

PREMIA

Properties

PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία

**ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ**

1^η Ιανουαρίου – 30^η Ιουνίου 2024

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 2024	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	18
I. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	19
II. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ.....	20
III. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ	21
IV. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....	22
V. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	23
1. Γενικές πληροφορίες	24
2. Σύνοψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών.....	25
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	25
2.2 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες της Επιτροπής Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς).....	26
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	30
4.2 Ενεργειακή κρίση και γεωπολιτικές εξελίξεις & συνέχιση δραστηριότητας	30
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.....	32
4.7 Κίνδυνος πληθωρισμού	32
4.8 Πιστωτικός κίνδυνος	32
4.9 Κίνδυνοι που αφορούν τη δραστηριότητα της θυγατρικής Εταιρείας JPA ΑΕΕΣ.....	33
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.....	40
6.5 Συμμετοχές σε κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρείες.....	41
6.6 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	42
6.7 Εμπορικές απαιτήσεις	43
6.8 Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις.....	43
6.9 Δεσμευμένες καταθέσεις	43
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	44
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.....	49
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 έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 01.01.2024 μέχρι την 30.06.2024.....	55
Έκθεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 01.01.2024 μέχρι 30.06.2024» της Εταιρείας «PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία».....	59

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 2024, 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 της περιόδου αυτής 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, 19 Σεπτεμβρίου 2024

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 Πληροφόρησηςτης περιόδου από 1^η Ιανουαρίου έως 30^η Ιουνίου 2024

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 2024 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 2024.

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 30.06.2024, αποτελείται από:

- Σαράντα πέντε (45) επενδυτικά ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας €299,40 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) τριάντα οκτώ (38) ακίνητα εισοδήματος συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφανείας 346.511 τ.μ. η αξία των οποίων ανέρχεται σε €288,50 εκ. και (β) επτά (7) ακίνητα προς αξιοποίηση, ήτοι (2) βιομηχανικά ακίνητα συνολικής επιφανείας 7.030 τ.μ. και αξίας € 6,18 εκ., και (5) οικόπεδα συνολικής επιφανείας 166.404 τ.μ. και αξίας € 4,72 εκ., στα οποία περιλαμβάνονται και (2) δύο οικόπεδα που είναι διαθέσιμα για άμεση πώληση αξίας €0,48 εκ. την 30.06.2024.
- 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 €35,83 εκ..

Το συνολικό χαρτοφυλάκιο επενδύσεων του Ομίλου την 31.12.2023, αποτελούνταν από:

- Σαράντα ένα (41) επενδυτικά ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας € 260,90 εκ. όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές του Ομίλου (SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε., GEOAXIS ΓΑΙΟΑΞΙΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ & ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ), εκ των οποίων (α) τριάντα τρία (33) ακίνητα εισοδήματος συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφανείας 275.102 τ.μ. η αξία των οποίων ανέρχεται σε €201,53 εκ. και (β) οκτώ (8) ακίνητα προς αξιοποίηση, ήτοι (2) βιομηχανικά ακίνητα συνολικής επιφανείας 7.030 τ.μ. και αξίας € 3,31 εκ., (1) εμπορικό ακίνητο συνολικής επιφανείας 59.729 τ.μ. και αξίας € 46,80 εκ., (4) οικόπεδα συνολικής επιφανείας 165.620 τ.μ. και αξίας € 4,63 εκ., και (1) ακίνητο εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων συνολικής επιφανείας 5.253 τ.μ. και αξίας € 4,63 εκ., την 31.12.2023.
- 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 € 36,79 εκ.

Σημειώνεται ότι από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου σε εύλογες αξίες στις 30.06.2024 προέκυψαν κέρδη € 17,06 εκ., έναντι κερδών € 3,46 εκ. στο αντίστοιχο εξάμηνο του 2023.

Χρηματοοικονομική διάρθρωση

Ο συνολικός δανεισμός του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων και των επιχορηγούμενων δανείων (σημ.6.16, 6.17)) ανήλθε σε €213,43 εκ. έναντι € 199,60 εκ. την 31.12.2023.

Το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων των δεσμευμένων καταθέσεων) ανήλθε σε €33,94 εκ. έναντι € 45,03 εκ. την 31.12.2023. Οι δεσμευμένες καταθέσεις του Ομίλου διαμορφώθηκαν σε €5,98 εκ. έναντι € 7,31 εκ. την 31.12.2023.

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 30.06.2024 διαμορφώθηκε σε €179,49 εκ. έναντι €154,58 εκ. την 31.12.2023.

Κύκλος εργασιών

Τα συνολικά έσοδα από διαχείριση ακινήτων του Ομίλου το πρώτο εξάμηνο του 2024 ανήλθαν σε €9,66 εκ., έναντι €9,04 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2023, παρουσιάζοντας αύξηση € 0,62 εκ. ή 7%. Η αύξηση αυτή, οφείλεται κυρίως σε μισθώματα που προήλθαν από την ολοκλήρωση των νέων επενδύσεων που πραγματοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια της τρέχουσας περιόδου, και από αναπροσαρμογές μισθωμάτων. Τα συνολικά έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα από μισθώματα ακινήτων ύψους €8,19 εκ. και έσοδα από παροχή υπηρεσιών ύψους €1,47 εκ. εκ των οποίων τα €1,24 εκ. αφορούν έσοδα της θυγατρικής JPA ΑΕΕΣ και €0,21 εκ. κυρίως έσοδα επανατιμολόγησης κοινοχρήστων.

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

Κατά το α' εξάμηνο 2024, τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ανήλθαν σε € 17,06 εκ. (έναντι €3,46 εκ. την αντίστοιχη περίοδο του 2023). Η αύξηση αυτή οφείλεται κατά κύριο λόγο στην ολοκλήρωση της επένδυσης του ακινήτου στον Ταύρο, στην προσθήκη νέων επενδυτικών ακινήτων καθώς και την βελτίωση των συνθηκών της κτηματαγοράς.

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Ο Όμιλος για το πρώτο εξάμηνο του 2024 παρουσίασε λειτουργικά κέρδη προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) ύψους €22,42 εκ. έναντι €8,35 εκ. την αντίστοιχη περίοδο του 2023, παρουσιάζοντας αύξηση € 14,07 εκ. η οποία προέκυψε κυρίως από 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 €5,36 εκ., έναντι €4,89 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2023, παρουσιάζοντας αύξηση € 0,47 εκ. ή 10%.

Τα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα ανήλθαν σε €2,91 εκ. έναντι €2,90 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2023, μη παρουσιάζοντας αξιολογη μεταβολή.

Οι δαπάνες προσωπικού ανήλθαν σε €1,16 εκ. έναντι €0,84 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2023, παρουσιάζοντας αύξηση € 0,32 εκ. ή 38%, με τον αριθμό του προσωπικού να ανέρχεται σε 16 άτομα την 30.06.2024 έναντι 18 ατόμων την 30.06.2023.

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα κατά το πρώτο εξάμηνο του 2024 ανήλθαν σε €0,58 εκ. έναντι € 0,86 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2023, παρουσιάζοντας μείωση € 0,28 εκ. ή 33%.

Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε €4,56 εκ., έναντι €3,46 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2023, παρουσιάζοντας αύξηση € 1,10 εκ. ή 32%. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση του δανεισμού του Ομίλου καθώς και στην αύξηση του επιτοκίου αναφοράς (Euribor).

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε €1,46 εκ., έναντι €1,38 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2023, παρουσιάζοντας αύξηση € 0,08 εκ. ή 6% τα οποία κατά κύριο λόγο αφορούν χρηματοοικονομικά έσοδα της θυγατρικής JPA ΑΕΕΣ καθώς και € 0,39 εκ. έσοδα από προθεσμιακές καταθέσεις.

Κέρδη μετά από φόρους

Τα κέρδη μετά από φόρους διαμορφώθηκαν σε €18,06 εκ. έναντι κερδών €5,36 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2023, παρουσιάζοντας αύξηση € 12,70 εκ., κυρίως λόγω των κερδών από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία.

2. Σημαντικά γεγονότα περιόδου

Εταιρικά γεγονότα

Την 31.01.2024 η θυγατρική εταιρεία PANDORA INVEST A.E. προχώρησε σε σύσταση της κατά 100% θυγατρικής εταιρείας PANFIN ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Την 07.02.2024 η Εταιρεία προχώρησε σε πρόωρη λύση της χρηματοδοτικής μίσθωσης απόκτηση της κυριότητας του ακινήτου που βρίσκεται στη Α' Πάροδο Δημοτικού Σταδίου 2, Κατερίνη με εξόφληση της υπολειπόμενης υποχρέωσης ύψους € 0,68 εκ.

Την 09.02.2024 και 01.04.2024 η θυγατρική εταιρεία PANDORA INVEST A.E εξέδωσε ομολογιακά δάνεια μέχρι το ποσό των € 2 εκ. και € 1,51 εκ. αντίστοιχα διάρκειας 5 ετών, από τα οποία καλύφθηκε ποσό € 1,62 εκ. και € 1,51 εκ. αντίστοιχα από την Εταιρεία, για την κάλυψη επενδυτικών αναγκών της.

Την 09.02.2024 η θυγατρική εταιρεία PANFIN ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. εξέδωσε ομολογιακό δάνειο μέχρι το ποσό των €10 εκ. και διάρκειας 7 ετών, για την απόκτηση επενδυτικών ακινήτων και την κάλυψη αναγκών κεφαλαίου κίνησης από τα οποία καλύφθηκε ποσό € 3,14 εκ. από την PANDORA INVEST A.E , για την κάλυψη επενδυτικών αναγκών της.

Την 06.03.2024 συστάθηκε η εταιρεία PANRISE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ στην οποία η θυγατρική εταιρεία PANDORA INVEST A.E.εισέφερε το 100% του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου, καταβάλλοντας το ποσό των € 100 χιλ.

Την 30.05.2024 συστάθηκε η εταιρεία RENTI TO GO ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ στην οποία η θυγατρική εταιρεία PANDORA INVEST A.E.εισέφερε το 100% του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου, καταβάλλοντας το ποσό των € 100 χιλ.

Επενδύσεις

Ο Όμιλος προχώρησε εντός του α' εξαμήνου 2024 στις κάτωθι επενδύσεις, οι οποίες συνέβαλαν στη διασπορά του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του:

1. Την 01.03.2024 η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά αγροτεμαχίου στην Μαντίνεια Αρκαδίας 2.135 τ.μ. έναντι τιμήματος € 0,02εκ.
2. Την 15.03.2024 ο Όμιλος προχώρησε σε αγορά δύο εμπορικών ακινήτων στην Τρίπολη και στην Αθήνα έναντι τιμήματος € 1,55 εκ, μέσω της νεοσυσταθείσας θυγατρικής εταιρείας PANFIN A.E. Η εύλογη αξία των ακινήτων κατά την 30.06.2024 ανερχόταν σε € 1,87 εκ.
3. Την 16.04.2024, ο Όμιλος προχώρησε σε αγορά ενός εμπορικού ακινήτου στην Δράμα έναντι τιμήματος € 0,78 εκ, μέσω της νεοσυσταθείσας θυγατρικής εταιρείας PANFIN A.E. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 30.06.2024 ανερχόταν σε € 0,90 εκ.
4. Την 27.06.2024, η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά ενός βιομηχανικού ακινήτου στην Χαλάστρα Θεσσαλονίκης έναντι τιμήματος € 0,35 εκ, μέσω της νεοσυσταθείσας θυγατρικής εταιρείας PANFIN A.E. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 30.06.2024 ανερχόταν σε € 1,13 εκ.

Προσθήκες Περιόδου

1. Η θυγατρική εταιρεία PRIMALAFIT A.E. βρίσκεται σε στάδιο ολοκλήρωσης της μετατροπής του ακινήτου στον Ταύρο σε γραφειακό συγκρότημα. Σημειώνεται ότι εντός της τρέχουσας περιόδου πραγματοποιήθηκαν κατασκευαστικές εργασίες, άμεσα έσοδα που αφορούν την κατασκευή και τόκοι κατασκευαστικής περιόδου συνολικού ύψους € 18,6 εκ. Η εύλογη αξία του ακινήτου για την 30.06.2024 ανέρχεται σε € 73,6 εκ.

2. Η Εταιρεία βρίσκεται στο τελικό στάδιο ολοκλήρωσης της επένδυσης του ακινήτου στην Ξάνθη του οποίου οι υπέρ του ισογείου όροφοι θα λειτουργήσουν ως φοιτητική εστία, ενώ το ισόγειο του ακινήτου θα λειτουργήσει ως εμπορικό κατάστημα. Σημειώνεται ότι εντός της τρέχουσας περιόδου πραγματοποιήθηκαν κατασκευαστικές εργασίες και τόκοι κατασκευαστικής περιόδου ύψους € 1,5 εκ.

3. Έναρξη εργασιών ανακατασκευής στο ακίνητο στο Πικέρι, για το οποίο υπεγράφη συμφωνία μίσθωσης, οι οποίες ανήλθαν για την τρέχουσα περίοδο σε € 0,41 εκ.

Πωλήσεις Επενδυτικών Ακινήτων

Την 01.03.2024 η Εταιρεία προχώρησε σε υπογραφή προσυμφώνου για την πώληση δύο οικοπέδων στην Πάρο έναντι τιμήματος € 0,6 εκ. Την 26.06.2024 η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση ακινήτου ιδιοκτησίας της που βρίσκεται στη Α' Πάροδο Δημοτικού Σταδίου 2, Κατερίνη, έναντι τιμήματος € 2,26 εκ. Η εύλογη αξία του ανερχόταν σε € 2,18 εκ. σύμφωνα με την έκθεση εκτίμησης της 31.12.2023 και ήταν άνευ δανειακής επιβάρυνσης.

Χρηματοδοτήσεις

Την 05.04.2024 η θυγατρική PANFIN A.E. υπέγραψε με την Τράπεζα Πειραιώς ομολογιακό δάνειο ύψους € 7,1 εκ., διάρκειας 5 ετών με σκοπό: α) την αποπληρωμή ενδοομιλικού δανείου προς την μητρική Εταιρεία PANDORA A.E. β) γενικούς επιχειρηματικούς σκοπούς και γ) την αγορά ακινήτων. Εντός της τρέχουσας περιόδου, δεν πραγματοποιήθηκε καμία εκταμίευση. Την 18.07.2024 εκταμιεύτηκε ποσό € 1,77 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 31.12.2023, 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 Φ 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 κατά την τρέχουσα χρήση έχει έκθεση σε έργα ανάπτυξης ακινήτων. Οι αυξήσεις του κατασκευαστικού κόστους δεν εκτιμάται ότι θα επηρεάσουν ουσιωδώς την οικονομική κατάσταση του Ομίλου λόγω της μικρής χρονικής διάρκειας κατασκευής και της μικρής συμμετοχής τους στο σύνολο του επενδυτικού του χαρτοφυλακίου.

Αναφορικά με τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις στην Ουκρανία και στην Μέση Ανατολή 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 και στην Μέση Ανατολή 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, 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. Το ίδιο ισχύει και για το μέρος του δανεισμού που συνάπτει ο Όμιλος στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης, και Ανθεκτικότητας («ΤΑΑ»), το οποίο ανερχόταν συνολικά σε 18,63 εκ. κατά την 30.06.2024 και το οποίο διαθέτει σταθερό επιτόκιο.

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 30.06.2024 ήταν 3,712% αυξηθεί κατά 100 μονάδες βάσης, η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν αρνητική κατά περίπου € 0,98 εκ. (εξαιρώντας το σταθερό κόστος δανεισμού το οποίο απορρέει από το κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους € 100 εκατ. και το μέρος των δανείων στο πλαίσιο του ΤΑΑ).

3.5 Κίνδυνοι που αφορούν στη χρηματοδότηση του Ομίλου

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

Ενδεχόμενη μη συμμόρφωση της Εταιρείας και θυγατρικών του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένης της JPA) με περιοριστικές ρήτρες («financial 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 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.

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 π.χ. η χρηματοδότηση μέσω του διαπραγματεύσιμου ομολογιακού δανείου € 100 εκ. που εξέδωσε το 2022 και οι χρηματοδοτήσεις στο πλαίσιο του ΤΑΑ.

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	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Κυκλοφορούν ενεργητικό και ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	39.432	47.554	32.357	41.816
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	9.807	10.764	5.206	5.456
Άμεση ή Γενική Ρευστότητα	4,02	4,42	6,22	7,66

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 αφερεγγυότητάς τους, είτε απαίτηση προνομιακής μεταχείρισης από την πλευρά των μισθωτών.

Σημαντικό τμήμα των εσόδων του Ομίλου από μισθώματα προέρχεται από 3 μισθωτές, που ανήκουν κυρίως στον κλάδο εμπορικών ακινήτων (κτίρια γραφείων) και των βιομηχανικών ακινήτων, που συνολικά αντιπροσωπεύουν το 37% των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων, με ημερομηνία αναφοράς την 30.06.2024. Επομένως, ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε κίνδυνο αντισυμβαλλομένου και τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των συγκεκριμένων μισθώσεων από πλευράς των μισθωτών, με όρους δυσμενέστερους για τον Όμιλο, ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου.

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

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

3.9 Κίνδυνοι που αφορούν τη δραστηριότητα της θυγατρικής εταιρείας JPA AEEΣ

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

Βάσει της Σύμβασης ΣΔΙΤ, προβλέπεται η τήρηση συγκεκριμένων προδιαγραφών αναφορικά με την ποιότητα των υπηρεσιών κατά τη φάση της Λειτουργίας και Συντήρησης των σχολικών μονάδων. Τυχόν μη τήρηση των σχετικών προδιαγραφών ενδέχεται να οδηγήσει σε καταγγελία, γεγονός που θα είχε αρνητική επίδραση στα αποτελέσματα της εταιρείας JPA 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	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Κυκλοφορούν ενεργητικό και ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	39.432	47.554	32.357	41.816
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	9.807	10.764	5.206	5.456
Άμεση ή Γενική Ρευστότητα	4,02	4,42	6,22	7,66

Δείκτης 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	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Μακροπρόθεσμα και επιχορηγούμενα δάνεια	204.227	189.133	132.722	131.636
Βραχυπρόθεσμα και επιχορηγούμενα δάνεια	4.215	4.696	2.602	2.556
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων (σημ. 6.17)	4.773	4.874	4.773	4.874
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων (σημ. 6.17)	216	899	216	899
Συνολικός Δανεισμός(α)	213.430	199.602	140.313	139.965
Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις (β)	5.981	7.308	2.900	3.396
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (γ)	27.955	37.717	26.597	36.985
Καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος (α-β-γ = δ)	179.494	154.577	110.816	99.584
Επενδύσεις σε ακίνητα και ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	299.397	260.895	197.037	189.625
Προκαταβολές για αγορά και κατασκευή επενδυτικών ακινήτων	6.747	6.678	5.301	5.266
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρείες	2.769	2.823	3.562	3.562
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος (μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο μέρος)	35.831	36.792	-	-
Σύνολο Επενδύσεων (ε)	344.745	307.188	205.900	198.453
Σύνολο Ενεργητικού (ζ)	385.535	356.147	287.393	280.816
Loan to Value - LTV (α/ε)	61,91%	64,98%	68,15%	70,53%
Net Loan to Value - Net LTV (δ/ε)	52,07%	50,32%	53,82%	50,18%
Δείκτης Μόχλευσης (α/ζ)	55,36%	56,04%	48,82%	49,84%

- Ο Δείκτης Μόχλευσης ορίζεται ως οι μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις πλέον των επιχορηγούμενων δανείων, 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 επιχορηγούμενων 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, των συμμετοχών σε κοινοπραξίες και σε συγγενείς, 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 επιχορηγούμενων δανείων, πλέον των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων (σημ. 6.17), μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις δεσμευμένες καταθέσεις
 - Το σύνολο επενδύσεων ορίζεται ως το σύνολο των επενδυτικών ακινήτων, των προκαταβολών για αγορά επενδυτικών ακινήτων, των συμμετοχών σε κοινοπραξίες και σε συγγενείς 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	
	30.06.2024	31.12.2023
Εσωτερική Λογιστική Αξία(1) (α)	162.489	147.221
Αριθμός μετοχών τέλους περιόδου (2)(β)	85.757	85.902
Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή) (α) / (β)	1,89	1,71

(1) προ δικαιωμάτων μη ελεγχουσών συμμετοχών

(2) μετά την αφαίρεση των ίδιων 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.	30.06.2024	Ο Όμιλος 30.06.2023	Μεταβολή %
Κέρδη περιόδου	18.062	5.364	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	221	117	
Μείον / Πλέον: Κέρδη / (Ζημίες) από συμμετοχή σε κοινοπραξία και σε συγγενείς εταιρείες	54	133	
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	3.091	2.078	
Πλέον / Μείον : Φόροι	995	658	
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	22.421	8.350	
Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά/ (κέρδος) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(17.063)	(3.464)	
Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)	5.359	4.886	9,68%

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.	30.06.2024	Ο Όμιλος 30.06.2023	Μεταβολή %
Κέρδη περιόδου που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	17.837	5.362	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	221	117	
Μείον / Πλέον: Κέρδη / (Ζημίες) από συμμετοχή σε και σε συγγενείς εταιρείες	54	133	
Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά/ (κέρδος) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(17.063)	(3.464)	
Μείον: Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(58)	-	
Πλέον / (Μείον): Κέρδος / (Ζημιά) που αναλογεί σε μη ελέγχουσες συμμετοχές αναφορικά με τις ανωτέρω προσαρμογές	225	1	
FFO	1.216	2.151	-43,47%

5. Προοπτικές για το Β Εξάμηνο του 2024

Οι προοπτικές της Ελληνικής οικονομίας παραμένουν θετικές, ωστόσο το διεθνές μακροοικονομικό περιβάλλον παραμένει ρευστό καθώς εξακολουθεί να υφίσταται σημαντική αβεβαιότητα σχετικά με την ενεργειακή κρίση, τις πληθωριστικές πιέσεις, την πορεία των επιτοκίων καθώς και την εξέλιξη των πολέμων στην Ουκρανία και τη Μέση Ανατολή. Θετική εξέλιξη αποτελεί το γεγονός ότι την 12.06.2024 και την 12.9.2024 πραγματοποιήθηκαν δύο διαδοχικές μειώσεις επιτοκίων κατά 25 μονάδες βάσης η καθεμία του επιτοκίου αναφοράς της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας με προσδοκία και για περαιτέρω μείωση ενδεχομένως και μέσα στο έτος. Συγκεκριμένα, το επιτόκιο αναφοράς μειώθηκε από 4,25% σε 3,75% ενώ η εν λόγω μείωση επηρεάζει θετικά τόσο την πορεία του Euribor και συνεπώς το κόστος δανεισμού του Ομίλου όσο και τις φορολογικές υποχρεώσεις του.

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 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 (φοιτητική κατοικία), ενώ παράλληλα εισέρχεται επιλεκτικά σε νέους κλάδους οι οποίοι εκτιμάται ότι έχουν ζήτηση και προοπτικές ανάπτυξης όπως τα πράσινα γραφεία και τα ξενοδοχεία.

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 προσβλέπει στη συνέχιση της αναπτυξιακής της πορείας το δεύτερο εξάμηνο 2024 βασιζόμενη στην ολοκλήρωση σημαντικών επενδύσεων εντός του 2024 οι οποίες σταδιακά θα ενισχύσουν τις οικονομικές της επιδόσεις καθώς και σε χαρακτηριστικά που διαθέτει όπως:

- Μικτή απόδοση των ακινήτων εισοδήματος (gross yield) 7,2%
- Μέση σταθμισμένη διάρκεια μισθώσεων ακινήτων (WALT) 8,4 έτη με περίπου το 99% των σχετικών μισθωμάτων να υπόκειται σε αναπροσαρμογή 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) 52,07%, μέση σταθμισμένη διάρκεια δανείων 7,3 έτη και ανθεκτικότητα έναντι μελλοντικών αυξήσεων επιτοκίων (περίπου 55% του υφιστάμενου δανεισμού με σταθερό επιτόκιο συμπεριλαμβανομένου του διαπραγματεύσιμου ομολογιακού δανείου ύψους 100 εκ. με σταθερό επιτόκιο 2,8%). Την 30.06.2024, το μέσο σταθμικό κόστος δανεισμού του Ομίλου ανερχόταν σε 4,1%, ενσωματώνοντας euribor της τάξεως 3,712%.

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 2024.

7. Ίδιες μετοχές

Η Εταιρεία κατείχε την 30.06.2024, 1.370.474 ίδιες μετοχές, ονομαστικής αξίας €0,50 ποσοστό 1,573% των μετοχών της, συνολικής αξίας € 1.680.379 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 € 164.979.

8. Γεγονότα μετά την Ημερομηνία της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Την 18.07.2024 εκταμιεύθηκε από την θυγατρική PANFIN A.E. ποσό € 1,8 εκ από υφιστάμενη σύμβαση ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς.

Την 22.07.2024 ολοκληρώθηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ποσού €205.844 με έκδοση 411.688 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία, με κεφαλαιοποίηση αποθεματικού προγραμμάτων παροχής κινήτρων προκειμένου οι μετοχές αυτές να διατεθούν δωρεάν στους δικαιούχους του Προγράμματος σύμφωνα με το άρθρο 114 του Ν.4548/2018.

Την 01.08.2024 η Εταιρεία προχώρησε σε υπογραφή δεσμευτικής συμφωνίας με τον όμιλο Nordic Leisure Travel Group για την αγορά δύο ξενοδοχειακών συγκροτημάτων στην Κρήτη και την Ρόδο, μέσω εξαγοράς του 100% μετοχών θυγατρικών εταιρειών του ανωτέρω ομίλου, οι οποίες έχουν στην ιδιοκτησία τους τα ανωτέρω ακίνητα. Το τίμημα της συναλλαγής ανέρχεται στα €112,5 εκ. με την επιφύλαξη προσαρμογών στο πλαίσιο νομικού, τεχνικού και οικονομικού ελέγχου (due diligence), σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης αγοραπωλησίας (SPA). Η συναλλαγή υπόκειται στην λήψη των απαραίτητων εγκρίσεων (συμπεριλαμβανομένης της Επιτροπής Ανταγωνισμού) και τη μεταβίβαση της επιχειρησιακής λειτουργίας των Ξενοδοχείων σε θυγατρική της Nordic Leisure Travel Group, με την επωνυμία "NLTG Hotels Hellas SINGLE MEMBER S.A." Η συναλλαγή εκτιμάται να έχει ολοκληρωθεί μέσα στο τέταρτο τρίμηνο του 2024. Η Διοίκηση της Εταιρείας αξιολόγησε την ανωτέρω επένδυση ως απόκτηση περιουσιακού στοιχείου. Επίσης η Εταιρεία προχώρησε σε συμφωνία με την εταιρεία «NLTG HH ΕΛΛΑΔΟΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», θυγατρική της σουηδικής εταιρείας "NORDIC LEISURE TRAVEL GROUPHH Greece AB", να συμμετάσχει σε μελλοντική αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της PREMIA έως του ποσού των € 12,5 εκ., με μίμη προσφοράς €1,36 ανά μετοχή και με την προϋπόθεση παραίτησης του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων της PREMIA. Η σχετική απόφαση και οι επί μέρους όροι θα ληφθούν από την αρμόδια Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, η οποία θα συγκληθεί μέχρι 31.12.2024 σύμφωνα με όλες τις προϋποθέσεις που ορίζει ο Νόμος.

Την 30.08.2024 η Εταιρεία υπέγραψε με την Τράπεζα Πειραιώς ομολογιακό δάνειο ύψους έως € 16 εκ., διάρκειας 5 ετών με σκοπό την αναχρηματοδότηση α) υφιστάμενων ομολογιακών δανείων και β) υφιστάμενης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Η Εταιρεία στα πλαίσια της στρατηγικής της συνεργασίας με την εταιρεία ΤΕΜΕΣ κατέβαλλε ποσά ύψους € 0,5 εκ. και € 1,3 εκ. ,την 25.07.2024 και 10.09.2024 αντίστοιχα έναντι, για την απόκτηση του 50% της εταιρείας NAVARINO VINEYARDS A.E., η οποία μέχρι σήμερα είναι 100% θυγατρική της ΤΕΜΕΣ Α.Ε.

Την 13.09.2024 η θυγατρική εταιρεία PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ Α.Ε. υπέγραψε με την Τράπεζα Πειραιώς τροποποίηση υφιστάμενου ομολογιακού δανείου που αφορά μείωση του επιτοκίου.

Την 13.09.2024 η Εταιρεία σε υλοποίηση προσυμφώνου που είχε υπογραφεί την 03.07.2024 προχώρησε στην πώληση ακινήτου ιδιοκτησίας της που βρίσκεται στο Μεγαλοχώρι Σαντορίνης, έναντι τιμήματος € 6,5 εκ. Η εύλογη αξία του ανερχόταν σε € 4,06 εκ. σύμφωνα με την έκθεση εκτίμησης της 30.06.2024 και ήταν άνευ δανειακής επιβάρυνσης.

Την 19.09.2024, ο Όμιλος προχώρησε σε αγορά ενός εμπορικού ακινήτου στην Αθήνα έναντι τιμήματος € 0,45 εκ, μέσω της θυγατρικής εταιρείας PANFIN Α.Ε.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ηλίας Γεωργιάδης

Απόσπασμα από το βιβλίο πρακτικών του Δ.Σ.

Αθήνα, 19 Σεπτεμβρίου 2024



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 2024 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.

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 5α του Ν. 3556/2007, σε σχέση με τη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική πληροφόρηση.

Μαρούσι, 19 Σεπτεμβρίου 2024

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ανδρέας Χατζηδαμιανού
ΑΜ ΣΟΕΛ: 61391

Ελεονόρα 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 2024)

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΛΠ 34)

I. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Ενεργητικό					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6.1	298.917.414	260.895.268	196.557.414	189.625.268
Προκαταβολές αγοράς και κατασκευής επενδυτικών ακινήτων		6.746.979	6.678.288	5.300.786	5.265.850
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	6.2	33.969.394	34.929.797	-	-
Ενσώματα πάγια		1.353.536	851.443	1.461.536	959.443
Δικαιώματα χρήσης παγίων	6.3	756.843	820.043	756.843	820.043
Άυλα πάγια		19.895	19.884	19.895	19.884
Συμμετοχές σε θυγατρικές	6.4	-	-	32.033.737	31.833.737
Συμμετοχές σε συγγενείς	6.5	-	-	412.500	412.500
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	6.5	2.769.146	2.822.720	3.149.059	3.149.059
Δεσμευμένες καταθέσεις	6.9	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	6.6	70.496	75.516	13.844.651	5.414.059
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού		346.103.703	308.592.959	255.036.420	238.999.843
Κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Εμπορικές απαιτήσεις	6.7	3.075.757	932.319	1.999.913	925.463
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	6.2	1.861.760	1.861.760	-	-
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	6.8	1.577.988	1.234.700	1.879.646	2.009.003
Δεσμευμένες καταθέσεις	6.9	4.481.480	5.807.756	1.400.475	1.896.359
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	6.10	27.954.752	37.717.391	26.596.967	36.984.921
Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού		38.951.738	47.553.927	31.877.001	41.815.746
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	6.1	480.000	-	480.000	-
Σύνολο Ενεργητικού		385.535.441	356.146.886	287.393.421	280.815.589
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		(1.680.379)	(1.515.400)	(1.680.379)	(1.515.400)
Σύνολο		41.883.202	42.048.181	41.883.202	42.048.181
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	6.12	12.672.119	12.673.752	12.705.900	12.707.130
Αποθεματικά	6.13	55.142.053	57.269.813	53.743.362	55.871.123
Αποτελέσματα εις νέον	6.14	52.791.277	35.229.253	32.624.649	24.412.771
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής		162.488.651	147.220.998	140.957.113	135.039.205
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	6.15	252.702	27.571	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		162.741.353	147.248.569	140.957.113	135.039.205
Υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Δανειακές υποχρεώσεις	6.16	198.702.371	186.268.361	131.964.074	131.097.876
Επιχορηγήσεις δανείων	6.16	5.524.252	2.864.530	757.986	537.748
Υποχρεώσεις μισθώσεων	6.17	5.503.570	5.664.175	5.503.570	5.664.175
Υποχρεώσεις για παροχές σε εργαζομένους		30.380	47.880	30.380	47.880
Προβλέψεις		303.456	403.456	303.456	303.456
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.18	2.922.958	2.886.095	2.670.853	2.669.109
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		212.986.987	198.134.498	141.230.319	140.320.244
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές	6.19	691.471	523.815	236.014	171.812
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	6.20	995.663	788.224	639.994	508.555
Δανειακές υποχρεώσεις	6.16	3.864.454	4.551.020	2.537.023	2.515.167
Επιχορηγήσεις δανείων	6.16	350.166	144.949	64.828	40.740
Υποχρεώσεις μισθώσεων	6.17	333.619	1.010.949	333.619	1.010.949
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.21	3.571.726	3.744.863	1.394.510	1.208.918
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		9.807.101	10.763.819	5.205.989	5.456.140
Σύνολο υποχρεώσεων		222.794.088	208.898.317	146.436.308	145.776.384
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		385.535.441	356.146.886	287.393.421	280.815.589

II. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ

Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		01.01- 30.06.2024	01.01- 30.06.2023	01.01- 30.06.2024	01.01- 30.06.2023
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	6.22	8.189.279	7.379.054	7.039.302	3.597.350
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	6.23	1.474.516	1.656.483	209.863	278.594
Σύνολο εσόδων		9.663.795	9.035.537	7.249.166	3.875.944
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων		58.434	-	58.434	-
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6.1	17.062.589	3.463.698	7.335.337	2.904.088
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	6.24	(2.912.854)	(2.899.447)	(1.405.000)	(953.121)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	6.25	(1.157.512)	(843.824)	(1.157.512)	(843.824)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων		(220.535)	(117.021)	(220.535)	(113.423)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	6.26	(577.154)	(857.526)	(489.904)	(661.281)
Άλλα έσοδα		284.096	452.271	184.096	432.111
Λειτουργικά κέρδη		22.200.859	8.233.688	11.554.083	4.640.493
Αναλογία ζημιών από συμμετοχή σε κοινοπραξία και σε συγγενείς εταιρείες	6.5	(53.574)	(133.430)	-	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	6.27	1.464.524	1.380.011	642.069	377.765
Χρηματοοικονομικά έξοδα	6.27	(4.555.157)	(3.458.160)	(3.068.801)	(2.083.895)
Κέρδη προ φόρων		19.056.652	6.022.108	9.127.350	2.934.364
Φόρος	6.20	(994.608)	(658.207)	(640.584)	(301.525)
Κέρδη περιόδου		18.062.045	5.363.902	8.486.766	2.632.839
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		-	-	-	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου		-	-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου		18.062.045	5.363.902	8.486.766	2.632.839
Τα κέρδη περιόδου αποδίδονται σε:					
Μετόχους της Εταιρείας		17.836.913	5.362.464	8.486.766	2.632.839
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		225.132	1.438	-	-
Κέρδη περιόδου		18.062.045	5.363.902	8.486.766	2.632.839
Βασικά κέρδη ανά μετοχή ιδιοκτητών μητρικής	6.28	0,2077	0,0623		
Απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή ιδιοκτητών μητρικής	6.28	0,2041	0,0616		

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 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
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		-	(6.790)	-	-	(6.790)	-	(6.790)
Τακτικό Αποθεματικό		-	-	376.771	(376.771)	-	-	-
Ίδιες μετοχές	6.11	(142.628)	-	-	-	(142.628)	-	(142.628)
Διανομή αφορολόγητων αποθεματικών		-	-	(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
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2024		42.048.181	12.673.752	57.269.813	35.229.253	147.220.998	27.571	147.248.569
Κέρδη περιόδου		-	-	-	17.836.913	17.836.913	225.132	18.062.045
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου		-	-	-	-	-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου		-	-	-	17.836.913	17.836.913	225.132	18.062.045
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		-	(1.633)	-	-	(1.633)	-	(1.633)
Τακτικό Αποθεματικό	6.13	-	-	274.888	(274.888)	-	-	-
Ίδιες μετοχές	6.11	(164.979)	-	-	-	(164.979)	-	(164.979)
Διανομή αφορολόγητων αποθεματικών	6.13	-	-	(2.613.815)	-	(2.613.815)	-	(2.613.815)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	6.13	-	-	211.166	-	211.166	-	211.166
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2024		41.883.202	12.672.119	55.142.053	52.791.277	162.488.651	252.702	162.741.353

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 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		-	-	376.771	(376.771)	-
Ίδιες μετοχές	6.11	(142.628)	-	-	-	(142.628)
Διανομή αφορολόγητων αποθεματικών		-	-	(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
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2024		42.048.181	12.707.130	55.871.123	24.412.771	135.039.205
Κέρδη περιόδου		-	-	-	8.486.766	8.486.766
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου		-	-	-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου		-	-	-	8.486.766	8.486.766
Τακτικό Αποθεματικό	6.13	-	-	274.888	(274.888)	-
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		-	(1.230)	-	-	(1.230)
Ίδιες μετοχές	6.11	(164.979)	-	-	-	(164.979)
Διανομή αφορολόγητων αποθεματικών	6.13	-	-	(2.613.815)	-	(2.613.815)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	6.13	-	-	211.166	-	211.166
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2024		41.883.202	12.705.900	53.743.362	32.624.649	140.957.113

V. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01-30.06.2024	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2024	01.01-30.06.2023
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη προ φόρων	19.056.652	6.022.108	9.127.350	2.934.364
Πλέον / μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις	220.535	117.021	220.535	113.423
Προβλέψεις προσωπικού	193.666	206.667	193.666	206.667
Λοιπές προβλέψεις	(158.797)	(400.000)	(20.609)	(400.000)
Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(17.062.589)	(3.463.698)	(7.335.337)	(2.904.088)
Κέρδη από πώληση επενδυτικού ακινήτου	(58.434)	-	(58.434)	-
Έσοδα από τόκους / λοιπά έσοδα	(1.464.524)	(1.488.210)	(642.069)	(377.965)
Χρεωστικοί τόκοι	4.395.090	3.293.211	2.908.734	2.054.449
Χρεωστικοί τόκοι μισθώσεων ΔΠΧΑ 16	160.067	164.948	160.067	29.446
Αναλογία ζημιών από συμμετοχή σε κοινοπραξία και σε συγγενείς εταιρείες	53.574	133.430	-	-
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές κεφαλαίου κίνησης				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(2.245.498)	(1.724.750)	(857.812)	(1.148.761)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων εκτός δανείων	415.977	1.956.850	810.872	1.339.714
Μείωση / (αύξηση) χρηματοοικονομικών στοιχείων στο αποσβέσιμο κόστος	2.033.548	1.990.398	-	-
Ταμειακές ροές από / (για) λειτουργικές δραστηριότητες	5.539.267	6.807.976	4.506.963	1.847.249
Μείον:				
Χρεωστικοί τόκοι καταβλημένοι	(3.943.402)	(4.269.898)	(2.674.682)	(2.520.005)
Καταβλημένοι φόροι	(787.168)	(306.249)	(509.145)	(146.891)
Καθαρές Ταμειακές Ροές από / για λειτουργικές δραστηριότητες (α)	808.696	2.231.830	1.323.136	(819.648)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες				
Αύξηση συμμετοχής σε θυγατρική	-	(122.419)	(200.000)	(122.419)
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	(1.633)	-	(1.230)	-
Απόκτηση συμμετοχών σε συγγενείς		(125.000)		(125.000)
Δάνεια σε θυγατρικές	-	-	(8.193.400)	(17.389.551)
Αγορές νέων επενδυτικών ακινήτων	(2.735.864)	(4.457.575)	(23.253)	(4.457.575)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(20.887.529)	(5.937.942)	(2.275.579)	(1.491.405)
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση και κατασκευή ακινήτων	(650.691)	(142.915)	(616.936)	(142.915)
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων	(659.438)	(10.294)	(659.438)	(10.554)
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	2.260.000	-	2.260.000	260
Τόκοι εισπραχθέντες	317.596	110.207	317.596	110.178
Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(22.357.559)	(10.796.145)	(9.392.240)	(23.628.981)
Ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Αγορά ιδίων μετοχών	(164.979)	(142.628)	(164.979)	(142.628)
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	16.064.029	15.820.182	1.177.236	15.820.182
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	-	(351.644)	-	(351.644)
Διανομή αφορολόγητων αποθεματικών	(2.613.713)	(1.742.485)	(2.613.713)	(1.742.485)
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων	(2.044.576)	(14.326.171)	(432.465)	(21.250)
Αποπληρωμή υποχρεώσεων μίσθωσης	(780.813)	(81.657)	(780.813)	(47.354)
Μεταβολή Δεσμευμένων καταθέσεων	1.326.276	(1.046.144)	495.883	(2.102.241)
Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	11.786.223	(1.870.546)	(2.318.851)	11.412.579
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	(9.762.639)	(10.324.656)	(10.387.955)	(13.036.050)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	37.717.391	40.795.689	36.984.921	38.766.961
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	27.954.752	30.471.033	26.596.967	25.730.911

Οι Επιλεγμένες Επεξηγηματικές Σημειώσεις που παρατίθενται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 30^{ης} Ιουνίου 2024.

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 2024 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας ήταν 16 άτομα, έναντι 18 ατόμων, για τον Όμιλο και την Εταιρεία, την 30 Ιουνίου 2023.

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο εξελέγη από την Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 31 Μαΐου 2024 και συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή του την ίδια ημέρα. Η θητεία του είναι τριετής και λήγει την 31.05.2027 και παρατείνεται αυτόματα μέχρι τη λήξη της προθεσμίας, εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση 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
Ηλίας Τσίκλος του Κυριάκου	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Βασίλειος Ανδρικόπουλος του Φιλίππου	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος
Παναγιώτης Βρουστούρης του Κωνσταντίνου	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος
Ρεβέκκα Πιτσικά του Γεωργίου Ταξιάρχη	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος

Μετοχική Σύνθεση της Εταιρείας

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας κατά την 30.06.2024 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 30.06.2024 και 31.12.2023:

Εταιρεία	Έδρα	Δραστηριότητα	Ποσοστό % Συμμετοχής 30.06.2024	Ποσοστό % Συμμετοχής 31.12.2023	Μέθοδος Ενοποίησης
E.M.E.Λ. A.E	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	99,62%	99,62%	Ολική
ARVEN A.E.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
JPA A.E.E.Σ.	Ελλάδα	Διαχείριση Σχολικών Μονάδων	100%	100%	Ολική
PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ A.E.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
PRIMALAFT A.E.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
PANDORA INVEST A.E.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	80%	80%	Ολική
PANFIN A.E.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	80%	-	Ολική
PANRISE A.E	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	80%	-	Ολική
RENTI TO GO A E.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	80%	-	Ολική
IQ KARELA A.E.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	40%	40%	Μέθοδος Καθαρής Θέσης
P & E INVESTMENTS	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	25%	25%	Μέθοδος Καθαρής Θέσης

Την 31.01.2024 συστάθηκε η εταιρεία PANFIN ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ στην οποία η θυγατρική εταιρεία PANDORA INVEST A.E. εισέφερε το 100% του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου, καταβάλλοντας το ποσό των € 25 χιλ.

Την 06.03.2024 συστάθηκε η εταιρεία PANRISE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ στην οποία η θυγατρική εταιρεία PANDORA INVEST A.E. εισέφερε το 100% του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου, καταβάλλοντας το ποσό των € 100 χιλ.

Την 30.05.2024 συστάθηκε η εταιρεία RENTI TO GO ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ στην οποία η θυγατρική εταιρεία PANDORA INVEST A.E. εισέφερε το 100% του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου, καταβάλλοντας το ποσό των € 100 χιλ.

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 2024, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 19 Σεπτεμβρίου 2024 και έχουν δημοσιοποιηθεί με την ανάρτησή 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 2024 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 31.12.2023, 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 2023 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 ευρύ, 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 εμπειρέχουν 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 Διεργητικών 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 2024.

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

- **ΔΛΠ 1** Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (τροποποιήσεις)
- **ΔΠΧΑ 16** Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης (τροποποιήσεις).
- **ΔΛΠ 7** Κατάσταση Ταμειακών Ροών και **ΔΠΧΑ 7** Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Συμφωνίες χρηματοδότησης της εφοδιαστικής αλυσίδας (τροποποιήσεις.)

Τα νέα ΔΠΧΑ και οι τροποποιήσεις των ΔΠΧΑ που υιοθετήθηκαν δεν είχαν σημαντική επίπτωση στις λογιστικές πολιτικές του Ομίλου.

• ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024. 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. Ο Όμιλος αξιολόγησε και τροποποίησε τη γνωστοποίηση των λογιστικών πολιτικών του σύμφωνα με τις οδηγίες του ΔΛΠ 1.

• 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 Ιανουαρίου 2024. 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 διακανονήσει 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 συγκρίσιμων εμπορικών υποχρεώσεων που δεν αποτελούν μέρος αυτών των συμφωνιών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν 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

Β.1) Τα πρότυπα/τροποποιήσεις που δεν έχουν ακόμη εφαρμογή, αλλά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

- **ΔΛΠ 21 Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος: Έλλειψη ανταλλαξιμότητας (Τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας είναι σε διαδικασία αξιολόγησης ως προς την επίδραση των τροποποιήσεων αυτών στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.
- **ΔΠΧΑ 18 Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις**
Το ΔΠΧΑ 18 εισάγει νέες απαιτήσεις παρουσίασης στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης, συμπεριλαμβανομένων καθορισμένων συνόλων και συνόλων, όπως «λειτουργικό κέρδος» και «κέρδος προ φόρων, χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων και φόρων εισοδήματος». Απαιτεί από την οικονομική οντότητα να κατατάσσει όλα τα έσοδα και έξοδα της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης σε μία από τις πέντε κατηγορίες: λειτουργικά, επενδυτικά, χρηματοδοτήσης, φόροι εισοδήματος και διακοπτόμενες δραστηριότητες. Απαιτεί επίσης τη γνωστοποίηση μέτρων απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση και περιλαμβάνει νέες απαιτήσεις για ομαδοποίηση και περαιτέρω ανάλυση οικονομικών πληροφοριών με βάση τους προσδιορισμένους «ρόλους» των κύριων οικονομικών καταστάσεων και των σημειώσεων. Επιπλέον, υπάρχουν επακόλουθες τροποποιήσεις σε άλλα λογιστικά πρότυπα. Το ΔΠΧΑ 18 τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Αναδρομική εφαρμογή απαιτείται τόσο στις ετήσιες όσο και στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις. Το πρότυπο δεν έχει εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας είναι σε διαδικασία αξιολόγησης ως προς την επίδραση των τροποποιήσεων αυτών στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.
- **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. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας είναι σε διαδικασία αξιολόγησης ως προς την επίδραση των τροποποιήσεων αυτών στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

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 χρήσης. Οι εκτιμήσεις αυτές πραγματοποιούνται με βάση δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν τρέχουσες τιμές και προεξόφληση μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων καθώς και από (όπου είναι εφικτό) εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων.

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

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

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

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

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

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

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

Στα ανωτέρω χρησιμοποιούνται εκτιμήσεις αναφορικά με το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών, τον συντελεστή απόδοσης στη λήξη και τον συντελεστή κεφαλαιοποίησης, καθώς και εκτιμήσεις για την μέθοδο υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης και για τα κόστη κατασκευής. 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, σημειώνεται ότι κατά την εφαρμογή περισσότερων της μίας μεθόδου εκτίμησης, οι ανεξάρτητοι εκτιμητές επιλέγουν το ειδικό βάρος της κάθε μεθόδου στον προσδιορισμό της τελικής αξίας, σύμφωνα με την κρίση τους, λαμβάνοντας υπ' όψιν το είδος του ακινήτου, τα διαθέσιμα στοιχεία στην αγορά και τυχόν άλλους παράγοντες που μπορεί να επηρεάζουν την επιλογή της μεθόδου εκτίμησης. Περαιτέρω πληροφορίες αναφορικά με τις κύριες παραδοχές περιλαμβάνονται στη Σημείωση 6.1.

Αναφορικά με τα ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση, ο Όμιλος αναταξινομεί 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 επιμετρώνται στην εύλογη αξία.

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 κατανέμονται ως χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.

(γ) Απομείωση συμμετοχών σε θυγατρικές, σε κοινοπραξίες και σε συγγενείς

Η Εταιρεία εξετάζει σε ετήσια βάση αν υπάρχουν τυχόν ενδείξεις απομείωσης συμμετοχών σε θυγατρικές, σε κοινοπραξίες και σε συγγενείς και όπου συντρέχει περίπτωση, γίνεται εκτίμηση της ανακτήσιμης αξίας του περιουσιακού στοιχείου έτσι ώστε να καθορισθεί το ύψος της ζημίας απομείωσης της αξίας του. Η Εταιρεία για τους σκοπούς των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 30^{ης} Ιουνίου 2024 πραγματοποίησε εκτίμηση εάν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης των επενδύσεων σε θυγατρικές, σε κοινοπραξίες και σε συγγενείς 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 απαιτήσεων τους εξετάζοντας εξατομικευμένα κάθε απαίτηση αλλά και βάση μοντέλου που βασίζεται στην ιστορικότητα δημιουργίας επισφαλειών από την προηγούμενη τριετία σύμφωνα με τα οριζόμενα από το ΔΠΧΑ 9. Η Διοίκηση αξιολογεί συνεχώς τις συνθήκες της αγοράς που αφορούν τους πελάτες - μισθωτές της, και καταγράφει πρόσθετες ζημίες σύμφωνα με τις πολιτικές της, όπου αυτό χρειάζεται. Η Εταιρεία και ο Όμιλος για τους σκοπούς των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 30^{ης} Ιουνίου 2024 πραγματοποίησε εκτίμηση για σχηματισμό πρόβλεψης αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών αλλά δεν εντόπισε κάποια ουσιώδη ένδειξη και δεν έχει προχωρήσει σε σχηματισμό αντίστοιχης πρόβλεψης.

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 εμπιπτούν στον έλεγχό του και επηρεάζουν την επιλογή εξάσκησης (ή όχι) του δικαιώματος ανανέωσης (όπως για παράδειγμα μια αλλαγή στην επιχειρηματική στρατηγική του Ομίλου).

4. Περιγραφή και διαχείριση των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κινδύνους που προέρχονται από την αβεβαιότητα που χαρακτηρίζει τις εκτιμήσεις για τα ακριβή μεγέθη της αγοράς και την μελλοντική τους εξέλιξη. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων του Ομίλου αναγνωρίζει και κατηγοριοποιεί όλους τους

κινδύνους του, τους οποίους παρακολουθεί και αξιολογεί συστηματικά, τόσο ποσοτικά όσο και ποιοτικά, επιδιώκοντας να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση του Ομίλου.

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 31.12.2023, 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 πιέσεις διεθνώς, μεγεθύνοντας την αβεβαιότητα για την επίπτωσή τους στον ρυθμό οικονομικής ανάπτυξης των προσεχών ετών. Επιπλέον, ο πόλεμος στην Ουκρανία φέρνει 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 κατά την τρέχουσα χρήση έχει έκθεση σε έργα ανάπτυξης ακινήτων. Οι αυξήσεις του κατασκευαστικού κόστους δεν εκτιμάται ότι θα επηρεάσουν ουσιωδώς την οικονομική κατάσταση του Ομίλου λόγω της μικρής χρονικής διάρκειας κατασκευής και της μικρής συμμετοχής τους στο σύνολο του επενδυτικού του χαρτοφυλακίου.

Αναφορικά με τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις στην Ουκρανία και στην Μέση Ανατολή 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 και στην Μέση Ανατολή 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 ουσιωδώς αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα μελλοντικά αποτελέσματα και στη μελλοντική χρηματοοικονομική του θέση.

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

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

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

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

4.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων

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

Ο Όμιλος αξιολογεί την έκθεσή του στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων και εξετάζει τις δυνατότητες διαχείρισης του μέσω ενδεικτικά, βελτίωσης των όρων ή/και αναχρηματοδότησης των υφιστάμενων δανείων. Αξίζει να σημειωθεί ότι σε συνέχεια έκδοσης του διαπραγματεύσιμου στο Χρηματιστήριο Αθηνών ομολόγου, 5ετούς διάρκειας ύψους € 100 εκ., σημαντικό μέρος του συνολικού υφιστάμενου δανεισμού του Ομίλου διαθέτει σταθερό επιτόκιο και συνεπώς δεν υπόκειται στο σχετικό κίνδυνο. Το ίδιο ισχύει και για το μέρος του δανεισμού που συνάπτει ο Όμιλος στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας («ΤΑΑ»), το οποίο ανερχόταν συνολικά σε 18,63 εκ. κατά την 30.06.2024 και το οποίο διαθέτει σταθερό επιτόκιο.

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 30.06.2024 ήταν 3,712% αυξηθεί κατά 100 μονάδες βάσης, η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν αρνητική κατά περίπου € 0,98 εκ. (εξαιρώντας το σταθερό κόστος δανεισμού το οποίο απορρέει από το κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους € 100 εκατ. και το μέρος των δανείων στο πλαίσιο του ΤΑΑ).

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

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

4.6 Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας συνίσταται στην ενδεχόμενη αδυναμία του Ομίλου να καλύψει τις τρέχουσες υποχρεώσεις του λόγω έλλειψης επαρκών ταμειακών διαθεσίμων.

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 π.χ. η χρηματοδότηση μέσω του διαπραγματεύσιμου ομολογιακού δανείου € 100 εκ. που εξέδωσε το 2022 και οι χρηματοδοτήσεις στο πλαίσιο του ΤΑΑ.

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	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Κυκλοφορούν ενεργητικό και ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	39.432	47.554	32.357	41.816
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	9.807	10.764	5.206	5.456
Άμεση ή Γενική Ρευστότητα	4,02	4,42	6,22	7,66

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

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 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 εμπορικών ακινήτων (κτίρια γραφείων) και των βιομηχανικών ακινήτων, που συνολικά αντιπροσωπεύουν το 37% των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων, με ημερομηνία αναφοράς την 30.06.2024. 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 ΑΕΕΣ

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

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

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

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

4.10 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 επιμετρούνται στην Εύλογη Αξία Ομίλου	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα 30.06.2024	-	-	299.397.414	299.397.414
Επενδύσεις σε ακίνητα 31.12.2023	-	-	260.895.268	260.895.268

Μη χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού που επιμετρούνται στην Εύλογη Αξία Εταιρείας	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα 30.06.2024	-	-	197.037.414	197.037.414
Επενδύσεις σε ακίνητα 31.12.2023	-	-	189.625.268	189.625.268

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 30.06.2024 και 31.12.2023, αντίστοιχα:

Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού Ομίλου	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος 30.06.2024	-	-	35.926.017	35.926.017
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος 31.12.2023	-	-	36.681.808	36.681.808

Το αναπόσβεστο κόστος του χρηματοοικονομικού στοιχείου που παρατίθεται ανωτέρω, ανέρχεται σε €35.831.154 την 30.06.2024 και €35.791.557 την 31.12.2023. (σημ. 6.2).

Υποχρεώσεις Ομίλου	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Δανειακές Υποχρεώσεις 30.06.2024	93.199.900	-	108.910.800	202.110.700
Δανειακές Υποχρεώσεις 31.12.2023	92.400.000	-	96.133.502	188.533.502

Υποχρεώσεις Εταιρείας	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Δανειακές Υποχρεώσεις 30.06.2024	93.199.900	-	35.793.467	128.993.367
Δανειακές Υποχρεώσεις 31.12.2023	92.400.000	-	36.496.173	128.896.173

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 30.06.2024 τα επιτόκια δανεισμού είναι σε όρους αγοράς.

Επιπλέον κατά την 30.06.2024 και 31.12.2023 η Εταιρεία είχε Δάνεια προς τις θυγατρικές της, υπολοίπου € 14,7 εκ και € 6,2 εκ που συμπεριλαμβάνονται στο κονδύλι Λοιπές βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες απαιτήσεις της Εταιρικής Κατάστασης Χρηματοοικονομικής θέσης. Η εύλογη αξία αυτών των απαιτήσεων προσεγγίζει την λογιστική αξία τους.

Κατά την 30 Ιουνίου 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2023, 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 30.06.2024

	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Ακίνητα	Εξυπηρετούμενα διαμερίσματα	Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα	Σύνολο κατανεμημένων εσόδων / εξόδων	Μη κατανεμημένα έσοδα / έξοδα	Σύνολο
Επίπεδο	3	3	3	3		3	
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	883.213	5.835.244	776.636	682.186	8.177.279	12.000	8.189.279
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	-	-	-	1.240.007	1.240.007	-	1.240.007
Έσοδα κοινοχρήστων	24.646	209.863	-	-	234.509	-	234.509
Σύνολο εσόδων	907.858	6.045.108	776.636	1.922.193	9.651.795	12.000	9.663.795
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	58.434	-	-	-	58.434	-	58.434
Αποτέλεσμα από επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	8.445.940	7.285.113	969.723	361.812	17.062.589	-	17.062.589
Σύνολο	9.412.233	13.330.221	1.746.359	2.284.005	26.772.817	12.000	26.784.817

Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(371.404)	(1.005.217)	(296.602)	(1.239.630)	(2.912.854)	-	(2.912.854)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων	-	-	-	-	-	(220.535)	(220.535)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα / Παροχές σε εργαζόμενους	-	-	-	-	-	(1.734.667)	(1.734.667)
Άλλα έσοδα	100.000	173.895	-	-	273.895	10.201	284.096
Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα	(177.986)	(725.281)	(200.899)	(409.656)	(1.513.822)	(1.576.810)	(3.090.633)
Κέρδη προ φόρων ανά τομέα	8.962.842	11.773.617	1.248.858	634.719	22.620.036	(3.509.810)	19.110.226
Αναλογία ζημιών από συμμετοχή σε κοινοπραξία και σε συγγενή εταιρεία	-	-	-	-	-	(53.574)	(53.574)
Κέρδη προ φόρων ανά τομέα	8.962.842	11.773.617	1.248.858	634.719	22.620.036	(3.563.384)	19.056.652
Φόρος	-	-	-	-	-	(994.608)	(994.608)
Κέρδη περιόδου	8.962.842	11.773.617	1.248.858	634.719	22.620.036	(4.557.992)	18.062.045
Περιουσιακά στοιχεία							
Επενδύσεις σε ακίνητα και ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	89.751.000	159.440.000	29.506.414	20.700.000	299.397.414	-	299.397.414
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	-	-	-	35.831.154	35.831.154	-	35.831.154
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρείες	-	2.769.146	-	-	2.769.146	-	2.769.146
Προκαταβολές αγοράς και κατασκευής επενδυτικών ακινήτων	-	6.746.979	-	-	6.746.979	-	6.746.979
Μη κατανομημένα στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	-	-	40.790.748	40.790.748
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	89.751.000	168.956.125	29.506.414	56.531.154	344.744.693	40.790.748	385.535.441
Υποχρεώσεις							
Δάνεια και Υποχρεώσεις	43.361.831	24.287.496	11.046.213	35.181.406	113.876.946	100.401.487	214.278.433
Μη κατανομημένες υποχρεώσεις	-	-	-	-	-	8.515.654	8.515.654
Σύνολο Υποχρεώσεων	43.361.831	24.287.496	11.046.213	35.181.406	113.876.946	108.917.141	222.794.088

Στα εμπορικά ακίνητα περιλαμβάνονται και πέντε οικόπεδα προς μελλοντική αξιοποίηση (μη μισθωμένα) εύλογης αξίας € 4,72 εκ.

Στα βιομηχανικά ακίνητα περιλαμβάνονται δύο ακίνητα προς μελλοντική αξιοποίηση εύλογης αξίας € 6,18 εκ. Στο ένα εξ αυτών βρίσκεται σε εξέλιξη η ανακατασκευή του και έχει υπογραφεί σύμβαση μίσθωσης η οποία θα ξεκινήσει με την ολοκλήρωση του έργου.

Επίσης στα βιομηχανικά ακίνητα εντός του ακινήτου που βρίσκεται στο Ωραιόκαστρο Θεσσαλονίκης υπάρχει ανεξάρτητο κτίριο επιφάνειας 10.868 τ.μ. (μη συμπεριλαμβανομένων των βοηθητικών χώρων), προς μελλοντική αξιοποίηση.

Αποτέλεσμα τομέων την 30.06.2023 και Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις τομέων την 31.12.2023

	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Ακίνητα	Εξυπηρετούμενα διαμερίσματα	Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα	Σύνολο κατανομημένων εσόδων / εξόδων	Μη κατανομημένα 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
Αναλογία ζημιών από συμμετοχή σε κοινοπραξία και σε συγγενή εταιρεία	-	-	-	-	-	(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

31.12.2023

Περιουσιακά στοιχεία							
Επενδύσεις σε ακίνητα	62.520.000	151.050.000	27.025.268	20.300.000	260.895.268	-	260.895.268
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος				36.791.557	36.791.557	-	36.791.557
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρείες	-	2.822.720	-	-	2.822.720	-	2.822.720
Προκαταβολές αγοράς και κατασκευής επενδυτικών ακινήτων	-	6.138.288	540.000	-	6.678.288	-	6.678.288
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	-	-	48.959.053	48.959.053
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	62.520.000	160.011.008	27.565.268	57.091.557	307.187.833	48.959.053	356.146.886
Υποχρεώσεις							
Δάνεια και Υποχρεώσεις	29.276.522	24.582.803	9.954.815	36.575.882	100.390.022	100.113.962	200.503.984
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις	-	-	-	-	-	8.394.333	8.394.333
Σύνολο Υποχρεώσεων	29.276.522	24.582.803	9.954.815	36.575.882	100.390.022	108.508.295	208.898.317

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

(α) Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των τομέων.

(β) Τα στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων αποτελούνται από επενδύσεις σε ακίνητα, προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων, 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 βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις δανείων και μισθώσεων. Οι μη κατανεμημένες υποχρεώσεις την 30^η Ιουνίου 2024 και 31^η Δεκεμβρίου 2023 αποτελούνται από τις λοιπές υποχρεώσεις μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες.

Συγκέντρωση σε πελάτες

Υφίστανται έσοδα από μισθώσεις τα οποία υπερβαίνουν το 10% των συνολικών εσόδων του Ομίλου και της Εταιρείας για τη περίοδο 01.01.-30.06.2024, τα οποία προέρχονται από ένα μισθωτή, αφορούν ακίνητο στον κλάδο βιομηχανικών ακινήτων και ανέρχονται συνολικά κατά την 30.06.2024 στο 12,6% των συνολικών εσόδων από μισθώματα.

6. Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες επί των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων

6.1 Επενδύσεις σε ακίνητα

Στον κάτωθι πίνακα παρατίθενται οι κινήσεις του λογαριασμού:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	260.895.268	229.066.000	189.625.268	103.260.000
Αγορές νέων επενδυτικών ακινήτων	2.735.864	4.682.186	23.253	4.682.186
Προσθήκες περιόδου	20.905.108	29.274.952	2.254.970	5.349.115
Μεταφορά σε Ενσώματα Πάγια	-	(360.000)	-	-
Επίδραση συγχωνευμένων εταιρειών	-	-	-	77.023.816
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	17.042.589	2.152.130	7.315.337	3.230.132
Πώληση επενδυτικού ακινήτου	(2.201.414)	-	(2.201.414)	-
Αναταξινόμηση κονδυλίων σε ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	(460.000)	(3.920.000)	(460.000)	(3.920.000)
Επενδύσεις σε ακίνητα λήξης περιόδου (α)	298.917.414	260.895.268	196.557.414	189.625.268

Υπόλοιπο έναρξης περιόδου ακινήτων διαθέσιμων προς πώληση	-	-	-	-
Αναταξινόμηση κονδυλίων σε ακίνητα προς πώληση	460.000	3.920.000	460.000	3.920.000
Προσθήκες σε ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	-	15.012	-	15.012
Πώληση επενδυτικού ακινήτου	-	(4.090.000)	-	(4.090.000)
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή ακινήτων διαθέσιμων προς πώληση σε εύλογες αξίες	20.000	154.988	20.000	154.988
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση λήξης περιόδου (β)	480.000	-	480.000	-
Υπόλοιπο λήξης περιόδου (α) + (β)	299.397.414	260.895.268	197.037.414	189.625.268

Η αύξηση των εύλογων αξιών των επενδυτικών ακινήτων του χαρτοφυλακίου του Ομίλου κατά € 38,5 εκ. εντός της τρέχουσας περιόδου οφείλεται κυρίως στην επένδυση του ακινήτου στον Ταύρο, στην απόκτηση νέων επενδυτικών ακινήτων και την βελτίωση των συνθηκών της κτηματαγοράς.

Κατά το α' εξάμηνο 2024, τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ανήλθαν σε € 17,06 εκ. (έναντι €2,31 εκ. την προηγούμενη χρήση). Η αύξηση αυτή οφείλεται κατά κύριο λόγο στην επένδυση του ακινήτου στον Ταύρο, στην προσθήκη νέων επενδυτικών ακινήτων καθώς και την βελτίωση των συνθηκών της κτηματαγοράς.

Αγορές νέων επενδυτικών ακινήτων

Ο Όμιλος προχώρησε εντός του α' εξαμήνου 2024 στις κάτωθι επενδύσεις, οι οποίες συνέβαλαν στη διασπορά του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του Ομίλου :

1. Την 01.03.2024 η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά αγροτεμαχίου στην Μαντίνεια Αρκαδίας 2.135 τ.μ. έναντι τιμήματος € 0,02εκ..
2. Την 15.03.2024 ο Όμιλος προχώρησε σε αγορά δύο εμπορικών ακινήτων στην Τρίπολη και στην Αθήνα έναντι τιμήματος € 1,55 εκ., μέσω της νεοσυσταθείσας θυγατρικής εταιρείας PANFIN A.E. Η εύλογη αξία των ακινήτων κατά την 30.06.2024 ανερχόταν σε € 1,87 εκ..
3. Την 16.04.2024, ο Όμιλος προχώρησε σε αγορά ενός εμπορικού ακινήτου στην Δράμα έναντι τιμήματος € 0,78 εκ., μέσω της νεοσυσταθείσας θυγατρικής εταιρείας PANFIN A.E. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 30.06.2024 ανερχόταν σε € 0,90 εκ..
4. Την 27.06.2024, ο Όμιλος προχώρησε σε αγορά ενός βιομηχανικού ακινήτου στην Χαλάστρα Θεσσαλονίκης έναντι τιμήματος € 0,35 εκ., μέσω της νεοσυσταθείσας θυγατρικής εταιρείας PANFIN A.E. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 30.06.2024 ανερχόταν σε € 1,13 εκ..

Προσθήκες Περιόδου

1. Η θυγατρική εταιρεία PRIMALAFIT A.E. βρίσκεται σε στάδιο ολοκλήρωσης της μετατροπής του ακινήτου στον Ταύρο σε γραφειακό συγκρότημα. Σημειώνεται ότι εντός της τρέχουσας περιόδου πραγματοποιήθηκαν κατασκευαστικές εργασίες, άμεσα έξοδα που αφορούν την κατασκευή και τόκοι κατασκευαστικής περιόδου συνολικού ύψους € 18,6 εκ. εκ των οποίων ποσό € 0,67εκ. αφορά τόκους κατασκευαστικής περιόδου. Η εύλογη αξία του ακινήτου για την 30.06.2024 ανέρχεται σε € 73,6 εκ.

2. Η Εταιρεία βρίσκεται στο τελικό στάδιο ολοκλήρωσης της επένδυσης του ακινήτου στην Ξάνθη του οποίου οι υπέρ του ισογείου όροφοι έχουν παραδοθεί και λειτουργούν ως φοιτητική εστία, ενώ το ισόγειο του ακινήτου θα λειτουργήσει ως εμπορικό κατάστημα. Σημειώνεται ότι εντός της τρέχουσας περιόδου πραγματοποιήθηκαν κατασκευαστικές εργασίες και τόκοι κατασκευαστικής περιόδου ύψους € 1,5 εκ., εκ των οποίων ποσό € 0,07εκ. αφορά τόκους κατασκευαστικής περιόδου.

3. Έναρξη εργασιών ανακατασκευής στο ακίνητο στο Πικέρι, για το οποίο υπεγράφη συμφωνία μίσθωσης, οι οποίες ανήλθαν για την τρέχουσα περίοδο σε € 0,41 εκ.

Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού

Την 01.03.2024 η Εταιρεία προχώρησε σε υπογραφή προσυμφώνου για την πώληση δύο οικοπέδων στην Πάρο έναντι τιμήματος € 0,6 εκ., Η εύλογη αξία τους ανέρχεται σε € 0,48 εκ. σύμφωνα με την έκθεση εκτίμησης της 30.06.2024 είναι άνευ δανειακής επιβάρυνσης. Η πώληση εντάσσεται στο πλαίσιο ενεργητικής διαχείρισης του επενδυτικού χαρτοφυλακίου του Ομίλου, με στόχο την μεγιστοποίηση των αποδόσεων μέσω και της πώλησης ακινήτων

Πωλήσεις Επενδυτικών Ακινήτων

Την 26.06.2024 η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση ακινήτου ιδιοκτησίας της που βρίσκεται στη Α' Πάροδο Δημοτικού Σταδίου 2, Κατερίνη, έναντι τιμήματος € 2,26 εκ. Η εύλογη αξία του ανερχόταν σε € 2,18 εκ. σύμφωνα με την έκθεση εκτίμησης της 31.12.2023 και ήταν άνευ δανειακής επιβάρυνσης.

Πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων ανά κατηγορία λειτουργικού τομέα:

Στον κάτωθι πίνακα παρατίθενται οι εκτιμηθείσες αξίες του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου για την 30.06.2024 όπως αυτές προέκυψαν από τις εκθέσεις των ανεξάρτητων εκτιμητών:

ΧΡΗΣΗ	Αξία σε χιλ.€	Μεθοδος Αποτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη (%)
Βιομηχανικά ακίνητα	159.440	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	6,2%-13,7%	3,5%-10,5%
		80% Υπολειμματική μέθοδος – 20% Προσέγγιση αγοράς (Συγκριτική μέθοδος)		
		80% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 20% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
		20% Προσέγγιση αγοράς για την γη (Συγκριτική μέθοδος) – 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
Εμπορικά ακίνητα	89.751	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	7,85%-9,70%	6,25%-8,70%
		80% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 20% Υπολειμματική μέθοδος		
		50% Συγκριτική - 50% υπολειμματική		
		100% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
*Εξυπηρετούμενα διαμερίσματα	29.506	10% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 90% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	7,40%-9,15%	5,90%-7,65%
		20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα	20.700	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	7,85%	6,35%
Σύνολο	299.397			

* Η εύλογη αξία του ακινήτου στην Βαλαωρίτου 10 & Ορφανίδου, Θεσσαλονίκη, την 30.06.2024 ανέρχεται σε € 4,45 εκ. βάσει της εκτίμησης από την εταιρεία Savills Hellas P.C. μη συμπεριλαμβανομένης της υποχρέωσης μίσθωσης, ύμους € 1,42 εκ. και ανέρχεται συνολικά σε € 5,87 εκ..

Στον κάτωθι πίνακα παρατίθενται οι εκτιμηθείσες αξίες του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου για την 31.12.2023 όπως αυτές προέκυψαν από τις εκθέσεις των ανεξάρτητων εκτιμητών:

ΧΡΗΣΗ	Αξία σε χιλ.€	Μεθοδος Αποτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη (%)
Βιομηχανικά ακίνητα	151.050	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	6,2%-13,7%	3,5%-10,5%
		80% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 20% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
		20% Προσέγγιση Αγοράς για την γη (Συγκριτική μέθοδος), υπολειμματικό κόστος αντικατάστασης για τα κτίρια - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
Εμπορικά ακίνητα	62.520	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	8,6%-9,75%	6,75%-8,75%
		80% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 20% Υπολειμματική μέθοδος		
		50% Συγκριτική - 50% υπολειμματική		
		100% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
*Εξυπηρετούμενα διαμερίσματα	27.025	10% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 90% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	7,5%-9,25%	6%-7,75%
		100% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα	20.300	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	7,95%	6,45%
		20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
Σύνολο	260.895			

* Η εύλογη αξία του ακινήτου στην Βαλαωρίτου 10 & Ορφανίδου, Θεσσαλονίκη, την 31.12.2023 ανέρχεται σε € 4,38 εκ. βάσει της εκτίμησης από την εταιρεία Savills Hellas P.C. μη συμπεριλαμβανομένης της υποχρέωσης μίσθωσης, ύμους € 1,43 εκ. και ανέρχεται συνολικά σε € 5,81 εκ..

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 30.06.2024 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 τρία (3) 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:

α) του ακινήτου στον Ταύρο με ημερομηνία 30.06.2024 εφαρμόστηκε συνδυασμός μεθόδων (20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών), έναντι της μεθόδου εισοδήματος και πιο συγκεκριμένα της μεθόδου των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) που είχε χρησιμοποιηθεί την 31.12.2023. Το αποτέλεσμα της αλλαγής δεν κρίνεται σημαντικό. και έγινε λόγω του ότι η εταιρεία βρίσκεται σε φάση ολοκλήρωσης της επένδυσης.

β) του ακινήτου στην Ξάνθη με ημερομηνία 30.06.2024 εφαρμόστηκε συνδυασμός μεθόδων (10% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 90% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών), έναντι της μεθόδου εισοδήματος και πιο συγκεκριμένα της μεθόδου των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) που είχε χρησιμοποιηθεί την 31.12.2023. Το αποτέλεσμα της αλλαγής δεν κρίνεται σημαντικό. και έγινε λόγω του ότι η εταιρεία βρίσκεται σε φάση ολοκλήρωσης της επένδυσης.

γ) του ακινήτου στο Πικέρμι με ημερομηνία 30.06.2024 εφαρμόστηκε συνδυασμός μεθόδων (20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Υπολειμματική μέθοδος), έναντι του συνδυασμού μεθόδων (80% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 20% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών) που είχε χρησιμοποιηθεί την 31.12.2023. Το αποτέλεσμα της αλλαγής δεν κρίνεται σημαντικό. και έγινε λόγω της μίσθωσης και ανακατασκευής του ακινήτου..

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 2024 δεν υπήρχαν μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3.

Ανάλυση ευαισθησίας της επιμέτρησης εύλογης αξίας

Εάν κατά την 30^η Ιουνίου 2024, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 0,50% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση €7,68 εκ. χαμηλότερη ή €8,04 εκ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 30^η Ιουνίου 2024, ο συντελεστής απόδοσης στη λήξη, που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 0,50% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 7,74 εκ. χαμηλότερη ή € 8,58 εκ. υψηλότερη.

Ο Όμιλος έχει την πλήρη κυριότητα επί του συνόλου των ακινήτων του πλην του ακινήτου στην Καλαμάτα, συνολικής εύλογης αξίας €4,8 εκ., που είναι κυριότητας της «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING (ΛΗΖΙΝΓΚ) ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και πλην του ακινήτου στην οδό Βαλαωρίτου 10, Θεσσαλονίκη, συνολικής εύλογης αξίας €5,9 εκ., όπου υπάρχει μακροχρόνια σύμβαση μίσθωσης με την Εκκλησία της Ελλάδος.

Επί των ανωτέρω ακινήτων του Ομίλου υφίστανται υποθήκες και προσημειώσεις ύψους € 159,21 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	
	30.06.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	36.791.557	38.073.215
Αύξηση απαιτήσεων	1.240.007	2.768.617
Ταμειακές εισπράξεις εντός της χρήσης	(3.252.993)	(6.420.605)
Έσοδα από τόκους	1.052.583	2.353.296
Μείωση Πρόβλεψης πιστωτικών ζημιών	-	17.034
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	35.831.154	36.791.557
	30.06.2024	31.12.2023
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	33.969.394	34.929.797
Κυκλοφορούν ενεργητικό	1.861.760	1.861.760
Σύνολο	35.831.154	36.791.557

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 30.06.2024 ανέρχεται σε € 35.926.017 βάσει εκτίμησης από την εταιρεία DELOITTE BUSINESS SOLUTIONS AE.

6.3 Δικαιώματα Χρήσης Παγίων

Τα δικαιώματα χρήσης παγίων αφορούν τα δικαιώματα χρήσης κτιρίων (γραφεία Εταιρείας), τα οποία αναγνώρισε ο Όμιλος, 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	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Αξία κτήσης έναρξης περιόδου	1.133.884	1.133.884	1.133.884	1.133.884
Προσθήκες χρήσεως	-	-	-	-
Σύνολο	1.133.884	1.133.884	1.133.884	1.133.884
Σωρευμένες Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο Έναρξης	313.840	187.439	313.840	187.439
Αποσβέσεις χρήσεως	63.201	126.401	63.201	126.401
Υπόλοιπο Τέλος χρήσεως	377.041	313.840	377.041	313.840
Αναπόσβεστη αξία τέλους χρήσεως	756.843	820.043	756.843	820.043

6.4 Συμμετοχές σε θυγατρικές

Οι συμμετοχές σε θυγατρικές της Εταιρείας την 30.06.2024 και 31.12.2023 έχουν ως εξής:

	Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	31.833.737	76.518.096
Αύξηση συμμετοχής σε θυγατρική	200.000	100.000
Επιστροφή μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής	-	(6.790.000)
Ίδρυση / αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	-	80.000
Συγχωνεύσεις θυγατρικών	-	(38.074.359)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	32.033.737	31.833.737

Παρατίθεται ανάλυση του κόστους των συμμετοχών της Εταιρείας σε θυγατρικές όπως αυτό παρουσιάζεται στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2024 και στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2023 καθώς και λοιπές πληροφορίες:

	Έδρα	Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις	30.06.2024			31.12.2023		
			Αξία Συμμετοχής	Συμμετοχή	Ποσοστό Συμμετοχής	Αξία Συμμετοχής	Συμμετοχή	Ποσοστό Συμμετοχής
EMEA AE	Ελλάδα	2019- 2023	1.062.500	Άμεση	99,62%	1.062.500	Άμεση	99,62%
ARVEN A.E.	Ελλάδα	2019-2023	1.110.000	Άμεση	100%	1.110.000	Άμεση	100%
JPA A.E.E.Σ.	Ελλάδα	2019-2023	7.356.237	Άμεση	100%	7.356.237	Άμεση	100%
PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ Α.Ε.	Ελλάδα	2021-2023	9.183.000	Άμεση	100%	8.983.000	Άμεση	100%
PRIMALAFT A.E.	Ελλάδα	2022-2023	13.242.000	Άμεση	100%	13.242.000	Άμεση	100%
PANDORA INVEST A.E.	Ελλάδα	2023	80.000	Άμεση	80%	80.000	Άμεση	80%
PANFIN A.E.	Ελλάδα	2024	-	Έμμεση	80%	-	-	-
PANRISE A.E	Ελλάδα	2024	-	Έμμεση	80%	-	-	-
RENTI TO GO A E.	Ελλάδα	2024	-	Έμμεση	80%	-	-	-
			32.033.737			31.833.737		

Την 31.01.2024 συστάθηκε η εταιρεία PANFIN ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ στην οποία η θυγατρική εταιρεία PANDORA INVEST A.E. εισέφερε το 100% του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου, καταβάλλοντας το ποσό των € 25 χιλ..

Την 06.03.2024 συστάθηκε η εταιρεία PANRISE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ στην οποία η θυγατρική εταιρεία PANDORA INVEST A.E. εισέφερε το 100% του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου, καταβάλλοντας το ποσό των € 100 χιλ..

Την 30.05.2024 συστάθηκε η εταιρεία RENTI TO GO ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ στην οποία η θυγατρική εταιρεία PANDORA INVEST A.E. εισέφερε το 100% του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου, καταβάλλοντας το ποσό των € 100 χιλ..

Με την από 20.3.2024 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της θυγατρικής εταιρείας PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ Α.Ε., αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά €2.000 με την έκδοση 2.000 μετοχών ονομαστικής αξίας 1 ευρώ με τιμή διάθεσης 100 ευρώ ανά μετοχή, με την διαφορά των €198.000 να άγεται σε ειδικό αποθεματικό από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο, η οποία καλύφθηκε εξολοκλήρου από την Εταιρεία.

Οι θυγατρικές ενοποιούνται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Οι χρήσεις 2019-2023 όλων των ανωτέρω εταιρειών 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 2019-2023 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 2023 δεν έχει ολοκληρωθεί, και δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι θυγατρικές εταιρείες ZONAS A.E (που συγχωνεύθηκε με την Εταιρεία) και TOP REALTY(που συγχωνεύθηκε με την Εταιρεία) έχουν λάβει εντολή φορολογικού ελέγχου για τις χρήσεις 2021-2022 η ZONAS και για τις χρήσεις 2020 – 2021 η TOP REALTY . Ο έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη. Την 24.07.2024 ολοκληρώθηκε ο φορολογικός έλεγχος της θυγατρικής εταιρείας ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΕ από τον οποίο δεν προέκυψαν φορολογικές υποχρεώσεις.

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	
	30.06.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	2.822.720	2.593.672
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	102.400
Αναλογία κερδών / ζημιών από συμμετοχή σε κοινοπραξία	(53.574)	126.648
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	2.769.146	2.822.720

	Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	3.149.059	3.046.659
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	102.400
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	3.149.059	3.149.059

Την 21.12.2023 αποφασίστηκε από την Γενική συνέλευση των μετόχων της IQ Karella M.A.E. η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά € 256 χιλ., αυξάνοντας έτσι την συμμετοχή της Εταιρείας κατά € 102 χιλ.. Δεν υπάρχουν σημαντικοί κίνδυνοι που να απορρέουν από τις συμμετοχές σε κοινοπραξίες.

Συμμετοχή σε συγγενείς

Το αποτέλεσμα στον Όμιλο και την Εταιρεία διαμορφώθηκε ως εξής:

	Όμιλος	
	30.06.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	-	-
Κόστος απόκτησης συμμετοχής	-	125.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	287.500
Αναλογία ζημιών από συμμετοχή σε συγγενή εταιρεία	-	(412.500)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	-	-

	Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	412.500	-
Κόστος απόκτησης συμμετοχής	-	125.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	287.500
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	412.500	412.500

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 € 0,125 εκ. ενώ με 75% συμμετέχει ο όμιλος DIMAND.H P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ μέσω δεσμευτικής συμφωνίας που υπεγράφη την 04.02.2023 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 ακινήτων διαφόρων χρήσεων (όπως γραφεία, εμπορικά καταστήματα, κατοικίες, βιομηχανικές εγκαταστάσεις/logistics). Στόχος είναι η ολοκλήρωση της συναλλαγής να πραγματοποιηθεί εντός του δευτέρου εξαμήνου 2024.

Την 14.12.2023 αποφασίστηκε από την Γενική συνέλευση των μετόχων της P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου και του υπέρ το άρτιο κατά €1.150 χιλ., αυξάνοντας έτσι την συμμετοχή της Εταιρείας κατά €288 χιλ.

Δεν υπάρχουν σημαντικοί κίνδυνοι που να απορρέουν από τις συμμετοχές σε συγγενείς, πέραν από αναγνώριση της συνολικής αναλογίας των ζημιών που έχουν προκύψει από την συγκεκριμένη συγγενή εταιρεία

Κατωτέρω παρατίθενται ορισμένα βασικά οικονομικά στοιχεία των κοινοπραξιών και συγγενών εταιρειών με 30.06.2024:

Εταιρεία	Επενδύσεις σε ακίνητα	Σύνολο Ενεργητικού	Ίδια Κεφάλαια	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Ζημία μετά φόρων
IQ Karela M.A.E.	9.717.000	10.230.118	6.922.098	3.308.020	65.512	(133.934)
P & E INVESTMENTS	-	544.395	(714.693)	1.259.088	-	(588.896)

6.6 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις αφορούν κυρίως εγγυήσεις μισθώσεων που έχουν δοθεί από τον Όμιλο και την Εταιρεία € 0,07 εκ. και € 0,07 εκ. αντίστοιχα. Η αύξηση των λοιπών μακροπρόθεσμων απαιτήσεων στην Εταιρεία οφείλεται στη χορήγηση ομολογιακών δανείων στις θυγατρικές PRIMALAFIT A.E και PANDORA INVEST για κατασκευαστικές εργασίες και αγορά ακινήτων αντίστοιχα ύψους € 13,8 εκ.. Οι λήξεις των δανείων είναι 1-20 έτη και 4-7 έτη αντίστοιχα με επιτόκιο 5%.

6.7 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Πελάτες	3.075.757	932.319	1.999.913	925.463
Μείον: Απομειώσεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-	-	-	-
Σύνολο	3.075.757	932.319	1.999.913	925.463

Η αύξηση των εμπορικών απαιτήσεων στον Όμιλο και την Εταιρεία οφείλεται κυρίως στην προσθήκη νέων μισθώσεων προς το τέλος της τρέχουσας περιόδου.

Η χρονική ενηλικίωση των εμπορικών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις >181 ημέρες	3.075.757	932.319	1.999.913	925.463
Σύνολο	3.075.757	932.319	1.999.913	925.463

Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας, αξιολογώντας τους κινδύνους που σχετίζονται με την είσπραξη των ανωτέρω λοιπών απαιτήσεων (μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων), αποφάσισε ότι δεν συντρέχουν ουσιώδεις περιπτώσεις σχηματισμού πρόβλεψης αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας.

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	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Χρεώστες διάφοροι	241.383	38.937	626.349	552.523
Ελληνικό Δημόσιο	807.622	577.859	37.599	37.599
Προκαταβολές	294.774	312.770	165.306	312.213
Δάνεια σε θυγατρικές	-	-	882.332	873.755
Έξοδα επομένων χρήσεων	230.209	282.334	168.060	232.914
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	4.000	22.801	-	-
Σύνολο	1.577.988	1.234.700	1.879.646	2.009.003

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 προκαταβολές σε προμηθευτές οι οποίες θα τακτοποιηθούν εντός του β εξαμήνου του 2024. Τα δάνεια στις θυγατρικές αφορούν δάνεια στις θυγατρικές PRIMALAFIT A.E και PANDORA A.E. για κατασκευαστικές εργασίες και την αγορά νέων επενδυτικών ακινήτων.

Οι ανωτέρω λοιπές απαιτήσεις είναι άμεσης ληκτότητας και αποτελούν την εύλογη τους αξία κατά την 30.06.2024 και 31.12.2023 αντίστοιχα.

6.9 Δεσμευμένες καταθέσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Δεσμευμένες Καταθέσεις όψεως				
Μακροπρόθεσμες Δεσμευμένες καταθέσεις	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Βραχυπρόθεσμες Δεσμευμένες καταθέσεις	4.481.480	5.807.756	1.400.475	1.896.359
Σύνολο	5.981.480	7.307.756	2.900.475	3.396.359

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 € 1,4 εκ. ως συμβατική της υποχρέωση που απορρέει από δανειακές συμβάσεις.

Οι θυγατρικές του Ομίλου διατηρούν σε δεσμευμένους λογαριασμούς ποσό ύψους € 3,08 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 :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Ταμείο	1.180	2.111	1.138	1.952
Καταθέσεις Προθεσμίας	22.260.000	26.046.500	22.260.000	26.046.500
Καταθέσεις όψεως	5.693.573	11.668.780	4.335.829	10.936.470
Σύνολο	27.954.752	37.717.391	26.596.967	36.984.921

Οι προθεσμιακές καταθέσεις έχουν διάρκεια 1-3 μήνες.

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 30.06.2024 και την 31.12.2023 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 30.06.2024, η Εταιρεία κατείχε 1.370.474 ίδιες μετοχές συνολικής αξίας € 1,68εκ. και με μέση τιμή κτήσης € 1,226 / μετοχή. Κατά την τρέχουσα περίοδο αποκτήθηκαν 145.133 μετοχές με συνολική αξία κτήσης ίση με €164.979.

Κατά την 31.12.2023, η Εταιρεία κατείχε 1.225.341 ίδιες μετοχές συνολικής αξίας € 1,52εκ με μέση τιμή κτήσης € 1,237 / μετοχή.

Σημειώνεται ότι οι θυγατρικές της δεν κατέχουν μετοχές της Εταιρείας

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	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Διαφορά από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	16.542.845	16.542.845	16.533.784	16.533.784
Έξοδα αύξησης μετοχικού	(3.870.726)	(3.869.093)	(3.827.883)	(3.826.653)
	12.672.119	12.673.752	12.705.900	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	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Τακτικό αποθεματικό	3.264.998	2.990.110	2.982.166	2.707.277
Αφορολόγητα αποθεματικά	42.761.884	45.375.699	42.761.884	45.375.699
Αφορολόγητα αποθεματικά συγχωνευόμενων εταιρειών	4.678.656	4.678.656	4.678.656	4.678.656
Ειδικά αποθεματικά	1.851.158	1.851.158	1.851.158	1.851.158
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	1.469.499	1.258.333	1.469.499	1.258.333
Λοιπά αποθεματικά	1.115.859	1.115.859	-	-
Σύνολο	55.142.053	57.269.813	53.743.362	55.871.123

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 συσσωρευμένες ζημιές.

Με την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας την 31.05.2024 αποφασίσθηκε η διανομή μερίσματος από τα Αφορολόγητα Αποθεματικά ύψους € 2.613.815 και ως εκ τούτου το αφορολόγητο αποθεματικό ανέρχεται σε € 42.761.884 την 30 Ιουνίου 2024. Το συγκεκριμένο αφορολόγητο αποθεματικό αφορά την ωφέλεια από διαγραφή υποχρεώσεων από την Συμφωνία Εξυγίανσης της Εταιρείας. Σύμφωνα με την απόφαση Ε2164/16-10-2020 της ΑΑΔΕ «Η ωφέλεια από τη διαγραφή υποχρεώσεων κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 99 του Πτ.Κ. δεν αποτελεί φορολογητέο εισόδημα κατά το χρόνο διαγραφής τους και θα πρέπει να εμφανιστεί σε ειδικό αποθεματικό. Σε περίπτωση διανομής ή κεφαλαιοποίησής του δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 47 του ν.4172/2013».

Με την ανωτέρω απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας αποφασίσθηκε και ο σχηματισμός τακτικού αποθεματικού ύψους € 274.888 για την χρήση 2023 από το κονδύλι «Αποτελέσματα εις νέον».

Αναφορικά με το αφορολόγητο αποθεματικό ποσού € 4.678.656 σημειώνεται ότι αυτό αφορά εξ ολοκλήρου, το κέρδος που μεταφέρθηκε από την συγχωνευόμενη εταιρεία ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. που προέκυψε στην χρήση 2008 από την πώληση ακινήτου, στα πλαίσια της συναφθείσας σύμβασης πώλησης και επαναμίσθωσης ακινήτου (sale and leaseback) με την εταιρεία "Πειραιώς Leasing Χρηματοδοτικές Μισθώσεις ΑΕ" Σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις της φορολογικής νομοθεσίας, το κέρδος αυτό απαλλάσσεται από τον φόρο εισοδήματος με την προϋπόθεση ότι θα εμφανιστεί σε ιδιαίτερο λογαριασμό αφορολόγητου αποθεματικού, το οποίο όμως φορολογείται σε περίπτωση διανομής ή διάλυσης της επιχείρησης, καθώς και λόγω λύσης της σύμβασης ή υποκατάστασης του μισθωτή από νέο πρόσωπο, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Πιο συγκεκριμένα το αποθεματικό αυτό σε περίπτωση διανομής ή κεφαλαιοποίησής του θεωρείται φορολογικό κέρδος του φορολογικού έτους εντός του οποίου έγινε η διανομή ή κεφαλαιοποίηση και φορολογείται, συναθροιζόμενο με τα λοιπά αποτελέσματα (κέρδη ή ζημιές) από επιχειρηματική δραστηριότητα με την δήλωση φορολογίας εισοδήματος που θα υποβληθεί για το φορολογικό έτος αυτό.

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 τροποποιήθηκαν με την από 02.06.2023 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης. Οι Δικαιούχοι θα θεμελιώνουν τα δικαιώματά τους με κριτήριο (δείκτη απόδοσης). Οι στόχοι για την μέτρηση της απόδοσης θα εκτιμώνται με βάση την Ακαθάριστη Αξία των Στοιχείων Ενεργητικού «Gross Asset Value» και την Καθαρή Αξία των Στοιχείων Ενεργητικού «Net Asset Value» της Εταιρείας κατά τις χρήσεις 2021, 2022 και 2023. Ως Ακαθάριστη Αξία των Στοιχείων Ενεργητικού «GAV» θεωρείται η ακαθάριστη αξία των ακινήτων, συμμετοχών, συμβάσεων παραχώρησης και ταμειακών διαθεσίμων του Ομίλου με ημερομηνία 31.12 εκάστης χρήσης.

Ως Καθαρή Αξία των Στοιχείων Ενεργητικού «NAV» θεωρείται η καθαρή αξία του Ομίλου 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 συνεδρίασή της μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου 2023.

Η αξία του προγράμματος για τη χρήση 2021 ανέρχεται σε € 634 χιλ. για τη χρήση 2022 ανέρχεται σε € 606 χιλ. και για τη χρήση 2023 ανέρχεται σε € 661 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) για τη χρήση 2023 ανέρχεται σε € 633 χιλ. (€ 211 χιλ. για το πρόγραμμα χρήσης 2021, € 202 χιλ. για το πρόγραμμα χρήσης 2022 και € 220 χιλ. για το πρόγραμμα χρήσης 2023) και για το Α Εξάμηνο 2024 ανέρχεται σε € 211 χιλ. (€ 101 χιλ. για το πρόγραμμα χρήσης 2022 και € 110 χιλ. για το πρόγραμμα χρήσης 2023) ο οποίο έχει αναγνωριστεί ως αποθεματικό στην Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων.

Στις 31.12.2023 οι δικαιούχοι είχαν λάβει δικαιώματα εξάσκησης για 1.538.212 μετοχές (411.688 μετοχές για το πρόγραμμα χρήσης 2021, 566.355 μετοχές για το πρόγραμμα χρήσης 2022 και 560.169 μετοχές για το πρόγραμμα χρήσης 2023). Την 22.07.2024 ολοκληρώθηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ποσού €205.844 με έκδοση 411.688 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία, με κεφαλαιοποίηση αποθεματικού προγραμμάτων παροχής κινήτρων

χρήσης 2021, προκειμένου οι μετοχές αυτές να διατεθούν δωρεάν στους δικαιούχους του Προγράμματος σύμφωνα με το άρθρο 114 του Ν.4548/2018.

6.14 Αποτελέσματα εις νέον

Τα αποτελέσματα εις νέον αναλύονται στον ακόλουθο πίνακα:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο κατά την έναρξη της περιόδου	35.229.253	32.140.795	24.412.771	11.479.632
Καθαρά κέρδη χρήσης	17.836.913	7.246.015	8.486.766	5.497.765
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	(3.414)	-	(3.414)
Συγχωνεύσεις θυγατρικών	-	(4.320.556)	-	4.581.219
Συγχωνεύσεις θυγατρικών- αποτελέσματα περιόδου 01.01. – 31.07.2023	-	-	-	2.817.942
Μεταφορά από αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	-	416.398	-	416.398
Μεταβολή ποσοστού συμμετοχής σε θυγατρική	-	244.273	-	-
Μεταφορά σε τακτικό αποθεματικό	(274.888)	(494.258)	(274.888)	(376.771)
Υπόλοιπο στη λήξη της περιόδου	52.791.277	35.229.253	32.624.649	24.412.771

6.15 Μη Ελέγχουσες Συμμετοχές

Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές του Ομίλου ανέρχονται την 30.06.2024 σε € 0,25 εκ. έναντι € 0,03 εκ. την 31.12.2023 και προέρχονται από την εταιρεία EMEL A.E. και PANDORA INVEST A.E. και αντιπροσωπεύουν αντίστοιχα το 0,38% και 20% των ιδίων κεφαλαίων τους.

6.16 Δανειακές Υποχρεώσεις

Τα δάνεια του Ομίλου είναι κυμαινόμενου επιτοκίου με εξαίρεση το κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους € 100 εκ. καθώς και μέρος των δανείων που έχουν συναφθεί στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας («TAA»), τα οποία διαθέτουν 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			
	30.06.2024		31.12.2023	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Ομολογιακά δάνεια	3.864.454	198.702.371	4.551.020	186.268.361
Επιχορηγούμενα δάνεια	350.166	5.524.252	144.949	2.864.530
Σύνολο δανείων	4.214.620	204.226.623	4.695.969	189.132.891

	Εταιρεία			
	30.06.2024		31.12.2023	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Ομολογιακά δάνεια	2.537.023	131.964.074	2.515.167	131.097.876
Επιχορηγούμενα δάνεια	64.828	757.986	40.740	537.748
Σύνολο δανείων	2.601.852	132.722.060	2.555.907	131.635.624

Η μεταβολή στις Δανειακές Υποχρεώσεις έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Δανειακές Υποχρεώσεις έναρξης περιόδου	193.828.860	170.684.963	134.191.531	106.763.144
Δανειακές Υποχρεώσεις Θυγατρικών Ταμειακές εισροές (Δάνεια)	-	-	-	11.397.431
Ταμειακές εκροές (Δάνεια)	16.064.029	62.246.960	1.177.236	19.174.045
Ταμειακές εκροές (Δάνεια)	(2.044.576)	(38.493.327)	(432.465)	(3.206.146)
Έξοδα Δανείων	-	(753.623)	-	(429.345)
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	592.931	143.887	387.609	492.402
Δανειακές Υποχρεώσεις λήξης περιόδου	208.441.244	193.828.860	135.323.911	134.191.531

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

Ποσά σε ευρώ	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Μέχρι 1 έτος	4.214.620	4.695.969	2.601.852	2.555.907
Από 2 έως 5 έτη	141.788.514	115.703.244	123.368.642	121.703.105
Περισσότερο των 5 ετών	62.438.111	73.429.649	9.353.419	9.932.519
Σύνολο	208.441.244	193.828.860	135.323.911	134.191.531

Στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται την 30.06.2024 ποσό € 1,74 εκ και € 1,73 εκ αντίστοιχα, τα οποία αφορούν σε δεδουλευμένους τόκους ομολογιακών δανείων, έναντι ποσού € 1,76 εκ και € 1,75εκ για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα την 31.12.2023.

Την 31.08.2023 η Εταιρεία υπέγραψε με την Alpha Bank ομολογιακό δάνειο ύψους € 3,98 εκ. διάρκειας 11 ετών στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας («ΤΑΑ») με σκοπό την ανακατασκευή του ακινήτου της στην Ξάνθη και την αναχρηματοδότηση ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού. Εντός της χρήσης 2023 εκταμιεύθηκε ποσό ύψους € 2,7 εκ. και εντός της τρέχουσας περιόδου ποσό ύψους € 1,2 εκ.

Την 27.09.2023 η θυγατρική PRIMALAFΤ Α.Ε. υπέγραψε με την Εθνική Τράπεζα ομολογιακό δάνειο ύψους € 40,6 εκ. διάρκειας 20 ετών στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας («ΤΑΑ») με σκοπό α) την αναχρηματοδότηση ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού και β) την ανακατασκευή του ακινήτου της. Εντός της χρήσης 2023 εκταμιεύθηκε ποσό ύψους € 23,4 εκ. και εντός της τρέχουσας περιόδου ποσό ύψους € 14,9 εκ.

Την 05.04.2024 η θυγατρική PANFIN Α.Ε. υπέγραψε με την Τράπεζα Πειραιώς ομολογιακό δάνειο ύψους € 7,1 εκ., διάρκειας 5 ετών με σκοπό: α) την αποπληρωμή ενδοομιλικού δανείου προς την μητρική Εταιρεία PANDORA Α.Ε. β) γενικούς επιχειρηματικούς σκοπούς και γ) την αγορά ακινήτων. Εντός της τρέχουσας περιόδου, δεν πραγματοποιήθηκε καμία εκταμίευση. Έναντι των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας έχουν εγγραφεί υποθήκες και προσημειώσεις επί των επενδύσεων σε ακίνητα ποσού € 159,21 εκ..

Δεν συνέτρεξε περίπτωση τροποποίησης δανειακής υποχρέωσης κατά το πρώτο εξάμηνο 2024 για την Εταιρεία και τον Όμιλο.

Την 30.06.2024 πληρούνταν όλοι οι χρηματοοικονομικοί όροι των δανείων του Ομίλου τα οποία έχουν υποχρέωση επιμέτρησης κατά την 30 Ιουνίου 2024.

Ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένος σε συναλλαγματικό κίνδυνο σε σχέση με τα δάνειά του, αφού τα δάνεια είναι σε Ευρώ.

6.17 Υποχρεώσεις μισθώσεων

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

	Όμιλος			Εταιρεία		
	Μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων	Μισθώσεις Κτιρίων	Σύνολο	Μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων	Μισθώσεις Κτιρίων	Σύνολο
Υπόλοιπο 1.1.2024	5.773.156	901.968	6.675.124	5.773.156	901.968	6.675.124
Τόκοι περιόδου	133.872	26.395	160.267	133.872	26.395	160.267
Πληρωμές περιόδου	(918.401)	(79.800)	(998.201)	(918.401)	(79.800)	(998.201)
Υπόλοιπο 30.06.2024	4.988.627	848.563	5.837.190	4.988.627	848.563	5.837.190

Το υπόλοιπο αναλύεται σε :

Μακροπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	4.772.901	730.670	5.503.570	4.772.901	730.670	5.503.570
Βραχυπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	215.726	117.893	333.619	215.726	117.893	333.619
Σύνολο	4.988.627	848.563	5.837.190	4.988.627	848.563	5.837.190

	Όμιλος			Εταιρεία		
	Μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων	Μισθώσεις Κτιρίων	Σύνολο	Μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων	Μισθώσεις Κτιρίων	Σύνολο
Υπόλοιπο 1.1.2023	5.942.746	1.001.152	6.943.898	-	1.001.152	1.001.152
Προσθήκες συγχωνεύσεων	-	-	-	5.904.958	-	5.904.958
Τόκοι περιόδου	270.844	57.416	328.260	114.343	57.416	171.759
Πληρωμές περιόδου	(440.434)	(156.600)	(597.034)	(246.144)	(156.600)	(402.744)
Υπόλοιπο 31.12.2023	5.773.156	901.968	6.675.124	5.773.156	901.968	6.675.124

Το υπόλοιπο αναλύεται σε :

Μακροπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	4.873.677	790.498	5.664.175	4.873.677	790.498	5.664.175
Βραχυπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	899.479	111.469	1.010.949	899.479	111.469	1.010.949
Σύνολο	5.773.156	901.968	6.675.124	5.773.156	901.968	6.675.124

Η μίσθωση στα επενδυτικά ακίνητα αφορά:

α) την απορροφώσα από την Εταιρεία θυγατρική εταιρεία «ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» 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.

Την 07.02.2024 έγινε πρόωρη λύση της χρηματοδοτικής μίσθωσης και αγορά του ακινήτου που βρίσκεται στη Α' Πάροδο Δημοτικού Σταδίου 2, Κατερίνη, με εξόφληση της υπολειπόμενης υποχρέωσης ύψους € 0,68 εκ.

β) την απορροφώσα από την Εταιρεία 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	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Εγγυήσεις ενοικίων	2.922.958	2.886.095	2.670.853	2.669.109
Σύνολο	2.922.958	2.886.095	2.670.853	2.669.109

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

6.19 Προμηθευτές

Οι προμηθευτές του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Προμηθευτές	590.046	522.731	234.589	170.728
Προκαταβολές πελατών	101.426	1.084	1.426	1.084
Σύνολο	691.471	523.815	236.014	171.812

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.Ε.Α.Π και οι ανάλογες τροποποιήσεις στο καταστατικό της, με την επωνυμία της να τροποποιείται σε «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ σε ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ».

Η μητρική Εταιρεία και οι θυγατρικές της φορολογούνται ως «ΑΕΕΑΠ» 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 επενδύσεών 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.

Η κίνηση του λογαριασμού αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Τρέχων φόρος αρχής περιόδου	788.224	345.871	508.555	146.891
Πλέον : Φόρος επενδύσεων περιόδου	994.608	1.446.431	640.584	810.080
Μείον: Πληρωμή φόρου εισοδήματος	-	(48.334)	-	-
Μείον :Πληρωμή φόρου επενδύσεων	(787.168)	(955.743)	(509.145)	(448.416)
Τρέχων φόρος τέλους περιόδου	995.663	788.224	639.994	508.555

6.21 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Λοιπές υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	913.833	612.176	334.580	263.889
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	24.758	50.325	24.758	50.325
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	2.202.064	2.921.505	360.829	314.077
Πιστωτές διάφοροι	431.071	160.857	674.342	580.627
Σύνολο	3.571.726	3.744.863	1.394.510	1.208.918

Κατά την λήξη της τρέχουσας περιόδου δεν υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές από φόρους για τον Όμιλο και την Εταιρεία. Οι εύλογες αξίες τους ταυτίζονται περίπου με τις λογιστικές αξίες τους. Η αύξηση στις λοιπές υποχρεώσεις από φόρους – τέλη, αφορά κυρίως οφειλές από φόρο τόκων ομολογιακών δανείων ο οποίος είναι αυξημένος λόγω της ανόδου των επιτοκίων. Τα Έξοδα χρήσεως δουλευμένα στον Όμιλο και την Εταιρεία αφορούν κυρίως προβλέψεις κατασκευαστικών δεδουλευμένων εργασιών στα ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας που είναι σε εξέλιξη.

6.22 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024 – 30.06.2024	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2024 – 30.06.2024	01.01.2023 – 30.06.2023
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	8.189.279	7.379.054	7.039.302	3.597.350
Σύνολο	8.189.279	7.379.054	7.039.302	3.597.350

Στα ανωτέρω έσοδα από μισθώματα του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό ύψους 0,018εκ. και € 0,02 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 οκτώ 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	
	01.01.2024 – 30.06.2024	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2024 – 30.06.2024	01.01.2023 – 30.06.2023
Μέχρι 1 έτος	19.415.166	14.144.467	13.547.239	6.775.544
Από 2 μέχρι και 5 έτη	66.816.619	42.714.960	43.569.506	18.182.964
Περισσότερο από 5 έτη	75.153.410	40.261.750	34.421.740	18.400.911
Σύνολο	161.385.196	97.121.177	91.538.485	43.359.419

Η μεταβολή οφείλεται στην ολοκλήρωση των επενδύσεων και την αγορά νέων ακινήτων από τον Όμιλο και 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	
	01.01.2024 – 30.06.2024	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2024 – 30.06.2024	01.01.2023 – 30.06.2023
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	23.297	53.109	23.297	49.481
Έσοδα παροχής υπηρεσιών θυγατρικής JPA	1.240.007	1.189.904	-	-
Έσοδα από κοινόχρηστα	211.212	413.470	186.566	229.113
Σύνολο	1.474.516	1.656.483	209.863	278.594

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 και στην συνέχεια τιμολογούνται σε αυτούς.

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	
	01.01.2024 – 30.06.2024	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2024 – 30.06.2024	01.01.2023 – 30.06.2023
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	1.551.810	1.441.790	458.110	216.601
Ασφάλιστρα	163.975	146.729	79.494	43.485
Φόρος ακίν. Περιουσίας (ΕΝΦΙΑ) και λοιποί φόροι	909.546	882.743	604.519	449.209
Έξοδα κοινόχρηστων	223.855	413.383	199.210	229.026
Διάφορα έξοδα	63.668	14.801	63.668	14.801
Σύνολο	2.912.854	2.899.447	1.405.000	953.121

6.25 Παροχές σε εργαζόμενους

Οι δαπάνες προσωπικού ανήλθαν σε € 1.157.512 έναντι € 843.824 του πρώτου εξαμήνου 2023 για τον Όμιλο και την Εταιρεία, και ο αριθμός του προσωπικού την 30.06.2024 ήταν 16 άτομα έναντι 18 την 30.06.2023.

6.26 Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Στα λοιπά λειτουργικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024 – 30.06.2024	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2024 – 30.06.2024	01.01.2023 – 30.06.2023
Αμοιβές Συνεργατών-Συμβούλων	259.337	298.064	225.044	283.474
Παροχές τρίτων	57.054	102.879	46.643	57.011
Φόροι τέλη	62.130	67.748	28.946	46.199
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	94.487	104.667	94.487	104.667
Διάφορα έξοδα	104.147	284.168	94.785	169.931
Σύνολο	577.154	857.526	489.904	661.281

Η μείωση των λοιπών λειτουργικών εξόδων κυρίως στον Όμιλο οφείλεται στις συγχωνεύσεις θυγατρικών.

6.27 Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα

Στα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024 – 30.06.2024	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2024 – 30.06.2024	01.01.2023 – 30.06.2023
Τόκοι από Δάνεια τραπεζών	5.044.142	3.104.095	2.902.548	1.892.721
Τόκοι από Μισθώσεις	160.067	164.797	160.067	29.446
Λοιπά τραπεζικά έξοδα & έξοδα χρηματοδοτήσεων	91.375	189.268	76.575	161.728
Σύνολο	5.295.584	3.458.160	3.139.190	2.083.895
Μείον: Μεταφορά σε έργα υπό εκτέλεση (Σημείωση 6.1)	(740.427)	-	(70.389)	-
Σύνολο	4.555.157	3.458.160	3.068.801	2.083.895

Στα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024 – 30.06.2024	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2024 – 30.06.2024	01.01.2023 – 30.06.2023
Πιστωτικοί τόκοι				
Τόκοι έσοδα από σύμβαση παραχώρησης (Σημ. 6.2)	391.379	238.262	642.069	377.765
Σύνολο	1.073.145	1.141.749	-	-
	1.464.524	1.380.011	642.069	377.765

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου ανήλθαν σε €4,56 εκ., έναντι €3,46 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2023, παρουσιάζοντας αύξηση € 1,1 εκ.. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση του δανεισμού σε συνδυασμό με την αύξηση των επιτοκίων αναφοράς (Euribor).

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε €1,46 εκ., έναντι €1,38 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2023, παρουσιάζοντας αύξηση € 0,08 εκ. και αφορούν κυρίως τη θυγατρική εταιρεία JPA ΑΕΕΣ καθώς και τόκους από καταθέσεις προθεσμίας.

Την 30.06.2024, το μέσο σταθμικό κόστος δανεισμού του Ομίλου ανερχόταν σε 4,1%, ενσωματώνοντας αυξημένο Euribor της τάξεως 3,712%.

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 ιδίων μετοχών της Εταιρείας (σημείωση 6.11).

	Όμιλος	
	01.01.2024 – 30.06.2024	01.01.2023 – 30.06.2023
Κέρδη ανά μετοχή αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής	17.836.913	5.362.464
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	85.865.279	86.029.907
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (σε ευρώ)	0,2077	0,0623

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	
	01.01.2024 – 30.06.2024	01.01.2023 – 30.06.2023
Κέρδη ανά μετοχή αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής	17.836.913	5.362.464
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	87.403.491	87.007.950
Βασικά και απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή (σε ευρώ)	0,2041	0,0616

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 30.06.2024		01.01.2024-30.06.2024	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Θυγατρικές				
JPA ΑΕΕΣ	127.720	-	-	-
ARVEN A.E.	21.478	-	-	-
PRIMALAFT AE	10.161.064	580.320	162.743	-
IQ KARELLA A.E.	48.000	-	-	-
P&E INVESTMENTS A.E.	185.000	-	-	-
PANDORA AE	4.733.530	-	87.947	-
Σύνολα	15.276.791	580.320	250.690	-

Θυγατρικές	31.12.2023		01.01.2023-30.06.2023	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
JPA ΑΕΕΣ	306.280	-	30.000	-
ΕΠΕΝΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ ΜΟΝ.1 ΑΕ	-	-	52.911	-
ARVEN ΑΕ	5.442	-	-	-
PREMIA ΡΙΚΙΑ ΑΕ	-	-	30.398	-
PANDORA INVEST A.E.	1.509.693	-	-	-
PRIMALAFT A.E.	4.940.821	580.320	67.519	-
PREMIA ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΑΕ	-	-	116.760	-
Σύνολα	6.762.236	580.320	297.587	-

Συνδεδεμένες	Όμιλος				Εταιρεία			
	30.06.2024		01.01.2024 – 30.06.2024		30.06.2024		01.01.2024 – 30.06.2024	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
VIA FUTURA A.E	399.715	139.810	12.000	395.581	365.265	-	12.000	236.981
ΜΠΟΥΤΑΡΗ ΟΙΝΟΠΟΙΕΙΑ Α. Ε.	161.542	-	541.490	1.402	161.542	-	541.490	1.402
ΙΟΛΗ ΠΗΓΗ ΜΟΝ. Α.Ε.	29.249	-	137.651	9.720	29.249	-	137.651	9.720
ENGINEERIA ΑΕ ΝΟΕ ΜΕΤΑΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ	-	7.689	15.509	58.625	-	7.689	15.509	58.625
VIA FUTURA A.E.	1.173.880	-	173.880	-	1.173.880	-	173.880	-
Σύνολα	1.764.386	147.499	880.530	465.329	1.729.936	7.689	880.530	306.729

Συνδεδεμένες	Όμιλος				Εταιρεία			
	31.12.2023		01.01.2023-30.06.2023		31.12.2023		01.01.2023-30.06.2023	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
ΜΠΟΥΤΑΡΗ ΟΙΝΟΠΟΙΕΙΑ Α. Ε	-	-	375.140	1.923	-	-	375.140	1.923
ΙΟΛΗ ΠΗΓΗ ΜΟΝ. Α.Ε	5.475	17.549	20.000	-	5.475	17.549	20.000	-
ENGINEERIA ΑΕ ΝΟΕ ΜΕΤΑΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ	-	9.004	20.830	38.774	-	9.004	20.830	38.774
VIA FUTURA A.E.	1.000.000	-	13.141	158.473	1.000.000	-	13.141	158.473
VIA FUTURA A.E.	766.125	33.994	12.000	403.034	758.375	-	12.000	214.442
Σύνολα	1.771.600	60.546	441.111	602.205	1.763.850	26.552	441.111	413.613

Σημείωση :

1. Με την συνδεδεμένη εταιρεία VIA FUTURA ΑΕ έχουν πραγματοποιηθεί κατασκευαστικές εργασίες ακινήτων ποσού €2.001.120 που περιλαμβάνεται στο κονδύλι επενδύσεις σε ακίνητα.

2. Στην συνδεδεμένη εταιρεία ΝΟΕ ΜΕΤΑΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ έχει καταβληθεί ποσό €4.500.000 που αφορά προκαταβολή για αγορά και κατασκευή ακινήτου που περιλαμβάνεται στο κονδύλι προκαταβολές αγοράς και κατασκευής επενδυτικών ακινήτων.

Παροχές προς τη Διοίκηση	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
Αμοιβές διευθυντικών στελεχών	416.342	310.412	416.342	310.412
Αμοιβές Δ.Σ	52.800	43.200	52.800	43.200
Σύνολο	469.142	353.612	469.142	353.612

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

Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρία VIA FUTURA Α.Ε αφορούν έσοδα μισθωμάτων από υπεκμίσθωση χώρου γραφείων και απαιτήσεις από δοθείσες προκαταβολές που αφορούν κατασκευαστικά έργα στα ακίνητα της Εταιρείας . Τα έξοδα αφορούν κατασκευαστικές εργασίες, μελέτες ακινήτων και λήψη υπηρεσιών για συντηρήσεις ακινήτων.

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

Οι απαιτήσεις από τις θυγατρικές PRIMALAFT Α.Ε. και PANDORA INVEST Α.Ε. αφορούν κυρίως απαιτήσεις από έκδοση ομολογιακών δανείων για αγορά ακινήτων και κατασκευαστικές εργασίες. Οι συναλλαγές με τις θυγατρικές αφορούν τιμολογήσεις κοινών δαπανών.

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

Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρεία ΙΟΛΗ ΠΗΓΗ ΜΟΝ αφορούν κυρίως έσοδα μισθωμάτων από εκμίσθωση ακινήτων.

Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρεία ΝΟΕ ΜΕΤΑΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ αφορούν έξοδα κοινοχρήστων μισθωμένων ακινήτων και η απαίτηση αφορά προκαταβολή για κατασκευαστικό έργο στο υπό αγορά ακίνητο στη θέση Κύριλλος στον Ασπρόπυργο Αττικής και έσοδα από ποινικές ρήτρες.

Με την από 02.06.2023 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης αποφασίσθηκε η απόκτηση ακινήτου για την οποία συναλλαγή έχει δοθεί προκαταβολή αξίας € 3,5 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	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Ενδεχόμενες υποχρεώσεις				
Παραχωρημένες υποθήκες & προσημειώσεις - Οικόπεδα και Κτίρια	159.213.068	159.213.068	94.749.068	94.749.068
	159.213.068	159.213.068	94.749.068	94.749.068

Επί των μετοχών των θυγατρικών Εταιρειών JPA ΑΕΕΣ, ARVEN Α.Ε., PRIMALAFΤ Α.Ε. και PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ Α.Ε. υφίσταται ενέχυρο υπέρ των τραπεζών-πιστωτών τους.

Δεν εκκρεμούν δικαστικές υποθέσεις κατά των Εταιρειών του Ομίλου την 30.06.2024 και την 31.12.2023 που θα επηρέαζαν την χρηματοοικονομική του κατάσταση.

Ο Όμιλος έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις που σχετίζονται με συμβασιοποιημένες κεφαλαιουχικές δαπάνες που θα πραγματοποιηθούν στο μέλλον στα ακίνητα του Ταύρου της Ξάνθης και του Πικερμίου. Το συνολικό ποσό των συμβασιοποιημένων κεφαλαιουχικών υποχρεώσεων ανέρχεται σε 3,9 εκ..

Επίσης, η Εταιρεία έχει συμβασιοποιημένες υποχρεώσεις έναντι του συνδεδεμένου μέρους ΝΟΕ ΜΕΤΑΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΙ Α.Ε. αναφορικά με την απόκτηση και την κατασκευή του επενδυτικού ακινήτου ΚΥΡΙΛΟΣ αξίας € 4,03 εκ. ενώ ο Όμιλος και συγκεκριμένα η θυγατρική εταιρεία Pandora έχει συμβασιοποιημένες υποχρεώσεις έναντι των προσυμφώνων απόκτησης των ακινήτων από την Alpha Bank συνολικού ύψους € 22,77 εκ..

6.31 Γεγονότα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Την 18.07.2024 εκταμιεύθηκε από την θυγατρική PANFIN Α.Ε. ποσό € 1,8 εκ από υφιστάμενη σύμβαση ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς.

Την 22.07.2024 ολοκληρώθηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ποσού €205.844 με έκδοση 411.688 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία, με κεφαλαιοποίηση αποθεματικού προγραμμάτων παροχής κινήτρων προκειμένου οι μετοχές αυτές να διατεθούν δωρεάν στους δικαιούχους του Προγράμματος σύμφωνα με το άρθρο 114 του Ν.4548/2018.

Την 31.07.2024 η Εταιρεία προχώρησε σε υπογραφή δεσμευτικής συμφωνίας με τον όμιλο Nordic Leisure Travel Group για την αγορά δύο ξενοδοχειακών συγκροτημάτων στην Κρήτη και την Ρόδο, μέσω εξαγοράς του 100% μετοχών θυγατρικών εταιρειών του ανωτέρω ομίλου, οι οποίες έχουν στην ιδιοκτησία τους τα ανωτέρω ακίνητα. Το τίμημα της συναλλαγής ανέρχεται στα €112,5 εκ. με την επιφύλαξη προσαρμογών στο πλαίσιο νομικού, τεχνικού και οικονομικού ελέγχου (due diligence), σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης αγοραπωλησίας (SPA). Η συναλλαγή υπόκειται στην λήψη των απαραίτητων εγκρίσεων (συμπεριλαμβανομένης της Επιτροπής Ανταγωνισμού) και τη μεταβίβαση της επιχειρησιακής λειτουργίας των Ξενοδοχείων σε θυγατρική της Nordic Leisure Travel Group, με την επωνυμία "NLTG Hotels Hellas SINGLE MEMBER S.A." Η συναλλαγή εκτιμάται να έχει ολοκληρωθεί μέσα στο τέταρτο τρίμηνο του 2024. Η Διοίκηση της Εταιρείας αξιολόγησε την ανωτέρω επένδυση ως απόκτηση περιουσιακού στοιχείου. Επίσης η Εταιρεία προχώρησε σε συμφωνία με την εταιρεία «NLTG ΗΗ ΕΛΛΑΔΟΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», θυγατρική της σουηδικής εταιρείας "NORDIC LEISURE TRAVEL GROUPΗΗ Greece AB", να συμμετάσχει σε μελλοντική αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της PREMIA έως του ποσού των € 12,5 εκ., με τιμή προσφοράς

€1,36 ανά μετοχή και με την προϋπόθεση παραίτησης του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων της PREMIA. Η σχετική απόφαση και οι επί μέρους όροι θα ληφθούν από την αρμόδια Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, η οποία θα συγκληθεί μέχρι 31.12.2024 σύμφωνα με όλες τις προϋποθέσεις που ορίζει ο Νόμος.

Την 30.08.2024 η Εταιρεία υπέγραψε με την Τράπεζα Πειραιώς ομολογιακό δάνειο ύψους έως € 16 εκ., διάρκειας 5 ετών με σκοπό την αναχρηματοδότηση α) υφιστάμενων ομολογιακών δανείων και β) υφιστάμενης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Η Εταιρεία στα πλαίσια της στρατηγικής της συνεργασίας με την εταιρεία TEMES κατέβαλλε ποσά ύψους € 0,5 εκ. και € 1,3 εκ. ,την 25.07.2024 και 10.09.2024 αντίστοιχα έναντι, για την απόκτηση του 50% της εταιρείας NAVARINO VINEYARDS A.E., η οποία μέχρι σήμερα είναι 100% θυγατρική της TEMES A.E.

Την 13.09.2024 η θυγατρική εταιρεία PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ Α.Ε. υπέγραψε με την Τράπεζα Πειραιώς τροποποίηση υφιστάμενου ομολογιακού δανείου που αφορά μείωση του επιτοκίου.

Την 13.09.2024 η Εταιρεία σε υλοποίηση προσυμφώνου που είχε υπογραφεί την 03.07.2024 προχώρησε στην πώληση ακινήτου ιδιοκτησίας της που βρίσκεται στο Μεγαλοχώρι Σαντορίνης, έναντι τιμήματος € 6,5 εκ. Η εύλογη αξία του ανερχόταν σε € 4,06 εκ. σύμφωνα με την έκθεση εκτίμησης της 30.06.2024 και ήταν άνευ δανειακής επιβάρυνσης.

Την 19.09.2024, ο Όμιλος προχώρησε σε αγορά ενός εμπορικού ακινήτου στην Αθήνα έναντι τιμήματος € 0,45 εκ, μέσω της θυγατρικής εταιρείας PANFIN A.E.

Πέραν των ανωτέρω, δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 30^{ης} Ιουνίου 2024 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 χρηματοοικονομικές 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 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

Αρ. ΓΕ.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 01.01.2024 μέχρι την 30.06.2024

Σύμφωνα με τα άρθρα 4.1.2 και 4.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής το «Χ.Α.»), την απόφαση υπ' αριθ. 25/17.07.2008 του Δ.Σ. του Χ.Α., όπως τροποποιήθηκε την 06.12.2017, και την υπ' αριθ. απόφαση 8/754/14.04.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (εφεξής η «Ε.Κ.»), γνωστοποιείται ότι, από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου (εφεξής «Κοινού Ομολογιακού Δανείου» ή «ΚΟΔ») ποσού Εκατό Εκατομμυρίων ευρώ (€100.000.000) με την έκδοση 100.000 κοινών ανώνυμων ομολογιών με τιμή διάθεσης €1.000 εκάστη, που πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με την από 07.01.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Premia Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (εφεξής η «Εταιρεία») και την από 13.01.2022 απόφαση έγκρισης του περιεχομένου του Ενημερωτικού Δελτίου από την Ε.Κ., αντλήθηκε συνολικά καθαρό ποσό ευρώ Εκατό Εκατομμυρίων (€100.000.000). Τα έξοδα της έκδοσης, ανερχόμενα σε €3.500.929,18 καλύφθηκαν εξ' ολοκλήρου από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν από την παραπάνω έκδοση της Εταιρείας. Η έκδοση του Κοινού Ομολογιακού Δανείου καλύφθηκε πλήρως και η καταβολή των αντληθέντων κεφαλαίων έγινε στις 25.01.2022. Οι εκδοθείσες 100 χιλιάδες κοινές ανώνυμες ομολογίες εισήχθησαν προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών στις 26.01.2022.

Τα καθαρά έσοδα του ΚΟΔ τηρούνται σε ξεχωριστό λογαριασμό. Η Εταιρεία δηλώνει ότι η χρήση των καθαρών εσόδων αφορά στη χρηματοδότηση επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, στην αναχρηματοδότηση υφιστάμενου δανεισμού και σε κεφάλαιο κίνησης, σε συμφωνία με το Ενημερωτικό Δελτίο για τη Δημόσια Προσφορά Ομολογιών και του πλαισίου που έχει θέσει το άρθρο 22 του Ν. 2778/1999, ως εκάστοτε ισχύει.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια καθώς και η έως την 30.06.2024 διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων ανά κατηγορία χρήσης/επένδυσης, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από την παράγραφο 4.1.2 του Ενημερωτικού Δελτίου, ως ακολούθως

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΚΟΙΝΟΥ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ							
(Ποσά σε €)							
Σκοπός Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων	Καθαρά αντληθέντα Κεφάλαια προς Διάθεση	Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που καταβλήθηκαν 25.01 – 31.12.2022	Υπόλοιπο προς Χρήση 31.12.2022	Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που διατέθηκαν την 01.01 – 31.12.2023	Υπόλοιπο προς Χρήση 31.12.2023	Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που διατέθηκαν την 01.01 – 30.06.2024	Υπόλοιπο προς Χρήση 30.06.2024
Αποπληρωμή Κοινού Ομολογιακού Δανείου Alpha Bank, ονομ. αξίας, € 41,1 εκατ.	93.499.071	39.382.725	-	-	-	-	-
Επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία		25.332.489	28.783.857	11.992.507	16.791.350	9.616.652	7.174.697
Κεφάλαιο κίνησης	3.000.000	2.976.193	23.807	23.807	-	-	-
Σύνολο	96.499.071	67.691.406	28.807.665	12.016.314	16.791.350	9.616.652	7.174.697

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

Διευκρινίζεται ότι τα προσωρινώς αδιάθετα κεφάλαια έχουν ήδη κατανεμηθεί από την Εταιρεία, σε επενδύσεις για τις οποίες έχουν υπογραφεί δεσμευτικές συμφωνίες (ακίνητο ευρισκόμενο στη θέση Κύριλλος Ασπροπύργου, συμμετοχή στην εταιρεία «P&E Investments A.E.» "Project Skyline", συμμετοχή στην εταιρεία «PANDORA INVEST A.E.» για απόκτηση χαρτοφυλακίου

ακινήτων, καθώς και επενδύσεις που είναι ήδη σε εξέλιξη (επένδυση σε ακίνητο Πειραιώς αρ. 180, και σε ακίνητο ευρισκόμενο στην Ξάνθη) και αναμένεται να ολοκληρωθούν εντός του 2024. Ποσό € 7.000 χιλ. (συμπεριλαμβανομένων τόκων από τις προθεσμιακές καταθέσεις ποσού ύψους € 245 χιλ.) των αδιάθετων κεφαλαίων έχει κατατεθεί σε προθεσμιακό λογαριασμό στην Ελλάδα.

Σημειώσεις :

I. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Τα διατεθέντα κεφάλαια, έως 30.06.2024, χρησιμοποιήθηκαν ως εξής :

- Στις 10.12.2021 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας « IQ KARELA ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», η οποία έχει στην κυριότητα της ακίνητο εντός της ΒΙΟ.ΠΑ. Παιανίας, στο οποίο σχεδιάζεται να αναπτυχθεί πάρκο βιοτεχνολογίας. Η αξία της προκαταβολής 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 προσημωμένων 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 προσημώθηκαν 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- 31.12.2023 έχουν καταβληθεί συνολικά € 171 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. Μέχρι την 31.12.2022 η εν λόγω προκαταβολή χρηματοδοτήθηκε μερικώς από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου και ανέρχεται στο ποσό των € 85 χιλ..

- Στις 01.12.2022 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την εξαγορά βιομηχανικού κτιρίου στο Κρουονέρι Αττικής, έναντι €2,1 εκατ. Το ακίνητο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Κρουονερίου 114 και είναι μισθωμένο. Από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου χρησιμοποιήθηκαν για την απόκτηση του εν λόγω ακινήτου ποσό € 2.115 χιλ..
- Στις 21.12.2022 δόθηκε δάνειο ύψους 350 χιλ. στην θυγατρική εταιρεία PREMIA ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΜΟΝ.ΑΕ για την κατασκευή ψυκτικών θαλάμων στο ακίνητο 2 Πεύκα .
- Στις 23.12.2022 έγινε σύσταση εταιρείας με την επωνυμία P & E INVESTMENTS AE 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.

Στις 04.07.2023 έγινε η καταβολή αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής εταιρείας P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ και η Εταιρεία προχώρησε σε κατάθεση ποσού € 288 χιλ. στην θυγατρική, ποσό που καλύφθηκε από το ομολογιακό δάνειο.

- 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 €2.200 χιλ. 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 € 2.200 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 € 2.100 χιλ, 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 € 669 χιλ. Στο ακίνητο σχεδιάζεται να αναπτυχθούν 105 διαμερίσματα φοιτητικές εστίες.
- 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..
- Στο διάστημα 01.01.2023-31.07.2023 δόθηκε δάνειο ύψους € 966 χιλ.. στην θυγατρική εταιρεία PREMIA ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΜΟΝ.ΑΕ για την κατασκευή ψυκτικών θαλάμων στο ακίνητο Δύο Πεύκα .
- Από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου στο διάστημα 01.01.2023-31.12.2023 χρησιμοποιήθηκαν για το ακίνητο επί της Θεσσαλονίκη 19 Θεσσαλονίκη προς τον ανάδοχο του έργου € 387 χιλ..
- Στο διάστημα 01.01.2023 έως και 31.12.2023 δόθηκαν δάνεια συνολικού ύψους € 4.170 χιλ. στην θυγατρική εταιρεία PRIMALAFIT 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 € 1.500 χιλ. 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 € 1.600 χιλ., τα οποία χρησιμοποιήθηκαν για την απόκτηση του εν λόγω οικοπέδου έχοντας συμπεριλάβει και τα έξοδα μεταβίβασης.

- Από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου για το διάστημα από 01.01.2023 έως και 31.12.2023 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 € 366 χιλ..
- Από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου στο διάστημα 01.01.2023-31.12.2023 χρησιμοποιήθηκαν για το ακίνητο επί της Λ.Λαυρίου 76 Παιανία προς τον ανάδοχο του έργου € 861 χιλ..

- Στο διάστημα 01.01.2024 έως και 30.06.2024 δόθηκαν δάνεια συνολικού ύψους € 4.512,5 χιλ. στην θυγατρική εταιρεία PRIMALAFIT AE για την κατασκευή γραφείων στο ακίνητο Πειραιώς 180.
- Από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου στο διάστημα 01.01.2024-30.06.2024 χρησιμοποιήθηκαν για το ακίνητο επί των οδών Χριστοδούλου Μπρωκούμη (πρώην Μεγάλου Ρεύματος), Κουγιουμτζόγλου και Σταθμού στην Ξάνθη προς τον ανάδοχο του έργου € 761 χιλ..
- Από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την έκδοση ομολόγου στο διάστημα 01.01.2024-30.06.2024 χρησιμοποιήθηκαν για το ακίνητο επί της Θεσσαλονίκης 19 Θεσσαλονίκη προς τον ανάδοχο του έργου € 80 χιλ..
- Στις 24.01.2024 έγινε καταβολή που αφορά μελλοντική αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής εταιρείας P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ και η Εταιρεία προχώρησε σε κατάθεση ποσού € 185 χιλ. στην θυγατρική, ποσό που καλύφθηκε από το ομολογιακό δάνειο.
- Στις 26.02.2024 υπογράφηκε σύμβαση έργου-κατασκευαστικές εργασίες για το ακίνητο στην περιοχή Μοσχοχωρίου Φθιώτιδας. Η αξία προς τον ανάδοχο του έργου ανέρχεται σε € 52,8 χιλ..
- Στο διάστημα 01.01.2024 έως και 30.06.2024 δόθηκαν δάνεια συνολικού ύψους € 3.018,6 χιλ. στην θυγατρική εταιρεία PANDORA INVEST AE για την απόκτηση 3 εμπορικών ακινήτων στην Κυψέλη, στην Τρίπολη και στην Δράμα.
- 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 01.01.2024- 30.06.2024 έχουν καταβληθεί συνολικά € 589,7 χιλ..
- Στις 17.05.2024 υπογράφηκε σύμβαση έργου-κατασκευαστικές εργασίες για το ακίνητο επί του 2^ο χλμ. Λ.Μαραθώνος Δήμος Ραφήνας-Πικερμίου. Το ακίνητο έχει μισθωθεί στην εταιρεία Ανώνυμος χημική & φαρμακευτική εταιρεία GENEPHARM AE. Η αξία της προκαταβολής στον ανάδοχο του έργου έως 30.06.2024 ανέρχεται σε € 327 χιλ..
- Στις 29.05.2024 υπογράφηκε σύμβαση έργου-κατασκευαστικές εργασίες για το ακίνητο επί της Γιαννιτσών 91 Θεσσαλονίκη. Η αξία της προκαταβολής στον ανάδοχο του έργου έως 30.06.2024 ανέρχεται σε € 90 χιλ..

II. Κεφάλαιο κίνησης

Το συνολικό διατεθέν ποσό των € 3.000 χιλ. χρησιμοποιήθηκε για κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας, με ποσό ύψους €24 χιλ. να έχει διατεθεί από 01.01.2023-31.12.2023.

Στο διάστημα 01.01.2023-31.12.2023 έχουν εισπραχθεί τόκοι προθεσμιακής κατάθεσης € 225 χιλ..

Στο διάστημα 01.01.2024-30.06.2024 έχουν εισπραχθεί τόκοι προθεσμιακής κατάθεσης € 245 χιλ τα οποία χρησιμοποιήθηκαν για κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας.

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

Έκθεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 01.01.2024 μέχρι 30.06.2024» της Εταιρείας «PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία»

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο (εφεξής η «Διοίκηση») της Εταιρείας «PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία»

Σκοπός της παρούσας έκθεσης προσυμφωνημένων διαδικασιών και περιορισμός στη χρήση και στη διανομή της έκθεσης

Ο σκοπός της έκθεσής μας (εφεξής Έκθεση) είναι αποκλειστικά να βοηθήσει την εταιρεία «PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» (εφεξής η «Εταιρεία») έτσι ώστε να υποβάλει στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών την «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 01.01.2024 μέχρι 30.06.2024» για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2024, στο πλαίσιο της τήρησης των υποχρεώσεων της που απορρέουν από τις διατάξεις των παραγράφων 4.1.2 και 4.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής «Χ.Α.») κατ' εφαρμογή της Απόφασης 25/17.07.2008 της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών του Χ.Α. όπως αυτή τροποποιήθηκε την 06.12.2017 και ισχύει, καθώς επίσης και την υπ' αριθμόν 8/754/14.04.2016 απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (εφεξής το «Υποκείμενο Θέμα»).

Αυτή η έκθεση δεν είναι κατάλληλη για άλλο σκοπό και προορίζεται αποκλειστικά για τη Διοίκηση της Εταιρείας, συνεπώς δεν αναλαμβάνουμε οποιαδήποτε ευθύνη σε σχέση με τη διενέργεια των παρακάτω προσυμφωνημένων διαδικασιών έναντι οιοδήποτε τρίτου, εκτός της Εταιρείας. Ως εκ τούτου η παρούσα έκθεση δεν πρέπει να χρησιμοποιείται ή να διανέμεται σε κανένα άλλο μέρος, εκτός του να παρασχεθεί για σκοπούς πληροφόρησης μόνο στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών.

Η παρούσα έκθεση περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στις ενδιάμεσες συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις που θα συντάξει η Εταιρεία για την περίοδο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2024 για την οποία θα εκδώσουμε ξεχωριστή Έκθεση Επισκόπησης.

Ευθύνες της Διοίκησης

Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει αναγνωρίσει ότι οι προσυμφωνημένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για το σκοπό της ανάθεσης.

Περαιτέρω, η Διοίκηση της Εταιρείας είναι υπεύθυνη για το Υποκείμενο Θέμα επί του οποίου διενεργούνται οι προσυμφωνημένες διαδικασίες.

Ευθύνες του ελεγκτή

Διενεργήσαμε τις προσυμφωνημένες διαδικασίες σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών (ΔΠΣΥ) 4400 (Αναθεωρημένο) «Αναθέσεις Προσυμφωνημένων Διαδικασιών». Μια ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών περιλαμβάνει τη διενέργεια των διαδικασιών που έχουν συμφωνηθεί με τη Διοίκηση της Εταιρείας και την αναφορά των ευρημάτων, τα οποία είναι τα πραγματικά αποτελέσματα των προσυμφωνημένων διαδικασιών που διενεργήθηκαν. Δεν παρέχουμε οποιαδήποτε διαβεβαίωση σχετικά με την καταλληλότητα των διαδικασιών αυτών.

Αυτή η ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάθεση διασφάλισης. Ως εκ τούτου, δεν εκφράζουμε γνώμη ή συμπέρασμα διασφάλισης. Εάν είχαμε διενεργήσει πρόσθετες διαδικασίες, ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί.

Επαγγελματική δεοντολογία και διαχείριση ποιότητας

Έχουμε συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) και με τις απαιτήσεις δεοντολογίας και ανεξαρτησίας του Ν. 4449/2017 καθώς και του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014.

Η ελεγκτική μας εταιρεία εφαρμόζει το Διεθνές Πρότυπο για τη Διαχείριση Ποιότητας (ISQM) 1, «Διαχείριση Ποιότητας για λογιστικές επιχειρήσεις που διενεργούν ελέγχους και επισκοπήσεις χρηματοοικονομικών καταστάσεων καθώς και άλλες αναθέσεις διασφάλισης και συναφών υπηρεσιών», και κατά συνέπεια διατηρεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας ελέγχου που περιλαμβάνει τεκμηριωμένες πολιτικές και διαδικασίες σχετικά με τη συμμόρφωση με απαιτήσεις δεοντολογίας, επαγγελματικά πρότυπα και ισχύουσες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

Διαδικασίες και ευρήματα

Επί του Υποκείμενου Θέματος διενεργήσαμε τις διαδικασίες που περιγράφονται κατωτέρω, όπως αυτές συμφωνήθηκαν με τη Διοίκηση της Εταιρείας στους όρους της ανάθεσης με ημερομηνία 17 Σεπτεμβρίου 2024, αναφορικά με την «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 01.01.2024 μέχρι 30.06.2024» της Εταιρείας.

	Διαδικασίες	Ευρήματα
1	Σύγκριση, για σκοπούς πληρότητας, των πληροφοριών που περιέχονται στην Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων, σύμφωνα με όσα ορίζονται από τις διατάξεις των παραγράφων 4.1.2 και 4.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, από την Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 8/754/14.04.2016 και από την Απόφαση 25/17.07.2008 της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών του Χ.Α. όπως αυτή τροποποιήθηκε την 06.12.2017 και ισχύει.	Συγκρίναμε, για σκοπούς πληρότητας, τις πληροφορίες που περιέχονται στην Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται από τις διατάξεις των παραγράφων 4.1.2 και 4.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, από την Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 8/754/14.04.2016 και από την Απόφαση 25/17.07.2008 της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών του Χ.Α. όπως αυτή τροποποιήθηκε την 06.12.2017 και ισχύει, χωρίς να σημειωθούν εξαιρέσεις.

2	Σύγκριση της συνέπειας του περιεχομένου της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 13/01/2022, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας.	Επιβεβαιώσαμε ότι το περιεχόμενο της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων είναι σύμφωνο με τα αναφερόμενα στοιχεία στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 13/01/2022, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας.
3	Σύγκριση του ποσού της έκδοσης του Κοινού Ομολογιακού Δανείου που αναφέρεται στην Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων με (α) το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε στην από την 7 ^η Ιανουαρίου 2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου 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.	Συμφωνήσαμε το ποσό της έκδοσης του Κοινού Ομολογιακού Δανείου που αναφέρεται στην Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων με (α) το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε στην από την 7 ^η Ιανουαρίου 2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου 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, χωρίς να σημειωθούν εξαιρέσεις.
4	Συμφωνία της διάθεσης των αντληθέντων ποσών που περιλαμβάνονται στην στήλη «Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που διατέθηκαν την 01.01 – 30.06.2024» της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων με τα συμφωνητικά αγοράς ή με τα τιμολόγια αγοράς όπου υφίστανται, με τα πρακτικά και τις αποφάσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας όπου υφίστανται, με τις ενδοομιλικές συμβάσεις όπου υφίστανται, και με τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.	Τα αντληθέντα ποσά που περιλαμβάνονται στην στήλη «Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που διατέθηκαν την 01.01 – 30.06.2024» της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων, συμφωνούν με τα συμφωνητικά αγοράς ή με τα τιμολόγια αγοράς όπου υφίστανται, με τα πρακτικά και τις αποφάσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας όπου υφίστανται, με τις ενδοομιλικές συμβάσεις όπου υφίστανται, και με τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.

Μαρούσι, 19 Σεπτεμβρίου 2024

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: