

# PREMIA

---

*Properties*

**PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

**περιόδου  
(1 Ιανουαρίου έως 31 Μαρτίου 2022)**

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ	ΣΕΛΙΔΑ
I. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΟΜΙΛΟΥ .....	3
II. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΟΜΙΛΟΥ .....	4
IV. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ .....	5
V. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....	5
VI. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΟΜΙΛΟΥ .....	6
ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΕΣ ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.....	7
1 . Γενικές πληροφορίες .....	7
2. Δομή του Ομίλου .....	7
3. Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών .....	8
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης .....	8
4.1 Επιπτώσεις Πανδημίας COVID-19 .....	8
5. Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς τομείς.....	9
6. Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες επί των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων.....	11
6.1 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	11
6.2 Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος.....	11
6.3 Συμμετοχές σε θυγατρικές.....	12
6.4 Λοιπές απαιτήσεις.....	14
6.5 Δανειακές υποχρεώσεις.....	14
6.6 Υποχρεώσεις από μισθώσεις.....	15
6.7 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	16
6.8 Λοιπά έξοδα.....	16
6.9 Χρηματοοικονομικά έξοδα.....	16
6.10 Κέρδη ανά μετοχή.....	17
6.11 Συναλλαγές και Απαιτήσεις από Υποχρεώσεις προς Συνδεδεμένα Πρόσωπα .....	17
6.12 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις.....	18
6.13 Γεγονότα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.....	18

## I. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία		
	31/3/2022	31/12/2021	31/3/2022	31/12/2021	
<b>Περιουσιακά στοιχεία</b>					
<b>Μη κυκλοφορούντα</b>					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6.1	152.982.021,94	146.776.000,00	75.590.000,00	74.220.000,00
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων		10.587.931,25	12.934.389,50	10.587.931,25	12.934.389,50
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	6.2	32.475.169,76	32.961.004,62	299.466,15	1.180.682,11
Ενσώματα πάγια		705.880,40	714.617,53	690.038,08	710.369,37
Δικαιώματα χρήσης παγίων		1.041.245,81	1.078.963,90	1.041.245,81	1.050.005,74
Άυλα πάγια		28.193,17	25.541,81	24.170,64	21.519,29
Συμμετοχές σε θυγατρικές	6.3	0,00	0,00	47.330.135,24	44.186.042,35
Υπεραξία (Goodwill)		4.410.813,32	4.410.813,32	0,00	0,00
Λοιπές απαιτήσεις		65.934,77	38.929,17	31.748,48	34.692,88
<b>Σύνολο</b>		<b>202.297.190,42</b>	<b>198.940.259,85</b>	<b>135.594.735,65</b>	<b>134.337.701,24</b>
<b>Κυκλοφορούντα</b>					
Εμπορικές απαιτήσεις		1.577.168,77	689.278,53	261.687,36	210.796,04
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	6.2	6.211.843,11	6.198.859,30	0,00	0,00
Λοιπές απαιτήσεις	6.4	1.386.910,28	1.015.926,58	847.221,29	146.378,54
Δεσμευμένες καταθέσεις		6.281.965,10	7.431.812,96	1.597.941,45	3.249.632,49
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		80.420.108,89	21.873.380,21	78.949.470,85	19.933.714,76
<b>Σύνολο</b>		<b>95.877.996,15</b>	<b>37.209.257,58</b>	<b>81.656.320,95</b>	<b>23.540.521,83</b>
<b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων</b>		<b>298.175.186,57</b>	<b>236.149.517,43</b>	<b>217.251.056,60</b>	<b>157.878.223,07</b>
<b>Καθαρή θέση</b>					
<b>Αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής</b>					
Μετοχικό Κεφάλαιο		43.563.581,00	43.563.581,00	43.563.581,00	43.563.581,00
Ίδιες μετοχές		(73.285,60)	(48.336,05)	(73.285,60)	(48.336,05)
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		79.960.512,25	79.960.512,25	79.986.593,16	79.986.593,16
Αποθεματικά		53.082.038,48	53.082.038,48	51.927.636,58	51.927.636,58
Αποτελέσματα εις νέο		(48.937.096,92)	(50.636.037,26)	(62.986.018,66)	(63.338.932,94)
<b>Σύνολο</b>		<b>127.595.749,21</b>	<b>125.921.758,42</b>	<b>112.418.506,48</b>	<b>112.090.541,75</b>
Δικαιώματα που δεν ασκούν έλεγχο		372.247,90	371.874,25	0,00	0,00
<b>Σύνολο καθαρής θέσης</b>		<b>127.967.997,11</b>	<b>126.293.632,67</b>	<b>112.418.506,48</b>	<b>112.090.541,75</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>					
<b>Μακροπρόθεσμες</b>					
Μακροπρόθεσμα δάνεια	6.5	152.993.289,53	55.884.963,26	99.374.649,44	1.916.233,61
Υποχρεώσεις μισθώσεων	6.6	6.850.215,38	5.491.578,51	977.291,82	981.368,73
Υποχρεώσεις για παροχές στους εργαζόμενους		10.292,00	10.292,00	10.292,00	10.292,00
Προβλέψεις		803.456,00	803.456,00	703.456,00	703.456,00
Λοιπές υποχρεώσεις		2.304.026,65	2.670.510,39	1.288.885,85	1.265.408,41
<b>Σύνολο</b>		<b>162.961.279,56</b>	<b>64.860.800,16</b>	<b>102.354.575,11</b>	<b>4.876.758,75</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες</b>					
Προμηθευτές		2.020.926,60	1.152.949,32	1.492.920,62	805.810,67
Τρέχων φόρος εισοδήματος		128.299,87	67.022,65	0,00	0,00
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	6.5	3.230.326,58	42.516.339,49	120.529,44	39.663.519,13
Υποχρεώσεις μισθώσεων	6.6	278.247,17	253.289,85	92.285,98	88.224,37
Λοιπές υποχρεώσεις	6.7	1.588.109,68	1.005.483,29	772.238,97	353.368,40
<b>Σύνολο</b>		<b>7.245.909,90</b>	<b>44.995.084,60</b>	<b>2.477.975,01</b>	<b>40.910.922,57</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>170.207.189,46</b>	<b>109.855.884,76</b>	<b>104.832.550,12</b>	<b>45.787.681,32</b>
<b>Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων</b>		<b>298.175.186,57</b>	<b>236.149.517,43</b>	<b>217.251.056,60</b>	<b>157.878.223,07</b>

## II. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ

Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		1.01- 31.03.2022	1.01- 31.03.2021	1.01- 31.03.2022	1.01- 31.03.2021
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων		2.620.893,85	919.249,21	1.258.567,93	919.249,21
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών		611.053,78	667.941,22	556.977,78	84.669,22
<b>Σύνολο εσόδων</b>		<b>3.231.947,63</b>	<b>1.587.190,43</b>	<b>1.815.545,71</b>	<b>1.003.918,43</b>
Αποτελέσματα από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες		1.287.254,58	0,00	611.265,93	0,00
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		(289.598,16)	(102.919,96)	(200.259,07)	(98.262,52)
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού		(307.727,99)	(129.927,05)	(307.727,99)	(129.927,05)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων		(57.510,09)	(24.036,84)	(56.178,26)	(24.036,84)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	6.8	(1.106.704,61)	(775.822,71)	(357.132,64)	(244.053,90)
Άλλα έσοδα		45.872,84	4.109,94	32.907,17	4.109,94
<b>Λειτουργικά κέρδη</b>		<b>2.803.534,20</b>	<b>558.593,81</b>	<b>1.538.420,85</b>	<b>511.748,06</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα		583.060,12	586.564,82	1.639,39	69.611,40
Χρηματοοικονομικά έξοδα	6.9	(1.626.003,11)	(1.000.383,08)	(1.187.145,96)	(571.502,83)
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>1.760.591,21</b>	<b>144.775,55</b>	<b>352.914,28</b>	<b>9.856,63</b>
Φόρος εισοδήματος		(61.277,22)	149.292,99	0,00	47.928,07
<b>Καθαρά κέρδη περιόδου</b>		<b>1.699.313,99</b>	<b>294.068,54</b>	<b>352.914,28</b>	<b>57.784,70</b>
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα</b>		<b>1.699.313,99</b>	<b>294.068,54</b>	<b>352.914,28</b>	<b>57.784,70</b>
Τα καθαρά κέρδη χρήσης αποδίδονται:					
<b>Ιδιοκτήτες της μητρικής</b>					
Κέρδη από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		1.698.940,34	290.996,41	352.914,28	57.784,70
<b>Σύνολο</b>		<b>1.698.940,34</b>	<b>290.996,41</b>	<b>352.914,28</b>	<b>57.784,70</b>
<b>Δικαιώματα που δεν ασκούν έλεγχο</b>					
Κέρδη / (ζημιές) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		373,65	3.072,13	0,00	0,00
<b>Σύνολο</b>		<b>373,65</b>	<b>3.072,13</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Γενικό σύνολο</b>		<b>1.699.313,99</b>	<b>294.068,54</b>	<b>352.914,28</b>	<b>57.784,70</b>
<b>Τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου αποδίδονται</b>					
<b>Ιδιοκτήτες της μητρικής</b>					
Κέρδη από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		1.698.940,34	290.996,41	352.914,28	57.784,70
<b>Σύνολο</b>		<b>1.698.940,34</b>	<b>290.996,41</b>	<b>352.914,28</b>	<b>57.784,70</b>
<b>Δικαιώματα που δεν ασκούν έλεγχο</b>					
Κέρδη / (ζημιές) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		373,65	3.072,13	0,00	0,00
<b>Σύνολο</b>		<b>373,65</b>	<b>3.072,13</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Γενικό σύνολο</b>		<b>1.699.313,99</b>	<b>294.068,54</b>	<b>352.914,28</b>	<b>57.784,70</b>
<b>Βασικά και απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή ιδιοκτητών μητρικής</b>					
Από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	6.10	0,0195	0,0083	0,0041	0,0016
<b>Απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή ιδιοκτητών μητρικής</b>					
Από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	6.10	<b>0,0195</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0040</b>	<b>0,00</b>

## IV. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο ιδιοκτητών Μητρικής	Δικαιώματα που δεν ασκούν έλεγχο	Σύνολο
<b>Υπόλοιπα 01/01/2021</b>	<b>17.520.714,30</b>	<b>32.686.797,63</b>	<b>52.842.302,02</b>	<b>(65.197.935,54)</b>	<b>37.851.878,41</b>	<b>331.291,15</b>	<b>38.183.169,56</b>
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	0,00	0,00	0,00	290.996,41	290.996,41	3.072,13	294.068,54
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0,00	(92.905,75)	0,00	0,00	(92.905,75)	0,00	(92.905,75)
<b>Υπόλοιπα 31/03/2021</b>	<b>17.520.714,30</b>	<b>32.593.891,88</b>	<b>52.842.302,02</b>	<b>(64.906.939,13)</b>	<b>38.049.969,07</b>	<b>334.363,28</b>	<b>38.384.332,35</b>
<b>Υπόλοιπα 01/01/2022</b>	<b>43.515.244,95</b>	<b>79.960.512,25</b>	<b>53.082.038,48</b>	<b>(50.636.037,26)</b>	<b>125.921.758,42</b>	<b>371.874,25</b>	<b>126.293.632,67</b>
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	0,00	0,00	0,00	1.698.940,34	1.698.940,34	373,65	1.699.313,99
Ίδιες μετοχές	(24.949,55)	0,00	0,00	0,00	(24.949,55)	0,00	(24.949,55)
<b>Υπόλοιπα 31/03/2022</b>	<b>43.490.295,40</b>	<b>79.960.512,25</b>	<b>53.082.038,48</b>	<b>(48.937.096,92)</b>	<b>127.595.749,21</b>	<b>372.247,90</b>	<b>127.967.997,11</b>

## V. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά Υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο
<b>Υπόλοιπα 01/01/2021</b>	<b>17.520.714,30</b>	<b>32.712.878,54</b>	<b>51.716.303,58</b>	<b>(67.279.462,99)</b>	<b>34.670.433,43</b>
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	0,00	0,00	0,00	57.784,70	57.784,70
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0,00	(92.905,75)	0,00	0,00	(92.905,75)
<b>Υπόλοιπα 31/03/2021</b>	<b>17.520.714,30</b>	<b>32.619.972,79</b>	<b>51.716.303,58</b>	<b>(67.221.678,29)</b>	<b>34.635.312,38</b>
<b>Υπόλοιπα 01/01/2022</b>	<b>43.515.244,95</b>	<b>79.986.593,16</b>	<b>51.927.636,58</b>	<b>(63.338.932,94)</b>	<b>112.090.541,75</b>
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	0,00	0,00	0,00	352.914,28	352.914,28
Ίδιες μετοχές	(24.949,55)	0,00	0,00	0,00	(24.949,55)
<b>Υπόλοιπα 31/03/2022</b>	<b>43.490.295,40</b>	<b>79.986.593,16</b>	<b>51.927.636,58</b>	<b>(62.986.018,66)</b>	<b>112.418.506,48</b>

## VI. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01/01- 31/03/2022	01/01- 31/03/2021	01/01- 31/03/2022	01/01- 31/03/2021
<b>Λειτουργικές δραστηριότητες</b>				
Κέρδη προ φόρων	1.760.591,21	144.775,55	352.914,28	9.856,63
Πλέον / μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις	57.510,09	24.036,84	56.178,26	24.036,84
Προβλέψεις	0,00	0,00	0,00	0,00
Αποτελέσματα επενδυτικής δραστηριότητας	(1.870.314,70)	(586.564,82)	(612.905,32)	(69.611,40)
Χρεωστικοί τόκοι	1.626.003,11	1.000.383,36	1.187.145,96	571.502,83
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές κεφαλαίου κίνησης				
Μείωση / αύξηση απαιτήσεων	(759.613,73)	(760.299,47)	(748.789,67)	(143.796,14)
Μείωση / αύξηση υποχρεώσεων εκτός δανείων	267.671,30	674.847,16	411.387,69	163.767,51
Μείωση / αύξηση χρηματοοικονομικών στοιχείων στο αποσβέσιμο κόστος	1.026.459,20	936.572,37	0,00	0,00
Μείον:				
Χρεωστικοί τόκοι καταβλημένοι	(473.060,33)	(692.360,59)	(182.986,39)	(263.480,32)
<b>Σύνολο ροών από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>	<b>1.635.246,15</b>	<b>741.390,40</b>	<b>462.944,81</b>	<b>292.275,95</b>
<b>Επενδυτικές δραστηριότητες</b>				
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων	(1.494.552,15)	0,00	(1.501.959,55)	0,00
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων	(86.991,30)	(23.029.922,34)	(30.969,30)	(23.029.922,34)
Πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων	0,00	0,00	699.094,30	0,00
Τόκοι εισπραχθέντες	1.639,40	0,00	1.639,39	69.611,40
<b>Σύνολο ροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>	<b>(1.579.904,05)</b>	<b>(23.029.922,34)</b>	<b>(832.195,16)</b>	<b>(22.960.310,94)</b>
<b>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>				
Αναληφθέντα/πληρωθέντα δάνεια	57.495.663,28	24.798.000,00	57.755.450,02	24.798.000,00
Εξόφληση από υποχρεώσεις μίσθωσης	(63.458,20)	0,00	(22.134,62)	0,00
Μεταβολή Δεσμευμένων καταθέσεων	1.059.181,50	(2.157.284,22)	1.651.691,04	(2.158.727,06)
<b>Σύνολο ροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>	<b>58.491.386,58</b>	<b>22.640.715,78</b>	<b>59.385.006,44</b>	<b>22.639.272,94</b>
Αύξηση / μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	58.546.728,68	352.183,84	59.015.756,09	(28.762,05)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	21.873.380,21	1.863.606,09	19.933.714,76	170.695,56
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>	<b>80.420.108,89</b>	<b>2.215.789,93</b>	<b>78.949.470,85</b>	<b>141.933,51</b>

Οι Επιλεγμένες Επεξηγηματικές Σημειώσεις που παρατίθενται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31η Μαρτίου 2022

**ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΕΣ ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ**

Της περιόδου από 1η Ιανουαρίου έως 31η Μαρτίου 2022

**1 . Γενικές πληροφορίες**

Η Εταιρεία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ » και με διακριτικό τίτλο «**PREMIA Properties**» συστάθηκε το έτος 1991 στην Ελλάδα σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο. Ο κωδικός LEI (Legal Entity Identifier) της Εταιρείας είναι 213800MU91F1752AVM79. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών (Μ.Α.Ε.) με αριθμό 25148/06/Β/91/29 και καταχωρισμένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 861301000. Η διάρκεια της Εταιρείας, σύμφωνα με το Καταστατικό της έχει οριστεί για 95 έτη (ημερομηνία καταχώρισης της απόφασης για τη σύστασή της στο Γ.Ε.ΜΗ.). Έδρα της Εταιρείας είναι ο Δήμος Αθηναίων του Νομού Αττικής και τα γραφεία της βρίσκονται επί της οδού Βασιλίσσης Σοφίας Αρ. 59 με Τ.Κ. 151 21. Η ιστοσελίδα της Εταιρείας είναι (<http://www.premia.gr>) . Η Εταιρεία είναι η μητρική του Ομίλου, ο οποίος επικεντρώνεται στην εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων. Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στην Ελλάδα.

Οι παρούσες ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας, της περιόδου από 1 Ιανουαρίου έως 31 Μαρτίου 2022, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 20 Μαΐου 2022 και έχουν δημοσιοποιηθεί με την ανάρτησή τους στο διαδίκτυο, στη διεύθυνση [www.premia.gr](http://www.premia.gr)

**Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου**

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

**2. Δομή του Ομίλου**

Στον κατωτέρω πίνακα παρατίθενται οι συμμετοχές της Εταιρείας, άμεσες και έμμεσες, ως αυτές είχαν την 31.03.2022 και 31.12.2021:

Εταιρεία	Έδρα	Δραστηριότητα	Ποσοστό % Συμμετοχής 31/03/2022	Ποσοστό % Συμμετοχής 31/12/2021	Μέθοδος Ενοποίησης
E.M.E.L. ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΕΙΩΝ ΛΑΥΡΙΟΥ Α.Ε	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	90,13%	90,13%	Ολική
PASAL CYPRUS LTD	Κύπρος	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100,00%	Ολική
MFGVR LTD	Κύπρος	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
ARVEN ΑΕ	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
JPA Α.Ε.Ε.Σ.	Ελλάδα	Διαχείριση Σχολικών Μονάδων	100%	100%	Ολική
ΘΕΣΜΙΑ ΑΕ	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
STENHUS ΡΙΚΙΑ ΑΕ	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
STENHUS ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ ΑΕ	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΕ	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΕ	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
PREMIA ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑ ΑΕ	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
TOP REALTY ΑΕ	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
ZONAS ΑΕ	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
VALOR IKE	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική

Την 31.03.2022 υπογράφηκε η σύμβαση μεταβίβασης του 100% των μετοχών της εταιρείας VALOR IKE η οποία κατέχει το δικαίωμα μακροχρόνιας εκμετάλλευσης ακινήτου που λειτουργεί σαν φοιτητική εστία στη Θεσσαλονίκη σε εκτέλεση προσηφώνου αγοράς της 23/12/2021.

### 3. Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών

#### 3.1 Βάση κατάρτισης της ανέλεγκτης ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της περιόδου που έληξε την 31η Μαρτίου 2022 έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση», όπως αυτό έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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 Οικονομική Έκθεση της Εταιρείας της 31.12.2021, οι οποίες συντάχθηκαν με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

Στις 5.4.2022 η Εταιρεία έλαβε τη σχετική άδεια από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, για την μετατροπή της σε Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ»). Ο Όμιλος και η Εταιρεία, εφαρμόζοντας τα προβλεπόμενα από την ΜΕΔ-25 “Φόροι εισοδήματος — Μεταβολές στο φορολογικό καθεστώς μιας οικονομικής οντότητας ή των μετόχων της”, λόγω της μεταβολής στο φορολογικό καθεστώς της, μείωσε τις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις και τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις.

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση έχει συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα, οι οποίες αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

### 4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Για την κατάρτιση της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, οι σημαντικές παραδοχές που υιοθετήθηκαν από τη Διοίκηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών της Εταιρείας και του Ομίλου, καθώς και οι κύριες πηγές πληροφόρησης για τις εκτιμήσεις που διενεργήθηκαν, είναι συνεπείς με εκείνες που υιοθετήθηκαν στις δημοσιευμένες ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 οι οποίες θεωρούνται από την Διοίκηση ως οι σημαντικότερες κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών του Ομίλου και της Εταιρείας.

#### 4.1 Επιπτώσεις Πανδημίας COVID-19

Η πανδημία Covid-19, η οποία ξέσπασε το Μάρτιο 2020, οδήγησε σε μέτρα αποστασιοποίησης, συμπεριλαμβανομένου του περιορισμού καθολικής απαγόρευσης κυκλοφορίας και αναστολής λειτουργίας κλάδων επιχειρήσεων (lockdown) για την αντιμετώπιση της εξάπλωσης της πανδημίας και σε υψηλές δαπάνες από το ελληνικό κράτος για την αντιμετώπιση της νόσου, τη στήριξη των επιχειρήσεων και τη διαφύλαξη της απασχόλησης, με αρνητικές επιπτώσεις στο ρυθμό οικονομικής ανάπτυξης και στην εξέλιξη της ελληνικής οικονομίας. Ωστόσο διαφαίνεται σημαντική ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας, με το ρυθμό αύξησης του ΑΕΠ να εκτιμάται σε 4,9% και 3,5% το 2022 και 2023 αντίστοιχα σύμφωνα με τις χειμερινές προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής.

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

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

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



- Τα έσοδα από μισθώματα κατά την τρέχουσα περίοδο δεν έχουν επηρεαστεί. Σε κάθε περίπτωση, το περιβάλλον παραμένει ιδιαίτερα ρευστό καθώς τα δεδομένα για την ένταση και τη διάρκεια της πανδημίας μεταβάλλονται διαρκώς καθιστώντας οποιασδήποτε ποσοτικές εκτιμήσεις αναφορικά με την μελλοντική επίδραση στα έσοδα του Ομίλου, ιδιαίτερος δυσχερείς.

#### 4.2 Ενεργειακή κρίση

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

### 5. Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς τομείς

Ο Όμιλος έχει τους εξής τομείς:

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

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

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

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

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

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

#### Αποτέλεσμα, Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις τομέων την 31.03.2022

	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Ακίνητα	Εξυπηρετούμενα διαμερίσματα	Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα (ΣΔΙΤ)	Μη κατανεμημένα έσοδα / έξοδα	Σύνολο
Έσοδα από εξωτερικούς πελάτες	208.345,50	2.173.240,94	233.307,41	504.076,00	6.000,00	<b>3.124.969,85</b>
Έσοδα κοινόχρηστων / λοιπά έσοδα	0,00	106.977,78	0,00	0,00	45.872,84	<b>152.850,62</b>
Αποτέλεσμα από επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	0,00	0,00	1.287.254,58	0,00	0,00	<b>1.287.254,58</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>208.345,50</b>	<b>2.280.218,72</b>	<b>1.520.561,99</b>	<b>504.076,00</b>	<b>51.872,84</b>	<b>4.565.075,05</b>
Έξοδα τομέων	(12.786,28)	(1.115.736,36)	(115.904,16)	(459.333,96)	(57.780,09)	(1.761.540,85)
Χρηματοοικονομικά έξοδα (έσοδα)	(47.601,24)	(475.862,20)	(651,54)	180.359,92	(699.187,93)	(1.042.942,99)
<b>Αποτελέσματα ανά τομέα</b>	<b>147.957,98</b>	<b>688.620,16</b>	<b>1.404.006,29</b>	<b>225.101,96</b>	<b>(705.095,18)</b>	<b>1.760.591,21</b>
<b>Κέρδη προ φόρων</b>	<b>147.957,98</b>	<b>688.620,16</b>	<b>1.404.006,29</b>	<b>225.101,96</b>	<b>(705.095,18)</b>	<b>1.760.591,21</b>
Φόρος εισοδήματος					(61.277,22)	(61.277,22)
<b>Καθαρά κέρδη περιόδου</b>	<b>147.957,98</b>	<b>688.620,16</b>	<b>1.404.006,29</b>	<b>225.101,96</b>	<b>(766.372,40)</b>	<b>1.699.313,99</b>
<b>Περιουσιακά στοιχεία</b>						
Περιουσιακά στοιχεία	15.506.000,00	141.374.544,57	11.100.221,94	32.961.004,62	0,00	200.941.771,13
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού	0,00	0,00	0,00	0,00	97.233.415,44	97.233.415,44
<b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>15.506.000,00</b>	<b>141.374.544,57</b>	<b>11.100.221,94</b>	<b>32.961.004,62</b>	<b>97.233.415,44</b>	<b>298.175.186,57</b>

**Υποχρεώσεις**

Δάνεια και Υποχρεώσεις	7.135.741,19	26.649.378,01	1.461.739,47	31.090.789,97	97.014.430,02	163.352.078,66
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις	0,00	0,00	0,00	0,00	6.855.110,80	6.855.110,80
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>	<b>7.135.741,19</b>	<b>26.649.378,01</b>	<b>1.461.739,47</b>	<b>31.090.789,97</b>	<b>103.869.540,82</b>	<b>170.207.189,46</b>

Στα εμπορικά ακίνητα περιλαμβάνονται δύο οικόπεδα προς μελλοντική αξιοποίηση (μη μισθωμένα) εύλογης αξίας €5.340χιλ. (31.12.21)

Στα βιομηχανικά ακίνητα περιλαμβάνονται δύο ακίνητα προς μελλοντική αξιοποίηση (μη μισθωμένα) εύλογης αξίας €5.530χιλ. (31.12.21)

**Αποτέλεσμα, τομέων την 31.03.2021**

	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Ακίνητα	Εξυπηρετούμενα διαμερίσματα	Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα (ΣΔΙΤ)	Μη κατανεμημένα έσοδα / έξοδα	Σύνολο
Έσοδα από εξωτερικούς πελάτες	31.000,00	888.249,21	0,00	583.272,00	0,00	1.502.521,21
Έσοδα κοινοχρήστων / λοιπά έσοδα	0,00	84.669,22	0,00	0,00	4.109,94	88.779,16
<b>Σύνολο</b>	<b>31.000,00</b>	<b>972.918,43</b>	<b>0,00</b>	<b>583.272,00</b>	<b>4.109,94</b>	<b>1.591.300,37</b>
Έξοδα τομέων	(2.873,05)	(470.742,98)	0,00	(530.900,69)	(28.189,84)	(1.032.706,56)
Χρηματοοικονομικά έξοδα /έσοδα	0,00	(571.517,83)	0,00	157.699,57	0,00	(413.818,26)
<b>Αποτελέσματα ανά τομέα</b>	<b>28.126,95</b>	<b>(69.342,38)</b>	<b>0,00</b>	<b>210.070,88</b>	<b>(24.079,90)</b>	<b>144.775,55</b>
Φόρος εισοδήματος					149.292,99	149.292,99
<b>Καθαρά κέρδη περιόδου Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις τομέων την 31/12/2021</b>	<b>28.126,95</b>	<b>(69.342,38)</b>	<b>0,00</b>	<b>210.070,88</b>	<b>125.213,09</b>	<b>294.068,54</b>
<b>Περιουσιακά στοιχεία</b>						
Περιουσιακά στοιχεία Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού	4.406.000,00	148.615.202,82	11.100.000,00	39.159.863,92	0,00	203.281.066,74
	0,00	0,00	0,00	0,00	32.868.450,69	32.868.450,69
<b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>4.406.000,00</b>	<b>148.615.202,82</b>	<b>11.100.000,00</b>	<b>39.159.863,92</b>	<b>32.868.450,69</b>	<b>236.149.517,43</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>						
Δάνεια και Υποχρεώσεις	6.372.806,20	65.769.878,18	0,00	30.952.825,92	0,00	103.095.510,30
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις	0,00	0,00	0,00	0,00	6.760.374,46	6.760.374,46
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>	<b>6.372.806,20</b>	<b>65.769.878,18</b>	<b>0,00</b>	<b>30.952.825,92</b>	<b>6.760.374,46</b>	<b>109.855.884,76</b>

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

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

## 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	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
<b>Υπόλοιπο έναρξης</b>	<b>146.776.000,00</b>	<b>65.920.000,00</b>	<b>74.220.000,00</b>	<b>60.530.000,00</b>
Αγορές νέων επενδυτικών ακινήτων	758.734,07	7.869.572,74	758.734,07	7.861.872,74
Προσθήκες περιόδου	56.021,94	58.453.182,17	0,00	0,00
Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγ. εταιρειών	4.104.011,35	7.426.000,00	0,00	0,00
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων και δικαιωμάτων σε εύλογες αξίες	1.287.254,58	7.107.245,09	611.265,93	5.828.127,26
<b>Υπόλοιπο λήξης</b>	<b>152.982.021,94</b>	<b>146.776.000,00</b>	<b>75.590.000,00</b>	<b>74.220.000,00</b>

Οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρώνται στην εύλογη αξία βάσει εκτιμήσεων της διοίκησης οι οποίες υποστηρίζονται από εκθέσεις ανεξάρτητου Ορκωτού Εκτιμητή με βάση τις μεθόδους που είναι αποδεκτές από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Οι εύλογες αξίες των ακινήτων προσδιορίστηκαν κατά την 31.12.2021 από ανεξάρτητο εκτιμητή (SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.) βάσει των κανόνων και των μεθόδων που προβλέπονται από τα Εκτιμητικά Πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνομόνων (RICS Valuation Professional Standards 2017 – Red Book).

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

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

Η Εταιρεία κατά το πρώτο τρίμηνο 2022 απέκτησε τα εξής ακίνητα :

#### 1. Ακίνητο στην Αθήνα (serviced apartments)

Πρόκειται για μισθωμένο πενταόροφο ακίνητο 19 διαμερισμάτων που λειτουργεί σαν φοιτητική εστία, εύλογης αξίας €1.370 χιλ.

Η Εταιρεία απέκτησε κατά το πρώτο τρίμηνο 2022 μέσω της εξαγοράς των νέων θυγατρικών τα εξής ακίνητα:

#### 1. Ακίνητο στην Θεσσαλονίκη (serviced apartments)

Πρόκειται για αγορά δικαιώματος εκμετάλλευσης μισθωμένου οκταόροφου ακινήτου 85 διαμερισμάτων που λειτουργεί σαν φοιτητική εστία, μέσω εξαγοράς της εταιρείας VALOR IKE, με τη συνολική αξία του να ανέρχεται σε € 4.780 χιλ.

Κατά την 31/03/2022 δεν διενεργήθηκαν αποτιμήσεις ακινήτων, πλην των δύο νέων ακινήτων που αποκτήθηκαν.

### 6.2 Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/3/2022	31/12/2021	31/3/2022	31/12/2021
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από σύμβαση παραχώρησης	38.687.012,87	39.159.863,92	0,00	0,00
Ομολογιακά δάνεια σε συνδεμένη οντότητα	0,00	0,00	299.466,15	1.180.682,11
<b>Σύνολο</b>	<b>38.687.012,87</b>	<b>39.159.863,92</b>	<b>299.466,15</b>	<b>1.180.682,11</b>

**(α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από σύμβαση παραχώρησης**

	Όμιλος	
	31/3/2021	31/12/2021
<b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης</b>	<b>39.159.863,92</b>	<b>40.383.892,24</b>
Αύξηση απαιτήσεων	504.076,00	2.419.323,00
Μείωση Απαιτήσεων	(1.530.535,20)	(6.095.327,48)
Έσοδα από τόκους	553.608,15	2.435.708,44
Απόσβεση ΔΠΧΑ 9	0,00	16.267,72
<b>Υπόλοιπο λήξης</b>	<b>38.687.012,87</b>	<b>39.159.863,92</b>

  

	31/3/2022	31/12/2021
	Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	32.475.169,76
Κυκλοφορούν ενεργητικό	6.211.843,11	6.198.859,30
<b>Σύνολο</b>	<b>38.687.012,87</b>	<b>39.159.863,92</b>

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 εταιρίας 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.

**(β) Δάνεια σε συνδεδεμένη οντότητα**

	Εταιρεία	
	31/3/2022	31/12/2021
Ομολογιακά δάνεια σε συνδεδεμένες οντότητες	299.466,15	1.180.682,11
	<b>299.466,15</b>	<b>1.180.682,11</b>

Το ανωτέρω Ομολογιακό δάνειο προς την θυγατρική JPA ΑΕΕΣ, αποτιμάται στο αποσβέσιμο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και εξετάζεται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων για την ύπαρξη αναμενόμενων ζημιών απομείωσης. Κατά την τρέχουσα περίοδο αποπληρώθηκαν από την JPA ομολογίες αξίας €699 χιλ. Η εύλογη αξία του ανωτέρω χρηματοοικονομικού στοιχείου, δεν διαφέρει από την αξία που απεικονίζεται στα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας.

**6.3 Συμμετοχές σε θυγατρικές**

Οι συμμετοχές της Εταιρείας κατά την 31/03/2022 και 31/12/2021 έχουν ως εξής:

	Εταιρεία	
	31/3/2022	31/12/2021
<b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης</b>	<b>44.186.042,35</b>	<b>9.426.462,10</b>
Αγορές μετοχών από θυγατρική	0,00	18.000,00
Απόκτηση νέων θυγατρικών μέσω εισφοράς σε είδος	0,00	23.556.336,00
Αύξηση συμμετοχής σε θυγατρική	166.358,55	0,00
Απόκτηση νέων θυγατρικών με μετρητά	2.977.734,34	11.159.842,30
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	0,00	25.401,95
<b>Σύνολο</b>	<b>47.330.135,24</b>	<b>44.186.042,35</b>

Η Εταιρεία συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο των κάτωθι εταιρειών:

	31/03/2022	Κόστος	Ποσοστό
ΕΜΕΛ ΑΕ		962.500,00	90,13%
PASAL CYPRUS LTD		6.127,05	100%
ARVEN Α.Ε.		1.110.000,00	100%
JPA Α.Ε.Ε.Σ.		7.356.237,00	100%
MFGVR LTD		10.000,00	100%
ΘΕΣΜΙΑ ΑΕ		2.932.391,00	100%
STENHUS ΡΙΚΙΑ ΑΕ		1.909.416,00	100%
STENHUS ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ		7.505.522,00	100%
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΕ		3.452.635,00	100%
ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΕ		6.754.015,00	100%
ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.		2.168.598,55	100%
PREMIA ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑ Α.Ε.		25.000,00	100%
TOP REALTY Α.Ε.		5.877.111,17	100%
ZONAS Α.Ε.		4.282.848,13	100%
VALOR ΙΚΕ		2.977.734,34	100%
<b>Επενδύσεις σε θυγατρικές</b>		<b>47.330.135,24</b>	

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

Την 31.03.2022 υπογράφηκε η σύμβαση μεταβίβασης του 100% των μετοχών της εταιρείας VALOR ΙΚΕ.

Η εν λόγω εταιρεία ενσωματώθηκε στις Ενδιάμεσες Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα κατωτέρω.

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

(ποσά σε €) 31/03/2022	VALOR ΙΚΕ
<b>Περιουσιακά στοιχεία</b>	
<b>Μη κυκλοφορούντα</b>	
Επενδύσεις σε ακίνητα	4.780.000,00
Άυλα πάγια	0,01
Ενσώματα πάγια στοιχεία	11.724,20
Λοιπές απαιτήσεις	25.505,00
<b>Σύνολο</b>	<b>4.817.229,21</b>
<b>Κυκλοφορούντα</b>	
Λοιπές απαιτήσεις	465.868,39
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7.407,40
<b>Σύνολο</b>	<b>473.275,79</b>
<b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>5.290.505,00</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>	
<b>Μακροπρόθεσμες</b>	
Υποχρεώσεις μισθώσεων	1.431.534,73
<b>Σύνολο</b>	<b>1.431.534,73</b>

(ποσά σε €) 31/03/2022

**VALOR IKE****Βραχυπρόθεσμες**

Προμηθευτές	124.593,08
Υποχρεώσεις μισθώσεων	23.954,74
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	6.250,00
Λοιπές υποχρεώσεις	50.449,46
<b>Σύνολο</b>	<b>205.247,28</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>	<b>1.636.782,01</b>

**Σύνολο καθαρής θέσης**

<b>3.653.722,99</b>	
Μετρητά που καταβλήθηκαν	2.977.734,34
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων και δικαιωμάτων σε εύλογες αξίες	675.988,65

**6.4 Λοιπές απαιτήσεις**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/3/2022	31/12/2021	31/3/2022	31/12/2021
Χρεώστες διάφοροι	200.448,75	161.643,34	450.102,74	1.212,91
Ελληνικό Δημόσιο	999.702,83	724.009,98	277.450,06	39.509,08
Προκαταβολές	38.093,07	19.692,06	3.175,03	1.015,11
Έξοδα επομένων χρήσεων	149.149,75	51.742,72	116.577,58	45.402,96
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	0,00	59.322,60	0,00	59.322,60
<b>Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις</b>	<b>(484,12)</b>	<b>(484,12)</b>	<b>(84,12)</b>	<b>(84,12)</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>1.386.910,28</b>	<b>1.015.926,58</b>	<b>847.221,29</b>	<b>146.378,54</b>

Η απαίτηση από το Ελληνικό Δημόσιο αφορά κυρίως απαίτηση από ΦΠΑ. Η μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο ταυτίζεται με τις λογιστικές αξίες των απαιτήσεων.

**6.5 Δανειακές υποχρεώσεις**

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

	Όμιλος			
	31/3/2022		31/12/2021	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Ομολογιακά δάνεια	3.172.479,53	152.993.289,53	42.516.339,49	55.884.963,26
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	57.847,05	0,00	0,00	0,00
<b>Σύνολο δανείων</b>	<b>3.230.326,58</b>	<b>152.993.289,53</b>	<b>42.516.339,49</b>	<b>55.884.963,26</b>

	Εταιρεία			
	31/3/2022		31/12/2021	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Ομολογιακά δάνεια	120.529,44	99.374.649,44	39.663.519,13	1.916.233,61
<b>Σύνολο δανείων</b>	<b>120.529,44</b>	<b>99.374.649,44</b>	<b>39.663.519,13</b>	<b>1.916.233,61</b>

Η μεταβολή στις Δανειακές Υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/3/2022	31/12/2021	31/3/2022	31/12/2021
<b>Δανειακές Υποχρεώσεις έναρξης περιόδου</b>	<b>98.401.302,75</b>	<b>50.008.656,57</b>	<b>41.579.752,74</b>	<b>21.218.176,83</b>
Δανειακές Υποχρεώσεις Ουγατρικών που αποκτήθηκαν στην περίοδο	6.250,00	23.954.071,02		0,00
Αναλήψεις νέων δανείων	97.014.430,02	97.525.402,00	97.014.430,02	46.399.270,00
Αποπληρωμές δανείων	(39.518.766,74)	(69.186.826,84)	(39.258.980,00)	(22.137.694,09)
Κεφαλαιοποίηση δανείων	0,00	(3.900.000,00)	0,00	(3.900.000,00)
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	320.400,08	0,00	159.976,12	0,00
<b>Δανειακές Υποχρεώσεις λήξης περιόδου</b>	<b>156.223.616,11</b>	<b>98.401.302,75</b>	<b>99.495.178,88</b>	<b>41.579.752,74</b>

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/3/2022	31/12/2021	31/3/2022	31/12/2021
Μέχρι 1 έτος	3.230.326,58	42.516.339,49	120.529,44	39.663.519,13
Από 2 έως 5 έτη	125.879.108,80	28.651.862,51	99.374.649,44	1.916.233,61
Περισσότερο των 5 ετών	27.114.180,73	27.233.100,75	0,00	0,00
<b>Σύνολο</b>	<b>156.223.616,11</b>	<b>98.401.302,75</b>	<b>99.495.178,88</b>	<b>41.579.752,74</b>

Με την από 13.01.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς εγκρίθηκε το Ενημερωτικό Δελτίο, αναφορικά με την έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου από την Εταιρεία, συνολικού ποσού κατά κεφάλαιο έως €100.000.000, διάρκειας πέντε (5) ετών, διαιρούμενου σε έως 100.000 άυλες, κοινές, ανώνυμες, ομολογίες ονομαστικής αξίας εκάστης € 1.000. το οποίο καλύφθηκε πλήρως με συνέπεια την άντληση κεφαλαίων ύψους €100 εκατ. Οι δαπάνες έκδοσης ανήλθαν σε €2.986 χιλ. Η τελική απόδοση των Ομολογιών ορίστηκε σε 2,80% και το επιτόκιο των Ομολογιών σε 2,80% ετησίως.

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

Έναντι των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας έχουν εγγραφεί υποθήκες και προσημειώσεις ποσού €65.186 χιλ. Διευκρινίζεται ότι η Εταιρεία και ο Όμιλος μετά την αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων. είναι σε διαδικασία άρσης προσημειώσεων ποσού € 236.830 χιλ.

## 6.6 Υποχρεώσεις από μισθώσεις

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

	Όμιλος			Εταιρεία
	Μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων	Μισθώσεις Κτιρίων	Σύνολο	Μισθώσεις Κτιρίων
<b>Υπόλοιπο 1.1.2022</b>	<b>4.643.156,54</b>	<b>1.101.711,82</b>	<b>5.744.868,36</b>	<b>1.069.593,10</b>
Προσθήκες περιόδου	0,00	22.119,32	22.119,32	22.119,32
Μειώσεις περιόδου	0,00	(32.118,72)	(32.118,72)	
Μισθώσεις νέων θυγατρικών	1.455.489,47	0,00	1.455.489,47	0,00
Τόκοι περιόδου	34.145,69	16.265,38	50.411,07	16.265,38
Πληρωμές περιόδου	(73.906,95)	(38.400,00)	(112.306,95)	(38.400,00)
<b>Υπόλοιπο 31.03.2022</b>	<b>6.058.884,75</b>	<b>1.069.577,80</b>	<b>7.128.462,55</b>	<b>1.069.577,80</b>
Το υπόλοιπο αναλύεται σε :				
Μακροπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	5.872.923,56	977.291,82	6.850.215,38	977.291,82
Βραχυπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	185.961,19	92.285,98	278.247,17	92.285,98
	<b>6.058.884,75</b>	<b>1.069.577,80</b>	<b>7.128.462,55</b>	<b>1.069.577,80</b>
Υπόλοιπο 1.1.2021	0,00	92.427,44	92.427,44	92.427,44
Προσθήκες περιόδου	0,00	1.111.764,24	1.111.764,24	1.111.764,24
Μειώσεις περιόδου	0,00	(71.971,52)	(71.971,52)	(61.096,60)
Μισθώσεις νέων θυγατρικών	4.695.431,57	42.543,96	4.737.975,53	0,00
Τόκοι περιόδου	145.841,90	73.886,34	219.728,24	36.419,21
Πληρωμές περιόδου	(198.116,93)	(146.938,64)	(345.055,57)	(109.921,19)
<b>Υπόλοιπο 31.12.2021</b>	<b>4.643.156,54</b>	<b>1.101.711,82</b>	<b>5.744.868,36</b>	<b>1.069.593,10</b>

Το υπόλοιπο αναλύεται σε :

Μακροπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	4.482.339,04	1.009.239,47	5.491.578,51	981.368,73
Βραχυπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	160.817,50	92.472,35	253.289,85	88.224,37
	<b>4.643.156,54</b>	<b>1.101.711,82</b>	<b>5.744.868,36</b>	<b>1.069.593,10</b>

Η Μίσθωση στα Επενδυτικά ακίνητα αφορά:

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

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

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

### 6.7 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/3/2022	31/12/2021	31/3/2022	31/12/2021
Λοιπές υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	199.940,95	442.052,86	29.679,39	196.221,72
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	22.709,06	41.505,52	22.709,06	41.505,52
Έξοδα χρήσεως δουλεμμένα	1.057.113,90	248.621,31	704.167,66	98.566,61
Πιστωτές διάφοροι	308.345,77	273.303,60	15.682,86	17.074,55
<b>Σύνολο</b>	<b>1.588.109,68</b>	<b>1.005.483,29</b>	<b>772.238,97</b>	<b>353.368,40</b>

Κατά την λήξη της τρέχουσας περιόδου δεν υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές από φόρους στον Όμιλο και στην Εταιρεία. Η μεταβολή οφείλεται κυρίως στις προβλέψεις δεδουλευμένων τόκων.

Οι εύλογες αξίες τους ταυτίζονται περίπου με τις λογιστικές αξίες τους.

### 6.8 Λοιπά έξοδα

Στα Λοιπά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01/01/2022 - 31/3/2022	01/01/2021 - 31/3/2021	01/01/2022 - 31/3/2022	01/01/2021 - 31/3/2021
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	800.465,81	660.051,65	135.365,25	180.646,51
Παροχές τρίτων	38.649,63	56.620,27	22.245,73	10.888,56
Φόροι τέλη	93.369,06	13.250,13	85.842,46	12.143,73
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	65.776,31	5.919,73	65.776,31	5.919,73
Διάφορα έξοδα	108.443,80	39.980,93	47.902,89	34.455,37
<b>Σύνολο</b>	<b>1.106.704,61</b>	<b>775.822,71</b>	<b>357.132,64</b>	<b>244.053,90</b>

Η αύξηση των εξόδων στον Όμιλο οφείλεται κυρίως στις προσθήκες νέων θυγατρικών.

### 6.9 Χρηματοοικονομικά έξοδα

Στα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01/01/2022 - 31/3/2022	01/01/2021 - 31/3/2021	01/01/2022 - 31/3/2022	01/01/2021 - 31/3/2021
Τόκοι από Δάνεια τραπεζών	1.410.444,74	774.912,58	991.124,79	346.047,33
Τόκοι από Μισθώσεις	51.018,63	1.317,05	16.265,38	1.317,05
Λοιπά με τις χρηματοδοτήσεις έξοδα	164.539,74	224.153,45	179.755,79	224.138,45
<b>Σύνολο</b>	<b>1.626.003,11</b>	<b>1.000.383,08</b>	<b>1.187.145,96</b>	<b>571.502,83</b>



Η μεταβολή των χρηματοοικονομικών εξόδων στον Όμιλο οφείλεται στην προσθήκη νέων θυγατρικών (σημ.6.3) και στην Εταιρεία στην ανάληψη νέου ομολογιακού δανείου (σημ.6.5).

### 6.10 Κέρδη ανά μετοχή

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/3/2022	31/3/2021	31/3/2022	31/3/2021
<b>Κέρδη κατά μετοχή αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>	<b>1.698.940,34</b>	<b>290.996,41</b>	<b>352.914,28</b>	<b>57.784,70</b>
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	87.078.185	35.043.120	87.078.185	35.043.120
<b>Βασικά και απομειωμένα κέρδη κατά μετοχή σε ευρώ</b>	<b>0,0195</b>	<b>0,0083</b>	<b>0,0041</b>	<b>0,0016</b>

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
<b>Κέρδη κατά μετοχή αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>	<b>1.698.940,34</b>	<b>0,00</b>	<b>352.914,28</b>	<b>0,00</b>
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	87.215.241	0,00	87.215.241	0,00
<b>Απομειωμένα κέρδη κατά μετοχή σε ευρώ</b>	<b>0,0195</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0040</b>	<b>0,0000</b>

### 6.11 Συναλλαγές και Απαιτήσεις από Υποχρεώσεις προς Συνδεδεμένα Πρόσωπα

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

	Εταιρεία			
	31/03/2022		01/01/2022-31/03/2022	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
<b>ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ</b>				
JPA AEEΣ	299.466,15	0,00	25.034,16	0,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>299.455,15</b>	<b>0,00</b>	<b>25.034,16</b>	<b>0,00</b>

	31/12/2021		01/01/2021-31/03/2021	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
	<b>ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ</b>			
JPA AEEΣ	1.180.682,11	0,00	69.611,40	0,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>1.180.682,11</b>	<b>0,00</b>	<b>69.611,40</b>	<b>0,00</b>

	Όμιλος				Εταιρεία			
	31/03/2022		01/01/2022-31/03/2022		31/03/2022		01/01/2022-31/03/2022	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
<b>ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ</b>								
VIA FUTURA A.E	0,00	178.795,00	6.000,00	152.450,00	0,00	81.592,00	6.000,00	73.000,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>0,00</b>	<b>178.795,00</b>	<b>6.000,00</b>	<b>152.450,00</b>	<b>0,00</b>	<b>81.592,00</b>	<b>6.000,00</b>	<b>73.000,00</b>

	31/12/2021		01/01/2021-31/03/2021		31/12/2021		01/01/2021-31/03/2021	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
	<b>ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ</b>							
VIA FUTURA A.E	0,00	119.211,00	3.000,00	29.800,00	0,00	105.946,00	3.000,00	29.800,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>0,00</b>	<b>119.211,00</b>	<b>3.000,00</b>	<b>29.800,00</b>	<b>0,00</b>	<b>105.946,00</b>	<b>3.000,00</b>	<b>29.800,00</b>

Παροχές προς τη Διοίκηση	Όμιλος		Εταιρεία	
	01/01-31/03/2022	01/01-31/03/2021	01/01.-31/03/2022	01/01-31/03/2021
Αμοιβές διευθυντικών στελεχών	125.131,20	74.540,60	125.131,20	74.540,60
Αμοιβές Δ.Σ	20.100,00	7.999,98	20.100,00	7.999,98
	<b>145.231,20</b>	<b>82.540,58</b>	<b>145.231,20</b>	<b>82.540,58</b>

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

Οι συναλλαγές με τη θυγατρική JPA ΑΕΕΣ αφορούν απαίτηση από ομολογιακό δάνειο.

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

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

### 6.12 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις

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

Υποχρεώσεις -απαιτήσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Παραχωρημένες υποθήκες & προσημειώσεις - Οικόπεδα και Κτίρια	65.185.542,67	306.085.542,67	2.040.000,00	219.760.000,00
<b>Σύνολο</b>	<b>65.185.542,67</b>	<b>306.085.542,67</b>	<b>2.040.000,00</b>	<b>219.760.000,00</b>

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

Επί των μετοχών των θυγατρικών εταιρειών ARVEN ΑΕ, STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΡΙΚΙΑ, STENHUS ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ, ΑΔΑΜ ΤΕΝ, TOP Realty, ZONAS ΑΕ υφίσταται ενέχυρο υπέρ των τραπεζών-πιστωτών τους.

Διευκρινίζεται ότι ο Όμιλος είναι σε διαδικασία άρσης προσημειώσεων και υποθηκών ποσού € 236.830 χιλ. καθώς έχει προβεί σε αποπληρωμή των σχετικών δανειακών υποχρεώσεων.

Σημειώνεται ότι η Εταιρεία είναι σε διαδικασία άρσης των ενεχύρων επί των μετοχών των θυγατρικών εταιρειών Top Realty ΑΕ και ZONAS ΑΕ.

Δεν υπάρχουν δικαστικές υποθέσεις των εταιριών του Ομίλου, συνεπώς δεν αναμένεται να προκύψουν επιβαρύνσεις.

### 6.13 Γεγονότα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

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

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

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

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

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

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

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

Δεν υπάρχουν άλλα γεγονότα μεταγενέστερα των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31ης Μαρτίου 2022, τα οποία να αφορούν είτε την Εταιρία είτε τον Όμιλο και για τα οποία να επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς ( ΔΓΧΑ).

Οι παρούσες ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 20 Μαΐου 2022 και έχουν υπογραφεί, από τους κάτωθι:

**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 ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

Η συνημμένη Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της **PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** την 20η Μαΐου 2022 και έχει αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας [www.premia.gr](http://www.premia.gr)