

# PREMIA

*Properties*

**PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία**

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

**περιόδου  
(1 Ιανουαρίου έως 30 Σεπτεμβρίου 2022)**

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

## ΣΕΛΙΔΑ

I. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ.....	3
II. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΟΜΙΛΟΥ.....	4
III. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ .....	5
IV. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ .....	6
V. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ .....	6
VI. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ .....	7
ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΕΣ ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΣΥΝΟΠΤΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.....	8
1 . Γενικές πληροφορίες .....	8
2. Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών .....	9
2.1 Βάση κατάρτισης της ανέλεγκτης ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.....	9
2.2 Υιοθέτηση των ΔΠΧΑ.....	10
3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης .....	12
4. Περιγραφή και διαχείριση των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων .....	12
4.1 Κίνδυνος που σχετίζεται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα .....	12
4.2 Κίνδυνος Πανδημίας COVID -19.....	12
4.3 Ενεργειακή κρίση και γεωπολιτικές εξελίξεις.....	13
4.4 Κίνδυνος αγοράς .....	13
4.5 Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων.....	14
4.6 Κίνδυνοι που αφορούν στη χρηματοδότηση του Ομίλου.....	14
4.7 Κίνδυνος ρευστότητας.....	14
4.8 Πιστωτικός κίνδυνος .....	15
4.9 Κίνδυνοι που αφορούν τη δραστηριότητα της θυγατρικής Εταιρείας JPA AEEΣ.....	15
4.10 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων.....	15
5. Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς τομείς.....	16
6. Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες επί των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων.....	18
6.1 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	18
6.2 Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος.....	19
6.3 Συμμετοχές σε θυγατρικές.....	20
6.4 Συμμετοχές σε συγγενείς.....	22
6.5 Λοιπές απαιτήσεις.....	22
6.6 Δανειακές υποχρεώσεις.....	22
6.7 Υποχρεώσεις από μισθώσεις.....	24
6.8 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	24
6.9 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	25
6.10 Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα .....	25
6.11 Λοιπά λειτουργικά έξοδα .....	25
6.12 Χρηματοοικονομικά έξοδα .....	25
6.13 Κέρδη ανά μετοχή.....	26
6.14 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	26
6.15 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις .....	27
6.16 Αναμόρφωση Χρηματοοικονομικών καταστάσεων περιόδου 30/09/2022.....	28
6.17 Γεγονότα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.....	28

## I. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
<b>Ενεργητικό</b>					
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6.1	181.275.843,68	146.776.000,00	81.546.694,80	74.220.000,00
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων		6.284.430,84	12.934.389,50	6.284.430,84	12.934.389,50
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	6.2	32.173.398,35	32.961.004,62	0,00	1.180.682,11
Ενσώματα πάγια		672.215,10	714.617,53	641.713,72	710.369,37
Δικαιώματα χρήσης παγίων		978.045,12	1.078.963,90	978.045,12	1.050.005,74
Άυλα πάγια		26.672,24	25.541,81	22.925,04	21.519,29
Συμμετοχές σε θυγατρικές	6.3	0,00	0,00	56.522.223,24	44.186.042,35
Συμμετοχές σε συγγενείς	6.4	3.006.658,56	0,00	3.006.658,56	0,00
Υπεραξία		4.410.813,32	4.410.813,32	0,00	0,00
Δεσμευμένες καταθέσεις		1.500.000,00	0,00	1.500.000,00	0,00
Λοιπές απαιτήσεις		66.384,57	38.929,17	32.703,28	34.692,88
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων</b>		<b>230.394.461,78</b>	<b>198.940.259,85</b>	<b>150.535.394,60</b>	<b>134.337.701,24</b>
<b>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</b>					
Εμπορικές απαιτήσεις		796.539,61	689.278,53	278.500,18	210.796,04
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	6.2	6.237.810,71	6.198.859,30	0,00	0,00
Λοιπές απαιτήσεις	6.5	954.628,85	1.015.926,58	353.116,10	146.378,54
Δεσμευμένες καταθέσεις		5.583.127,56	7.431.812,96	89.311,41	3.249.632,49
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		68.726.990,26	21.873.380,21	66.131.733,23	19.933.714,76
<b>Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων</b>		<b>82.299.096,99</b>	<b>37.209.257,58</b>	<b>66.852.660,92</b>	<b>23.540.521,83</b>
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>		<b>312.693.558,77</b>	<b>236.149.517,43</b>	<b>217.388.055,52</b>	<b>157.878.223,07</b>
<b>Ίδια Κεφάλαια</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		(996.022,15)	(48.336,05)	(996.022,15)	(48.336,05)
<b>Σύνολο</b>		<b>42.567.558,85</b>	<b>43.515.244,95</b>	<b>42.567.558,85</b>	<b>43.515.244,95</b>
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		12.681.040,30	79.960.512,25	12.707.130,17	79.986.593,16
Αποθεματικά		53.656.387,12	53.082.038,48	52.033.303,08	51.927.636,58
Αποτελέσματα εις νέο		25.294.672,77	(50.636.037,26)	6.495.843,44	(63.338.932,94)
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας</b>		<b>134.199.659,04</b>	<b>125.921.758,42</b>	<b>113.803.835,54</b>	<b>112.090.541,75</b>
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		375.201,18	371.874,25	0,00	0,00
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>134.574.860,22</b>	<b>126.293.632,67</b>	<b>113.803.835,54</b>	<b>112.090.541,75</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>					
<b>Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>					
Δανειακές υποχρεώσεις	6.6	160.943.235,71	55.884.963,26	99.168.347,91	1.916.233,61
Υποχρεώσεις μισθώσεων	6.7	6.692.370,28	5.491.578,51	928.076,52	981.368,73
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		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	6.8	3.135.559,25	2.670.510,39	1.423.601,67	1.265.408,41
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>171.584.913,24</b>	<b>64.860.800,16</b>	<b>102.233.774,10</b>	<b>4.876.758,75</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>					
Προμηθευτές		600.053,07	1.152.949,32	163.842,64	805.810,67
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		0,00	67.022,65	0,00	0,00
Δανειακές υποχρεώσεις	6.6	4.011.712,44	42.516.339,49	329.640,87	39.663.519,13
Υποχρεώσεις μισθώσεων	6.7	307.749,25	253.289,85	96.225,97	88.224,37
Λοιπές υποχρεώσεις	6.9	1.614.270,55	1.005.483,29	760.736,40	353.368,40
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>6.533.785,31</b>	<b>44.995.084,60</b>	<b>1.350.445,88</b>	<b>40.910.922,57</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>178.118.698,55</b>	<b>109.855.884,76</b>	<b>103.584.219,98</b>	<b>45.787.681,32</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<b>312.693.558,77</b>	<b>236.149.517,43</b>	<b>217.388.055,52</b>	<b>157.878.223,07</b>

## II. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	Σημείωση	Όμιλος			
		01.01- 30.09.2022	01.01- 30.09.2021	01.07- 30.09.2022	01.07- 30.09.2021
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων		8.394.776,99	4.273.308,98	3.040.976,23	2.225.176,48
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών		2.103.735,55	2.243.635,71	842.458,00	668.450,40
<b>Σύνολο εσόδων</b>		<b>10.498.512,54</b>	<b>6.516.944,69</b>	<b>3.883.434,23</b>	<b>2.893.626,88</b>
Αποτελέσματα από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες		6.509.389,73	2.627.830,06	38.275,00	0,00
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	6.10	(2.723.953,31)	(2.226.036,03)	(853.783,89)	(774.793,55)
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού		(1.153.311,99)	(556.440,96)	(373.555,14)	(236.939,69)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων		(184.284,67)	(138.059,52)	(64.508,50)	(94.705,78)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	6.11	(1.682.581,83)	(1.478.078,53)	(662.198,64)	(593.978,31)
Άλλα έσοδα		116.815,59	274.645,01	50.120,71	259.473,55
<b>Λειτουργικά κέρδη</b>		<b>11.380.586,06</b>	<b>5.020.804,72</b>	<b>2.017.783,77</b>	<b>1.452.683,10</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα		2.277.417,41	1.807.601,93	479.419,73	632.014,29
Χρηματοοικονομικά έξοδα	6.12	(4.503.976,20)	(3.054.930,95)	(1.346.674,90)	(1.207.569,55)
<b>Κέρδη από συνήθεις δραστηριότητες</b>		<b>9.154.027,27</b>	<b>3.773.475,70</b>	<b>1.150.528,60</b>	<b>877.127,84</b>
Κέρδη από απόκτηση θυγατρικών		0,00	150.230,49	0,00	0,00
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>9.154.027,27</b>	<b>3.923.706,19</b>	<b>1.150.528,60</b>	<b>877.127,84</b>
Φόρος εισοδήματος		(30.771,16)	(972.299,96)	0,00	(410.077,03)
<b>Κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>		<b>9.123.256,11</b>	<b>2.951.406,23</b>	<b>1.150.528,60</b>	<b>467.050,81</b>
<b>Τα καθαρά κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες αποδίδονται:</b>					
Μετόχους της Εταιρείας		9.119.929,18	2.949.641,66	1.150.304,01	467.522,18
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		3.326,93	1.764,57	224,59	(471,37)
<b>Σύνολο</b>		<b>9.123.256,11</b>	<b>2.951.406,23</b>	<b>1.150.528,60</b>	<b>467.050,81</b>
<b>Βασικά κέρδη ανά μετοχή ιδιοκτητών μητρικής από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>					
Από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	6.13	0,1056	0,0546	0,0133	0,0086
<b>Απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή ιδιοκτητών μητρικής από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>					
Από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	6.13	0,1053	0,0546	0,0133	0,0000

## III. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	Σημείωση	Εταιρεία			
		01.01- 30.09.2022	01.01- 30.09.2021	01.07- 30.09.2022	01.07- 30.09.2021
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων		3.903.700,66	3.263.136,12	1.350.090,23	1.221.815,90
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών		1.192.916,46	343.293,71	213.094,00	145.986,40
<b>Σύνολο εσόδων</b>		<b>5.096.617,12</b>	<b>3.606.429,83</b>	<b>1.563.184,23</b>	<b>1.367.802,30</b>
Αποτελέσματα από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες		4.003.017,93	2.686.477,26	0,00	0,00
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	6.10	(1.166.725,93)	(852.970,77)	(351.190,16)	(372.274,15)
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού		(1.153.311,99)	(556.440,96)	(373.555,14)	(236.939,69)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων		(177.250,64)	(138.396,01)	(61.755,96)	(95.060,58)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	6.11	(1.072.145,15)	(895.592,97)	(213.913,63)	(323.167,90)
Άλλα έσοδα		37.846,90	93.849,07	4.894,47	79.350,90
<b>Λειτουργικά κέρδη</b>		<b>5.568.048,24</b>	<b>3.943.355,45</b>	<b>567.663,81</b>	<b>419.710,88</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα		59.670,26	156.924,69	4.888,00	16.006,03
Χρηματοοικονομικά έξοδα	6.12	(3.056.969,41)	(1.306.735,96)	(1.019.927,19)	(522.088,50)
<b>Κέρδη από συνήθεις δραστηριότητες</b>		<b>2.570.749,09</b>	<b>2.793.544,18</b>	<b>(447.375,38)</b>	<b>(86.371,59)</b>
Κέρδη προ φόρων		<b>2.570.749,09</b>	<b>2.793.544,18</b>	<b>(447.375,38)</b>	<b>(86.371,59)</b>
Φόρος εισοδήματος		(15.435,70)	(724.346,78)	0,00	(197.913,23)
<b>Κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>		<b>2.555.313,39</b>	<b>2.069.197,40</b>	<b>(447.375,38)</b>	<b>(284.284,82)</b>
<b>Τα καθαρά κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες αποδίδονται:</b>					
Μετόχους της Εταιρείας		2.555.313,39	2.069.197,40	(447.375,38)	(284.284,82)
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Σύνολο</b>		<b>2.555.313,39</b>	<b>2.069.197,40</b>	<b>(447.375,38)</b>	<b>(284.284,82)</b>

## IV. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ

	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
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 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	2.949.641,66	2.949.641,66	1.764,57	2.951.406,23
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0,00	(1.539.616,52)	0,00	0,00	(1.539.616,52)	0,00	(1.539.616,52)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	26.041.665,50	48.958.331,14	0,00	0,00	74.999.996,64	0,00	74.999.996,64
Ίδιες μετοχές	(22.625,55)	0,00	0,00	0,00	(22.625,55)	0,00	(22.625,55)
<b>Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2021</b>	<b>43.539.754,25</b>	<b>80.105.512,25</b>	<b>52.842.302,02</b>	<b>(62.248.293,88)</b>	<b>114.239.274,64</b>	<b>333.055,72</b>	<b>114.572.330,36</b>
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 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	9.119.929,18	9.119.929,18	3.326,93	9.123.256,11
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0,00	(8,96)	0,00	0,00	(8,96)	0,00	(8,96)
Συμψηφισμός ζημιών με υπέρ το άρτιο	0,00	(67.279.462,99)	0,00	67.279.462,99	0,00	0,00	0,00
Ίδιες μετοχές	(947.686,10)	0,00	0,00	0,00	(947.686,10)	0,00	(947.686,10)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	0,00	0,00	105.666,50	0,00	105.666,50	0,00	105.666,50
Τακτικό αποθεματικό	0,00	0,00	468.682,14	(468.682,14)	0,00	0,00	0,00
<b>Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2022</b>	<b>42.567.558,85</b>	<b>12.681.040,30</b>	<b>53.656.387,12</b>	<b>25.294.672,77</b>	<b>134.199.659,04</b>	<b>375.201,18</b>	<b>134.574.860,22</b>

## V. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

	Μετοχικό κεφάλαιο & Ίδιες Μετοχές	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά & Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 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	2.069.197,40	2.069.197,40
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0,00	(1.539.616,52)	0,00	0,00	(1.539.616,52)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	26.041.665,50	48.958.331,14	0,00	0,00	74.999.996,64
Ίδιες μετοχές	(22.625,55)	0,00	0,00	0,00	(22.625,55)
<b>Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2021</b>	<b>43.539.754,25</b>	<b>80.131.593,16</b>	<b>51.716.303,58</b>	<b>(65.210.265,59)</b>	<b>110.177.385,40</b>
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 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	2.555.313,39	2.555.313,39
Συμψηφισμός ζημιών με υπέρ το άρτιο	0,00	(67.279.462,99)	0,00	67.279.462,99	0,00
Ίδιες μετοχές	(947.686,10)	0,00	0,00	0,00	(947.686,10)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	0,00	0,00	105.666,50	0,00	105.666,50
<b>Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2021</b>	<b>42.567.558,85</b>	<b>12.707.130,17</b>	<b>52.033.303,08</b>	<b>6.495.843,44</b>	<b>113.803.835,54</b>

## VI. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01- 30.09.2022	01.01- 30.09.2021	01.01- 30.09.2022	01.01- 30.09.2021
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>				
Κέρδη προ φόρων	9.154.027,27	3.923.706,19	2.570.749,09	2.793.544,18
Πλέον / μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις	184.284,67	138.059,52	177.250,64	138.396,01
Προβλέψεις	0,00	0,00	0,00	0,00
Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(6.509.389,73)	(2.627.830,06)	(4.003.017,93)	(2.686.477,26)
Έσοδα από τόκους / λοιπά έσοδα	(2.277.417,41)	(1.957.832,42)	(59.670,26)	(102.150,34)
Λοιπές προβλέψεις προσωπικού	105.666,50	0,00	105.666,50	0,00
Χρεωστικοί τόκοι	4.442.961,88	3.036.292,83	3.009.179,34	1.288.097,84
Χρεωστικοί Τόκοι Μισθώσεων ΔΠΧΑ 16	61.014,32	18.638,12	47.790,07	18.638,12
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές κεφαλαίου κίνησης				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(100.858,91)	1.798.619,38	(272.452,10)	(122.461,68)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων εκτός δανείων	(679.607,30)	3.796.406,92	(763.275,93)	297.441,73
Μείωση / (αύξηση) χρηματοοικονομικών στοιχείων στο αποσβέσιμο κόστος	748.654,86	2.659.191,11	0,00	0,00
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>5.129.336,15</b>	<b>10.785.251,59</b>	<b>812.219,42</b>	<b>1.625.028,60</b>
Μείον:				
Χρεωστικοί τόκοι καταβλημένοι	(2.891.061,70)	(2.480.345,49)	(1.662.037,01)	(1.023.322,90)
Καταβλημένοι φόροι	(97.793,81)	0,00	(15.435,70)	0,00
<b>Καθαρές Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>	<b>2.140.480,64</b>	<b>8.304.906,10</b>	<b>(865.253,29)</b>	<b>601.705,70</b>
<b>Ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες</b>				
Απόκτηση / αύξηση συμμετοχών σε θυγατρικές	(4.520.288,71)	(1.022.910,50)	(4.527.696,11)	(1.022.910,50)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	0,00	0,00	(9.173.010,00)	0,00
Αγορά ιδίων μετοχών	(947.686,10)	0,00	(947.686,10)	0,00
Νέες επενδύσεις / προκαταβολές νέων επενδύσεων	(25.978.198,47)	(33.128.474,14)	(6.214.430,84)	(29.663.217,39)
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων	(15.920,72)	(646.980,99)	(15.920,72)	(646.980,99)
Πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων	0,00	79.053,45	867.441,10	4.008.437,45
Τόκοι εισπραχθέντες	2.247.129,73	157.011,45	59.670,26	156.924,69
Επιστροφές προκαταβολών	7.953.543,00	0,00	7.953.543,00	0,00
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>	<b>(21.261.421,27)</b>	<b>(34.562.300,73)</b>	<b>(11.998.089,41)</b>	<b>(27.167.746,74)</b>
<b>Ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>				
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0,00	46.420.498,27	0,00	46.420.498,27
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	0,00	386.000,90	0,00	0,00
Αύξηση / (Μείωση) μετοχικού κεφαλαίου νέων θυγατρικών	0,00	(4.000.000,00)	0,00	0,00
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	110.562.194,00	90.972.681,00	100.000.000,00	46.399.270,00
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	(2.985.569,98)	0,00	(2.985.569,98)	0,00
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων	(41.665.653,48)	(62.679.253,73)	(39.545.980,00)	(21.133.588,25)
Αποπληρωμή υποχρεώσεων μίσθωσης	(194.438,90)	(354.192,61)	(67.409,93)	(72.421,20)
Μεταβολή Δεσμευμένων καταθέσεων	258.019,04	(5.171.267,26)	1.660.321,08	(2.483.188,79)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>	<b>65.974.550,68</b>	<b>65.574.466,57</b>	<b>59.061.361,17</b>	<b>69.130.570,03</b>
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου(α) + (β) + (γ)	46.853.610,05	39.317.071,94	46.198.018,47	42.564.528,99
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	21.873.380,21	1.863.606,35	19.933.714,76	170.695,56
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου νέων θυγατρικών	0,00	2.667.044,75	0,00	0,00
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου</b>	<b>68.726.990,26</b>	<b>43.847.723,04</b>	<b>66.131.733,23</b>	<b>42.735.224,55</b>

Οι Επιλεγμένες Επεξηγηματικές Σημειώσεις που παρατίθενται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 30ης Σεπτεμβρίου 2022

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

Της περιόδου από 1η Ιανουαρίου έως 30η Σεπτεμβρίου 2022

**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 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.). Η ιστοσελίδα της Εταιρείας είναι ([www.premia.gr](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 Σεπτεμβρίου 2022 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας ήταν 16 άτομα, έναντι 10 ατόμων, για τον Όμιλο και την Εταιρεία, την 30 Σεπτεμβρίου 2021.

**Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου**

Το τρέχον Διοικητικό Συμβούλιο έχει τριετή θητεία η οποία λήγει την 18η Μαΐου 2024 με παράταση μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική συνέλευση των Μετόχων που θα συγκληθεί μετά το τέλος της θητείας του και μέχρι τη λήψη της σχετικής απόφασης. Το Διοικητικό Συμβούλιο εξελέγη από την Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 19η Μαΐου 2021 και συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή του την ίδια ημέρα. Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου έχει ως εξής:

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

**Μετοχική Σύνθεση της Εταιρείας**

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας κατά την 30.09.2022 είχε ως εξής:

Μέτοχοι	Ποσοστό Συμμετοχής %
Sterner Stenhus Greece AB	41,62%
Fastighets AB Balder	17,22%
Nequiter Invest AB	10,70%
NOE Μεταλλικά Κατασκευαί ΑΕ	7,95%
Elias Tsiklos Holdings LTD	1,95%
Λοιποί μέτοχοι (επενδυτικό κοινό)	20,55%

**Δομή του Ομίλου**

Στον κατωτέρω πίνακα παρατίθενται οι συμμετοχές της Εταιρείας, άμεσες και έμμεσες, ως αυτές είχαν την 30.09.2022 και 31.12.2021:



Εταιρεία	Έδρα	Δραστηριότητα	Ποσοστό % Συμμετοχής 30.09.2022	Ποσοστό % Συμμετοχής 31.12.2021	Μέθοδος Ενοποίησης
E.M.E.Λ. A.E	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	90,13%	90,13%	Ολική
PASAL CYPRUS LTD	Κύπρος	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
MFGVR LTD	Κύπρος	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
ARVEN A.E.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
JPA A.E.E.Σ.	Ελλάδα	Διαχείριση Σχολικών Μονάδων	100%	100%	Ολική
ΘΕΣΜΙΑ A.E.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
PREMIA ΡΙΚΙΑ A.E.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
PREMIA ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ A.E.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 A.E.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
ΑΔΑΜ ΤΕΝ A.E.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ A.E.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ A.E.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
TOP REALTY A.E.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
ZONAS A.E.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
VALOR I.K.E.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	-	Ολική

Την 31.03.2022 υπογράφηκε από την Εταιρεία η σύμβαση απόκτησης του 100% των μετοχών της Εταιρείας Valor αντί τιμήματος € 2,98 εκ., η οποία κατέχει το δικαίωμα μακροχρόνιας εκμετάλλευσης ακινήτου που λειτουργεί σαν φοιτητική εστία στη Θεσσαλονίκη σε εκτέλεση προσυμφώνου αγοράς της 23.12.2021.

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 Σεπτεμβρίου 2022, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 15 Νοεμβρίου 2022 και έχουν δημοσιοποιηθεί με την ανάρτηση τους στο διαδίκτυο, στη διεύθυνση [www.premia.gr](http://www.premia.gr).

## 2. Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών

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

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση του Ομίλου και της Εταιρείας για την περίοδο που έληξε την 30η Σεπτεμβρίου 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 (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 2021 και οι οποίες είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας [www.premia.gr](http://www.premia.gr), με εξαίρεση την υιοθέτηση των νέων και τροποποιημένων προτύπων όπως παρατίθενται κατωτέρω (Σημείωση 2.2.1)

Όπου κρίθηκε απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία αναπροσαρμόστηκαν για να συμβαδίζουν με αλλαγές στην παρουσίαση κατά την τρέχουσα περίοδο. Οι πραγματοποιηθείσες αναταξινομήσεις (σημειώσεις 6.10, 6.11, και 6.16) αναλύονται λεπτομερώς στις επιμέρους σημειώσεις και δεν έχουν σημαντική επίδραση στην παρουσίαση των χρηματοοικονομικών στοιχείων.

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 και τα χρηματοοικονομικά στοιχεία, τα οποία αποτιμώνται στο αποσβέσιμο κόστος.

## 2.2 Υιοθέτηση των ΔΠΧΑ

### 2.2.1 Νέα ΔΠΧΑ, διερμηνείες και τροποποιήσεις που τέθηκαν σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2022

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 2022.

- **ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων, ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις, IAS 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία και Ετήσιες Αναβαθμίσεις 2018-2020 ΔΠΧΑ (Τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Το ΣΔΛΠ εξέδωσε, περιορισμένου πεδίου, τροποποιήσεις σε πρότυπα, ως κατωτέρω:

- ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων: οι τροποποιήσεις επικαιροποιούν μία παραπομπή του ΔΠΧΑ 3 στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για Χρηματοοικονομικές Αναφορές χωρίς αλλαγή στις λογιστικές απαιτήσεις του προτύπου για συνενώσεις επιχειρήσεων.
  - ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις: οι τροποποιήσεις απαγορεύουν τη μείωση του κόστους των ενσώματων ακίνητοποιήσεων με ποσά που λαμβάνονται από την πώληση στοιχείων που παράγονται ενώ η Εταιρεία προετοιμάζει το περιουσιακό στοιχείο για την προοριζόμενη χρήση του. Τα έσοδα από τις πωλήσεις και το σχετικό κόστος αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.
  - ΔΛΠ 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία: οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν τις δαπάνες εκπλήρωσης μιας σύμβασης, στο πλαίσιο της αξιολόγησης της σύμβασης εάν είναι επαχθής.
  - Μικρές τροποποιήσεις διενεργήθηκαν στις Ετήσιες Αναβαθμίσεις 2018-2020 στα πρότυπα ΔΠΧΑ 1- Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, στο ΔΠΧΑ 9-Χρηματοοικονομικά Μέσα, στο ΔΠΛ 41-Γεωργία και στα ενδεικτικά παραδείγματα που συνοδεύουν το ΔΠΧΑ 16-Μισθώσεις
- Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχαν σημαντική επίπτωση στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

- **ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις-Εκπτώσεις ενοικίου που σχετίζονται με τον COVID-19 μετά την 30η Ιουνίου 2021 (Τροποποιήσεις)**

Η Τροποποίηση εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Απριλίου 2021, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένων των οικονομικών καταστάσεων που δεν έχουν ακόμη εγκριθεί για έκδοση κατά την 31η Μαρτίου 2021. Τον Μάρτιο του 2021, το ΣΔΛΠ τροποποίησε τους όρους της πρακτικής διευκόλυνσης που παρέχεται στον μισθωτή να αντιμετωπίσει λογιστικά οποιαδήποτε αλλαγή ή έκπτωση επί μισθωμάτων ως συνέπεια του COVID-19, με τον ίδιο τρόπο βάσει των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 16, εάν η αλλαγή ή έκπτωση δεν θεωρείτο τροποποίηση της μίσθωσης. Με βάση την τροποποίηση, η πρακτική διευκόλυνση εφαρμόζεται για μειώσεις σε πληρωμές μισθωμάτων και επηρεάζει πληρωμές που οφείλονται την ή πριν από την 30η Ιουνίου 2022, εφόσον πληρούνται οι υπόλοιπες προϋποθέσεις της πρακτικής διευκόλυνσης. Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχαν σημαντική επίπτωση στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

### 2.2.2 Νέα Δ.Π.Χ.Α. και τροποποιήσεις που θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2022 και ο Όμιλος δεν έχει υιοθετήσει νωρίτερα

- **ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του**

Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν μια αναγνωρισμένη ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 10 και εκείνες του ΔΛΠ 28, για την αντιμετώπιση της πώλησης ή της εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι ένα πλήρες κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε στεγάζεται σε μια θυγατρική είτε όχι). Ένα μερικό κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν τα στοιχεία αυτά στεγάζονται σε θυγατρική. Το Δεκέμβριο του 2015 το

ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

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

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Ωστόσο, λόγω της πανδημίας COVID-19 το ΣΔΛΠ ανέβαλε την ημερομηνία εφαρμογής κατά ένα έτος, δηλαδή από την 1η Ιανουαρίου 2023, δίνοντας περισσότερο χρόνο στις εταιρείες να προσδιορίσουν τυχόν αλλαγές στην ταξινόμηση των υποχρεώσεων. Οι τροποποιήσεις έχουν στόχο την επίτευξη συνέπειας στην εφαρμογή των απαιτήσεων του προτύπου, βοηθώντας τις εταιρείες να καθορίσουν κατά πόσο ο δανεισμός και οι λοιπές υποχρεώσεις με αβέβαιη ημερομηνία διακανονισμού ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης. Οι τροποποιήσεις επηρεάζουν την παρουσίαση των υποχρεώσεων στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης, ενώ δεν τροποποιούν τις υφιστάμενες απαιτήσεις αναφορικά με την επιμέτρηση ή το χρόνο αναγνώρισης ενός περιουσιακού στοιχείου, υποχρέωσης, εσόδου ή εξόδου ή τις γνωστοποιήσεις επί των στοιχείων αυτών. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τις απαιτήσεις ταξινόμησης για το δανεισμό, τον οποίο μπορεί να διακανονίσει μία εταιρεία εκδίδοντας συμμετοχικούς τίτλους.

Τον Νοέμβριο του 2021, το ΣΔΛΠ εξέδωσε ένα προσχέδιο έκθεσης το οποίο διευκρινίζει την ταξινόμηση των υποχρεώσεων που υπόκεινται σε όρους συμμόρφωσης σε ημερομηνία μεταγενέστερη της περιόδου αναφοράς. Ειδικότερα, το ΣΔΛΠ πρότεινε τροποποιήσεις περιορισμένου πεδίου στο ΔΛΠ 1, οι οποίες αντιστρέφουν τις τροποποιήσεις του 2020 που απαιτούν από τις οντότητες να ταξινομήσουν ως βραχυπρόθεσμες ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις που υπόκεινται σε τήρηση όρων συμμόρφωσης, μόνο εντός των επόμενων δώδεκα μηνών μετά την περίοδο αναφοράς, εάν οι όροι συμμόρφωσης δεν πληρούνται στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Οι προτάσεις αφορούν στο να παρουσιάζουν οι οντότητες ξεχωριστά τις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις που υπόκεινται σε τήρηση όρων συμμόρφωσης εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς. Επιπροσθέτως, θα απαιτούνται πρόσθετες γνωστοποιήσεις όταν οι οντότητες δεν τηρούν τους όρους συμμόρφωσης στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Οι προτάσεις θα τεθούν σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024 και θα πρέπει να εφαρμοστούν αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, ενώ επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Το ΣΔΛΠ πρότεινε επίσης, την αναβολή της έναρξης ισχύος των τροποποιήσεων του 2020 αναφορικά με την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες, μέχρι την εφαρμογή των προτάσεων του προσχέδιου έκθεσης. Οι τροποποιήσεις συμπεριλαμβανομένων των προτάσεων του προσχέδιου έκθεσης δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2: Γνωστοποίηση των Λογιστικών Πολιτικών (Τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την εφαρμογή κρίσης επί της σημαντικότητας στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αντικαθιστούν την απαίτηση γνωστοποίησης «σημαντικών» λογιστικών πολιτικών με την απαίτηση γνωστοποίησης «ουσιωδών» λογιστικών πολιτικών. Επίσης, προστίθενται οδηγίες και επεξηγηματικά παραδείγματα στη Δήλωση Πρακτικής για να βοηθήσουν στην εφαρμογή της έννοιας του ουσιώδους κατά τη διενέργεια κρίσεων στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

- **ΔΛΠ 8 Λογιστικές πολιτικές, αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων (Τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή και ισχύουν για αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και αλλαγές σε λογιστικές εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται κατά ή μετά την έναρξη αυτής της περιόδου. Οι τροποποιήσεις εισάγουν νέο ορισμό της λογιστικής εκτίμησης ως νομισματικά ποσά στις οικονομικές καταστάσεις που υπόκεινται σε αβεβαιότητα επιμέτρησης. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ποιες είναι οι αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και πώς διαφέρουν από τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και τις διορθώσεις λαθών. Η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

### 3. 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. 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 επιδιώκει 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 31.12.2021, 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 Κίνδυνος Πανδημίας COVID -19

Η ελληνική οικονομία, όπως και η παγκόσμια, εξακολουθεί να είναι αντιμέτωπη με τις επιπτώσεις της πανδημίας οι οποίες ωστόσο έχουν αμβλυνθεί σημαντικά σε σχέση με τα προηγούμενα δύο έτη ως αποτέλεσμα της πρόοδου του εθνικού προγράμματος εμβολιασμού σε συνδυασμό με τη σταδιακή χαλάρωση των περιοριστικών μέτρων αντιμετώπισης της πανδημίας.

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. Τυχόν παρατεταμένη διάρκεια της πανδημίας λόγω π.χ. ενδεχόμενης εμφάνισης νέων, ανθεκτικών στα εμβόλια, μεταλλάξεων και η τυχόν επιβολή περαιτέρω περιοριστικών μέτρων για την αντιμετώπισή της, ενδέχεται να έχει 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.

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

(α) οι αποτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου δεν υπόκεινται στο σχολιασμό περί εκτιμητικής αβεβαιότητας «subject to material valuation uncertainty» κατά την πλέον πρόσφατη ημερομηνία εκτίμησης (30.06.2022) και

(β) τα έσοδα από μισθώματα δεν έχουν επηρεαστεί μέχρι στιγμής από την πανδημία.

Ο Όμιλος παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις της πανδημίας και των επιπτώσεων αυτής με σκοπό να λαμβάνει έγκαιρα τυχόν απαραίτητες αποφάσεις και να προχωρά σε σχετικές δράσεις προσαρμόζοντας τη λειτουργία του στις εκάστοτε επικρατούσες συνθήκες.

### 4.3 Ενεργειακή κρίση και γεωπολιτικές εξελίξεις

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

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

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

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

### 4.4 Κίνδυνος αγοράς

#### 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 και στα έσοδα που μπορεί να αποφέρει. 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 κλπ.) για τα οποία αναμένεται επαρκής ζήτηση και εμπορικότητα τουλάχιστον σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα με βάση τα σημερινά δεδομένα και τις προβλέψεις.

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

Ο 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.

#### 4.5 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.

#### 4.6 Κίνδυνοι που αφορούν στη χρηματοδότηση του Ομίλου

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

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

#### 4.7 Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

Επίσης, η Εταιρεία 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.

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

Σημαντικό τμήμα των εσόδων του Ομίλου από μισθώματα προέρχεται από τρεις (3) μισθωτές που ανήκουν κυρίως στον κλάδο των βιομηχανικών ακινήτων , που συνολικά αντιπροσωπεύουν το 35% των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων, με ημερομηνία αναφοράς την 30.09.2022. Επομένως, ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε κίνδυνο αντισυμβαλλομένου και τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των συγκεκριμένων μισθώσεων από πλευράς των μισθωτών, με όρους δυσμενέστερους για τον Όμιλο, ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου.

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

Για την ελαχιστοποίηση 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.

Χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού Ομίλου	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	178.626.000,00	178.626.000,00
<b>Σύνολο</b>	-	-	<b>178.626.000,00</b>	<b>178.626.000,00</b>

Χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού Εταιρείας	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	78.990.000,00	78.990.000,00
<b>Σύνολο</b>	-	-	<b>78.990.000,00</b>	<b>78.990.000,00</b>

### Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία

Οι ακόλουθοι πίνακες συνοψίζουν την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων των υποχρεώσεων του Ομίλου, τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 30 Ιουνίου 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021, αντίστοιχα:

Υποχρεώσεις Ομίλου	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Δανειακές Υποχρεώσεις 31.12.2021	-	-	98.401.302,75	98.401.302,75
Δανειακές Υποχρεώσεις 30.09.2022	-	-	164.954.948,15	164.954.948,15

Υποχρεώσεις Εταιρείας	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Δανειακές Υποχρεώσεις 31.12.2021	-	-	41.579.752,74	41.579.752,74
Δανειακές Υποχρεώσεις 30.09.2022	-	-	99.497.988,78	99.497.988,78

Τα στοιχεία υποχρεώσεων που περιλαμβάνονται στους ανωτέρω πίνακες αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος και η λογιστική τους αξία προσεγγίζει την εύλογη αξία τους.

Κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021, 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:

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

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

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 30.09.2022

01.01 - 30.09.2022	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Ακίνητα	Εξυπηρετούμενα διαμερίσματα	Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα	Μη κατανεμημένα έσοδα / έξοδα	Σύνολο
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	625.793,11	6.604.232,37	917.752,51	228.999,00	18.000,00	<b>8.394.776,99</b>
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	0,00	0,00	0,00	1.614.453,00	0,00	<b>1.614.453,00</b>
Έσοδα κοινοχρήστων	0,00	489.282,55	0,00	0,00	0,00	<b>489.282,55</b>
<b>Σύνολο εσόδων</b>	<b>625.793,11</b>	<b>7.093.514,92</b>	<b>917.752,51</b>	<b>1.843.452,00</b>	<b>18.000,00</b>	<b>10.498.512,54</b>
Αποτέλεσμα από επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	(266.358,55)	5.285.570,00	1.138.127,31	352.050,97	0,00	<b>6.509.389,73</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>359.434,56</b>	<b>12.379.084,92</b>	<b>2.055.879,82</b>	<b>2.195.502,97</b>	<b>18.000,00</b>	<b>17.007.902,27</b>



Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(102.804,40)	(1.178.276,74)	(54.657,60)	(1.388.214,57)	0,00	(2.723.953,31)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων	0,00	0,00	0,00	0,00	(184.284,67)	(184.284,67)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα / Παροχές σε εργαζόμενους	0,00	0,00	0,00	0,00	(2.835.893,82)	(2.835.893,82)
Άλλα έσοδα	0,00	0,00	0,00	0,00	116.815,59	116.815,59
Χρηματοοικονομικά έξοδα (έσοδα)	(149.303,87)	(693.541,65)	(14.485,33)	1.132.286,00	(2.501.513,94)	(2.226.558,79)
<b>Κέρδη προ φόρων ανά τομέα</b>	<b>107.326,29</b>	<b>10.507.266,53</b>	<b>1.986.736,89</b>	<b>1.939.574,40</b>	<b>(5.386.876,84)</b>	<b>9.154.027,27</b>
Φόρος	0,00	0,00	0,00	0,00	(30.771,16)	(30.771,16)
<b>Κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες μετά φόρων</b>	<b>107.326,29</b>	<b>10.507.266,53</b>	<b>1.986.736,89</b>	<b>1.939.574,40</b>	<b>(5.417.648,00)</b>	<b>9.123.256,11</b>
<b>Περιουσιακά στοιχεία</b>						
Επενδύσεις σε ακίνητα	15.496.000,00	125.586.500,00	20.043.343,68	20.150.000,00	0,00	181.275.843,68
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	0,00	0,00	0,00	38.411.209,06	0,00	38.411.209,06
Υπεραξία	14.411,92	4.396.401,40	0,00	0,00	0,00	4.410.813,32
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων	2.782.500,00	3.431.930,84	70.000,00	0,00	0,00	6.284.430,84
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού	0,00	0,00	0,00	0,00	82.311.261,87	82.311.261,87
<b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>18.292.911,92</b>	<b>133.414.832,24</b>	<b>20.113.343,68</b>	<b>58.561.209,06</b>	<b>82.311.261,87</b>	<b>312.693.558,77</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>						
Δάνεια και Υποχρεώσεις	6.720.012,57	25.999.460,55	1.451.194,38	40.481.801,31	97.302.598,87	171.955.067,68
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις	0,00	0,00	0,00	0,00	6.163.630,87	6.163.630,87
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>	<b>6.720.012,57</b>	<b>25.999.460,55</b>	<b>1.451.194,38</b>	<b>40.481.801,31</b>	<b>103.466.229,74</b>	<b>178.118.698,55</b>

Στα εμπορικά ακίνητα περιλαμβάνονται δύο οικόπεδα προς μελλοντική αξιοποίηση (μη μισθωμένα) εύλογης αξίας €5.370χιλ. (30.09.2022). Στα βιομηχανικά ακίνητα περιλαμβάνονται δύο ακίνητα προς μελλοντική αξιοποίηση (μη μισθωμένα) εύλογης αξίας €5.530χιλ. (30.09.2022)

#### Αποτέλεσμα τομέων την 30.09.2021 και Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις τομέων την 31.12.2021

	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Ακίνητα	Εξυπηρετούμενα διαμερίσματα	Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα	Μη κατανεμημένα έσοδα / έξοδα	Σύνολο
<b>01.01- 30.09.2021</b>						
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	279.480,17	3.993.828,81	0,00		0,00	4.273.308,98
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	0,00	0,00	0,00	1.900.342,00	0,00	1.900.342,00
Έσοδα κοινοχρήστων	0,00	343.293,71	0,00	0,00	0,00	343.293,71
<b>Σύνολο</b>	<b>279.480,17</b>	<b>4.337.122,52</b>	<b>0,00</b>	<b>1.900.342,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.516.944,69</b>
Αποτέλεσμα από επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	1.697,48	2.626.132,58	0,00	0,00	0,00	2.627.830,06
<b>Σύνολο</b>	<b>281.177,65</b>	<b>6.963.255,10</b>	<b>0,00</b>	<b>1.900.342,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9.144.774,75</b>
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(69.627,38)	(900.222,67)	0,00	(1.358.185,98)	0,00	(2.328.036,03)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων	0,00	0,00	0,00	0,00	(138.059,52)	(138.059,52)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα / Παροχές σε εργαζόμενους	0,00	0,00	0,00	0,00	(1.932.519,49)	(1.932.519,49)
Άλλα έσοδα	0,00	233.049,45	0,00	0,00	41.595,56	274.645,01
Χρηματοοικονομικά έξοδα (έσοδα)	(22.473,39)	(1.221.553,40)	0,00	(3.302,23)	0,00	(1.247.329,02)
<b>Κέρδη προ φόρων ανά τομέα</b>	<b>189.076,88</b>	<b>5.074.528,48</b>	<b>0,00</b>	<b>538.853,79</b>	<b>(2.028.983,45)</b>	<b>3.773.475,70</b>
Κέρδη από απόκτηση θυγατρικής	0,00	0,00	0,00	0,00	150.230,49	150.230,49
Φόρος					(972.299,96)	(972.299,96)
<b>Κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες μετά φόρων</b>	<b>189.076,88</b>	<b>5.074.528,48</b>	<b>0,00</b>	<b>538.853,79</b>	<b>(2.851.052,92)</b>	<b>2.951.406,23</b>
<b>31.12.2021</b>						
<b>Περιουσιακά στοιχεία</b>						
Επενδύσεις σε ακίνητα	4.406.000,00	131.270.000,00	11.100.000,00	0,00	0,00	146.776.000,00
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	0,00	0,00	0,00	39.159.863,92	0,00	39.159.863,92
Υπεραξία	14.411,92	4.396.401,40	0,00	0,00	0,00	4.410.813,32
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων	0,00	12.934.389,50	0,00	0,00	0,00	12.934.389,50
Μη κατανεμημένα περιουσιακά στοιχεία	0,00	0,00	0,00	0,00	32.868.450,69	32.868.450,69
<b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>4.420.411,92</b>	<b>148.600.790,90</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>

Υποχρεώσεις	30.09.2022		31.12.2021		30.09.2021	
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 και τα έσοδα του προέρχονται από μισθώματα, παροχή υπηρεσιών και κοινόχρηστα που παρέχονται διαρκώς στο χρόνο.

Σχετικά με τις παραπάνω αναλύσεις αναφέρουμε ότι:

(α) Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των τομέων.

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

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

(δ) Τα στοιχεία υποχρεώσεων επιχειρηματικών τομέων αποτελούνται από τις βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις δανείων και μισθώσεων. Οι μη κατανεμημένες υποχρεώσεις την 30 Σεπτεμβρίου 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021 αποτελούνται κυρίως από τις λοιπές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

## 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	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	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	23.121.625,90	7.869.572,74	3.323.676,87	7.861.872,74
Προσθήκες περιόδου	385,243,03	0,00	0,00	0,00
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	0,00	58.453.182,17	0,00	0,00
Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγ. εταιρειών	4.483.585,02	7.426.000,00	0,00	0,00
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων και δικαιωμάτων σε εύλογες αξίες	6.509.389,73	7.107.245,09	4.003.017,93	5.828.127,26
<b>Υπόλοιπο λήξης</b>	<b>181.275.843,68</b>	<b>146.776.000,00</b>	<b>81.546.694,80</b>	<b>74.220.000,00</b>

### Αγορές Επενδυτικών Ακινήτων

Ο Όμιλος προχώρησε εντός του ενιαμίνου 2022 στις κάτωθι επενδύσεις, οι οποίες συνέβαλαν στη διασπορά του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του Ομίλου :

- Την 31<sup>η</sup> Μαρτίου 2022, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση μισθωμένου πενταόροφου ακινήτου, 19 διαμερισμάτων, το οποίο λειτουργεί ως φοιτητική εστία, συνολικής επιφάνειας 526,74 τ.μ., επί ακινήτου που βρίσκεται στην οδό Καστελόριζου 4 στην Κυψέλη, Αττικής. Το τίμημα για την απόκτησή ανήλθε σε € 0,72 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού € 0,05 εκ.) ενώ η εύλογη αξία του κατά την 30.06.2022, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, να ανέρχεται σε € 1,39 εκ.
- Την 31<sup>η</sup> Μαρτίου 2022, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 100% των μετοχών της Εταιρείας Valor I.K.E. η οποία θεωρήθηκε ως εξαγορά μιας ομάδας περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και όχι συνένωση επιχειρήσεων και η οποία διαθέτει, μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης, μισθωμένο ακίνητο οκτώ ορόφων, 85 διαμερισμάτων το οποίο λειτουργεί ως φοιτητική εστία, συνολικής επιφάνειας 4.666,2 τ.μ., επί ακινήτου που βρίσκεται στην οδό Βαλαωρίτου 10 & Ορφανίδου στην Θεσσαλονίκη. Το τίμημα για την απόκτησή ανήλθε σε € 2,98 εκ., η αξία των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού της αποκτηθείσας εταιρείας ανήλθαν σε € 4,62 εκ. και € 1,64 εκ. αντίστοιχα, ενώ η εύλογη αξία του κατά την 30.06.2022, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, να ανέρχεται σε € 4,94 εκ.
- Την 25<sup>η</sup> Μαΐου 2022, η θυγατρική Εταιρεία PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ προχώρησε στην απόκτηση μισθωμένου ακινήτου, σχολικών κτιρίων, αθλητικών και πολιτιστικών εγκαταστάσεων των Εκπαιδευτηρίων Δούκα, συνολικής επιφάνειας 23.113,91 τ.μ., επί ακινήτου που βρίσκεται στην οδό Μεσογείων 515 & Κυπρίων Αγωνιστών στο Μαρούσι, Αττικής.

Το τίμημα για την απόκτησή ανήλθε σε € 19,63 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού € 0,17 εκ.) ενώ η εύλογη αξία του κατά την 30.06.2022, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, να ανέρχεται σε € 20,15 εκ.

4. Την 13<sup>η</sup> Ιουλίου 2022 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση μισθωμένου εξάρωρου ακινήτου 49 διαμερισμάτων στην Πάτρα, που λειτουργεί σαν φοιτητική εστία, συνολικής επιφάνειας 2.068 τ.μ., που βρίσκεται στην οδό Καραϊσκάκη 132 στην Πάτρα, Αχαΐας, σε εκτέλεση προσυμφώνου αγοράς της 23.12.2021. Το τίμημα για την απόκτησή ανήλθε σε € 2,5 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού € 0,57 εκ.)

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. Η πλέον πρόσφατη αποτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων του Ομίλου, με ημερομηνία 30.6.2022 διενεργήθηκε από τον ανεξάρτητο εκτιμητή SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε. Κατά την 30.09.2022 δεν διενεργήθηκαν αποτιμήσεις ακινήτων. Επίσης, την 29<sup>η</sup> Ιουλίου 2022 η Εταιρεία συμφώνησε με την LEROY MERLIN την μίσθωση κέντρου αποθήκευσης τύπου dark store στη Θεσσαλονίκη. Η συμφωνία αφορά την ανάπτυξη και την μίσθωση ακινήτου 2.730 τ.μ., το οποίο βρίσκεται εντός οικοπέδου ιδιοκτησίας της Premia Properties, στην Θεσσαλονίκη 19 στη Θεσσαλονίκη. Το έργο αναμένεται να ολοκληρωθεί τον Ιανουάριο του 2023 με την μίσθωση, διάρκειας 9 ετών να ξεκινάει τον Φεβρουάριο του 2023 με τα ετήσια έσοδα από μισθώματα να ανέρχονται σε €130 χιλ.

#### Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων

- Την 01.04.2021, ο Όμιλος απέκτησε μέσω της θυγατρικής Μεσσηνιακά Ακίνητα Α.Ε. δύο (2) επενδυτικά ακίνητα μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης, με αντισυμβαλλόμενη την εταιρία με την επωνυμία «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING (ΛΗΖΙΝΓΚ) ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», τα οποία βρίσκονται:
  - στο 7ο Χλμ. Ε.Ο. Καλαμάτας-Τρίπολης, Καλαμάτα με συνολική αξία της χρηματοδοτικής μίσθωσης ύψους € 3.884.127. Η διάρκεια της εν λόγω σύμβασης ορίζεται σε 264 μήνες, καθώς ξεκίνησε τον Αύγουστο 2008 και λήγει τον Ιούλιο 2030.
  - στη Α' Πάροδος Δημοτικού Σταδίου 2, Κατερίνη με συνολική αξία της χρηματοδοτικής μίσθωσης ύψους € 876.571. Η διάρκεια της εν λόγω σύμβασης ορίζεται σε 204 μήνες, καθώς ξεκίνησε τον Δεκέμβριο 2010 και λήγει τον Νοέμβριο 2027.
 Τα εν λόγω επενδυτικά ακίνητα ο Όμιλος τα είχε στην κυριότητα του από την χρήση 2021 και ως εκ τούτου κατά τα οριζόμενα από την νομοθεσία, είχαν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία τους κατά την 31.12.2021.
- Την 01.04.2022, ο Όμιλος απέκτησε μέσω της θυγατρικής VALOR IKE ένα (1) επενδυτικό ακίνητο μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης ποσού € 1.210.300, με αντισυμβαλλόμενη την Εκκλησία της Ελλάδος. Η διάρκεια της εν λόγω σύμβασης ορίζεται σε 480 μήνες, καθώς ξεκίνησε τον Σεπτέμβριο 2014 και λήγει τον Αύγουστο 2054.

Το δικαίωμα χρήσης επενδυτικών ακινήτων αναγνωρίζεται αρχικά στο κόστος κτήσης των ακινήτων και στη συνέχεια στην εύλογη αξία τους. Επομένως, με βάση τα ανωτέρω δεδομένα της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, το δικαίωμα χρήσης το οποίο αναγνωρίστηκε αρχικά στο συνολικό ποσό των € 5.970.998, έχει ως εξής:

Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων έναρξης περιόδου:	7.426.000
Αρχική Αναγνώριση Δικαιωμάτων Valor:	1.210.300
Πλέον: Κεφαλαιουχικά Έξοδα:	633.208
Πλέον: Επιπρόσθετη Αξία απόκτησης θυγατρικής Valor	2.895.711
Πλέον: Προσθήκες	6.649
Πλέον: Υπεραξία αποτίμησης ακινήτων σε εύλογη αξία την 30.06.2022:	180.781
<b>Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων τέλους περιόδου:</b>	<b>12.352.649</b>

## 6.2 Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από σύμβαση παραχώρησης	38.411.209,06	39.159.863,92	0,00	0,00
Ομολογιακά δάνεια σε συνδεμένη οντότητα	0,00	0,00	0,00	1.180.682,11
<b>Σύνολο</b>	<b>38.411.209,06</b>	<b>39.159.863,92</b>	<b>0,00</b>	<b>1.180.682,11</b>

## (α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από σύμβαση παραχώρησης

	Όμιλος	
	30.09.2022	31.12.2021
<b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης</b>	<b>39.159.863,92</b>	<b>40.383.892,24</b>
Αύξηση απαιτήσεων	1.614.453,00	2.419.323,00
Μείωση Απαιτήσεων	(4.649.205,60)	(6.095.327,48)
Έσοδα από τόκους	2.245.397,74	2.435.708,44
Μείωση Πρόβλεψης πιστωτικών ζημιών	40.700,00	16.267,72
<b>Υπόλοιπο λήξης</b>	<b>38.411.209,06</b>	<b>39.159.863,92</b>
	<b>30.09.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	32.173.398,35	32.961.004,62
Κυκλοφορούν ενεργητικό	6.237.810,71	6.198.859,30
<b>Σύνολο</b>	<b>38.411.209,06</b>	<b>39.159.863,92</b>

Η 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	
	30.09.2022	31.12.2021
Ομολογιακά δάνεια σε συνδεδεμένες οντότητες	0,00	1.180.682,11
	<b>0,00</b>	<b>1.180.682,11</b>

Το δάνειο αποπληρώθηκε πλήρως στις 22.07.2022.

## 6.3 Συμμετοχές σε θυγατρικές

Οι συμμετοχές της Εταιρείας κατά την 30.09.2022 και 31.12.2021 έχουν ως εξής:

	Εταιρεία	
	30.09.2022	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 / (μείωση) συμμετοχής σε θυγατρική	183.436,55	0,00
Απόκτηση νέων θυγατρικών με μετρητά	2.979.734,34	11.159.842,30
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	9.173.010,00	25.401,95
<b>Σύνολο</b>	<b>56.522.223,24</b>	<b>44.186.042,35</b>

Παρατίθεται ανάλυση του κόστους των συμμετοχών της Εταιρείας σε θυγατρικές όπως αυτό παρουσιάζεται στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας την 30 Σεπτεμβρίου 2022 και στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2021 καθώς και λοιπές πληροφορίες:

Έδρα	Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις	30.09.2022		31.12.2021		
		Αξία Συμμετοχής	Ποσοστό Συμμετοχής	Αξία Συμμετοχής	Ποσοστό Συμμετοχής	
EMEL A.E.	Ελλάδα	2016	962.500,00	90,13%	962.500,00	90,13%
PASAL CYPRUS LTD	Κύπρος	2012	26.127,05	100%	6.127,05	100%

ARVEN A.E.	Ελλάδα	2016	1.110.000,00	100%	1.110.000,00	100%
JPA A.E.E.Σ.	Ελλάδα	2016	7.356.237,00	100%	7.356.237,00	100%
MFGVR LTD	Ελλάδα	2012	10.000,00	100%	10.000,00	100%
ΘΕΣΜΙΑ ΑΕ	Κύπρος	2016	2.932.391,00	100%	2.932.391,00	100%
PREMIA ΡΙΚΙΑ Α.Ε.	Ελλάδα	2016	1.909.416,00	100%	1.909.416,00	100%
PREMIA ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ Α.Ε.	Ελλάδα	2016	7.505.522,00	100%	7.505.522,00	100%
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 Α.Ε.	Ελλάδα	2016	3.452.635,00	100%	3.452.635,00	100%
ΑΔΑΜ ΤΕΝ Α.Ε.	Ελλάδα	2016	6.754.015,00	100%	6.754.015,00	100%
ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.	Ελλάδα	2016	2.228.598,55	100%	2.002.240,00	100%
PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ Α.Ε.	Ελλάδα	2021	8.983.000,00	100%	25.000,00	100%
TOP REALTY Α.Ε.	Ελλάδα	2019	5.877.111,17	100%	5.877.111,17	100%
ZONAS Α.Ε.	Ελλάδα	2019	4.282.848,13	100%	4.282.848,13	100%
VALOR I.K.E.	Ελλάδα	2016	3.131.822,34	100%	-	-
<b>Επενδύσεις σε θυγατρικές</b>			<b>56.522.223,24</b>		<b>44.186.042,35</b>	

Οι θυγατρικές ενοποιούνται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Οι χρήσεις 2016-2021 όλων των ανωτέρω εταιρειών πλην των MFGVR LTD, PASAL CYPRUS LTD και VALOR IKE έχουν ελεγχθεί φορολογικά από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Οι χρήσεις 2016 -2021 των Ελληνικών 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.

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.

Την 25.10.2022 η Εταιρεία προχώρησε σε πώληση της θυγατρικής PASAL CYPRUS LTD έναντι τιμήματος €100 χιλ.

#### Απόκτηση της θυγατρικής εντός της περιόδου

Την 31.3.2022, η Εταιρεία απέκτησε το 100% των μετοχών της Εταιρείας VALOR I.K.E., η οποία κατά την ημερομηνία της απόκτησης είχε στην ιδιοκτησία τους, μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης (σημείωση 6.1) οκταόροφο κτήριο εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων 4.666,2 τ.μ. επί οικοπέδου 603,42 τ.μ. που βρίσκεται στην οδό Βαλαωρίτου 10 & Ορφανίδου στην Θεσσαλονίκη, πλήρως μισθωμένο.

Η Διοίκηση της Εταιρείας αξιολόγησε την εν λόγω επένδυση ως απόκτηση περιουσιακού στοιχείου ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων που δεν αποτελούν επιχείρηση και δεν εμπίπτουν στον ορισμό της επιχειρηματικής συνένωσης. Από τέτοιου είδους συναλλαγές δεν προκύπτει υπεραξία. Σε περιπτώσεις της αυτής, ο αποκτών διαπιστώνει και αναγνωρίζει τα επιμέρους αναγνωρίσιμα αποκτηθέντα περιουσιακά στοιχεία και τους αναληφθείσες υποχρεώσεις. Επομένως, η απόκτηση αυτή είναι εκτός πεδίου εφαρμογής του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων».

Το τίμημα της επένδυσης στην ανωτέρω θυγατρική, ήτοι € 2.980 χιλ., ήταν ίσο με την εύλογη αξία των καθαρών περιουσιακών τους στοιχείων κατά την ημερομηνία της απόκτησής τους. Για την περίοδο από 01 Απριλίου 2022 έως 30 Σεπτεμβρίου 2022, η αποκτηθείσα εταιρεία εισέφερε στον Όμιλο συνολικά καθαρά κέρδη € 541 χιλ., εκ των οποίων ποσό ύψους € 465 χιλ. αφορούν κέρδη από αναπροσαρμογή του ακινήτου κατά την 30 Ιουνίου 2022.

Η πραγματική αξία των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν ήταν κατά την 31 Μαρτίου 2022:

(ποσά σε €) 31/03/2022	<b>VALOR IKE</b>
<b>Περιουσιακά στοιχεία</b>	
<b>Μη κυκλοφορούντα</b>	
Επενδύσεις σε ακίνητα	4.106.011,00
Άυλα πάγια	0,01
Ενσώματα πάγια στοιχεία	11.724,20
Λοιπές απαιτήσεις	25.505,00
<b>Σύνολο</b>	<b>4.143.241</b>

(ποσά σε €) 31/03/2022	VALOR IKE
<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>4.616.516</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>	
<b>Μακροπρόθεσμες</b>	
Υποχρεώσεις μισθώσεων	1.431.534,73
<b>Σύνολο</b>	<b>1.431.534,73</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες</b>	
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>
<b>Σύνολο καθαρής θέσης</b>	<b>2.979.734,34</b>
Μετρητά που καταβλήθηκαν	2.979.734,34

#### 6.4 Συμμετοχές σε συγγενείς

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

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

(β) Προχώρησαν σε μεταβίβαση από την Arcela Investments Limited στη Premia Properties του 40% των μετοχών της IQ Karela M.A.E. έναντι ποσού €3.007 χιλ. και ταυτόχρονα προσυμφώνησαν τη μεταβίβαση του υπολοίπου 60% των μετοχών αυτής κατά την ολοκλήρωση της ανάπτυξης του ακινήτου και έναρξης λειτουργίας του ως συγκροτήματος μικτών χρήσεων.

Κατά την συγκεκριμένη περίοδο δεν υπήρξε καμία επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις καθώς η εταιρεία δεν έχει αναπτύξει ακόμα σημαντική δραστηριότητα.

#### 6.5 Λοιπές απαιτήσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Χρεώστες διάφοροι	123.229,74	161.643,34	13.350,28	1.212,91
Ελληνικό Δημόσιο	586.447,57	724.009,98	202.143,06	39.509,08
Προκαταβολές	110.484,71	6.717,91	49.853,22	1.015,11
Λογ./σμοί διαχ/σεως προκαταβολών & πιστώσεων	0,00	12.974,15	0,00	0,00
Έξοδα επομένων χρήσεων	134.950,95	51.742,72	87.853,66	45.402,96
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	0,00	59.322,60	0,00	59.322,60
<b>Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις</b>				
	(484,12)	(484,12)	(84,12)	(84,12)
<b>Σύνολο</b>	<b>954.628,85</b>	<b>1.015.926,58</b>	<b>353.116,10</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.

#### 6.6 Δανειακές υποχρεώσεις

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.

Ομολογιακά δάνεια Σύνολο δανείων	Όμιλος			
	30.09.2022		31.12.2021	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
	4.011.712,44	160.943.235,71	42.516.339,49	55.884.963,26
	<b>4.011.712,44</b>	<b>160.943.235,71</b>	<b>42.516.339,49</b>	<b>55.884.963,26</b>

Ομολογιακά δάνεια Σύνολο δανείων	Εταιρεία			
	30.09.2022		31.12.2021	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
	329.640,87	99.168.347,91	39.663.519,13	1.916.233,61
	<b>329.640,87</b>	<b>99.168.347,91</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	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	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 Θυγατρικών που αποκτήθηκαν στην χρήση	0,00	23.954.071,02	0,00	0,00
Αναλήψεις νέων δανείων	107.576.624,02	97.525.402,00	97.014.430,02	46.399.270,00
Αποπληρωμές δανείων	(41.665.653,48)	(69.186.826,84)	(39.545.980,00)	(22.137.694,09)
Κεφαλαιοποίηση δανείων	0,00	(3.900.000,00)	0,00	(3.900.000,00)
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	642.674,86	0,00	449.786,02	0,00
<b>Δανειακές Υποχρεώσεις λήξης περιόδου</b>	<b>164.954.948,15</b>	<b>98.401.302,75</b>	<b>99.497.988,78</b>	<b>41.579.752,74</b>

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Μέχρι 1 έτος	4.011.712,45	42.516.339,49	329.640,87	39.663.519,13
Από 2 έως 5 έτη	126.013.446,26	28.651.862,51	99.168.347,91	1.916.233,61
Περισσότερο των 5 ετών	34.929.789,43	27.233.100,75	0,00	0,00
<b>Σύνολο</b>	<b>164.954.948,14</b>	<b>98.401.302,75</b>	<b>99.497.988,78</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 Ομολογίων ορίστηκε σε 2,80% και το επιτόκιο των Ομολογίων σε 2,80% ετησίως.

Έπειτα από αναχρηματοδότηση της Εταιρείας με την έκδοση του ομολογιακού δανείου των 100 εκατ. ευρώ τον Ιανουάριο 2022, και με την χρήση μέρος του ποσού του νέου δανείου, την 02.02.2022 αποπληρώθηκε το κοινό ομολογιακό δάνειο αρχικού ύψους € 41 εκατ. εκδόσεως της Εταιρείας, ποσού €39,4 εκατ. συμπεριλαμβανομένων τόκων και αναπόσβεστων εξόδων έκδοσης δανείου ύψους € 307χιλ.. τα οποία καταχωρήθηκαν στα έξοδα της περιόδου.

Η θυγατρική εταιρεία PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ την 27.06.2022 εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού κεφαλαίου ύψους € 10.610 χιλ., το οποίο καλύφθηκε από την Alpha Bank, ως ομολογιούχο, για αγορά ακινήτου.

Έναντι των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας έχουν εγγραφεί υποθήκες και προσημειώσεις επί των επενδύσεων σε ακίνητα ποσού €56.102 χιλ. Διευκρινίζεται ότι η Εταιρεία και ο Όμιλος μετά την αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων είναι σε διαδικασία άρσης προσημειώσεων ποσού € 7.490 χιλ.

Δεν συνέτρεξε περίπτωση τροποποίησης δανειακής υποχρέωσης κατά το πρώτο ενιάμηνο 2022 για την Εταιρεία και τον Όμιλο. Ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένος σε συναλλαγματικό κίνδυνο σε σχέση με τα δάνειά του, αφού τα δάνεια είναι στο λειτουργικό νόμισμα.

**6.7 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 01.01.2022</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	117.124,38	47.790,07	164.914,45	47.790,07
Πληρωμές περιόδου	(239.953,35)	(115.200,00)	(355.153,35)	(115.200,00)
<b>Υπόλοιπο 30.09.2022</b>	<b>5.975.817,04</b>	<b>1.024.302,49</b>	<b>7.000.119,53</b>	<b>1.024.302,49</b>
Το υπόλοιπο αναλύεται σε :				
Μακροπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	5.764.293,76	928.076,52	6.692.370,28	928.076,52
Βραχυπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	211.523,28	96.225,97	307.749,25	96.225,97
	<b>5.975.817,04</b>	<b>1.024.302,49</b>	<b>7.000.119,53</b>	<b>1.024.302,49</b>
<b>Υπόλοιπο 01.01.2021</b>	<b>0,00</b>	<b>92.427,44</b>	<b>92.427,44</b>	<b>92.427,44</b>
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>

Οι μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων αφορούν:

α) τη θυγατρική εταιρεία ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ.η οποία έχει υπογράψει, ως μισθώτρια, με αντισυμβαλλόμενη την Εταιρεία με την επωνυμία «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING (ΛΗΖΙΝΓΚ) ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», ως εκμισθώτρια τις παρακάτω συμβάσεις 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 ακίνητο που βρίσκεται στη Θεσσαλονίκη, το οποίο αφού ανακαινίσθηκε λειτουργεί ως φοιτητική εστία.

**6.8 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Εγγυήσεις ενοικίων	2.631.432,97	1.757.880,75	1.423.601,67	1.265.408,41
Λοιπές εγγυήσεις	0,00	347.881,82	0,00	0,00
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις σε Πειραιώς Leasing AE	114.140,00	216.866,00	0,00	0,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	389.986,28	347.881,82	0,00	0,00
<b>Σύνολο</b>	<b>3.135.559,25</b>	<b>2.670.510,39</b>	<b>1.423.601,67</b>	<b>1.265.408,41</b>

Οι λοιπές εγγυήσεις αφορούν εργολαβικές εγγυήσεις θυγατρικών οι οποίες επιστράφησαν.



**6.9 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Λοιπές υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	337.197,94	442.052,86	73.201,34	196.221,72
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	21.919,22	41.505,52	22.157,16	41.505,52
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	1.176.917,22	248.621,31	650.115,88	98.566,61
Πιστωτές διάφοροι	78.236,17	273.303,60	15.262,02	17.074,55
<b>Σύνολο</b>	<b>1.614.270,55</b>	<b>1.005.483,29</b>	<b>760.736,40</b>	<b>353.368,40</b>

Η μεταβολή οφείλεται κυρίως στις προβλέψεις δεδουλευμένων τόκων. Οι εύλογες αξίες τους ταυτίζονται περίπου με τις λογιστικές αξίες τους. Κατά την λήξη της τρέχουσας περιόδου δεν υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές από φόρους στον Όμιλο και στην Εταιρεία.

**6.10 Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	1.636.691,86	1.448.479,09	274.627,29	192.293,11
Ασφάλιστρα	96.169,25	84.880,11	47.508,24	48.241,58
Φόρος ακίν. περιουσίας(ΕΝΦΙΑ)	462.277,10	370.765,69	315.775,30	282.305,96
Έξοδα κοινοχρήστων	470.477,27	321.911,14	470.477,27	330.130,12
Διάφορα έξοδα	58.337,83	0,00	58.337,83	0,00
<b>Σύνολο</b>	<b>2.723.953,31</b>	<b>2.226.036,03</b>	<b>1.166.725,93</b>	<b>852.970,77</b>

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

Ποσά €181χιλ. για την Εταιρεία και € 1.437 χιλ. για τον Όμιλο, τα οποία εμφανίζονταν κατά την συγκριτική περίοδο στα λοιπά λειτουργικά έξοδα, αναταξινομήθηκαν στα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα ώστε να καταστούν συγκρίσιμα με την τρέχουσα περίοδο 30.09.2022.(σημ. 6.16). Από τις εν λόγω αναταξινομήσεις για τον Όμιλο, επισημαίνεται ότι ποσό € 1.256 χιλ., αφορά λειτουργικά έξοδα της JPA ΑΕΕΣ.

**6.11 Λοιπά λειτουργικά έξοδα**

Στα Λοιπά λειτουργικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	619.382,44	914.920,73	584.453,40	479.473,87
Παροχές τρίτων	130.385,75	101.168,20	67.761,22	37.219,06
Φόροι τέλη	101.893,18	48.204,43	72.721,53	39.496,90
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	156.195,58	104.931,74	156.195,58	104.931,74
Διάφορα έξοδα	674.724,88	308.853,43	191.013,42	234.471,40
<b>Σύνολο</b>	<b>1.682.581,83</b>	<b>1.478.078,53</b>	<b>1.072.145,15</b>	<b>895.592,97</b>

**6.12 Χρηματοοικονομικά έξοδα**

Στα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021
Τόκοι από Δάνεια τραπεζών	3.990.317,70	2.942.934,67	2.695.849,98	1.255.699,62
Τόκοι από Μισθώσεις	152.059,70	29.177,25	47.790,07	18.506,18
Λοιπά με τις χρηματοδοτήσεις έξοδα	361.598,80	82.819,03	313.329,36	32.530,16
<b>Σύνολο</b>	<b>4.503.976,20</b>	<b>3.054.930,95</b>	<b>3.056.969,41</b>	<b>1.306.735,96</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.6.6).

**6.13 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, εξαιρουμένων των ίδιων μετοχών της Εταιρείας που κατά την τρέχουσα περίοδο ανέρχονται σε 760.301 μετοχές.

	Όμιλος	
	30.09.2022	30.09.2021
<b>Κέρδη ανά μετοχή αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>	<b>9.119.929,18</b>	<b>2.949.641,66</b>
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	86.366.861,00	54.053.598,00
<b>Βασικά κέρδη ανά μετοχή σε ευρώ</b>	<b>0,1056</b>	<b>0,0546</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	
	30.09.2022	30.09.2021
<b>Κέρδη ανά μετοχή αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>	<b>9.119.929,18</b>	<b>2.949.641,66</b>
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	86.572.705,00	54.053.598,00
<b>Απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή σε ευρώ</b>	<b>0,1053</b>	<b>0,0546</b>

**6.14 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη**

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

	30.09.2022		01.01.2022-30.09.2022	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
<b>Θυγατρικές</b>				
JPA A.E.E.Σ.	0,00	0,00	6.619,94	0,00
ZONAS A.E.	0,00	0,00	127.697,00	0,00
VALOR IKE	0,00	0,00	21.694,83	0,00
PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ A.E.	0,00	0,00	53.050,32	0,00
ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ A.E.	0,00	0,00	90.283,42	0,00
ΕΠΕΝΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 A.E.	0,00	0,00	73.659,65	0,00
ΑΔΑΜ ΤΕΝ A.E.	0,00	0,00	180.739,20	0,00
PREMIA ΡΙΚΙΑ A.E.	0,00	0,00	48.217,20	0,00
ΘΕΣΜΙΑ A.E.	132,28	0,00	0,00	0,00
PREMIA ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ A.E.	0,00	0,00	161.072,61	0,00
<b>Σύνολα</b>	<b>132,28</b>	<b>0,00</b>	<b>763.034,17</b>	<b>0,00</b>

	31.12.2021		01.01.2021-30.09.2021	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
<b>Θυγατρικές</b>				
JPA A.E.E.Σ.	1.180.682,11	0,00	156.874,64	0,00
<b>Σύνολα</b>	<b>1.180.682,11</b>	<b>0,00</b>	<b>156.874,64</b>	<b>0,00</b>

	Όμιλος				Εταιρεία			
	30.09.2022		01.01.2022-30.09.2022		30.09.2022		01.01.2022-30.09.2022	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
<b>ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ</b>								
VIA FUTURA A.E	0,00	221.611,30	18.000,00	523.480,00	0,00	81.592,00	18.000,00	319.430,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>0,00</b>	<b>221.611,30</b>	<b>18.000,00</b>	<b>523.480,00</b>	<b>0,00</b>	<b>81.592,00</b>	<b>18.000,00</b>	<b>319.430,00</b>

  

	Όμιλος				Εταιρεία			
	31.12.2021		01.01.2021-30.09.2021		31.12.2021		01.01.2021-30.09.2021	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
<b>Συνδεδεμένες</b>								
STERNER STENHUS GREECE AB	0,00	0,00	0,00	362.776,99	0,00	0,00	0,00	62.776,99
STERNER STENHUS MANAGEMENT MON. A. E	0,00	0,00	0,00	102.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VIA FUTURA A.E.	0,00	119.211,00	9.000,00	826.798,11	0,00	105.946,00	9.000,00	803.693,28
<b>Σύνολα</b>	<b>0,00</b>	<b>119.211,00</b>	<b>9.000,00</b>	<b>1.291.575,10</b>	<b>0,00</b>	<b>105.946,00</b>	<b>9.000,00</b>	<b>866.470,27</b>

Έχουν γίνει επίσης απαλοιφές εσόδων και εξόδων ύψους €295.363,34 που αφορούν συναλλαγές μεταξύ των θυγατρικών TOP REALTY A.E και ZONAS A.E σχετικά με έσοδα μισθώσεως χώρων και απαιτήσεων- υποχρεώσεων €211.776,72.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01-30.09.2022	01.01-30.09.2021	01.01-30.09.2022	01.01-30.09.2021
<b>Παροχές προς τη Διοίκηση</b>				
Αμοιβές διευθυντικών στελεχών	419.891,05	297.692,71	419.891,05	297.692,71
Αμοιβές Δ.Σ	64.800,00	42.383,30	64.800,00	42.383,30
	<b>484.691,05</b>	<b>340.076,01</b>	<b>484.691,05</b>	<b>340.076,01</b>

Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρία VIA FUTURA A.E αφορούν έσοδα μισθωμάτων από υπεκμίσθωση χώρου γραφείων και τα έξοδα σχετιζόμενα με την λήψη υπηρεσιών για συντηρήσεις ακινήτων καθώς και μελέτες σε σχέση με επενδυτικά ακίνητα.

Οι συναλλαγές με τη θυγατρική JPA A.E.E.Σ. αφορούν απαίτηση από ομολογιακό δάνειο το οποίο εξοφλήθηκε.

Οι συναλλαγές με τις θυγατρικές αφορούν κυρίως τιμολόγηση αναλογούντων δαπανών.

Δεν υπάρχουν δάνεια από/προς συνδεδεμένα μέρη.

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.

### 6.15 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:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
<b>Υποχρεώσεις -απαιτήσεις</b>				
Παραχωρημένες υποθήκες & προσημειώσεις - Οικόπεδα και Κτίρια	56.102.542,67	306.085.542,67	2.040.000,00	219.760.000,00
<b>Σύνολο</b>	<b>56.102.542,67</b>	<b>306.085.542,67</b>	<b>2.040.000,00</b>	<b>219.760.000,00</b>

Επί των μετοχών των θυγατρικών Εταιρειών JPA AEEΣ, ARVEN AE, PREMIA PIKIA A.E., PREMIA ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ A.E., ADAM TEN A.E., ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ A.E και PREMIA MAROUSI A.E.υφίσταται ενέχυρο υπέρ των τραπεζών-πιστωτών τους.

Διευκρινίζεται ότι ο Όμιλος είναι σε διαδικασία άρσης προσημειώσεων και υποθηκών ποσού € 7.490 χιλ. καθώς έχει προβεί σε αποπληρωμή των σχετικών δανειακών υποχρεώσεων

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

#### 6.16 Αναμόρφωση Χρηματοοικονομικών καταστάσεων περιόδου 30/09/2022

II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΧΡΗΣΗΣ	Δημοσιευμένα	Όμιλος	
		Αναταξινόμηση	Αναταξινομηθέντα
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(2.915.172,56)	1.437.094,03	(1.478.078,53)
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(788.942,00)	(1.437.094,03)	(2.226.036,03)
		<b>Εταιρεία</b>	
Λοιπά έξοδα	(1.076.501,02)	180.908,05	(895.592,97)
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(672.062,72)	(180.908,05)	(852.970,77)

Ποσά €181χιλ. για την Εταιρεία και € 1.437 χιλ. για τον Όμιλο, τα οποία εμφανίζονταν κατά την συγκριτική περίοδο στα λοιπά λειτουργικά έξοδα, αναταξινομήθηκαν στα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα ώστε να καταστούν συγκρίσιμα με την τρέχουσα περίοδο 30.09.2022. Από τις εν λόγω αναταξινομήσεις για τον Όμιλο, επισημαίνεται ότι ποσό € 1.256 χιλ., αφορά λειτουργικά έξοδα της JPA ΑΕΕΣ.

#### 6.17 Γεγονότα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Την 27.10.2022 ολοκληρώθηκε η μεταβίβαση των ακινήτων των εταιριών «Ι.ΜΠΟΥΤΑΡΗΣ & ΥΙΟΣ Α.Ε.» & «Ι.ΜΠΟΥΤΑΡΗΣ & ΥΙΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ & ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε.» στην Εταιρεία, σε υλοποίηση της από 22.8.2022 δικαστικής απόφασης επικύρωσης Συμφωνίας Εξυγίανσης για τις προαναφερθείσες εταιρείες. Αναλυτικότερα, η Εταιρεία απέκτησε έναντι τιμήματος 12,3 εκ. ευρώ, κτίρια συνολικής επιφάνειας 28.800 τ.μ. (εκ των οποίων 5 οινοποιεία 15.660 τ.μ. καθώς και κτίριο γραφείων στο Πικέρμι Αττικής) και οικοπέδα έκτασης 740 στρεμμάτων στα οποία συμπεριλαμβάνονται και αμπελώνες 633 στρεμμάτων οι οποίοι βρίσκονται σε εξαιρετικές τοποθεσίες παραγωγής οίνου της χώρας (Νάουσα, Γουμένισσα, Μαντινεία, Νεμέα, Σαντορίνη, Κρήτη)

Την 31.10.2022, σε υλοποίηση της από 31.08.2022 δικαστικής απόφασης με την οποία επικυρώθηκε η Συμφωνία Εξυγίανσης της εταιρείας DORECO A.E., ιδιοκτήτριας του εμπορικού κέντρου «Athens Heart», η εταιρεία PRIMALAF AΘΗΝΑΣ Α.Ε., 100% θυγατρική της PREMIA προχώρησε στην απόκτηση του ανωτέρω ακινήτου, συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 18.471 τ.μ. επί οικοπέδου επιφάνειας 10.633 τ.μ. μαζί με όλο τον πάγιο και κινητό εξοπλισμό του, τις ενεργές μισθώσεις, τις διοικητικές άδειες που συνδέονται με τη λειτουργία του καθώς και τις άδειες, σήματα, άδειες χρήσης κλπ., έναντι τιμήματος € 15,7 εκ.

#### Συνέπειες της ενεργειακής κρίσης και της μεταβολής των επιτοκίων στον Όμιλο και την Εταιρεία

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

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

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

Καθώς τα δεδομένα μεταβάλλονται διαρκώς, οποιοσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με τις επιπτώσεις από την ενεργειακή κρίση και τον πόλεμο στην Ουκρανία στην εγχώρια οικονομία, την αγορά ακινήτων και κατ' επέκταση στα οικονομικά αποτελέσματα

του Ομίλου υπόκεινται σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας. Ο Όμιλος παρακολουθεί προσεκτικά και αξιολογεί συνεχώς τις εξελίξεις.

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.

Δεν υπάρχουν άλλα γεγονότα μεταγενέστερα των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 30ης Σεπτεμβρίου 2022, τα οποία να αφορούν είτε την Εταιρία είτε τον Όμιλο και για τα οποία να επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς ( ΔΠΧΑ).

Οι παρούσες ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 15 Νοεμβρίου 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 ANΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** την 15η Νοεμβρίου 2022 και έχει αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας [www.premia.gr](http://www.premia.gr)