9.023.537	12.000	9.035.537
Αποτέλεσμα από επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	186.974	3.162.558	868.304	57.611	4.275.446	(811.748)	3.463.698
Σύνολο	867.056	8.833.297	1.638.929	1.959.701	13.298.983	(799.748)	12.499.235
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(488.143)	(941.301)	(194.084)	(1.275.918)	(2.899.447)	-	(2.899.447)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων	-	-	-	-	-	(117.021)	(117.021)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα / Παροχές σε εργαζόμενους	-	-	-	-	-	(1.701.350)	(1.701.350)
Άλλα έσοδα	-	400.000	-	-	400.000	52.271	452.271
Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα	(164.840)	(574.318)	(107.682)	418.404,02	(428.435)	(1.649.715)	(2.078.150)
Κέρδη προ φόρων ανά τομέα	214.073	7.717.678	1.337.163	1.102.187	10.371.101	(4.215.562)	6.155.538
Αύξηση (μείωση) αξίας επενδύσεων σε συγγενείς	-	-	-	-	-	(133.430)	(133.430)
Κέρδη προ φόρων ανά τομέα	214.073	7.717.678	1.337.163	1.102.187	10.371.101	(4.348.992)	6.022.108
Φόρος	-	-	-	-	-	(658.207)	(658.207)
Κέρδη χρήσεως	214.073	7.717.678	1.337.163	1.102.187	10.371.101	(5.007.199)	5.363.902
Περιουσιακά στοιχεία							
Επενδύσεις σε ακίνητα και ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	45.400.000	153.240.000	24.900.000	20.300.000	243.840.000	-	243.840.000
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	-	-	-	37.224.565	37.224.565	-	37.224.565
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων	22.523	2.648.661	-	-	2.671.185	-	2.671.185
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	-	2.585.242	-	-	2.585.242	-	2.585.242
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	-	-	43.714.832	43.714.832
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	45.422.523	158.473.903	24.900.000	57.524.565	286.320.992	43.714.832	330.035.824
Υποχρεώσεις							
Δάνεια και Υποχρεώσεις	6.625.036	24.764.086	7.333.859	37.742.417	76.465.398	101.970.965	178.436.363
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις	-	-	-	-	-	6.575.692	6.575.692
Σύνολο Υποχρεώσεων	6.625.036	24.764.086	7.333.859	37.742.417	76.465.398	108.546.657	185.012.055

Στα εμπορικά ακίνητα περιλαμβάνονται α) τέσσερα οικόπεδα προς μελλοντική αξιοποίηση εύλογης αξίας € 4,66 εκ. και β) ένα εμπορικό ακίνητο του οποίου η ανακατασκευή βρίσκεται σε εξέλιξη προκειμένου να μετατραπεί σε κτίριο γραφείων εύλογης αξίας € 29,85 εκ.

Στα βιομηχανικά ακίνητα περιλαμβάνονται τέσσερα ακίνητα προς μελλοντική αξιοποίηση εύλογης αξίας € 9,8 εκ. Σε αυτά περιλαμβάνεται και το ακίνητο στο Ωραιόκαστρο Θεσσαλονίκης το μεγαλύτερο μέρος του οποίου είναι προς μελλοντική αξιοποίηση.

Στα εξυπηρετούμενα διαμερίσματα περιλαμβάνεται ένα ακίνητο του οποίου η ανακατασκευή βρίσκεται σε εξέλιξη προκειμένου να μετατραπεί σε φοιτητική εστία εύλογης αξίας € 3,23 εκ.

Αποτέλεσμα τομέων την 30.06.2022 και Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις τομέων την 31.12.2022

	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Ακίνητα	Εξυπηρετούμενα α διαμερίσματα	Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα	Σύνολο κατανεμημένων εσόδων / εξόδων	Μη κατανεμημένα έσοδα / έξοδα	Σύνολο
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	416.691	4.370.794	554.316	-	5.341.801	12.000	5.353.801
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	-	-	-	985.089	985.089	-	985.089
Έσοδα κοινοχρήστων	-	276.189	-	-	276.189	-	276.189
Σύνολο εσόδων	416.691	4.646.983	554.316	985.089	6.603.078	12.000	6.615.078
Αποτέλεσμα από επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	(266.359)	5.285.570	1.099.852	352.051	6.471.115	-	6.471.115
Σύνολο	150.332	9.932.369	1.654.168	1.337.140	13.074.193	12.000	13.086.193
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(309.654)	(612.898)	(38.351)	(909.266)	(1.870.169)	-	(1.870.169)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων	-	-	-	-	-	(119.776)	(119.776)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα / Παροχές σε εργαζόμενους	-	-	-	-	-	(1.800.140)	(1.800.140)
Άλλα έσοδα	-	-	-	-	-	66.695	66.695
Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα	(94.829)	(508.168)	(7.803)	875.224	264.425	(1.623.729)	(1.359.304)
Κέρδη προ φόρων ανά τομέα	(254.150)	8.811.487	1.608.014	1.303.098	11.468.449	(3.464.950)	8.003.499
Φόρος	-	-	-	-	-	(30.771)	(30.771)
Κέρδη χρήσεως	(254.150)	8.811.487	1.608.014	1.303.098	11.468.449	(3.495.721)	7.972.728
31.12.2022							
Περιουσιακά στοιχεία							
Επενδύσεις σε ακίνητα	41.016.000	146.600.000	21.300.000	20.150.000	229.066.000	-	229.066.000
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	-	-	-	38.073.215	38.073.215	-	38.073.215
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων	-	2.798.887	70.000	-	2.868.887	-	2.868.887
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	-	-	54.850.504	54.850.504
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	41.016.000	149.398.887	21.370.000	58.223.215	270.008.102	54.850.504	324.858.605
Υποχρεώσεις							
Δάνεια και Υποχρεώσεις	6.680.009	27.042.986	7.397.720	39.205.548	80.326.262	97.302.599	177.628.861
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις	-	-	-	-	-	5.884.583	5.884.583
Σύνολο Υποχρεώσεων	6.680.009	27.042.986	7.397.720	39.205.548	80.326.262	103.187.182	183.513.444

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται μόνο στην Ελληνική αγορά στην οποία είναι εγκατεστημένα όλα τα περιουσιακά του στοιχεία και τα έσοδα του προέρχονται από μισθώματα, παροχή υπηρεσιών και κοινόχρηστα που παρέχονται διαρκώς στο χρόνο. Σχετικά με τις παραπάνω αναλύσεις αναφέρεται ότι:

(α) Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των τομέων.

(β) Τα στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων αποτελούνται από επενδύσεις σε ακίνητα και ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση, προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων, συμμετοχές σε κοινοπραξίες και χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία αποτιμώνται στο αποσβέσιμο κόστος.

(γ) Τα μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού αποτελούνται από ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία (λογισμικά Η/Υ), ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, δεσμευμένες καταθέσεις και λοιπές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις.

(δ) Τα στοιχεία υποχρεώσεων επιχειρηματικών τομέων αποτελούνται από τις βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις δανείων και μισθώσεων. Οι μη κατανεμημένες υποχρεώσεις την 30^η Ιουνίου 2023 και 31^η Δεκεμβρίου 2022

αποτελούνται κυρίως από προμηθευτές, τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις και λοιπές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Συγκέντρωση σε πελάτες

α έσοδα από μισθώσεις τα οποία υπερβαίνουν το 10% των συνολικών εσόδων του Ομίλου και της Εταιρείας για τη περίοδο 01.01.-30.06.2023, προέρχονται από ένα πελάτη και ανέρχονται κατά την ημερομηνία δημοσίευσης των Ενδιάμεσων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στο 13 % των συνολικών εσόδων από μισθώματα, ο οποίος ανήκει κυρίως στον τομέα των βιομηχανικών ακινήτων.

6. Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες επί των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων

6.1 Επενδύσεις σε ακίνητα

Στον κάτωθι πίνακα παρατίθενται οι κινήσεις των κονδυλίων Επενδύσεις σε ακίνητα και Ακίνητα διακρατούμενα προς πώληση:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	229.066.000	146.776.000	103.260.000	74.220.000
Αγορές νέων επενδυτικών ακινήτων	4.682.186	38.716.644	4.682.186	18.692.336
Προσθήκες περιόδου	6.973.104	1.710.788	1.948.714	1.225.552
Μειώσεις περιόδου	(360.000)	-	-	-
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων μέσω απόκτησης θυγατρικών εταιρειών	-	20.423.245	-	-
Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω θυγατρικών εταιρειών	-	4.494.844	-	-
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	3.308.710	16.944.480	2.749.100	9.122.112
Αναταξινόμηση κονδυλίων σε ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	(3.920.000)	-	(3.920.000)	-
Επενδύσεις σε ακίνητα λήξης περιόδου (α)	239.750.000	229.066.000	108.720.000	103.260.000
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου ακινήτων διαθέσιμων προς πώληση	-	-	-	-
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή ακινήτων διαθέσιμων προς πώληση σε εύλογες αξίες	154.988	-	154.988	-
Προσθήκες ακινήτων διαθέσιμων προς πώληση	15.012	-	15.012	-
Αναταξινόμηση κονδυλίων σε ακίνητα προς πώληση	3.920.000	-	3.920.000	-
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση λήξης περιόδου (β)	4.090.000	-	4.090.000	-
Υπόλοιπο λήξης περιόδου (α) + (β)	243.840.000	229.066.000	112.810.000	103.260.000

Αγορές νέων επενδυτικών ακινήτων

Ο Όμιλος προχώρησε εντός του α' εξαμήνου 2023 στις κάτωθι επενδύσεις, οι οποίες συνέβαλαν στη διασπορά του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του Ομίλου :

1. Την 15.03.2023, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση μισθωμένου ακινήτου επιφάνειας 12.230 τ.μ. εντός οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 99.133 τ.μ., που βρίσκεται περιοχή του Μοσχοχωρίου Φθιώτιδος, επί του οποίου βρίσκονται οι εγκαταστάσεις του Φυσικού Μεταλλικού Νερού ΙΟΛΗ. Μισθωτής του ακινήτου είναι η νεοσυσταθείσα εταιρεία ΙΟΛΗ ΠΗΓΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, θυγατρική της STERNER STENHUS GREECE (βασικού μετόχου της Εταιρείας που από τον Νοέμβριο 2022 κατέχει και το πλειοψηφικό μερίδιο στην ΜΠΟΥΤΑΡΗ ΟΙΝΟΠΟΙΕΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ). Το τίμημα ανήλθε σε € 2,1 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού € 0,115 εκ.), ενώ η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 30^η Ιουνίου 2023 ανέρχεται σε € 3,6 εκ..

2. Την 21.03.2023, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση ενός αυτοτελούς ακινήτου στην Ξάνθη συνολικής επιφάνειας 5.253 τ.μ. του οποίου οι υπέρ του ισογείου όροφοι θα λειτουργήσουν ως φοιτητική εστία, ενώ το ισόγειο του ακινήτου θα λειτουργήσει ως εμπορικό κατάστημα. Το τίμημα ανήλθε σε € 2,1 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού € 0,367εκ.), ενώ η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 30^η Ιουνίου 2023 ανέρχεται σε € 3,2 εκ.

Προσθήκες Περιόδου

1.Την 11.01.2023 η θυγατρική εταιρεία PRIMALAF A.E. προχώρησε στην απόκτηση όμορου με το Athens Heart οικοπέδου επιφάνειας 1.849 τ.μ., το οποίο εντάσσεται στο σχεδιασμό μετατροπής του ακινήτου σε γραφειακό συγκρότημα, έναντι τιμήματος

€ 1,50 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού € 0,022 εκ.), το οποίο βρίσκεται επί της οδού Πειραιώς 180. Για το εν λόγω ακίνητο πραγματοποιήθηκαν και κατασκευαστικές εργασίες ύψους € 2,1 εκ..

2. Σημαντικές κατασκευαστικές εργασίες πραγματοποιήθηκαν και στα ακίνητα που βρίσκονται στο Ωραιόκαστρο Θεσσαλονίκης, στη Παιανία, στη Πάτρα και στη θέση Δύο Πεύκα Ασπρόπυργου, ύψους € 0,19 εκ., € 0,93 εκ. € 0,1 εκ. και € 0,67 εκ. αντίστοιχα.

Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση

Ο Όμιλος για το α' εξάμηνο 2023 παρουσιάζει ως επενδύσεις ακινήτων διαθέσιμα προς πώληση, ένα επενδυτικό ακίνητο εύλογης αξίας € 4,09 εκ. Πρόκειται για βιομηχανικό ακίνητο, το οποίο είναι διαθέσιμο για άμεση πώληση και η πώληση του είναι πολύ πιθανή. Τα κριτήρια τα οποία εξέτασε η εταιρεία για την αναταξινόμηση του, είναι σύμφωνα με την πολιτική της, όπως αναγράφεται στη σημείωση 3.1.

Πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων ανά κατηγορία λειτουργικού τομέα για την 30 Ιουνίου 2023:

Στον κάτωθι πίνακα παρατίθενται οι εκτιμηθείσες αξίες του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου για την 30.06.2023 όπως αυτές προέκυψαν από τις εκθέσεις των ανεξάρτητων εκτιμητών:

ΧΡΗΣΗ	Ακίνητο	Χρήση	Μίσθωση	Αξία σε χιλ.€	Μεθοδος Αποτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη (%)
Βιομηχανικά ακίνητα	27 Χλμ ΠΕΟ Αθηνών - Κορίνθου, Ελευσίνα	Αποθήκη Logistics	Μισθωμένο	23.650	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	6,5% - 14%	3,5% -10,5%
	Θερμαϊκού 19, Θεσσαλονίκη	Βιομηχανική	Μισθωμένο	2.450	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Ορφέως 166, Ελαιώνας	Βιομηχανική	Μισθωμένο	4.090	Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος)		
	Θέση Κύριλλος Απρόπυργος	Αποθήκη Logistics	Μισθωμένο	35.050	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Θέση Ψάρι, Ασπρόπυργος	Αποθήκη Logistics	Μισθωμένο	5.500	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Θέση Λάκκα Απρόπυργος	Αποθήκη Logistics	Μισθωμένο	6.300	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	1 Χλμ. Επαρχιακής Οδού Σίνδου-Χαλάστρας	Αποθήκη Logistics	Μισθωμένο	16.350	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Θέση Δύο Πεύκα, Ασπρόπυργος	Αποθήκη Logistics	Μισθωμένο	16.550	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Λούτσας, θέση ΒΟΡΡΟ ή ΚΑΨΑΛΑ ΒΙΠΑ Μάνδρας	Αποθήκη Logistics	Μισθωμένο	7.200	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Θέση Ρίκια, Ασπρόπυργος	Αποθήκη Logistics	Μισθωμένο	5.100	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Αγροτική Οδός, Θέση Στρίφι, Ελευσίνα	Αποθήκη Logistics	Μισθωμένο	7.650	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Οδός Κρουονερίου 114 & Ασκληπιού 1, Κρουονέρι, Ν. Αττικής	βιομηχανικό κτίριο	Μισθωμένο	2.460	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Λ. Μαραθώνος, Πικέρμι, Ν. Αττικής	βιομηχανικό κτίριο	Κενό	2.540	80% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 20% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
Κορδελιό, Ν. Θεσσαλονίκης	βιομηχανικό κτίριο	Κενό	720	80% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 20% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών			

Εμπορικά ακίνητα	Μεγαλοχώρι, Σαντορίνη, Ν. Κυκλάδων	βιομηχανικό κτίριο	Μισθωμένο	3.810	20% Προσέγγιση Αγοράς για τη γη (Συγκριτική μέθοδος), υπολειμματικό κόστος για κτίρια - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	8,5% - 9,65%	7% - 8,65%
	Θέση Σελλάδια, Σαντορίνη, Ν. Κυκλάδων	Αμπελώνας	Μισθωμένο	790	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Κοινότητα Γουμένισσα, Ν. Κιλκίς	βιομηχανικό κτίριο	Μισθωμένο	330	20% Προσέγγιση Αγοράς για τη γη (Συγκριτική μέθοδος), υπολειμματικό κόστος για κτίρια - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Θέση Φιλυριάς, Ν. Κιλκίς	Αμπελώνας	Μισθωμένο	80	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Κοινότητα Στενημάχου θέση Κάτω Χωριό, Νάουσα, Ν. Ημαθίας	βιομηχανικό κτίριο	Μισθωμένο	3.050	20% Προσέγγιση Αγοράς για τη γη (Συγκριτική μέθοδος), υπολειμματικό κόστος για κτίρια - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Κοινότητα Στενημάχου θέση Ξηρόκαμπος, Νάουσα, Ν. Ημαθίας	Αγροτεμάχια	Μισθωμένο	130	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Θέση Κοκκούλες, Νεμέα, Ν. Κορινθίας	Οικόπεδα	Μισθωμένο	70	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Θέση Δουραμάνι ή Ντουραμάνη, Νεμέα-Στυμφαλίας, Ν. Κορινθίας	Αμπελώνας	Μισθωμένο	110	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Θέση Κάτω Αρχάνες, Ηράκλειο Κρήτης	Οικόπεδα	Μισθωμένο	150	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Θέση Σκαλάνι, Ηράκλειο Κρήτης	βιομηχανικό κτίριο	Μισθωμένο	2.330	20% Προσέγγιση Αγοράς για τη γη (Συγκριτική μέθοδος), υπολειμματικό κόστος για κτίρια - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Θέση Σκαλάνι, Ηράκλειο Κρήτης	Αμπελώνας	Μισθωμένο	870	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Θέση Παχινιά, Δήμος Μαντινείας, Τρίπολη, Ν. Αρκαδίας	Αμπελώνας	Μισθωμένο	1.910	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Ε.Ο. Τρίπολης - Πύργου, Τρίπολη, Ν. Αρκαδίας	βιομηχανικό κτίριο	Μισθωμένο	360	20% Προσέγγιση Αγοράς για τη γη (Συγκριτική μέθοδος), υπολειμματικό κόστος για κτίρια - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	7ο χλμ Π.Ε.Ο. Αθηνών-Λαμίας, Μοσχοχώρι Λαμίας, Ν.Φθιώτιδας	βιομηχανικό κτίριο	Μισθωμένο	3.640	20% Προσέγγιση Αγοράς για τη γη (Συγκριτική μέθοδος), υπολειμματικό κόστος για κτίρια - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Λ. Λαυρίου 76, Παιανία	Σούπερ Μάρκετ	Μισθωμένο	3.600	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
7ο Χλμ. Ε.Ο. Καλαμάτας-Τρίπολης	Εμπορικό κατάστημα (Big Box)	Μισθωμένο	5.000	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών			
Α' Πάροδος Δημοτικού Σταδίου 2, Κατερίνη	Σούπερ Μάρκετ	Μισθωμένο	2.290	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών			
Θέση Αγ. Κυριακή, Πάρος, Ν. Κυκλάδων	Οικόπεδο	Κενό	380	80% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 20% Υπολειμματική μέθοδος			
Θέση Κάτω Μαράθι, Πάρος, Ν. Κυκλάδων	Οικόπεδο	Κενό	110	Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος)			

Εξυπηρετούμενα διαμερίσματα	Πειραιώς 180 Ταύρος	Πολυόροφο κτίριο γραφείων	Μισθωμένο	29.850	Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	7,4% - 9,15%	5,9% - 7,65%
	Παλαιά Σφαγεία, Λαύριο	Οικιστική (Οικόπεδο)	Κενό	2.600	50% Συγκριτική - 50% υπολειμματική για το τμήμα που είναι εντός σχεδίου & 100% υπολειμματική για το τμήμα που είναι εκτός σχεδίου		
	Νέα Λάμψακος, Χαλκίδα	Εμπορική (Οικόπεδο)	Κενό	1.570	Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος)		
	Καστελορίζου 11 Κυψέλη	Εξυπηρετούμενα διαμερίσματα	Μισθωμένο	1.380	10% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 90% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Παπαστράτου 22-24, Πειραιάς	Εξυπηρετούμενα διαμερίσματα	Μισθωμένο	11.450	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα	Καραισκάκη 132, Πάτρα, Ν. Αχχίας	Εξυπηρετούμενα διαμερίσματα	Μισθωμένο	3.720	10% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 90% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	7,85%	6,35%
	Χριστοδούλου Μπρωκόμμη & Κουγιουμτζόγλου, Ξάνθη	Εξυπηρετούμενα διαμερίσματα	Μισθωμένο	3.230	Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Βαλαωρίτου 10 & Ορφανίδου, Θεσσαλονίκη.	Εξυπηρετούμενα διαμερίσματα	Μισθωμένο	5.120	10% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 90% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Μεσογειών 151 & Κυπρίων Αγωνιστών, Μαρούσι, Ν. Αττικής	Συγκρότημα σχολικών μονάδων	Μισθωμένο	20.300	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
Σύνολο				243.840			

Επιμέτρηση εύλογης αξίας

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπόψη η βέλτιστη χρήση τους, δεδομένης της νομικής τους κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών τους και των επιτρεπόμενων χρήσεων. Η επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές, σύμφωνα με την ΚΥΑ 26294/Β.1425/19.7.2000 για τον καθορισμό μεθόδων αποτίμησης των στοιχείων ακίνητης περιουσίας του ενεργητικού των ΑΕΕΑΠ

Οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρώνται στην εύλογη αξία βάσει εκτιμήσεων της διοίκησης οι οποίες υποστηρίζονται από εκθέσεις ανεξάρτητου Ορκωτού Εκτιμητή με βάση τις μεθόδους που είναι αποδεκτές από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Οι εύλογες αξίες των ακινήτων προσδιορίστηκαν κατά την 30.06.2023 από τους ανεξάρτητους εκτιμητές (SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε. και GEOAXIS) βάσει των κανόνων και των μεθόδων που προβλέπονται από τα Εκτιμητικά Πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνομώνων (RICS Valuation Professional Standards 2017 – Red Book).

Για το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου χρησιμοποιήθηκαν, στη συντριπτική πλειοψηφία των εκτιμήσεων, η συγκριτική μέθοδος και η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF). Για την αποτίμηση του συνόλου των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, εκτός από τέσσερα (4) ακίνητα, η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) κρίθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές ως η πλέον κατάλληλη. Η μέθοδος εισοδήματος και πιο συγκεκριμένα η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) θεωρείται η πλέον ενδεδειγμένη για επενδυτικά ακίνητα η αξία των οποίων εξαρτάται από το εισόδημα που παράγουν, όπως τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου.

Για κάποια από τα ακίνητα της Εταιρείας χρησιμοποιήθηκε μία μέθοδος αποτίμησης καθώς αυτό ήταν το ορθό μεθοδολογικά βάσει των χαρακτηριστικών του ακινήτου που αφορούν την θέση του ή/και την υφιστάμενη κατάσταση του και την εικόνα της εκάστοτε αγοράς ακινήτων.

Αναφορικά με την αποτίμηση του ακινήτου στην Πάρο στη θέση Μαράθι, με ημερομηνία 30.06.2023 εφαρμόστηκε μόνο η συγκριτική μέθοδος, έναντι του συνδυασμού μεθόδων που είχαν χρησιμοποιηθεί την 31.12.2022 (Συγκριτική 80% και Υπολειμματική 20%). Η εν λόγω αλλαγή στη μέθοδο δεν κρίνεται σημαντική και έγινε διότι το γήπεδο κρίθηκε βάσει νέων δεδομένων ως μη άμεσα οικοδομήσιμο ή εν δυνάμει οικοδομήσιμο λόγω τοποθέτησης του σε μη αναγνωρισμένες οδούς πρόσβασης.

Οι εύλογες αξίες που υπολογίζονται με τις ανωτέρω μεθοδολογίες κατατάσσονται από πλευράς ιεραρχίας της εύλογης αξίας στο Επίπεδο 3 αφού κάνουν χρήση στοιχείων έρευνας, υποθέσεων και δεδομένων που αναφέρονται σε ακίνητα ανάλογων/παρόμοιων χαρακτηριστικών και συνεπώς περιλαμβάνουν ένα ευρύ πεδίο μη παρατηρήσιμων στην αγορά δεδομένων. Κατά τη διάρκεια της περιόδου που έληξε την 30 Ιουνίου 2023 δεν υπήρχαν μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3.

Ανάλυση ευαισθησίας της επιμέτρησης εύλογης αξίας

Εάν κατά την 30^η Ιουνίου 2023, 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 €7,08εκ. χαμηλότερη ή €7,42εκ. υψηλότερη.

Ο Όμιλος έχει την πλήρη κυριότητα επί του συνόλου των ακινήτων του πλην των ακινήτων στην Καλαμάτα και Κατερίνη, συνολικής εύλογης αξίας €7,2 εκ., που είναι κυριότητας της «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING (ΛΗΖΙΝΓΚ) ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και πλην του ακινήτου στην οδό Βαλαωρίτου 10,Θεσσαλονίκη, όπου υπάρχει μακροχρόνια σύμβαση μίσθωσης με την Εκκλησία της Ελλάδος.

Επί των ανωτέρω ακινήτων του Ομίλου υφίστανται υποθήκες και προσημειώσεις ύψους € 105,3 εκ.

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

6.2 Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος

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

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από σύμβαση παραχώρησης

	Όμιλος	
	30.06.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	38.073.215	39.159.864
Αύξηση απαιτήσεων	1.219.904	2.170.218
Ταμειακές εισπράξεις εντός της χρήσης	(3.210.302)	(6.198.941)
Έσοδα από τόκους	1.141.749	2.901.374
Μείωση Πρόβλεψης πιστωτικών ζημιών	-	40.700
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	37.224.565	38.073.215
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	30.06.2023	31.12.2022
Κυκλοφορούν ενεργητικό	35.795.822	36.644.471
	1.428.743	1.428.743
Σύνολο	37.224.565	38.073.215

Η Θυγατρική εταιρεία JPA ΑΕΕΣ στις 09.05.2014 σύναψε σύμβαση για τη μελέτη, κατασκευή και τεχνική διαχείριση δέκα (10) σχολικών μονάδων στην Αττική, μέσω σύμπραξης δημοσίου – ιδιωτικού τομέα (ΣΔΙΤ), με την εταιρεία με την επωνυμία «Κτιριακές Υποδομές Α.Ε.» («ΚΤΥΠ») και εκ τρίτου της εταιρείας με την επωνυμία «J&P-ΑΒΑΞ Α.Ε.» («Σύμβαση Σύμπραξης»). Αντικείμενο της Σύμβασης Σύμπραξης είναι η ανάληψη εκ μέρους του JPA εκτέλεσης του έργου «Μελέτη, Κατασκευή και Τεχνική Διαχείριση 10 Σχολικών Μονάδων στην Αττική με ΣΔΙΤ» έναντι συμβατικού ανταλλάγματος συνιστάμενου σε Μηνιαίες Ενιαίες Πληρωμές, οι οποίες υπολογίζονται βάσει ορισμένων προβλεπόμενων στη Σύμβαση Σύμπραξης παραμέτρων. Η διάρκεια της Σύμβασης Σύμπραξης είναι 27 έτη από την ημερομηνία έναρξης ισχύος της. Η εύλογη αξία του δικαιώματος διαχείρισης 10 ακινήτων στην Περιφέρεια Αττικής από την σύμβαση παραχώρησης Σύμβαση σύμπραξης Δημοσίου-Ιδιωτικού Τομέα "ΣΔΙΤ" την 30.06.2023 ανέρχεται σε € 37.294.384.

6.3 Δικαιώματα Χρήσης Παγίων

Τα δικαιώματα χρήσης παγίων αφορούν τα δικαιώματα χρήσης κτιρίων (γραφεία Εταιρείας), τα οποία αναγνώρισε ο Όμιλος, στα πλαίσια της πλήρους εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16 από την 01.01.2019, προεξοφλώντας τα μελλοντικά μισθώματα, σύμφωνα με τις υπάρχουσες συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Στη συνέχεια τα δικαιώματα χρήσης αναγνωρίζονται στην έναρξη των σχετικών συμβάσεων. Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως εξής:

	Όμιλος / Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022
Αξία κτήσης Έναρξης περιόδου	1.133.884	1.188.076
Προσθήκες περιόδου	-	22.119
Μειώσεις περιόδου	-	(76.312)
Σύνολο	1.133.884	1.133.884
Σωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο Έναρξης	187.439	109.112
Αποσβέσεις περιόδου	63.201	125.680
Μειώσεις αποσβέσεων περιόδου	-	(47.354)
Υπόλοιπο Τέλος περιόδου	250.639	187.439
Αναπόσβεστη αξία τέλους περιόδου	883.244	946.445

6.4 Συμμετοχές σε θυγατρικές

Οι συμμετοχές σε θυγατρικές της Εταιρείας την 30.06.2023 και 31.12.2022 έχουν ως εξής:

	Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	76.518.096	44.186.042
Αύξηση συμμετοχής σε θυγατρική	122.419	-
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου σε θυγατρική	(6.790.000)	-
Απόκτηση/αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	-	32.368.181
Πώληση θυγατρικής PASAL CYPRUS	-	(26.127)
Εκκαθάριση θυγατρικής MFGVR	-	(10.000)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	69.850.515	76.518.096

Παρατίθεται ανάλυση του κόστους των συμμετοχών της Εταιρείας σε θυγατρικές όπως αυτό παρουσιάζεται στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2023 και στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2022 καθώς και λοιπές πληροφορίες:

Έδρα	Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις	30.06.2023		31.12.2022	
		Αξία Συμμετοχής	Ποσοστό Συμμετοχής	Αξία Συμμετοχής	Ποσοστό Συμμετοχής
EMEL AE	Ελλάδα 2018	962.500	90,13%	962.500	90,13%
ARVEN A.E.	Ελλάδα 2018	1.110.000	100%	1.110.000	100%
JPA A.E.E.Σ.	Ελλάδα 2018	7.356.237	100%	7.356.237	100%
ΘΕΣΜΙΑ ΑΕ *	Ελλάδα 2018	2.932.391	100%	2.932.391	100%
PREMIA ΡΙΚΙΑ ΑΕ *	Ελλάδα 2018	1.909.416	100%	1.909.416	100%
PREMIA ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ *	Ελλάδα 2018	7.505.522	100%	7.505.522	100%
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΕ *	Ελλάδα 2018	3.452.635	100%	3.452.635	100%
ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΕ *	Ελλάδα 2018	6.754.015	100%	6.754.015	100%
ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. *	Ελλάδα 2018	2.228.599	100%	2.228.599	100%
PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ Α.Ε.	Ελλάδα 2021	8.983.000	100%	8.983.000	100%
ZONAS A.E.*	Ελλάδα 2019	10.159.959	100%	10.159.959	100%
VALOR IKE*	Ελλάδα 2018	3.254.241	100%	3.131.822	100%
PRIMALAFT A.E.	Ελλάδα 2022	13.242.000	100%	20.032.000	100%
Επενδύσεις σε θυγατρικές		69.850.515		76.518.096	

* Σημειώνεται ότι με τις από 09.05.2023 αποφάσεις του διοικητικού συμβουλίου της Εταιρείας και των διοικητικών συμβουλίων των ανωτέρω θυγατρικών αποφασίσθηκε η συγχώνευση τους, με απορρόφηση από την Εταιρεία σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 7-21, 30-38 και (κατά την έκταση που τυγχάνουν εφαρμογής αναφορικά με την VALOR PROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ) 43-45 του Ν. 4601/2019, καθώς και τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και των άρθρων 1-5 του Ν. 2166/1993, όπως ισχύουν, με ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού την 31.12.2022. Η συγχώνευση εγκρίθηκε από το Γ.Ε.Μ.Η. την 31.07.2023.

Με την από 16.06.2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής συνέλευσης της θυγατρικής PRIMALAFT A.E. αποφασίσθηκε α) η έκδοση 6.790.000 νέων ονομαστικών μετοχών αξίας € 1,00 έκαστη και διανομή στην μοναδική μέτοχο μητρική Εταιρεία μέσω κεφαλαιοποίησης μέρους του αποθεματικού διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο και β) στην ταυτόχρονη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά € 6,8 εκ., η οποία θα καταβληθεί στην μητρική Εταιρεία έως το τέλος της τρέχουσας χρήσης. Οι θυγατρικές ενοποιούνται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Οι χρήσεις 2018-2022 όλων των ανωτέρω εταιρειών πλην της VALOR IKE έχουν ελεγχθεί φορολογικά από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Οι χρήσεις 2018-2022 των θυγατρικών εταιρειών δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά από την Ελληνική φορολογική αρχή και επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση της Εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από μελλοντικό έλεγχο από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθεί, δε θα έχει σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση των εταιρειών. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Συνοπτικών Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος των ανωτέρω εταιρειών από τον τακτικό ελεγκτή για τη χρήση 2022 δεν έχει ολοκληρωθεί, και δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι θυγατρικές εταιρείες ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΕ και TOP REALTY (που συγχωνεύθηκε με την ZONAS A.E) έχουν λάβει εντολές φορολογικού ελέγχου για τις χρήσεις 2020 - 2021. Ο έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη.

Σύμφωνα με τη ΠΟΛ.1006/05.01.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους

φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση των εταιρειών ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική τους θέση.

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

6.5 Συμμετοχές σε κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρείες

Συμμετοχή σε κοινοπραξία

Το αποτέλεσμα στον Όμιλο και την Εταιρεία διαμορφώθηκε ως εξής:

	Όμιλος	
	30.06.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	2.593.672	-
Κόστος απόκτησης συμμετοχής	-	3.006.659
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	40.000
Αναλογία ζημιών από συμμετοχή σε κοινοπραξία	(8.430)	(452.987)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	2.585.242	2.593.672

	Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	3.046.659	-
Κόστος απόκτησης συμμετοχής	-	3.006.659
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	40.000
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	3.046.659	3.046.659

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

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

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

Συμμετοχή σε συγγενείς

Το αποτέλεσμα στον Όμιλο και την Εταιρεία διαμορφώθηκε ως εξής:

	Όμιλος	
	30.06.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	-	-
Κόστος απόκτησης συμμετοχής	125.000	-
Αναλογία ζημιών από συμμετοχή σε συγγενή εταιρεία	(125.000)	-
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	-	-

	Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	-	-
Κόστος απόκτησης συμμετοχής	125.000	-
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	125.000	-

Την 02.02.2023 η Εταιρεία απέκτησε το 25% του μετοχικού κεφαλαίου της νεοσυσταθείσας εταιρείας P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ καταβάλοντας το ποσό των € 0,125 εκ. ενώ με 75% συμμετέχει ο όμιλος DIMAND.H P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ θα αποκτήσει το 65% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας SKYLINE ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. («Skyline») από την Alpha Group Investments Ltd του Ομίλου ALPHA BANK.. Η Skyline θα είναι ιδιοκτήτης χαρτοφυλακίου 573 ακινήτων διαφόρων χρήσεων (όπως γραφεία, εμπορικά καταστήματα, κατοικίες, βιομηχανικές εγκαταστάσεις/logistics). Σημαντικός αριθμός ακινήτων παραδίδονται μισθωμένα, με σημαντικότερο μισθωτή την ALPHA BANK, ενώ τα υπόλοιπα προορίζονται, εν μέρει για

ανακατασκευή και επανατοποθέτηση στην αγορά προς εκμετάλλευση, και εν μέρει προς πώληση. Στόχος είναι η ολοκλήρωση της συναλλαγής να πραγματοποιηθεί μέχρι το τέλος του 2023.

Κατωτέρω παρατίθενται ορισμένα βασικά οικονομικά στοιχεία των κοινοπραξιών και συγγενών εταιρειών με 30.06.2023:

Εταιρεία	Επενδύσεις σε ακίνητα	Σύνολο Ενεργητικού	Ιδία Κεφάλαια	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Ζημία μετά φόρων
IQ Karela M.A.E.	9.078.000	9.577.033	6.463.104	3.113.929	-	(21.075)
P & E INVESTMENTS	-	265.355	(526.771)	792.126	-	(454.542)

6.6 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις την 30.06.2023 ανήλθαν σε € 67 χιλ. έναντι € 650χιλ την 31.12.2022 για τον Όμιλο και € 34 χιλ. και € 217χιλ. για την Εταιρεία αντίστοιχα. Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις αφορούν κυρίως εγγυήσεις μισθώσεων που έχουν δοθεί από τον Όμιλο και την Εταιρεία.

6.7 Εμπορικές απαιτήσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Πελάτες	896.108	743.936	381.722	185.548
Επιταγές εισπρακτέες	141.098	-	131.626	-
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(30.756)	(30.756)	-	-
Σύνολο	1.006.451	713.180	513.348	185.548

Η χρονική ενηλικίωση των εμπορικών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις >181 ημέρες	996.045	702.774	513.348	185.548
	10.406	10.406	-	-
Σύνολο	1.006.451	713.180	513.348	185.548

Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας, αξιολογώντας τους κινδύνους που σχετίζονται με την είσπραξη των ανωτέρω εμπορικών απαιτήσεων, αποφάσισε ότι δεν συντρέχουν περιπτώσεις επιπρόσθετου σχηματισμού πρόβλεψης αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας σε σχέση με την αντίστοιχη πρόβλεψη η οποία είχε σχηματιστεί κατά την 31.12.2022 ποσού € 0,03 εκ..

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

6.8 Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Χρεώστες διάφοροι	73.418	10.009	1.058.043	1.431.213
Απαίτηση από θυγατρική	-	-	6.790.000	-
Ελληνικό Δημόσιο	1.382.370	1.208.701	81.792	72.620
Προκαταβολές	564.078	53.458	563.208	7.669
Δάνεια σε θυγατρικές (σημείωση 6.16)	-	-	18.007.139	-
Έξοδα επομένων χρήσεων	291.036	184.876	209.662	133.759
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	1.221	82.971	30.000	-
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(84)	(84)	(84)	(84)
Σύνολο	2.312.040	1.539.930	26.739.761	1.645.177

Η απαίτηση από το Ελληνικό Δημόσιο αφορά κυρίως απαίτηση από ΦΠΑ που προέρχεται από την διενέργεια κατασκευαστικών δαπανών υπέρ των επενδυτικών ακινήτων.

Οι δοθείσες προκαταβολές αφορούν κατασκευαστικά έργα στο ακίνητο της Εταιρείας στην Ξάνθη. Η απαίτηση από μείωση μετοχικού κεφαλαίου που έχει η Εταιρεία έχει προέλθει από τη μείωση του Μετοχικού Κεφαλαίου της θυγατρικής εταιρείας Primalaft σε συνέχεια της απόφαση της Γενικής Συνέλευσης της 16.06.2023 (Σημ. 6.4). Τα δάνεια προς τις θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου είναι βραχυπρόθεσμα με σκοπό την αποπληρωμή υφιστάμενων δανείων τους, την αγορά νέων επενδυτικών ακινήτων και βελτιώσεις επί των ακινήτων. Με βάση την από 31.07.2023 απόφαση του Γ.Ε.Μ.Η. για όσες εταιρείες συγχωνευτούν οι εν λόγω απαιτήσεις θα συμψηφιστούν. Οι ανωτέρω λοιπές απαιτήσεις είναι άμεσης ληκτότητας και αποτελούν την εύλογη τους αξία κατά την 30.06.2023 και 31.12.2022 αντίστοιχα.

6.9 Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι δεσμευμένες καταθέσεις του Ομίλου και της Εταιρείας έχουν ως εξής:

Δεσμευμένες Καταθέσεις όψεως	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Μακροπρόθεσμες Δεσμευμένες καταθέσεις	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Βραχυπρόθεσμες Δεσμευμένες καταθέσεις	6.504.977	5.458.833	2.195.484	93.243
Σύνολο	8.004.977	6.958.833	3.695.484	1.593.243

Η Εταιρεία διατηρεί σε μακροπρόθεσμο δεσμευμένο λογαριασμό ποσό ύψους € 1,5 εκ. ως συμβατική της υποχρέωση που απορρέει από την έκδοση του πενταετούς διαπραγματεύσιμου ομολογιακού δανείου των € 100 εκ. με λήξη της δέσμευσης των εν λόγω καταθέσεων κατά την λήξη της δανειακής σύμβασης με την ολοσχερή αποπληρωμή του δανείου τον Ιανουάριο 2027, και ποσό ύψους € 2,2 εκ. ως συμβατική της υποχρέωση που απορρέει από δανειακές συμβάσεις.

Οι θυγατρικές του Ομίλου διατηρούν σε δεσμευμένους λογαριασμούς ποσό ύψους € 4,3 εκ. ως συμβατική τους υποχρέωση από δανειακές συμβάσεις.

6.10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

Ταμείο	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Ταμείο	1.180	1.251	960	707
Καταθέσεις Προθεσμίας	19.900.000	-	19.900.000	-
Καταθέσεις όψεως	10.569.854	40.794.438	5.829.951	38.766.254
Σύνολο	30.471.033	40.795.689	25.730.911	38.766.961

Η Διοίκηση του Ομίλου κρίνει ότι δεν υπάρχει σημαντική έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο.

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

6.11 Μετοχικό Κεφάλαιο

Την 30.06.2023 και την 31.12.2022 το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανερχόταν σε € 43.563.581 διαιρούμενο σε 87.127.162 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη.

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

Κατά την 30.06.2023, η Εταιρεία κατείχε 1.143.989 ίδιες μετοχές με μέση τιμή κτήσης € 1,239. Σημειώνεται ότι οι θυγατρικές της δεν κατέχουν μετοχές της Εταιρείας. Κατά την τρέχουσα περίοδο που έληξε την αποκτήθηκαν 126.221 μετοχές.

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.

6.12 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	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Διαφορά από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	16.543.181	16.543.181	16.533.784	16.533.784
Έξοδα αύξησης μετοχικού	(3.868.932)	(3.862.141)	(3.826.653)	(3.826.653)
	12.674.250	12.681.040	12.707.130	12.707.130

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

6.13 Αποθεματικά

Τα αποθεματικά του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Τακτικό αποθεματικό	3.230.722	2.853.951	2.707.277	2.330.506
Αφορολόγητα αποθεματικά	45.375.699	47.118.242	45.375.699	47.118.242
Ειδικά αποθεματικά	2.267.556	2.267.556	2.267.556	2.267.556
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	831.333	624.666	831.333	624.666
Λοιπά αποθεματικά	1.115.859	1.115.859	-	-
Σύνολο	52.821.168	53.980.273	51.181.864	52.340.970

Σύμφωνα με το άρθρο 158 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη ποσό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό, έως ότου το σύνολο του τακτικού αποθεματικού ανέλθει στο 1/3 του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια της ζωής της Εταιρείας, διανέμεται μόνο κατά τη λύση της Εταιρείας, μπορεί όμως να συμψηφιστεί με συσσωρευμένες ζημίες.

Στα Αφορολόγητα αποθεματικά, ποσό € 45.202.469 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.»

Με την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας την 02.06.2023 αποφασίσθηκε α) η διανομή μερίσματος από τα Αφορολόγητα Αποθεματικά ύψους € 1.742.543, και β) ο σχηματισμός τακτικού αποθεματικού ύψους € 376.771 για την χρήση 2022 από το κονδύλι «Αποτελέσματα εις νέον».

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 0,7% του μετοχικού κεφαλαίου Εταιρείας ανά έτος ενώ δεν θα υπερβαίνει συνολικά για όλη την διάρκεια του προγράμματος το 1,8% του μετοχικού κεφαλαίου, όπως τροποποιήθηκε σύμφωνα με την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 2 Ιουνίου 2023 (προηγουμένως 0,5% και 1,2% αντίστοιχα). 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» 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 με ημερομηνία 31.12. εκάστης χρήσης.

Ως Καθαρή Αξία των Στοιχείων Ενεργητικού «NAV» θεωρείται η καθαρή αξία όπως αποτυπώνεται στις χρηματοοικονομικές 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 συνεδρίαση της μέχρι 31η Δεκεμβρίου 2023.

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

Το ποσό του εξόδου που έχει λογιστικοποιηθεί στο κονδύλι «Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού», για τη χρήση 2021 ανέρχεται σε € 211 χιλ., για τη χρήση 2022 ανέρχεται σε € 413 χιλ. (€ 211 χιλ. για το πρόγραμμα χρήσης 2021 και € 202 χιλ. για το πρόγραμμα χρήσης 2022) και για το Α Εξάμηνο 2023 ανέρχεται σε € 207 χιλ. (€ 106 χιλ. για το πρόγραμμα χρήσης 2021 και € 101 χιλ. για το πρόγραμμα χρήσης 2022) ο οποίο έχει αναγνωριστεί ως αποθεματικό στην Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων.

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

6.14 Αποτελέσματα εις νέον

Τα αποτελέσματα εις νέον αναλύονται στον ακόλουθο πίνακα:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο κατά την έναρξη της περιόδου	32.140.795	(50.636.037)	11.479.632	(63.338.933)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης που αποδίδονται στους μετόχους της Εταιρείας	5.362.464	15.978.592	2.632.839	7.535.423
Συμψηφισμός ζημιών προηγ. χρήσεων με υπέρ το άρτιο	-	67.279.463	-	67.279.463
Αναλογιστικά κέρδη ζημίες	-	3.679	-	3.679
Μεταφορά σε τακτικό αποθεματικό (Σημ. 6.13)	(376.771)	(484.901)	(376.771)	-
Υπόλοιπο στη λήξη της περιόδου	37.126.488	32.140.795	13.735.700	11.479.632

6.15 Μη Ελέγχουσες Συμμετοχές

Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές του Ομίλου ανέρχονται την 30 Ιουνίου 2023 σε €0,26 εκ. (31 Δεκεμβρίου 2022: €0,25 εκ.) και προέρχονται από την Εταιρεία Emel A.E. και αντιπροσωπεύουν το 9,87% επί των ιδίων κεφαλαίων της.

6.16 Δανειακές Υποχρεώσεις

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

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

	Όμιλος			
	30.06.2023		31.12.2022	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Ομολογιακά δάνεια	6.718.859	162.792.762	4.890.383	165.794.580
Τραπεζικά Δάνεια	2.062.500	-	-	-
Σύνολο δανείων	8.781.359	162.792.762	4.890.383	165.794.580

	Εταιρεία			
	30.06.2023		31.12.2022	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Ομολογιακά δάνεια	2.007.184	118.331.299	1.237.992	105.525.153
Τραπεζικά Δάνεια	2.062.500	-	-	-
Σύνολο δανείων	4.069.684	118.331.299	1.237.992	105.525.153

Η μεταβολή στις Δανειακές Υποχρεώσεις έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Δανειακές Υποχρεώσεις έναρξης περιόδου	170.684.963	98.401.303	106.763.144	41.579.753
Ταμειακές εισροές (Δάνεια)	15.820.182	116.610.000	15.820.182	106.000.000
Ταμειακές εκροές (Δάνεια)	(14.326.171)	(43.160.011)	(21.250)	(39.560.855)
Έξοδα Δανείων	(351.644)	(3.066.210)	(351.644)	(3.017.570)
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	(253.208)	1.899.881	190.551	1.761.816
Δανειακές Υποχρεώσεις λήξης περιόδου	171.574.122	170.684.963	122.400.983	106.763.144

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

Ποσά σε ευρώ	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Μέχρι 1 έτος	8.781.359	4.890.383	4.069.684	1.237.992
Από 2 έως 5 έτη	137.581.040	132.444.183	113.637.524	101.029.652
Περισσότερο των 5 ετών	25.211.723	33.350.397	4.693.775	4.495.500
Σύνολο	171.574.122	170.684.963	122.400.983	106.763.144

Στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται την 30.06.2023 ποσό € 1,59 εκ. και € 1,53 εκ. αντίστοιχα, τα οποία αφορούν σε δεδουλευμένους τόκους ομολογιακών δανείων, έναντι ποσού € 1,65εκ. και € 1,54 εκ. για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα την 31.12.2022.

Με την από 13.01.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς εγκρίθηκε το Ενημερωτικό Δελτίο, αναφορικά με την έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου από την Εταιρεία, το οποίο καλύφθηκε πλήρως με συνέπεια την άντληση κεφαλαίων ύψους €100 εκατ. Η τελική απόδοση των Ομολογιών ορίστηκε σε 2,80% και το επιτόκιο των Ομολογιών σε 2,80% ετησίως.

Με χρήση μέρους του ποσού του ως άνω ομολογιακού δανείου, την 02.02.2022 αποπληρώθηκε το κοινό ομολογιακό δάνειο αρχικού ύψους € 41 εκ. εκδόσεως της Εταιρείας, ποσού €39,4 εκ.

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

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

Την 23.11.2022 η Εταιρεία υπέγραψε με την Eurobank ομολογιακό δάνειο ύψους έως € 50εκ., διάρκειας 5 ετών με σκοπό: α) την αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου δανεισμού των θυγατρικών εταιριών PREMIA ΡΙΚΙΑ, PREMIA ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ και ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 και β) τη χρηματοδότηση αγοράς νέων ακινήτων ή/και την κάλυψη γενικών επιχειρηματικών σκοπών. Εντός του 2022, δεν πραγματοποιήθηκε καμία εκταμίευση. Την 17.03.2023 εκταμιεύτηκε ποσό € 13,8 εκ. στο πλαίσιο της προαναφερθείσας αναχρηματοδότησης. Η Εταιρεία προέβη σε παροχή βραχυπρόθεσμων δανείων ποσού € 13,8 εκ. στις προαναφερθείσες θυγατρικές της, οι οποίες προέβησαν σε αποπληρωμή των τραπεζικών τους δανείων, ποσού 13,8 εκ..

Την 20.03.2023 και 30.06.2023 η Εταιρεία έλαβε βραχυπρόθεσμο δάνειο από την τράπεζα Alpha Bank ύψους 1,5 εκ. και 0,5εκ. αντίστοιχα με σκοπό τη χρηματοδότηση αγοράς νέων ακινήτων και την κάλυψη γενικών επιχειρηματικών σκοπών.

Την 28.06.2023 η θυγατρική PRIMALAFIT A.E. υπέγραψε με την Εθνική Τράπεζα σύμβαση παροχής ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού ύψους €25 εκ. με σκοπό την ανακατασκευή του ακινήτου της. Την 12.07.2023 εκταμιεύτηκε ποσό €2,5 εκ.

Έναντι των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας έχουν εγγραφεί υποθήκες και προσημειώσεις επί των επενδύσεων σε ακίνητα ποσού € 105,3 εκ..

Δεν συνέτρεξε περίπτωση τροποποίησης δανειακής υποχρέωσης κατά το πρώτο εξάμηνο 2023 για την Εταιρεία και τον Όμιλο. Την 30.06.2023 πληρούνταν όλοι οι χρηματοοικονομικοί όροι των δανείων του Ομίλου τα οποία έχουν υποχρέωση επιμέτρησης κατά την 30 Ιουνίου 2023. Ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένος σε συναλλαγματικό κίνδυνο σε σχέση με τα δάνειά του, αφού τα δάνεια είναι στο λειτουργικό νόμισμα.

6.17 Υποχρεώσεις μισθώσεων

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

	Όμιλος			Εταιρεία
	Μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων	Μισθώσεις Κτιρίων	Σύνολο	Μισθώσεις Κτιρίων
Υπόλοιπο 01.01.2023	5.942.746	1.001.152	6.943.898	1.001.152
Τόκοι περιόδου	135.503	29.446	164.949	29.446
Πληρωμές περιόδου	(169.806)	(76.800)	(246.606)	(76.800)
Υπόλοιπο 30.06.2023	5.908.443	953.798	6.862.242	953.798
Το υπόλοιπο αναλύεται σε :				
Μακροπρόθεσμη υποχρέωση μισθώσεων	5.588.533	848.563	6.437.095	848.563
Βραχυπρόθεσμη υποχρέωση μισθώσεων	319.911	105.235	425.146	105.235
	5.908.443	953.798	6.862.242	953.798

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων	Μισθώσεις Κτιρίων	Σύνολο	Μισθώσεις Κτιρίων
Υπόλοιπο 01.01.2022	4.643.157	1.101.712	5.744.868	1.069.593
Προσθήκες περιόδου	-	22.119	22.119	22.119
Μειώσεις περιόδου	-	(32.118)	(32.118)	-
Μισθώσεις νέων θυγατρικών	1.455.489	-	1.455.489	-
Τόκοι περιόδου	172.288	63.039	235.327	63.039
Πληρωμές περιόδου	(328.188)	(153.600)	(481.788)	(153.600)
Υπόλοιπο 31.12.2022	5.942.746	1.001.152	6.943.898	1.001.152
Το υπόλοιπο αναλύεται σε :				
Μακροπρόθεσμη υποχρέωση μισθώσεων	5.695.360	901.968	6.597.327	901.968
Βραχυπρόθεσμη υποχρέωση μισθώσεων	247.387	99.185	346.571	99.184
	5.942.746	1.001.152	6.943.898	1.001.152

Οι μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων αφορούν:

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

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

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

6.18 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Εγγυήσεις ενοικίων	3.003.104	2.691.834	1.782.574	1.479.803
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις σε Πειραιώς Leasing AE	-	79.898	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	334.230	350.273	-	-
Σύνολο	3.337.334	3.122.005	1.782.574	1.479.803

Η αύξηση στις ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων οφείλεται στις εγγυήσεις νέων μισθωτών και στις προσθήκες ακινήτων.

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%.

6.19 Προμηθευτές

Οι προμηθευτές του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Προμηθευτές	315.733	695.452	145.429	475.340
Προκαταβολές πελατών	9.481	1.156	1.489	738
Σύνολο	325.214	696.608	146.918	476.079

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.

6.20 Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις / Φόρος

Στις 5/4/2022 η Εταιρεία έλαβε άδεια ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ») από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Με την από 4/5/2022 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας εγκρίθηκαν η μετατροπή της σε Α.Ε.Α.Π και οι ανάλογες τροποποιήσεις στο καταστατικό της, με την επωνυμία της να τροποποιείται σε «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ σε ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ».

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

Η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας (και των θυγατρικών της στην Ελλάδα) υπολογίζεται βάσει των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της και όχι βάσει των κερδών της, οπότε δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις.

Το συνολικό ποσό του φόρου αναλύεται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Φόρος Επενδύσεων Α' Εξαμήνου	658.207	-	301.526	-
Φόρος Επενδύσεων Β' Εξαμήνου	-	297.537	-	146.891
Φόρος Εισοδήματος	39.622	48.334	-	-
Σύνολο	697.829	345.871	301.526	146.891

6.21 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Λοιπές υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	1.093.288	428.025	487.299	139.934
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	24.338	44.126	24.338	44.126
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	192.930	246.443	68.474	68.738
Πιστωτές διάφοροι	472.042	168.789	880.319	71
Σύνολο	1.782.598	887.383	1.460.431	252.870

Κατά την λήξη της τρέχουσας περιόδου δεν υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές από φόρους στον Όμιλο και στην Εταιρεία. Οι εύλογες αξίες τους ταυτίζονται περίπου με τις λογιστικές αξίες τους. Η αύξηση στις λοιπές υποχρεώσεις από φόρους – τέλη, αφορά κυρίως τον ΕΝΦΙΑ, καθώς στο δεύτερο εξάμηνο του 2022 ο Όμιλος προχώρησε στην αγορά νέων επενδυτικών ακινήτων. Η αύξηση στους πιστωτές διάφορους αφορά οφειλή για αγορά πάγιου εξοπλισμού από θυγατρική εταιρεία, και είσπραξη προκαταβολής για την μελλοντική διάθεση του ακινήτου προς πώληση.

6.22 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	7.379.054	5.353.801	3.597.350	2.553.610
Σύνολο	7.379.054	5.353.801	3.597.350	2.553.610

Στα ανωτέρω έσοδα από μισθώματα του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό ύψους € 0,19 εκ. και € 0,17 εκ. αντίστοιχα, αναφορικά με κίνητρα μίσθωσης βάσει ορισμένων μισθωτικών συμβάσεων.

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

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022
Μέχρι 1 έτος	14.144.467	10.848.115	6.775.544	5.034.795
Από 2 μέχρι και 5 έτη	42.714.960	34.782.788	18.182.964	14.566.456
Περισσότερο από 5 έτη	40.261.750	19.088.752	18.400.911	5.180.546
Σύνολο	97.121.177	64.719.655	43.359.419	24.781.797

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

6.23 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	53.109	-	49.481	703.634
Έσοδα παροχής υπηρεσιών θυγατρικής JPA	1.189.904	985.089	-	-
Έσοδα από κοινόχρηστα	413.470	276.189	229.113	276.189
Σύνολο	1.656.483	1.261.278	278.594	979.822

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

6.24 Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2023 – 30.06.2022	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	1.441.790	1.042.474	216.601	166.048
Ασφάλιστρα	146.729	65.361	43.485	33.655
Φόρος ακίν. Περιουσίας (ΕΝΦΙΑ)	882.743	444.669	449.209	298.167
Έξοδα κοινοχρήστων	413.383	259.521	229.026	259.421
Διάφορα έξοδα	14.801	58.145	14.801	58.245
Σύνολο	2.899.447	1.870.169	953.121	815.536

Η αύξηση των εξόδων σε σχέση με την προηγούμενη περίοδο οφείλεται κυρίως στην αύξηση του αριθμού των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας καθώς και στην απόκτηση νέων θυγατρικών, με αποτέλεσμα την αύξηση του φόρου ακίνητης περιουσίας (ΕΝΦΙΑ), ενώ η αύξηση των εξόδων κοινοχρήστων οφείλεται στην απόκτηση νέων θυγατρικών.

6.25 Παροχές σε εργαζόμενους

Οι δαπάνες προσωπικού ανήλθαν σε € 843.824 έναντι € 779.757 του πρώτου εξαμήνου 2022 για τον Όμιλο και την Εταιρεία, και ο αριθμός του προσωπικού την 30.06.2023 ήταν 18 άτομα έναντι 16 την 30.06.2022.

6.26 Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Στα λοιπά λειτουργικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022
Αμοιβές Συνεργατών-Συμβούλων	298.064	256.928	283.474	472.836
Παροχές τρίτων	102.879	272.592	57.011	44.865
Φόροι τέλη	67.748	70.941	46.199	59.542
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	104.667	118.955	104.667	118.955
Διάφορα έξοδα	284.168	300.968	169.931	162.034
Σύνολο	857.526	1.020.383	661.281	858.232

6.27 Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα

Στα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022
Τόκοι από Δάνεια τραπεζών	3.104.095	2.936.029	1.892.721	1.823.479
Τόκοι από Μισθώσεις	164.797	101.253	29.446	32.197
Λοιπά τραπεζικά έξοδα & έξοδα χρηματοδοτήσεων	189.268	120.020	161.728	181.366
Σύνολο	3.458.160	3.157.301	2.083.895	2.037.042

Στα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022
Πιστωτικοί τόκοι	238.262	267.740	377.765	54.782
Τόκοι έσοδα από σύμβαση παραχώρησης (Σημ. 6.2)	1.141.749	1.530.258	-	-
Σύνολο	1.380.011	1.797.998	377.765	54.782

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου ανήλθαν σε €3,46 εκ., έναντι €3,16 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2022, παρουσιάζοντας αύξηση € 0,30 εκ. ή 10%. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση των επιτοκίων δανεισμού.

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε €1,38 εκ., έναντι €1,80 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2022, παρουσιάζοντας μείωση € 0,42 εκ. ή 23% και αφορούν κυρίως τη θυγατρική εταιρεία JPA ΑΕΕΣ.

Την 30.06.2023, το μέσο σταθμικό κόστος δανεισμού του Ομίλου ανερχόταν σε 4,3%, ενσωματώνοντας αυξημένο Euribor της τάξεως 1,616%.

6.28 Κέρδη ανά μετοχή

Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται με τη διαίρεση του αναλογούντος στους μετόχους του Ομίλου κέρδους με τον σταθμισμένο μέσο όρο των σε κυκλοφορία μετοχών κατά τη διάρκεια της περιόδου, εξαιρουμένων των ίδιων μετοχών της Εταιρείας (σημείωση 6.11).

	Όμιλος	
	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022
Κέρδη ανά μετοχή αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής	5.362.464	7.969.625
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	86.029.907	86.571.010
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (σε ευρώ)	0,0623	0,0921

Επισημαίνεται επίσης ότι υπάρχει ανειλημμένη υποχρέωση προς έκδοση νέων μετοχών λόγω του προγράμματος παροχής μετοχών στο προσωπικό και, συνεπώς, συντρέχουν οι προϋποθέσεις για τον υπολογισμό και την παράθεση του δείκτη απομειωμένων κερδών ανά μετοχή .

	Ο Όμιλος	
	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022
Κέρδη ανά μετοχή αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής	5.362.464	7.969.625
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	87.007.950	86.776.854
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (σε ευρώ)	0,0616	0,0918

6.29 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 30.06.2023		01.01.2023-30.06.2023	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Θυγατρικές				
JPA ΑΕΕΣ	-	-	30.000	-
EMEL ΑΕ	3.146	-	-	-
ARVEN Α.Ε.	1.905	-	-	-
PRIMALAFT ΑΕ	11.831.912	580.320	67.519	-
ΘΕΣΜΙΑ ΑΕ	132	-	-	-
ΕΠΕΝΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ ΜΟΝ.1 ΑΕ	3.681.036	-	52.911	-
IQ KARELLA	36.000	-	-	-
PREMIA ΡΙΚΙΑ ΑΕ	2.114.773	-	30.398	-
PREMIA ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΑΕ	8.163.651	-	116.760	-
Σύνολα	25.832.553	580.320	297.587	-

Θυγατρικές	31.12.2022		01.01.2022-30.06.2022	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
JPA ΑΕΕΣ	-	-	1.732	-
PIRAEUS REGENERATION ZONAS AE	30.000	-	127.697	-
VALOR PROPERTIES IKE	-	-	21.965	-
PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ AE	-	-	53.050	-
ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ AE	-	-	90.283	-
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ ΜΟΝ.1 AE	-	-	73.660	-
ΑΔΑΜ ΤΕΝ AE	47.348	-	180.739	-
PREMIA ΡΙΚΙΑ AE	-	-	48.217	-
ΘΕΣΜΙΑ Α.Ε.	132	-	-	-
PRIMALAFT Α.Ε.	994.232	-	-	-
PREMIA ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ AE	350.000	-	161.073	-
Σύνολα	1.421.712	-	758.416	-

Συνδεδεμένες	Όμιλος				Εταιρεία			
	30.06.2023		01.01.2023 – 30.06.2023		30.06.2023		01.01.2023 – 30.06.2023	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
VIA FUTURA A.E	540.000	7.440	12.000	403.034	540.000	-	12.000	214.442
ΜΠΟΥΤΑΡΗ ΟΙΝΟΠΟΙΕΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	-	-	375.140	1.923	-	-	375.140	1.923
ΙΟΛΗ ΠΗΓΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	-	-	20.000	-	-	-	20.000	-
ENGINEERIA AE	-	6.040	20.830	38.774	-	6.040	20.830	38.774
NOE ΜΕΤΑΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ	1.274	-	13.141	158.473	1.274	-	13.141	158.473
Σύνολα	541.274	13.480	441.111	602.205	541.274	6.040	441.111	413.613

Συνδεδεμένες	Όμιλος				Εταιρεία			
	31.12.2022		01.01.2022-30.06.2022		31.12.2022		01.01.2022-30.06.2022	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
ΜΠΟΥΤΑΡΗ ΟΙΝΟΠΟΙΕΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	-	538	-	-	-	538	-	-
VIA FUTURA A.E.	-	-	12.000	302.900	-	-	12.000	252.800
Σύνολα	-	538	12.000	302.900	-	538	12.000	252.800

Σημείωση :

1. Με την συνδεδεμένη εταιρεία VIA FUTURA AE έχουν πραγματοποιηθεί κατασκευαστικές εργασίες ακινήτων ποσού € 2.272.026. που περιλαμβάνεται στο κονδύλι επενδύσεις σε ακίνητα.

2. Με την θυγατρική εταιρεία PRIMALAFT AE έχουν πραγματοποιηθεί αγορές παγίων ποσού € 468.000, που περιλαμβάνεται στο κονδύλι ενσώματα πάγια..

Παροχές προς τη Διοίκηση	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022	01.01.-30.06.2022	01.01.-30.06.2022
Αμοιβές διευθυντικών στελεχών	310.412	310.412	273.034	273.034
Αμοιβές Δ.Σ	43.200	43.200	41.700	41.700
Σύνολο	353.612	353.612	314.734	314.734

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

Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρία VIA FUTURA A.E αφορούν έσοδα μισθωμάτων από υπεκμίσθωση χώρου γραφείων και απαιτήσεις από δοθείσες προκαταβολές που αφορούν κατασκευαστικά έργα στο ακίνητο της Εταιρείας στην Ξάνθη. Τα έξοδα αφορούν κατασκευαστικές εργασίες, μελέτες ακινήτων και λήψη υπηρεσιών για συντηρήσεις ακινήτων.

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

Οι απαιτήσεις προς τις θυγατρικές ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 Α.Ε., PRIMALAFT Α.Ε., PREMIA ΡΙΚΙΑ Α.Ε., PREMIA ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ Α.Ε. αφορούν κυρίως απαιτήσεις από έκδοση ομολογιακών δανείων, για αναχρηματοδότηση του δανεισμού τους.

Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρεία ΜΠΟΥΤΑΡΗ ΟΙΝΟΠΟΙΕΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ αφορούν έσοδα μισθωμάτων από εκμίσθωση ακινήτων.

Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρεία ΝΟΕ ΜΕΤΑΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ αφορούν έξοδα κοινοχρήστων μισθωμένων ακινήτων .

Με την από 02.06.2023 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης αποφασίσθηκε η απόκτηση ακινήτου για την οποία συναλλαγή έχει δοθεί προκαταβολή αξίας € 2,5 εκ. από τη συνδεδεμένη εταιρεία ΝΟΕ ΜΕΤΑΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ.

Δεν υπάρχουν δάνεια από/προς συνδεδεμένα μέρη, πλην αυτών που αναγράφονται ανωτέρω.

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

6.30 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Ο Όμιλος έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις 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:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Ενδεχόμενες υποχρεώσεις				
Παραχωρημένες υποθήκες & προσημειώσεις - Οικόπεδα και Κτίρια	105.302.543	64.502.543	2.040.000	2.040.000
	105.302.543	64.502.543	2.040.000	2.040.000

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

Δεν εκκρεμούν δικαστικές υποθέσεις κατά των Εταιρειών του Ομίλου την 30.06.2023 και την 31.12.2022 που θα επηρέαζαν την χρηματοοικονομική του κατάσταση.

Ο Όμιλος έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις που σχετίζονται με συμβασιολημένες κεφαλαιουχικές δαπάνες που θα πραγματοποιηθούν στο μέλλον στα ακίνητα του Ταύρου, της Ξάνθης, της Παιανίας, του Ωραιοκάστρου και των Δύο Πεύκων. Το συνολικό ποσό των ενδεχόμενων υποχρεώσεων ανέρχεται σε 29.5 εκ..

6.31 Γεγονότα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Την 31.07.2023 εγκρίθηκε από το Γ.Ε.ΜΗ η συγχώνευση με απορρόφηση από την Εταιρεία των θυγατρικών εταιρειών, «PREMIA ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «PREMIA ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «ΑΔΑΜ- ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «PIRAEUS REGENERATION ZONAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ», «ΘΕΣΜΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ», και «VALOR PROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ» σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 7-21, 30-38 και (κατά την έκταση που τυγχάνουν εφαρμογής αναφορικά με την VALOR PROPERTIES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ) 43-45 του Ν. 4601/2019, καθώς και τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και των άρθρων 1-5 του Ν. 2166/1993, όπως ισχύουν.

Την 31.08.2023 η Εταιρεία υπέγραψε με την Alpha Bank ομολογιακό δάνειο ύψους €3,98 εκ. στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάπτυξης και Ανθεκτικότητας με σκοπό την ανακατασκευή του ακινήτου της στην Ξάνθη.

Πέραν των ανωτέρω, δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 30^{ης} Ιουνίου 2023 γεγονότα που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρεία για τα οποία χρειάζεται αναφορά.

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

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

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

PREMIA

Properties

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

Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.: 861301000

Αριθμός Απόφασης Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς: 4/949/5.4.2022

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

Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών και με εισφορές σε είδος για την περίοδο από 01.01.2023 μέχρι την 30.06.2023

Γνωστοποιείται, σύμφωνα με τα άρθρα 4.1.2, του Κανονισμού του Χ.Α., καθώς και τις αποφάσεις 25/17.07.2008 του Δ.Σ. του Χ.Α., όπως τροποποιήθηκε στις 06.12.2017 και 8/754/14.04.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν, ότι από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου εν μέρει με καταβολή μετρητών και εν μέρει με εισφορές σε είδος που έγινε με κατάργηση (αποκλεισμός) του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων, σύμφωνα με την από 19.05.2021 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων και τις από 03.06.2021 και 07.07.2021 αποφάσεις των συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, αντλήθηκαν συνολικά κεφάλαια ύψους € 74.999.9967 εκ των οποίων € 47.515.213 σε μετρητά και € 27.484.783 με εισφορές σε είδος. Τα έξοδα της έκδοσης ανήλθαν σε € 1.609.620 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. Η πιστοποίηση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου από το Δ.Σ. της Εταιρείας έλαβε χώρα την 27.07.2021. Το Χρηματιστήριο Αθηνών, κατά την από 27.07.2021 συνεδρίασή του, ενέκρινε την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στο Χ.Α. των 52.083.331 νέων μετοχών. Η διαπραγμάτευση των νέων μετοχών στο Χ.Α. ξεκίνησε την 28.07.2021.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια με μετρητά, καθώς και η έως την 30.06.2023 διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων ανά κατηγορία χρήσης/επένδυσης, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από την παράγραφο 4.1.4.1 του Ενημερωτικού Δελτίου, ως ακολούθως:

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ					
(Ποσά σε €)					
Σκοπός Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων	Καθαρά Αντληθέντα Κεφάλαια προς Διάθεση	Ποσό αντληθέντων Κεφαλαίων έως 31.12.2021	Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που καταβλήθηκαν περίοδο 01.01-31.12.2022	Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που καταβλήθηκαν περίοδο 01.01-30.06.2023	Υπόλοιπο προς Διάθεση 30.06.2023
Επενδύσεις σε Ακίνητα	42.905.593	22.985.911	19.919.657	-	24
Κεφάλαιο κίνησης	3.000.000	2.809.963	190.037	-	-
Σύνολο	45.905.593	25.795.874	20.109.695	-	-

Σημειώσεις :

I. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Τα διατεθέντα κεφάλαια, έως 30.06.2023, χρησιμοποιήθηκαν ως εξής :

Στις 30.11.2021 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την εξαγορά αυτοτελούς ακινήτου εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων (serviced apartments), μέσω απόκτησης του 100% των μετοχών των Εταιρειών Ζonas και Top Realty, ιδιοκτητριών του ακινήτου. Το ακίνητο βρίσκεται στον Πειραιά, στην περιοχή του Αγίου Διονυσίου και είναι πλήρως μισθωμένο. Το κόστος κτήσης των μετοχών των εν λόγω Εταιρειών ανήλθε σε €10.160 χιλ. εκ των οποίων μέχρι την 31.12.2021 έχει καταβληθεί € 10.126 χιλ. και έως την 31.12.2022 € 34χιλ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Στις 10.11.2022 η Εταιρεία, υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση αυτοτελούς ακινήτου εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων. Το ακίνητο βρίσκεται στην Ξάνθη και θα λειτουργεί ως φοιτητική εστία. Η εν λόγω προκαταβολή χρηματοδοτήθηκε μερικώς από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου και ανέρχεται στο ποσό των € 123 χιλ..

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

II. Κεφάλαιο κίνησης

Το συνολικό διατεθέν ποσό των € 3.000 εκ. χρησιμοποιήθηκε για κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας μέχρι την 30.06.2023.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

ΗΛΙΑΣ ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ
Α. Δ. Τ. ΑΟ - 507905

**Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ**

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

**Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**

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



**Building a better
working world**

Έκθεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών και με εισφορές σε είδος για την περίοδο από 01.01.2023 μέχρι την 30.06.2023»

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

Πεδίο εφαρμογής και σκοπός

Πραγματοποιήσαμε τις διαδικασίες που απαριθμούνται κατωτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (εφεξής το «Αναθέτον Μέρος»), αποκλειστικά και μόνο για να σας βοηθήσουμε επί της «Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών και με εισφορές σε είδος για την περίοδο από 01.01.2023 μέχρι την 30.06.2023» (εφεξής η «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων») της εταιρείας PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (εφεξής η «Εταιρεία»), που απορρέουν από τα όσα προβλέπονται από την Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 8/754/14.04.2016 και την Απόφαση 25/17.07.2008 του Χρηματιστηρίου Αθηνών, όπως τροποποιήθηκε στις 06.12.2017 (εφεξής οι «Αποφάσεις» και το «Υποκείμενο Θέμα»), για την περίοδο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2023 και ενδέχεται να μην είναι κατάλληλες για άλλο σκοπό.

Περιορισμός Χρήσης

Η παρούσα έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών (εφεξής η «Έκθεση») προορίζεται αποκλειστικά για την ενημέρωση και τη χρήση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στο πλαίσιο της τήρησης των υποχρεώσεων της Εταιρείας, που απορρέουν από τις Αποφάσεις και δεν προορίζεται και δεν πρέπει να χρησιμοποιείται από κανέναν άλλο. 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 στην ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση που θα συντάξει η Εταιρεία για την περίοδο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2023 για την οποία θα εκδώσουμε ξεχωριστή Έκθεση Επισκόπησης.

Ευθύνες του Αναθέτοντος Μέρους

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

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

Ευθύνες του επαγγελματία

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



**Building a better
working world**

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

Η ανεξαρτησία μας και η διαχείριση ποιότητας

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

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

Περιγραφή των διαδικασιών που εκτελούνται

Πραγματοποιήσαμε τις διαδικασίες που περιγράφονται κατωτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν με το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας με την από την 16^η Σεπτεμβρίου 2023 επιστολή ανάθεσης έργου, αναφορικά με την «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων» της Εταιρείας.

Διαδικασίες που διενεργήθηκαν

Συγκεκριμένα οι διαδικασίες που διενεργήσαμε συνοψίζονται ως εξής:

- 1) Συγκρίναμε, για σκοπούς πληρότητας, τις πληροφορίες που περιέχονται στην Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων, σύμφωνα με όσα ορίζονται από την Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 8/754/14.04.2016 και την Απόφαση 25/17.07.2008 του Χρηματιστηρίου Αθηνών, όπως τροποποιήθηκε στις 06.12.2017 (εφεξής οι «Αποφάσεις»).
- 2) Συγκρίναμε τη συνέπεια του περιεχομένου της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο στην ενότητα 4.1.4.1 «Λόγοι της προσφοράς και χρήση των εσόδων», που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 09.07.2021, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας.



**Building a better
working world**

- 3) Συγκρίναμε το ποσό της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου που αναφέρεται στην Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων ως καταβολή με μετρητά εάν συμφωνεί με (α) το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε την 3^η Ιουνίου 2021 και την 7^η Ιουλίου 2021 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, (β) το ποσό που αναφέρεται στο ως άνω Ενημερωτικό Δελτίο, και (γ) το ποσό που αφορά την εισφορά σε μετρητά και έχει κατατεθεί στον τραπεζικό λογαριασμό με αριθμό 110-00-2320-022601 που τηρεί η Εταιρεία στην Τράπεζα Alpha Bank.

Ευρήματα

Από τη διενέργεια των προαναφερόμενων διαδικασιών διαπιστώσαμε τα εξής:

- 1) Το περιεχόμενο της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων είναι σύμφωνο με τις ανωτέρω Αποφάσεις.
- 2) Το περιεχόμενο της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων είναι σύμφωνο με τα αναφερόμενα στοιχεία στην ενότητα 4.1.4.1 «Λόγοι της προσφοράς και χρήση των εσόδων» του Ενημερωτικού Δελτίου, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 09.07.2021, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας.
- 3) Το ποσό της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου που αναφέρεται στην Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων, ως καταβολή με μετρητά είναι σύμφωνο με (α) το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε την 3^η Ιουνίου 2021 και την 7^η Ιουλίου 2021 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, (β) το ποσό που αναφέρεται στο ως άνω Ενημερωτικό Δελτίο, και (γ) το ποσό που αφορά την εισφορά σε μετρητά και έχει κατατεθεί στον τραπεζικό λογαριασμό με αριθμό 110-00-2320-022601 που τηρεί η Εταιρεία στην Τράπεζα Alpha Bank.

Μαρούσι, 18 Σεπτεμβρίου 2023

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελεονόρα Σέκα
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 50131
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8B, ΜΑΡΟΥΣΙ
151 25 ΑΘΗΝΑ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 107

:

PREMIA

Properties

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

Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.: 861301000

Αριθμός Απόφασης Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς: 4/949/5.4.2022

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

Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 01.01.2023 μέχρι την 30.06.2023

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

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια με μετρητά, καθώς και η έως την 30.06.2023 διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων ανά κατηγορία χρήσης/επένδυσης, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από την παράγραφο 4.1.4.1 του Ενημερωτικού Δελτίου, ως ακολούθως:

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΚΟΙΝΟΥ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ					
(Ποσά σε €)					
Σκοπός Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων	Καθαρά αντληθέντα Κεφάλαια προς Διάθεση	Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που καταβλήθηκαν 25.01 – 31.12.2022	Υπόλοιπο προς Χρήση 31.12.2022	Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που καταβλήθηκαν 01.01 – 30.06.2023	Υπόλοιπο προς Χρήση 30.06.2023
Αποπληρωμή Κοινού Ομολογιακού Δανείου Alpha Bank, ονομ. αξίας € 41,1 εκατ.		39.382.725	-	-	-
Επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία	93.499.071	25.332.489	28.783.857	8.954.965	19.828.891
Κεφάλαιο κίνησης	3.000.000	2.976.193	23.807	23.807	-
Σύνολο	96.499.071	67.691.406	28.807.665	8.978.772	19.828.891

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

Διευκρινίζεται ότι τα προσωρινώς αδιάθετα κεφάλαια είναι κατατεθειμένα σε τραπεζικό λογαριασμό στην Ελλάδα. Επίσης, διευκρινίζεται ότι ποσό € 17.000 χιλ. εκ των αδιάθετων κεφαλαίων έχει κατατεθεί σε προθεσμιακό λογαριασμό στην Ελλάδα.

Σημειώσεις :**I. Επενδύσεις σε Ακίνητα**

Τα διατεθέντα κεφάλαια, έως 30.06.2023, χρησιμοποιήθηκαν ως εξής :

- Στις 10.12.2021 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας « IQ KARELA ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», η οποία έχει στην κυριότητά της ακίνητο εντός της ΒΙΟ.ΠΑ. Παιανίας, στο οποίο σχεδιάζεται να αναπτυχθεί πάρκο βιοτεχνολογίας. Η αξία της προκαταβολής ανερχόταν σε € 7.954 χιλ. Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε στο σύνολό της από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με μετρητά .

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

Έλυσαν το από 10.12.2021 προσύμφωνο μεταβίβασης των μετοχών της IQ Karela M.A.E. με επιστροφή της προκαταβολής € 7.954 χιλ.

Προχώρησαν σε μεταβίβαση από την Arcela Investments Limited στη Premia Properties του 40% των μετοχών της IQ Karela M.A.E. και ταυτόχρονα προσυμφώνησαν τη μεταβίβαση του υπολοίπου 60% των μετοχών αυτής κατά την ολοκλήρωση της ανάπτυξης του ακινήτου και έναρξης λειτουργίας του, ως συγκροτήματος μικτών χρήσεων. Η αξία της προκαταβολής ανέρχεται σε € 3.047 χιλ. Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε μερικώς από τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια ποσό € 40 χιλ.

- Στις 1.07.2022 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την αγορά αγροτεμαχίου με καταβολή αρραβώνα € 2.500 χιλ. Το ακίνητο βρίσκεται στον Κύριλλο Ασπρόπυργου. Στο διάστημα 01.01.2023- 30.06.2023 έχουν καταβληθεί συνολικά € 45 χιλ.
- Στις 28.07.2022 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας « PRIMALAFIT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», η οποία έχει στην κυριότητά της ακίνητο Πειραιώς 180 Ταύρος . Στο ακίνητο σχεδιάζεται να αναπτυχθούν γραφεία.

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

- Στις 19.09.2022 υπογράφηκε σύμβαση έργου-κατασκευαστικές εργασίες για το ακίνητο επί της Θεσσαλονίκης 19 Θεσσαλονίκη . Το ακίνητο έχει μισθωθεί στην εταιρεία SGB ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΙΔΙΟΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΑΕ. Η αξία της προκαταβολής στον ανάδοχο του έργου έως 31.12.2022 ανέρχεται σε € 458 χιλ.
- Στις 3.10.2022 υπογράφηκε σύμβαση έργου-κατασκευαστικές εργασίες για το ακίνητο επί της Λ.Λαυρίου 76 Παιανία. Η αξία της προκαταβολής στον ανάδοχο του έργου έως 31.12.2022 ανέρχεται σε € 45 χιλ.
- Στις 27.10.2022 ολοκληρώθηκε η μεταβίβαση των ακινήτων των εταιρειών «Ι.ΜΠΟΥΤΑΡΗΣ & ΥΙΟΣ Α.Ε.» & «Ι.ΜΠΟΥΤΑΡΗΣ & ΥΙΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ & ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε.» («ΜΠΟΥΤΑΡΗΣ») στην Εταιρεία σε υλοποίηση της από 22/8/2022 δικαστικής απόφασης επικύρωσης Συμφωνίας Εξυγίανσης για τις προαναφερθείσες εταιρείες .Αναλυτικότερα, η PREMIA απέκτησε έναντι τιμήματος € 12,3 εκατ., κτίρια συνολικής επιφάνειας 28.800 τετραγωνικών μέτρων (εκ των οποίων 5 οινοποιεία 15.660 τ.μ. καθώς και κτίριο γραφείων στο Πικέρμι Αττικής) και οικόπεδα έκτασης 740 στρεμμάτων εκ των οποίων 5 αμπελώνες 633 στρεμμάτων οι οποίοι βρίσκονται σε εξαιρετικές τοποθεσίες παραγωγής οίνου της χώρας (Νάουσα, Γουμένισσα, Μαντινεία, Νεμέα, Σαντορίνη, Κρήτη). Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε μερικώς από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου και ανέρχεται στο ποσό των € 4.208 χιλ.

- Στις 10.11.2022 η Εταιρεία , υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση αυτοτελούς ακινήτου εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων Το ακίνητο βρίσκεται στην Ξάνθη και θα λειτουργεί ως φοιτητική εστία . Η συναλλαγή ολοκληρώθηκε την 21.03.2023. Η εν λόγω προκαταβολή χρηματοδοτήθηκε μερικώς από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου και ανέρχεται στο ποσό των € 85 χιλ
- Στις 01.12.2022 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την εξαγορά βιομηχανικού κτιρίου στο Κρουονέρι Αττικής, έναντι €2,1 εκατ. Το ακίνητο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Κρουονερίου 114 και είναι μισθωμένο. Από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου χρησιμοποιήθηκαν για την απόκτηση του εν λόγω ακινήτου ποσό € 2,1 εκ.
- Στις 21.12.2022 δόθηκε δάνειο ύψους 350 χιλ. στην θυγατρική εταιρεία PREMIA ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΜΟΝ.ΑΕ για την κατασκευή ψυκτικών θαλάμων στο ακίνητο 2 Πεύκα .
- Στις 23.12.2022 έγινε σύσταση εταιρείας με την επωνυμία P & E INVESTMENTS ΑΕ στην οποία η εταιρεία κατέχει το 25% του μετοχικού κεφαλαίου. Σκοπός της εταιρείας είναι η συμμετοχή στην εταιρεία με την επωνυμία SKYLINE ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. κατόπιν ανοιχτού διεθνούς διαγωνισμού που διεξήχθη από την τράπεζα ALPHA BANK και στην οποία θα συμμετέχει σε εταιρείες χαρτοφυλακίου.

Στις 02.02.2023 έγινε η καταβολή του αρχικού κεφαλαίου της θυγατρικής εταιρείας P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ και η Εταιρεία προχώρησε σε κατάθεση ποσού € 125 χιλ. στην θυγατρική, ποσό που καλύφθηκε από το ομολογιακό δάνειο.

- Στο διάστημα 01.01.2023 έως και 30.06.2023 δόθηκε δάνειο ύψους € 2.119 χιλ. στην θυγατρική εταιρεία PRIMALAFΤ ΑΕ για την κατασκευή γραφείων στο ακίνητο Πειραιώς 180.

Στις 09.01.2023 η θυγατρική Εταιρεία Primalaft ολοκλήρωσε την εξαγορά οικοπέδου στην Λεωφόρο Πειραιώς , έναντι € 1,5 εκατ. Το ακίνητο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Πειραιώς 186β Ταύρος . Στο οικόπεδο σχεδιάζεται να αναπτυχθούν γραφεία . Από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου, η Εταιρεία χορήγησε ενδοομιλικό δάνειο στην Primalaft ύψους € 1,6 εκατ., τα οποία χρησιμοποιήθηκαν για την απόκτηση του εν λόγω οικοπέδου έχοντας συμπεριλάβει και τα έξοδα μεταβίβασης.

- Στις 02.02.2023 η Εταιρεία προχώρησε σε κατάθεση στην IQ Karela ποσού € 36 χιλ., ως ποσό προοριζόμενο για Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας IQ Karella. Το ποσό καλύφθηκε από το ομολογιακό δάνειο.
- Στις 24.02.2023 υπογράφηκε ιδιωτικό συμφωνητικό οριστικής εκκαθάρισης των υποχρεώσεων της εταιρείας VALOR PROPERTIES LTD και δοθήκαν 122 χιλ. ως εξόφληση του τιμήματος αγοράς του ακινήτου στην Θεσσαλονίκη.
- Στις 15.03.2023 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την εξαγορά βιομηχανικού κτιρίου, έναντι €2,2 εκ. Το ακίνητο βρίσκεται στην περιοχή Μοσχοχωρίου Φθιώτιδας και είναι μισθωμένο. Από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου χρησιμοποιήθηκαν για την απόκτηση του εν λόγω ακινήτου ποσό € 2,2 εκατ..
- Από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου στο διάστημα 01.01.2023-30.06.2023 χρησιμοποιήθηκαν για το ακίνητο επί της Θεσσαλονίκη 19 Θεσσαλονίκη προς τον ανάδοχο του έργου € 165 χιλ.
- Από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου για το διάστημα από 01.01.2023 έως και 30.06.2023 χρησιμοποιήθηκαν για την μεταγραφή των ακινήτων των εταιρειών «Ι.ΜΠΟΥΤΑΡΗΣ & ΥΙΟΣ Α.Ε.» & «Ι.ΜΠΟΥΤΑΡΗΣ & ΥΙΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ & ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε.» («ΜΠΟΥΤΑΡΗΣ») στα οικεία υποθηκοφυλακεία το ποσό των € 350 χιλ.
- Από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου στο διάστημα 01.01.2023-30.06.2023 χρησιμοποιήθηκαν για το ακίνητο επί της Λ.Λαυρίου 76 Παιανία προς τον ανάδοχο του έργου € 839 χιλ.
- Στις 27.03.2023 ολοκληρώθηκε η μεταβίβαση του ακινήτου στην Ξάνθη σε υλοποίηση του από 10/11/2022 προσυμφώνου αγοράς ακινήτου .Αναλυτικότερα, η PREMIA απέκτησε έναντι τιμήματος € 2,1 εκατ., κτίριο συνολικής επιφάνειας 1.295 τμ . Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε μερικώς από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου και ανέρχεται στο ποσό των € 668 χιλ. Στο ακίνητο σχεδιάζεται να αναπτυχθούν 105 διαμερίσματα φοιτητικές εστίες.

- Στο διάστημα 01.01.2023-30.06.2023 δόθηκε δάνειο ύψους € 651 χιλ. στην θυγατρική εταιρεία PREMIA ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΜΟΝ.ΑΕ για την κατασκευή ψυκτικών θαλάμων στο ακίνητο Δύο Πεύκα .
- Στις 08.06. 2023 ολοκληρώθηκε η μεταβίβαση του υπογείου ακινήτου στην Πάτρα .Αναλυτικότερα, η PREMIA απέκτησε έναντι τιμήματος € 94 χιλ., υπόγειο επί του ακινήτου στην Πάτρα συνολικής επιφάνειας 327,56 τμ. Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου και ανέρχεται στο ποσό των € 28 χιλ.

II. Κεφάλαιο κίνησης

Το συνολικό διατεθέν ποσό των € 3.000 χιλ. χρησιμοποιήθηκε για κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας, με ποσό ύψους €23.807 να έχει διατεθεί εντός του 1^{ου} εξαμήνου 2023.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

ΗΛΙΑΣ ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ
Α. Δ. Τ. ΑΟ - 507905

**Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ**

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

**Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**

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



**Building a better
working world**

Έκθεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών σχετικά με την «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 01.01.2023 μέχρι την 30.06.2023»

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

Πεδίο εφαρμογής και σκοπός

Πραγματοποιήσαμε όπως τις διαδικασίες που απαριθμούνται κατωτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (εφεξής το «Αναθέτον Μέρος»), αποκλειστικά και μόνο για να σας βοηθήσουμε επί της «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 01.01.2023 μέχρι την 30.06.2023» (εφεξής η «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων») της εταιρείας PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (εφεξής η «Εταιρεία»), που απορρέουν από τα όσα προβλέπονται από την Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 8/754/14.04.2016 και την Απόφαση 25/17.07.2008 του Χρηματιστηρίου Αθηνών, όπως τροποποιήθηκε την 06.12.2017 (εφεξής οι «Αποφάσεις» και το «Υποκείμενο Θέμα»), για την περίοδο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2023 και ενδέχεται να μην είναι κατάλληλες για άλλο σκοπό.

Περιορισμός Χρήσης

Η παρούσα έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών (εφεξής η «Έκθεση») προορίζεται αποκλειστικά για την ενημέρωση και τη χρήση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στο πλαίσιο της τήρησης των υποχρεώσεων της Εταιρείας, που απορρέουν από τις Αποφάσεις και δεν προορίζεται και δεν πρέπει να χρησιμοποιείται από κανέναν άλλο. 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 στην ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση που θα συντάξει η Εταιρεία για την περίοδο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2023 για την οποία θα εκδώσουμε ξεχωριστή Έκθεση Επισκόπησης.

Ευθύνες του Αναθέτοντος Μέρους

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

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

Ευθύνες του επαγγελματία

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



**Building a better
working world**

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

Η ανεξαρτησία μας και η διαχείριση ποιότητας

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

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

Περιγραφή των διαδικασιών που εκτελούνται

Πραγματοποιήσαμε τις διαδικασίες που περιγράφονται κατωτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν με το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας με την από την 16^η Σεπτεμβρίου 2023 επιστολή ανάθεσης έργου, αναφορικά με την «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων» της Εταιρείας.

Διαδικασίες που διενεργήθηκαν

Συγκεκριμένα οι διαδικασίες που διενεργήσαμε συνοψίζονται ως εξής:

- 1) Συγκρίναμε, για σκοπούς πληρότητας, τις πληροφορίες που περιέχονται στην Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων, σύμφωνα με όσα ορίζονται από την Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 8/754/14.04.2016 και την Απόφαση 25/17.07.2008 του Χρηματιστηρίου Αθηνών, όπως τροποποιήθηκε στις 06.12.2017 (εφεξής οι «Αποφάσεις»).
- 2) Συγκρίναμε τη συνέπεια του περιεχομένου της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, στην ενότητα 4.1.2 «Λόγοι Έκδοσης του ΚΟΔ και Προορισμός Κεφαλαίων», που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 13.01.2022, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας.



**Building a better
working world**

3) Συγκρίναμε το ποσό της έκδοσης του Κοινού Ομολογιακού Δανείου που αναφέρεται στην Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων εάν συμφωνεί με (α) το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε στην από την 7η Ιανουαρίου 2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου Εταιρείας,

(β) το ποσό που αναφέρεται στο ως άνω Ενημερωτικό Δελτίο, και (γ) το ποσό που έχει κατατεθεί στον τραπεζικό λογαριασμό με αριθμό 110-00-2320-023292 που τηρεί η Εταιρεία στην Τράπεζα Alpha Bank..

4) Συμφωνήσαμε την διάθεση των αντληθέντων ποσών που αναφέρονται στην στήλη «Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που καταβλήθηκαν περίοδο 01.01-30.06.2023» της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων με τα συμφωνητικά αγοράς, με τα πρακτικά και τις αποφάσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας όπου υφίστανται, και με τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.

Ευρήματα

Από τη διενέργεια των προαναφερόμενων διαδικασιών διαπιστώσαμε τα εξής:

- 1) Το περιεχόμενο της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων είναι σύμφωνο με τις ανωτέρω Αποφάσεις.
- 2) Το περιεχόμενο της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων είναι σύμφωνο με τα αναφερόμενα στοιχεία της ενότητας 4.1.2 «Λόγοι Έκδοσης του ΚΟΔ και Προορισμός Κεφαλαίων» του Ενημερωτικού Δελτίου, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 13.01.2022, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας.
- 3) Το ποσό της έκδοσης του Κοινού Ομολογιακού Δανείου που αναφέρεται στην Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων είναι σύμφωνο με (α) το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε στην από την 7^η Ιανουαρίου 2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου των μετόχων της Εταιρείας, (β) το ποσό που αναφέρεται στο ως άνω Ενημερωτικό Δελτίο, και (γ) το ποσό που έχει κατατεθεί στον τραπεζικό λογαριασμό με αριθμό 110-00-2320-023292 που τηρεί η Εταιρεία στην Τράπεζα Alpha Bank.
- 4) Τα αντληθέντα ποσά που αναφέρονται στην στήλη «Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που καταβλήθηκαν περίοδο 01.01-30.06.2023» της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων, συμφωνούν με τα συμφωνητικά αγοράς, με τα πρακτικά και τις αποφάσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας όπου υφίστανται, και με τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.

Μαρούσι, 18 Σεπτεμβρίου 2023

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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