

PREMIA

Properties

PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία

ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

**Εννεάμηνης περιόδου
(1 Ιανουαρίου έως 30 Σεπτεμβρίου 2023)**

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ	ΣΕΛΙΔΑ
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ.....	3
II. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ.....	4
III. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ.....	5
IV. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....	6
V. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ.....	7
1. Γενικές πληροφορίες	8
2. Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών.....	9
2.1 Βάση κατάρτισης της ανέλεγκτης ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.....	9
2.2 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες της Επιτροπής Διεργητικών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς).....	10
3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις, παραδοχές 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 Ενεργειακή κρίση και γεωπολιτικές εξελίξεις & συνέχιση δραστηριότητας.....	13
4.3 Κίνδυνος αγοράς που συνδέεται με τις τιμές επενδυτικών ακινήτων και μισθωμάτων.....	13
4.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων.....	14
4.5 Κίνδυνοι που αφορούν στη χρηματοδότηση του Ομίλου.....	14
4.6 Κίνδυνος ρευστότητας.....	14
4.7 Κίνδυνος πληθωρισμού.....	14
4.8 Πιστωτικός κίνδυνος.....	15
4.9 Κίνδυνοι που αφορούν τη δραστηριότητα της θυγατρικής Εταιρείας JPA ΑΕΕΣ.....	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	19
6.1 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	19
6.2 Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος.....	20
6.3 Συμμετοχές σε θυγατρικές.....	20
6.4 Συμμετοχές σε κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρείες.....	22
6.5 Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις.....	23
6.6 Δανειακές Υποχρεώσεις.....	23
6.7 Υποχρεώσεις μισθώσεων.....	25
6.8 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	26
6.9 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	26
6.10 Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα.....	26
6.11 Λοιπά λειτουργικά έξοδα.....	26
6.12 Χρηματοοικονομικά έξοδα.....	27
6.13 Κέρδη ανά μετοχή.....	27
6.14 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	27
6.15 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις.....	29
6.16 Γεγονότα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.....	29

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Ενεργητικό					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6.1	243.422.204	229.066.000	186.617.321	103.260.000
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων		2.770.551	2.868.887	2.755.147	2.868.887
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	6.2	35.614.174	36.644.471	-	-
Ενσώματα πάγια		898.572	629.715	1.006.572	601.862
Δικαιώματα χρήσης παγίων		851.644	946.445	851.644	946.445
Άυλα πάγια		21.548	22.716	21.548	19.072
Συμμετοχές σε θυγατρικές	6.3	-	-	31.733.737	76.518.096
Συμμετοχές σε συγγενείς	6.4	-	-	125.000	-
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	6.4	2.579.789	2.593.672	3.046.659	3.046.659
Δεσμευμένες καταθέσεις		1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		76.923	650.323	1.063.063	217.040
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού		287.735.405	274.922.229	228.720.691	188.978.061
Κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Εμπορικές απαιτήσεις		1.162.767	713.180	1.157.375	185.548
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	6.2	1.428.743	1.428.743	-	-
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	6.5	8.016.145	1.539.930	2.870.396	1.645.177
Δεσμευμένες καταθέσεις		6.397.301	5.458.833	2.195.484	93.243
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		39.038.533	40.795.689	38.374.397	38.766.961
Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού		56.043.490	49.936.377	44.597.653	40.690.929
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	6.1	4.090.000	-	4.090.000	-
Σύνολο Ενεργητικού		347.868.896	324.858.605	277.408.344	229.668.990
Ίδια Κεφάλαια					
Αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής					
Μετοχικό κεφάλαιο		43.563.581	43.563.581	43.563.581	43.563.581
Ίδιες μετοχές		(1.474.790)	(1.274.978)	(1.474.790)	(1.274.978)
Σύνολο		42.088.791	42.288.603	42.088.791	42.288.603
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		12.673.800	12.681.040	12.707.130	12.707.130
Αποθεματικά		57.259.211	53.980.273	55.860.520	52.340.970
Αποτελέσματα εις νέον		33.910.449	32.140.795	21.465.179	11.479.632
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής		145.932.250	141.090.712	132.121.620	118.816.335
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		275.216	254.450	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		146.207.466	141.345.161	132.121.620	118.816.335
Υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Δανειακές υποχρεώσεις	6.6	162.333.753	165.794.580	128.992.779	105.525.153
Υποχρεώσεις μισθώσεων	6.7	6.339.166	6.597.327	6.339.166	901.968
Υποχρεώσεις για παροχές σε εργαζομένους		29.261	29.261	29.261	29.261
Προβλέψεις		403.456	803.456	303.456	703.456
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.8	2.875.604	3.122.005	2.658.618	1.479.803
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		171.981.240	176.346.629	138.323.280	108.639.640
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές		336.633	696.608	99.890	476.079
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		371.818	345.871	245.115	146.891
Δανειακές υποχρεώσεις	6.6	26.899.265	4.890.383	4.414.000	1.237.992
Υποχρεώσεις μισθώσεων	6.7	442.048	346.571	442.048	99.184
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.9	1.630.425	887.383	1.762.392	252.870
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		29.680.189	7.166.815	6.963.444	2.213.015
Σύνολο υποχρεώσεων		201.661.429	183.513.444	145.286.725	110.852.655
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		347.868.896	324.858.605	277.408.344	229.668.990

II. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ

Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		01.01- 30.09.2023	01.01- 30.09.2022	01.01- 30.09.2023	01.01- 30.09.2022
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων		11.240.038	8.394.777	6.645.427	3.903.701
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών		2.609.022	2.103.736	370.571	1.192.916
Σύνολο εσόδων		13.849.060	10.498.513	7.015.998	5.096.617
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6.1	3.463.698	6.509.390	2.904.088	4.003.018
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	6.10	(4.092.448)	(2.723.953)	(1.290.342)	(1.166.726)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(1.202.301)	(1.153.312)	(1.202.301)	(1.153.312)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων		(205.427)	(184.285)	(201.230)	(177.251)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	6.11	(1.355.259)	(1.682.582)	(1.093.391)	(1.072.145)
Άλλα έσοδα		526.596	116.816	438.719	37.847
Λειτουργικά κέρδη		10.983.919	11.380.586	6.571.541	5.568.048
Αναλογία ζημιών από συμμετοχή σε κοινοπραξία και σε συγγενείς εταιρείες	6.4	(138.883)	-	-	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα		2.098.683	2.277.417	263.721	59.670
Χρηματοοικονομικά έξοδα	6.12	(5.328.410)	(4.503.976)	(3.325.465)	(3.056.969)
Κέρδη προ φόρων		7.615.310	9.154.027	3.509.796	2.570.749
Φόρος		(1.030.026)	(30.771)	(546.640)	(15.436)
Κέρδη περιόδου		6.585.284	9.123.256	2.963.156	2.555.313
Λοιπά συνολικά εισοδήματα					
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου		-	-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου		6.585.284	9.123.256	2.963.156	2.555.313
Τα κέρδη περιόδου αποδίδονται σε:					
Μετόχους της Εταιρείας		6.584.468	9.119.929	2.963.156	2.555.313
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		816	3.327	-	-
Κέρδη περιόδου		6.585.284	9.123.256	2.963.156	2.555.313
Βασικά κέρδη ανά μετοχή ιδιοκτητών μητρικής	6.13	0,0766	0,1056		
Απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή ιδιοκτητών μητρικής	6.13	0,0757	0,1053		

III. 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 Ίδιων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	43.515.245	79.960.512	53.082.038	(50.636.037)	125.921.758	371.874	126.293.633
Κέρδη περιόδου	-	-	-	9.119.929	9.119.929	3.327	9.123.256
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	-	-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	9.119.929	9.119.929	3.327	9.123.256
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	(9)	-	-	(9)	-	(9)
Συμφηφισμός ζημιών με υπέρ το άρτιο	-	(67.279.463)	-	67.279.463	-	-	-
Ίδιες μετοχές	(947.686)	-	-	-	(947.686)	-	(947.686)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	-	-	105.667	-	105.667	-	105.667
Τακτικό αποθεματικό	-	-	468.682	(468.682)	-	-	-
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2022	42.567.559	12.681.040	53.656.387	25.294.673	134.199.659	375.201	134.574.860
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023	42.288.603	12.681.040	53.980.273	32.140.795	141.090.712	254.450	141.345.161
Κέρδη περιόδου	-	-	-	6.584.468	6.584.468	816	6.585.284
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	-	-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	6.584.468	6.584.468	816	6.585.284
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	(7.241)	-	-	(7.241)	(49)	(7.290)
Εισφορά κεφαλαίου μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-	-	20.000	20.000
Τακτικό Αποθεματικό	-	-	494.258	(494.258)	-	-	-
Συγχωνεύσεις θυγατρικών	-	-	4.320.556	(4.320.556)	-	-	-
Ίδιες μετοχές	(199.813)	-	-	-	(199.813)	-	(199.813)
Διανομή μερίσματος χρήσης 2022	-	-	(1.742.543)	-	(1.742.543)	-	(1.742.543)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	-	-	206.667	-	206.667	-	206.667
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2023	42.088.791	12.673.800	57.259.211	33.910.449	145.932.250	275.216	146.207.466

IV. 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 Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	43.515.245	79.986.593	51.927.637	(63.338.933)	112.090.542
Κέρδη περιόδου	-	-	-	2.555.313	2.555.313
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	2.555.313	2.555.313
Συμψηφισμός ζημιών με υπέρ. το άρτιο	-	(67.279.463)	-	67.279.463	-
Ίδιες μετοχές Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	(947.686)	-	-	-	(947.686)
	-	-	105.667	-	105.667
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2022	42.567.559	12.707.130	52.033.303	6.495.843	113.803.836
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023	42.288.603	12.707.130	52.340.970	11.479.632	118.816.335
Κέρδη περιόδου	-	-	-	2.963.156	2.963.156
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	2.963.156	2.963.156
Τακτικό Αποθεματικό Συγχωνεύσεις θυγατρικών	-	-	376.771	(376.771)	-
Συγχωνεύσεις θυγατρικών- αποτελέσματα περιόδου 01.01. – 31.07.2023	-	-	4.678.656	4.581.219	9.259.876
Ίδιες μετοχές	(199.813)	-	-	-	(199.813)
Διανομή μερίσματος χρήσης 2022	-	-	(1.742.543)	-	(1.742.543)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	-	-	206.667	-	206.667
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2023	42.088.791	12.707.130	55.860.520	21.465.179	132.121.620

V. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01- 30.09.2023	01.01- 30.09.2022	01.01- 30.09.2023	01.01- 30.09.2022
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη προ φόρων	7.615.310	9.154.027	3.509.796	2.570.749
Πλέον / μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις	205.427	184.285	201.230	177.251
Προβλέψεις προσωπικού	206.667	105.667	206.667	105.667
Λοιπές προβλέψεις	(430.756)	-	(400.000)	-
Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(3.463.698)	(6.509.390)	(2.904.088)	(4.003.018)
Έσοδα από τόκους / λοιπά έσοδα	(2.098.983)	(2.277.417)	(264.020)	(59.670)
Χρεωστικοί τόκοι	5.264.524	4.442.962	3.274.935	3.009.179
Χρεωστικοί τόκοι μισθώσεων ΔΠΧΑ 16	63.886	61.014	50.530	47.790
Αναλογία ζημιών από συμμετοχή σε κοινοπραξία και σε συγγενείς εταιρείες	138.883	-	-	-
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές κεφαλαίου κίνησης				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(1.063.512)	(100.859)	(477.283)	(272.452)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων εκτός δανείων	1.700.913	(679.607)	2.678.052	(763.276)
Μείωση / (αύξηση) χρηματοοικονομικών στοιχείων στο αποσβέσιμο κόστος	2.824.529	748.655	-	-
Ταμειακές ροές από / (για) λειτουργικές δραστηριότητες	10.963.190	5.129.336	5.875.817	812.219
Μείον:				
Χρεωστικοί τόκοι καταβλημένοι	(6.566.597)	(2.891.062)	(4.568.952)	(1.662.037)
Καταβλημένοι φόροι	(993.186)	(97.794)	(448.417)	(15.436)
Καθαρές Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	3.403.407	2.140.481	858.449	(865.253)
Ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες				
Απόκτηση νέων θυγατρικών	-	(1.294.679)	(80.000)	(1.294.679)
Αύξηση συμμετοχής σε θυγατρική	(122.419)	(226.359)	(122.419)	(226.359)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	-	-	-	(9.173.010)
Απόκτηση συμμετοχών σε συγγενείς	(125.000)	(3.006.659)	(125.000)	(3.006.659)
Αγορά ιδίων μετοχών	(199.813)	(947.686)	(199.813)	(947.686)
Αγορές νέων επενδυτικών ακινήτων	(4.457.575)	(19.597.477)	(4.457.575)	-
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(9.610.147)	(158.884)	(2.364.910)	-
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με απόκτηση ακινήτων	(6.067.074)	(6.214.431)	(1.390.364)	(6.214.431)
Μειώσεις συμμετοχών σε θυγατρικές	-	-	6.790.000	-
Επιστροφή προκαταβολής για συμμετοχή σε κοινοπραξία	-	7.953.543	-	7.953.543
Αποπληρωμή ομολογιών	-	-	-	867.441
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων	(18.316)	(15.921)	(18.316)	(15.921)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων	260	-	260	-
Τόκοι εισπραχθέντες	121.884	2.247.130	121.850	59.670
Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(20.478.199)	(21.261.421)	(1.846.287)	(11.998.089)
Ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Εισπράξεις από καταβολή Μετοχικού Κεφαλαίου νέας θυγατρικής	20.000	-	-	-
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	(7.290)	-	-	-
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	34.360.883	110.562.194	16.457.506	100.000.000
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	(351.644)	(2.985.570)	(351.644)	(2.985.570)
Δάνεια σε θυγατρικές	-	-	(15.339.950)	-
Πληρωμή μερίσματος χρήσης 2022	(1.742.485)	-	(1.742.485)	-
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων	(14.815.345)	(41.665.653)	(398.786)	(39.545.980)
Αποπληρωμή υποχρεώσεων μίσθωσης	(164.431)	(194.439)	(126.642)	(67.410)
Μεταβολή Δεσμευμένων καταθέσεων	(1.982.052)	258.019	(2.102.241)	1.660.321
Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	15.317.637	65.974.551	(3.604.241)	59.061.361
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	(1.757.156)	46.853.610	(4.592.080)	46.198.018
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	40.795.689	21.873.380	38.766.961	19.933.715
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου εταιρειών που συγχωνεύθηκαν	-	-	4.199.516	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	39.038.533	68.726.990	38.374.397	66.131.733

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

ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΕΣ ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΣΥΝΟΠΤΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Της εννεάμηνης περιόδου από 1η Ιανουαρίου έως 30ης Σεπτεμβρίου 2023

1. Γενικές πληροφορίες

Η Εταιρεία «PREMIA Α.Ε.Ε.Α.Π.» και με διακριτικό τίτλο «PREMIA Properties» (εφεξής η «Εταιρεία») δραστηριοποιείται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Ν. 2778/1999, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει. Ως Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ), η Εταιρεία εμποτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Η Εταιρεία συστάθηκε το έτος 1991 στην Ελλάδα σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο. Ο κωδικός LEI (Legal Entity Identifier) της Εταιρείας είναι 213800MU91F1752AVM79. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γ.Ε.Μ.Η. με αριθμό 861301000. Η διάρκεια της Εταιρείας, σύμφωνα με το Καταστατικό της έχει οριστεί για 95 έτη (ημερομηνία καταχώρισης της απόφασης για τη σύστασή της στο Γ.Ε.Μ.Η.).

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

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

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

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

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

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

Δομή του Ομίλου

Στον κατωτέρω πίνακα παρατίθενται οι συμμετοχές της Εταιρείας, άμεσες και έμμεσες, ως αυτές είχαν την 30.09.2023 και 31.12.2022:

Εταιρεία	Έδρα	Δραστηριότητα	Ποσοστό % Συμμετοχής 30.09.2023	Ποσοστό % Συμμετοχής 31.12.2022	Μέθοδος Ενοποίησης
Ε.Μ.Ε.Λ. Α.Ε	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	90,13%	90,13%	Ολική
ARVEN Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
JPA Α.Ε.Ε.Σ.	Ελλάδα	Διαχείριση Σχολικών Μονάδων	100%	100%	Ολική
ΘΕΣΜΙΑ Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	-	100%	Ολική
PREMIA ΡΙΚΙΑ Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	-	100%	Ολική
PREMIA ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	-	100%	Ολική
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 Α.Ε	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	-	100%	Ολική

ΑΔΑΜ ΤΕΝ Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	-	100%	Ολική
ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	-	100%	Ολική
PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
ZONAS Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	-	100%	Ολική
VALOR Ι.Κ.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	-	100%	Ολική
PRIMALAFT Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
PANDORA Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	80%	-	Ολική
IQ KARELA Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	40%	40%	Μέθοδος Καθαρής Θέσης
P & E INVESTMENTS	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	25%	-	Μέθοδος Καθαρής Θέσης

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

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

Την 08.09.2023 συστάθηκε η εταιρεία PANDORA INVEST ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, στην οποία η Εταιρεία εισέφερε το 80% του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου, καταβάλλοντας το ποσό των € 80 χιλ., ενώ το υπόλοιπο 20% εισφέρθηκε από την εταιρεία VIA FUTURA A.B

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 εννεάμηνης περιόδου από 1 Ιανουαρίου έως 30 Σεπτεμβρίου 2023, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 17 Νοεμβρίου 2023 και έχουν δημοσιοποιηθεί με την ανάρτηση τους στο διαδίκτυο, στη διεύθυνση www.premia.gr.

2. Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών

2.1 Βάση κατάρτισης της ανέλεγκτης ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

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

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

β) σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας και του Ομίλου, με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους με εξαίρεση τις Επενδύσεις σε ακίνητα οι οποίες αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους.

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση περιλαμβάνει επιλεγμένες γνωστοποιήσεις και δεν περιλαμβάνει όλη την πληροφόρηση που απαιτείται στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Συνεπώς, η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση θα πρέπει να διαβάζεται σε συνδυασμό με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις που

περιλαμβάνονται στην Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση της Εταιρείας της 31.12.2022, οι οποίες συντάχθηκαν με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «Δ.Π.Χ.Α.»), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (εφεξής η «Ε.Ε.»).

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν είναι συνεπείς με εκείνες που χρησιμοποιήθηκαν για την προετοιμασία των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 και οι οποίες είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.premia.gr, με εξαίρεση την υιοθέτηση των νέων και τροποποιημένων προτύπων όπως παρατίθενται κατωτέρω (Σημείωση 2.2.).

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

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

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

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

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

- **ΔΠΧΑ 17: Ασφαλιστήρια Συμβόλαια**
Το πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή υπό την προϋπόθεση ότι η οικονομική οντότητα εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα κατά ή πριν από την ημερομηνία που θα εφαρμοστεί για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 17. Το νέο πρότυπο καλύπτει την αναγνώριση, την επιμέτρηση, την παρουσίαση και τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις όλων των τύπων ασφαλιστηρίων συμβολαίων, καθώς και ορισμένων εγγυήσεων και χρηματοοικονομικών μέσων με χαρακτηριστικά προαιρετικής συμμετοχής. Ο Όμιλος δεν εκδίδει συμβόλαια στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 17, επομένως η εφαρμογή του προτύπου δεν έχει επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις ταμειακές ροές του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2: Γνωστοποίηση των Λογιστικών Πολιτικών (Τροποποιήσεις)**
Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την εφαρμογή κρίσης επί της σημαντικότητας στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αντικαθιστούν την απαίτηση γνωστοποίησης «σημαντικών» λογιστικών πολιτικών με την απαίτηση γνωστοποίησης «ουσιωδών» λογιστικών πολιτικών. Επίσης, προστίθενται οδηγίες και επεξηγηματικά παραδείγματα στη Δήλωση Πρακτικής για να βοηθήσουν στην εφαρμογή της έννοιας του ουσιώδους κατά τη διενέργεια κρίσεων στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Η επίπτωση των τροποποιήσεων αναμένεται να αξιολογηθεί κατά την προετοιμασία των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων του Ομίλου και της Εταιρείας της χρήσης που θα λήξει την 31 Δεκεμβρίου 2023.
- **ΔΛΠ 8 Λογιστικές πολιτικές, αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων (Τροποποιήσεις)**
Οι τροποποιήσεις τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή και ισχύουν για αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και αλλαγές σε λογιστικές εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται κατά ή μετά την έναρξη αυτής της περιόδου. Οι τροποποιήσεις εισάγουν νέο ορισμό της λογιστικής εκτίμησης ως νομισματικά ποσά στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις που υπόκεινται σε αβεβαιότητα επιμέτρησης, εάν δεν προκύπτουν από διόρθωση σφάλματος προηγούμενης περιόδου. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ποιες είναι οι αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και πώς διαφέρουν από τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και τις διορθώσεις λαθών. Οι τροποποιήσεις δεν είχαν σημαντική επίδραση στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **ΔΛΠ 12 Αναβαλλομένη φορολογία σχετιζόμενη με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις από μια μεμονωμένη συναλλαγή (τροποποιήσεις). Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή.**
Οι τροποποιήσεις περιορίζουν το πεδίο εφαρμογής και παρέχουν περαιτέρω σαφήνεια σχετικά με την εξαίρεση της αρχικής αναγνώρισης του ΔΛΠ 12, καθορίζοντας τον τρόπο με τον οποίο οι εταιρείες πρέπει να αντιμετωπίσουν λογιστικά την

αναβαλλόμενη φορολογία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που προκύπτουν από μια μεμονωμένη συναλλαγή, όπως μισθώσεις και υποχρεώσεις παροπλισμού. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την εφαρμογή κρίσης, συμπεριλαμβανομένου της εξέτασης της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας, όπου οι πληρωμές για τον διακανονισμό μιας υποχρέωσης εκκρίνουν φορολογικά, εάν οι εκπτώσεις αυτές αποδίδονται, για φορολογικούς σκοπούς, στην υποχρέωση ή στο σχετικό περιουσιακό στοιχείο. Σύμφωνα με τις τροποποιήσεις, η αρχική εξαίρεση αναγνώρισης δεν ισχύει για συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, δημιουργούν ίσες φορολογητέες και εκπεστές προσωρινές διαφορές. Ισχύει μόνο εάν η αναγνώριση ενός περιουσιακού στοιχείου μίσθωσης και υποχρέωσης μίσθωσης (ή υποχρέωσης παροπλισμού και περιουσιακού στοιχείου παροπλισμού) δημιουργεί προσωρινές φορολογητέες ή εκπεστές διαφορές που δεν είναι ίσες. Οι τροποποιήσεις δεν είχαν σημαντική επίπτωση στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

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

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

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

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

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις συμπληρώνουν τις απαιτήσεις που υπάρχουν ήδη στα ΔΠΧΑ και απαιτούν από την οικονομική οντότητα να γνωστοποιεί τους όρους και τις συνθήκες των συμφωνιών χρηματοδότησης της εφοδιαστικής αλυσίδας. Επιπρόσθετα, οι οντότητες υποχρεούνται να γνωστοποιούν στην αρχή και στο τέλος της περιόδου αναφοράς τη λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων των συμφωνιών χρηματοδότησης και τα κονδύλια στα οποία παρουσιάζονται οι εν λόγω υποχρεώσεις, καθώς και τη λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και τα κονδύλια παρουσίας τους, για τα οποία οι πάροχοι χρηματοδότησης έχουν ήδη διακανονήσει τις αντίστοιχες εμπορικές υποχρεώσεις. Οι οντότητες θα πρέπει επίσης να γνωστοποιούν το είδος και την επίδραση των μη ταμειακών μεταβολών στην λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων των συμφωνιών χρηματοδότησης, οι οποίες εμποδίζουν τη συγκρισιμότητα της λογιστικής αξίας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις απαιτούν από την οικονομική οντότητα να γνωστοποιεί στην αρχή και στο τέλος της περιόδου αναφοράς το εύρος των ημερομηνιών λήξης πληρωμής των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων των συμφωνιών χρηματοδότησης καθώς και των συγκρίσιμων εμπορικών υποχρεώσεων που δεν αποτελούν μέρος αυτών των συμφωνιών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας είναι σε διαδικασία αξιολόγησης ως προς την επίδραση των τροποποιήσεων αυτών στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

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

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

• **ΔΛΠ 21 Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος: Έλλειψη ανταλλαξιμότητας (Τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2025, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις θα απαιτούν από τις εταιρείες, να εφαρμόζουν μια συνεπή προσέγγιση στην αξιολόγηση του κατά πόσον ένα νόμισμα μπορεί να ανταλλάσσεται σε άλλο νόμισμα και, όταν δεν μπορεί, να παρέχουν πληροφόρηση για την συναλλαγματική ισοτιμία που θα χρησιμοποιηθεί καθώς και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας είναι σε διαδικασία αξιολόγησης ως προς την επίδραση των τροποποιήσεων αυτών στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις της Διοίκησης

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 2022 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 να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση του Ομίλου.

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

4.1 Κίνδυνος που σχετίζεται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα

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

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

4.2 Ενεργειακή κρίση και γεωπολιτικές εξελίξεις & συνέχιση δραστηριότητας

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

περιορισμούς, και (γ) απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου να υπερβαίνει το 25% της αξίας του συνολικού χαρτοφυλακίου ακινήτων.

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

4.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων

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

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

4.5 Κίνδυνοι που αφορούν στη χρηματοδότηση του Ομίλου

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

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

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

4.6 Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας συνίσταται στην ενδεχόμενη αδυναμία του Ομίλου να καλύψει τις τρέχουσες υποχρεώσεις του λόγω έλλειψης επαρκών ταμειακών διαθεσίμων. Τα διαθέσιμα ταμειακά υπόλοιπα προσφέρουν στον Όμιλο ισχυρή ρευστότητα. Στο πλαίσιο μίας πολιτικής συνετούς οικονομικής διαχείρισης, η Διοίκηση της Εταιρείας επιδιώκει να διαχειρίζεται το δανεισμό της αξιοποιώντας μία ποικιλία χρηματοδοτικών πηγών και σε συμφωνία με τον επιχειρησιακό σχεδιασμό και τους στρατηγικούς στόχους της. Η Εταιρεία 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 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^η Ιανουαρίου 2022, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε την έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου μέχρι του ποσού των € 100 εκ., διάρκειας πέντε ετών, μέσω δημόσιας προσφοράς στο επενδυτικό κοινό στην Ελλάδα και εισαγωγή των ομολογιών του προς διαπραγμάτευση στην κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

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

Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα.

4.7 Κίνδυνος πληθωρισμού

Αφορά στην αβεβαιότητα για την πραγματική αξία των επενδύσεων του Ομίλου από ενδεχόμενη σημαντική αύξηση του πληθωρισμού κατά τις επόμενες περιόδους. Σχετικά με τον κίνδυνο αυτόν, ο οποίος σχετίζεται με τις μειώσεις των μισθωμάτων

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

4.8 Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

Σημαντικό τμήμα των εσόδων του Ομίλου από μισθώματα προέρχεται από 3 μισθωτές, που ανήκουν κυρίως στον κλάδο των βιομηχανικών ακινήτων, που συνολικά αντιπροσωπεύουν το 32% των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων, με ημερομηνία αναφοράς την 30.09.2023. Επομένως, ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε κίνδυνο αντισυμβαλλομένου και τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των συγκεκριμένων μισθώσεων από πλευράς των μισθωτών, με όρους δυσμενέστερους για τον Όμιλο, ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου.

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

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

4.9 Κίνδυνοι που αφορούν τη δραστηριότητα της θυγατρικής Εταιρείας JPA AEEΣ

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

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

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

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

4.10 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων

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

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

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

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

Μη χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού που επιμετρώνται στην Εύλογη Αξία Ομίλου	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα 30.09.2023	-	-	243.422.204	243.422.204
Επενδύσεις σε ακίνητα 31.12.2022	-	-	229.066.000	229.066.000

Μη χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού που επιμετρώνται στην Εύλογη Αξία Εταιρείας	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα 30.09.2023	-	-	186.617.321	186.617.321
Επενδύσεις σε ακίνητα 31.12.2022	-	-	103.260.000	103.260.000

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

Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία

Οι ακόλουθοι πίνακες συνοψίζουν την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας, τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 30.09.2023 και 31.12.2022, αντίστοιχα:

Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού Ομίλου	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος 30.09.2023	-	-	37.042.918	37.042.918
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος 31.12.2022	-	-	38.165.047	38.165.047

Υποχρεώσεις Ομίλου	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Δανειακές Υποχρεώσεις 30.09.2023	93.817.000	-	90.883.185	184.700.185
Δανειακές Υποχρεώσεις 31.12.2022	89.988.000	-	71.940.774	161.928.774

Υποχρεώσεις Εταιρείας	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Δανειακές Υποχρεώσεις 30.09.2023	93.817.000	-	35.056.946	128.873.946
Δανειακές Υποχρεώσεις 31.12.2022	89.988.000	-	9.674.557	99.662.557

Τα στοιχεία υποχρεώσεων που περιλαμβάνονται στους ανωτέρω πίνακες αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος και η λογιστική τους αξία προσεγγίζει την εύλογη αξία τους καθώς κατά την 30.09.2023 τα επιτόκια δανεισμού είναι σε όρους αγοράς.

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

5. Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς τομείς

Ο Όμιλος έχει αναγνωρίσει τους κάτωθι τομείς δραστηριότητας:

Λειτουργικοί Τομείς Δραστηριότητας

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

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

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

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

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

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

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

Αποτέλεσμα, Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις τομέων την 30.09.2023

	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Ακίνητα	Εξυπηρετούμενα α διαμερίσματα	Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα	Σύνολο κατανεμημένων εσόδων / εξόδων	Μη κατανεμημένα εσοδα / εξοδα	Σύνολο
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	723.166	8.376.363	1.122.825	999.685	11.222.038	18.000	11.240.038
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	-	-	-	1.990.925	1.990.925	-	1.990.925
Έσοδα κοινοχρήστων	277.526	336.408	4.163	-	618.097	-	618.097
Σύνολο εσόδων	1.000.692	8.712.771	1.126.987	2.990.610	13.831.060	18.000	13.849.060
Αποτέλεσμα από επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	186.974	3.162.558	868.304	57.611	4.275.446	(811.748)	3.463.698
Σύνολο	1.187.666	11.875.329	1.995.291	3.048.221	18.106.506	(793.748)	17.312.758
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(641.307)	(1.183.570)	(265.799)	(2.001.773)	(4.092.448)	-	(4.092.448)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων	-	-	-	-	-	(205.427)	(205.427)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα / Παροχές σε εργαζόμενους	-	-	-	-	-	(2.557.559)	(2.557.559)
Άλλα έσοδα	-	400.000	-	-	400.000	126.596	526.596
Χρηματοοικονομικά έσοδα / έσοδα	(319.697)	(833.213)	(183.990)	673.360	(663.539)	(2.566.187)	(3.229.727)
Κέρδη προ φόρων ανά τομέα	226.663	10.258.546	1.545.503	1.719.808	13.750.519	(5.996.327)	7.754.193
Αύξηση (μείωση) αξίας επενδύσεων σε συγγενείς	-	-	-	-	-	(138.883)	(138.883)
Κέρδη προ φόρων ανά τομέα	226.663	10.258.546	1.545.503	1.719.808	13.750.519	(6.135.210)	7.615.310
Φόρος	-	-	-	-	-	(1.030.026)	(1.030.026)
Κέρδη χρήσεως	226.663	10.258.546	1.545.503	1.719.808	13.750.519	(7.165.235)	6.585.284
Περιουσιακά στοιχεία							
Επενδύσεις σε ακίνητα και ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	48.079.490	153.672.248	25.460.466	20.300.000	247.512.204	-	247.512.204
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	-	-	-	37.042.918	37.042.918	-	37.042.918
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων	52.224	2.718.328	-	-	2.770.551	-	2.770.551
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	-	2.579.789	-	-	2.579.789	-	2.579.789
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	-	-	57.963.434	57.963.434
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	48.131.714	158.970.364	25.460.466	57.342.918	289.905.462	57.963.434	347.868.896
Υποχρεώσεις							
Δάνεια και Υποχρεώσεις	24.268.115	24.565.355	10.043.742	37.859.109	96.736.322	99.277.910	196.014.232
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις	-	-	-	-	-	5.647.197	5.647.197
Σύνολο Υποχρεώσεων	24.268.115	24.565.355	10.043.742	37.859.109	96.736.322	104.925.107	201.661.429

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

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

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

Αποτέλεσμα τομέων την 30.09.2022 και Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις τομέων την 31.12.2022

	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Ακίνητα	Εξυπηρετούμενα διαμερίσματα	Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα	Σύνολο κατανεμημένων εσόδων / εξόδων	Μη κατανεμημένα έσοδα / έξοδα	Σύνολο
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	625.793	6.604.232	917.753	228.999	8.376.777	18.000	8.394.777
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	-	-	-	1.614.453	1.614.453	-	1.614.453
Έσοδα κοινοχρήστων	-	489.283	-	-	489.283	-	489.283
Σύνολο εσόδων	625.793	7.093.515	917.753	1.843.452	10.480.513	18.000	10.498.513
Αποτέλεσμα από επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	(266.359)	5.285.570	1.138.127	352.051	6.509.390	-	6.509.390
Σύνολο	359.435	12.379.085	2.055.880	2.195.503	16.989.902	18.000	17.007.902
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(102.804)	(1.178.277)	(54.658)	(1.388.215)	(2.723.953)	-	(2.723.953)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων	-	-	-	-	-	(184.285)	(184.285)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα / Παροχές σε εργαζόμενους	-	-	-	-	-	(2.835.894)	(2.835.894)
Άλλα έσοδα	-	-	-	-	-	116.816	116.816
Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα	(149.304)	(693.542)	(14.485)	1.132.286	274.955	(2.501.514)	(2.226.559)
Κέρδη προ φόρων ανά τομέα	107.326	10.507.267	1.986.737	1.939.574	14.540.904	(5.386.877)	9.154.027
Φόρος	-	-	-	-	-	(30.771)	(30.771)
Κέρδη χρήσεως	107.326	10.507.267	1.986.737	1.939.574	14.540.904	(5.417.648)	9.123.256
31.12.2022							
Περιουσιακά στοιχεία							
Επενδύσεις σε ακίνητα	41.016.000	146.600.000	21.300.000	20.150.000	229.066.000	-	229.066.000
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	-	-	-	38.073.215	38.073.215	-	38.073.215
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων	-	2.798.887	70.000	-	2.868.887	-	2.868.887
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	-	-	54.850.504	54.850.504
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	41.016.000	149.398.887	21.370.000	58.223.215	270.008.102	54.850.504	324.858.605
Υποχρεώσεις							
Δάνεια και Υποχρεώσεις	6.680.009	27.042.986	7.397.720	39.205.548	80.326.262	97.302.599	177.628.861
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις	-	-	-	-	-	5.884.583	5.884.583
Σύνολο Υποχρεώσεων	6.680.009	27.042.986	7.397.720	39.205.548	80.326.262	103.187.182	183.513.444

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

(α) Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των τομέων.

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

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

(δ) Τα στοιχεία υποχρεώσεων επιχειρηματικών τομέων αποτελούνται από τις βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις δανείων και μισθώσεων. Οι μη κατανεμημένες υποχρεώσεις την 30^η Σεπτεμβρίου 2023 και 31^η Δεκεμβρίου 2022 αποτελούνται κυρίως από προμηθευτές, τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις και λοιπές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Συγκέντρωση σε πελάτες

Τα έσοδα από μισθώσεις τα οποία υπερβαίνουν το 10% των συνολικών εσόδων του Ομίλου και της Εταιρείας για την εννεάμηνη περίοδο 01.01.-30.09.2023, προέρχονται από ένα πελάτη και ανέρχονται στο 13 % των συνολικών εσόδων από μισθώματα, ο οποίος ανήκει κυρίως στον τομέα των βιομηχανικών ακινήτων.

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

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	229.066.000	146.776.000	103.260.000	74.220.000
Αγορές νέων επενδυτικών ακινήτων	4.682.186	38.716.644	4.682.186	18.692.336
Προσθήκες περιόδου	10.645.308	1.710.788	2.822.220	1.225.552
Προσθήκες συγχωνεύσεων	-	-	77.023.816	-
Μειώσεις περιόδου	(360.000)	-	-	-
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων μέσω απόκτησης θυγατρικών εταιρειών	-	20.423.245	-	-
Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω θυγατρικών εταιρειών	-	4.494.844	-	-
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	3.308.710	16.944.480	2.749.100	9.122.112
Αναταξινόμηση κονδυλίων σε ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	(3.920.000)	-	(3.920.000)	-
Επενδύσεις σε ακίνητα λήξης περιόδου (α)	243.422.204	229.066.000	186.617.321	103.260.000
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου ακινήτων διαθέσιμων προς πώληση	-	-	-	-
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή ακινήτων διαθέσιμων προς πώληση σε εύλογες αξίες	154.988	-	154.988	-
Προσθήκες ακινήτων διαθέσιμων προς πώληση	15.012	-	15.012	-
Αναταξινόμηση κονδυλίων σε ακίνητα προς πώληση	3.920.000	-	3.920.000	-
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση λήξης περιόδου (β)	4.090.000	-	4.090.000	-
Υπόλοιπο λήξης περιόδου (α) + (β)	247.512.204	229.066.000	190.707.321	103.260.000

Αγορές νέων επενδυτικών ακινήτων

Ο Όμιλος προχώρησε εντός της τρέχουσας εννεάμηνης περιόδου στις κάτωθι επενδύσεις, οι οποίες συνέβαλαν στη διασπορά του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του Ομίλου:

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

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

Προσθήκες Περιόδου

1. Την 11.01.2023 η θυγατρική εταιρεία PRIMALAF A.E. προχώρησε στην απόκτηση όμορου με το Athens Heart οικοπέδου επιφάνειας 1.849 τ.μ., το οποίο εντάσσεται στο σχεδιασμό μετατροπής του ακινήτου σε γραφειακό συγκρότημα, έναντι τιμήματος € 1,50 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού € 0,022 εκ.), το οποίο βρίσκεται επί της οδού Πειραιώς 180. Για το εν λόγω ακίνητο εντός της τρέχουσας εννεάμηνης περιόδου πραγματοποιήθηκαν και κατασκευαστικές εργασίες, οι οποίες είναι σε εξέλιξη, ύψους € 6,1 εκ..

2. Σημαντικές κατασκευαστικές εργασίες πραγματοποιήθηκαν και στα ακίνητα που βρίσκονται στο Ωραιόκαστρο Θεσσαλονίκης, στη Παιανία, στη Πάτρα και στη θέση Δύο Πεύκα Ασπροπύργου, ύψους € 0,22 εκ., € 1,12 εκ. € 0,1 εκ. και € 1,06 εκ. αντίστοιχα.

Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση

Ο Όμιλος εντός της τρέχουσας εννεάμηνης περιόδου παρουσιάζει ως επενδύσεις ακινήτων διαθέσιμα προς πώληση, ένα επενδυτικό ακίνητο εύλογης αξίας € 4,09 εκ. Πρόκειται για βιομηχανικό ακίνητο, το οποίο είναι διαθέσιμο για άμεση πώληση και η πώληση του είναι πολύ πιθανή. Τα κριτήρια τα οποία εξέτασε η εταιρεία για την αναταξινόμηση του, είναι σύμφωνα με την πολιτική της. Την 30.10.2023 η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση του ακινήτου (σημ. 6.16)

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 30.06.2023 διενεργήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε. και GEOAXIS.

Κατά την 30.09.2023 δεν διενεργήθηκαν αποτιμήσεις ακινήτων.

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με επενδύσεις σε ακίνητα αναφέρονται στη Σημείωση 6.6.

6.2 Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος

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

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από σύμβαση παραχώρησης

	Όμιλος	
	30.09.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	38.073.215	39.159.864
Αύξηση απαιτήσεων	1.990.925	2.170.218
Ταμειακές εισπράξεις εντός της χρήσης	(4.815.454)	(6.198.941)
Έσοδα από τόκους	1.794.231	2.901.374
Μείωση Πρόβλεψης πιστωτικών ζημιών	-	40.700
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	37.042.918	38.073.215
	30.09.2023	31.12.2022
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	35.614.174	36.644.471
Κυκλοφορούν ενεργητικό	1.428.743	1.428.743
Σύνολο	37.042.918	38.073.215

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

6.3 Συμμετοχές σε θυγατρικές

Οι συμμετοχές σε θυγατρικές της Εταιρείας την 30.09.2023 και 31.12.2022 έχουν ως εξής:

	Εταιρεία	
	30.09.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	76.518.096	44.186.042
Αύξηση συμμετοχής σε θυγατρική	122.419	-
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου σε θυγατρική	(6.790.000)	-
Απόκτηση/αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	80.000	32.368.181
Συγχωνεύσεις θυγατρικών	(38.196.778)	-
Πώληση θυγατρικής PASAL CYPRUS	-	(26.127)
Εκκαθάριση θυγατρικής MFGVR	-	(10.000)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	31.733.737	76.518.096

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

	Έδρα	Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις	30.09.2023		31.12.2022	
			Αξία Συμμετοχής	Ποσοστό Συμμετοχής	Αξία Συμμετοχής	Ποσοστό Συμμετοχής
EMEL AE	Ελλάδα	2018	962.500	90,13%	962.500	90,13%
ARVEN A.E.	Ελλάδα	2018	1.110.000	100%	1.110.000	100%
JPA A.E.E.Σ.	Ελλάδα	2018	7.356.237	100%	7.356.237	100%
ΘΕΣΜΙΑ ΑΕ	Ελλάδα	2018	-	-	2.932.391	100%
PREMIA ΡΙΚΙΑ ΑΕ	Ελλάδα	2018	-	-	1.909.416	100%
PREMIA ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ	Ελλάδα	2018	-	-	7.505.522	100%
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΕ	Ελλάδα	2018	-	-	3.452.635	100%
ΑΔΑΜ ΤΕΝ ΑΕ	Ελλάδα	2018	-	-	6.754.015	100%
ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.	Ελλάδα	2018	-	-	2.228.599	100%
PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ Α.Ε.	Ελλάδα	2021	8.983.000	100%	8.983.000	100%
ZONAS A.E.	Ελλάδα	2019	-	-	10.159.959	100%
VALOR IKE	Ελλάδα	2018	-	-	3.131.822	100%
PRIMALAFT A.E.	Ελλάδα	2022	13.242.000	100%	20.032.000	100%
PANDORA A.E.	Ελλάδα		80.000	80%	-	-
Επενδύσεις σε θυγατρικές			31.733.737		76.518.096	

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

Με την από 16.06.2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής συνέλευσης της θυγατρικής PRIMALAFT A.E. αποφασίσθηκε α) η έκδοση 6.790.000 νέων ονομαστικών μετοχών αξίας € 1,00 εκάστη και διανομή στην μοναδική μέτοχο μητρική Εταιρεία μέσω κεφαλαιοποίησης μέρους του αποθεματικού διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο και β) στην ταυτόχρονη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά € 6,8 εκ., η οποία καταβλήθηκε στην μητρική Εταιρεία. Το ποσό αυτό θα χρησιμοποιηθεί από την Εταιρεία για επενδυτικούς σκοπούς και κεφάλαιο κίνησης.

Την 08.09.2023 συστάθηκε η εταιρεία PANDORA INVEST ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, στην οποία η Εταιρεία εισέφερε το 80% του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου, καταβάλλοντας το ποσό των € 80 χιλ. ενώ το υπόλοιπο 20% εισφέρθηκε από την εταιρεία VIA FUTURA A.B.

Οι θυγατρικές ενοποιούνται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

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

Σύμφωνα με τη ΠΟΛ.1006/05.01.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση των εταιρειών ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική τους θέση.

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

6.4 Συμμετοχές σε κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρείες

Συμμετοχή σε κοινοπραξία

Το αποτέλεσμα στον Όμιλο και την Εταιρεία διαμορφώθηκε ως εξής:

	Όμιλος	
	30.09.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	2.593.672	-
Κόστος απόκτησης συμμετοχής	-	3.006.659
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	40.000
Αναλογία ζημιών από συμμετοχή σε κοινοπραξία	(13.883)	(452.987)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	2.579.789	2.593.672

	Εταιρεία	
	30.09.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	3.046.659	-
Κόστος απόκτησης συμμετοχής	-	3.006.659
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	40.000
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	3.046.659	3.046.659

Την 01.08.2022, η Εταιρεία και ο Όμιλος Dimand τροποποίησαν τη συνεργασία τους αναφορικά με το ακίνητο της εταιρείας IQ Karela M.A.E. στην Παιανία, σε συνέχεια λύσης του 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. Το τίμημα αγοράς του 60% των μετοχών θα προσδιοριστεί κατά την ολοκλήρωση του ακινήτου βάσει όσων ορίζονται στο συμφωνητικό.

Συμμετοχή σε συγγενείς

Το αποτέλεσμα στον Όμιλο και την Εταιρεία διαμορφώθηκε ως εξής:

	Όμιλος	
	30.09.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	-	-
Κόστος απόκτησης συμμετοχής	125.000	-
Αναλογία ζημιών από συμμετοχή σε συγγενή εταιρεία	(125.000)	-
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	-	-

	Εταιρεία	
	30.09.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	-	-
Κόστος απόκτησης συμμετοχής	125.000	-
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	125.000	-

Την 02.02.2023 η Εταιρεία απέκτησε το 25% του μετοχικού κεφαλαίου της νεοσυσταθείσας εταιρείας P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ καταβάλλοντας το ποσό των € 0,125 εκ. ενώ με 75% συμμετέχει ο όμιλος DIMAND. Η P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ θα αποκτήσει το 65% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας SKYLINE ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. («Skyline») από την Alpha Group Investments Ltd του Ομίλου ALPHA BANK.. Η Skyline θα είναι ιδιοκτήτης χαρτοφυλακίου 573 ακινήτων διαφόρων χρήσεων (όπως γραφεία, εμπορικά καταστήματα, κατοικίες, βιομηχανικές εγκαταστάσεις/logistics). Σημαντικός αριθμός ακινήτων παραδίδονται μισθωμένα, με σημαντικότερο μισθωτή την ALPHA BANK, ενώ τα υπόλοιπα προορίζονται, εν μέρει για ανακατασκευή και επανατοποθέτηση στην αγορά προς εκμετάλλευση, και εν μέρει προς πώληση. Στόχος είναι η ολοκλήρωση της συναλλαγής να πραγματοποιηθεί μέχρι το τέλος του 2023.

Κατωτέρω παρατίθενται ορισμένα βασικά οικονομικά στοιχεία των κοινοπραξιών και συγγενών εταιρειών με 30.09.2023:

Εταιρεία	Επενδύσεις σε ακίνητα	Σύνολο Ενεργητικού	Ίδια Κεφάλαια	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Ζημία μετά φόρων
IQ Karela M.A.E.	9.099.500	9.621.150	6.449.473	3.171.677	198.000	(34.707)
P & E INVESTMENTS	-	393.154	(678.543)	1.071.697	-	(606.313)

6.5 Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Χρεώστες διάφοροι	395.486	10.009	579.131	1.431.213
Ελληνικό Δημόσιο	1.638.565	1.208.701	117.463	72.620
Προκαταβολές	5.862.631	53.458	1.201.326	7.669
Δάνεια σε θυγατρικές	-	-	860.329	-
Έξοδα επομένων χρήσεων	119.547	184.876	82.232	133.759
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	-	82.971	30.000	-
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(84)	(84)	(84)	(84)
Σύνολο	8.016.145	1.539.930	2.870.396	1.645.177

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

Οι δοθείσες προκαταβολές αφορούν κατασκευαστικά έργα στο ακίνητο της Εταιρείας στην Ξάνθη και στο ακίνητο της θυγατρικής εταιρείας PRIMALAFIT A.E.

Τα δάνεια προς τις θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου είναι βραχυπρόθεσμα με σκοπό τις κατασκευαστικές εργασίες επί των ακινήτων.

Οι ανωτέρω λοιπές απαιτήσεις είναι άμεσης ληκτότητας και αποτελούν την εύλογη τους αξία κατά την 30.09.2023 και 31.12.2022 αντίστοιχα.

6.6 Δανειακές Υποχρεώσεις

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

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

	Όμιλος			
	30.09.2023		31.12.2022	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Ομολογιακά δάνεια	6.202.831	162.333.753	4.890.383	165.794.580
Τραπεζικά Δάνεια	20.696.434	-	-	-
Σύνολο δανείων	26.899.265	162.333.753	4.890.383	165.794.580

	Εταιρεία			
	30.09.2023		31.12.2022	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Ομολογιακά δάνεια	1.684.696	128.992.779	1.237.992	105.525.153
Τραπεζικά Δάνεια	2.729.305	-	-	-
Σύνολο δανείων	4.414.000	128.992.779	1.237.992	105.525.153

Η μεταβολή στις Δανειακές Υποχρεώσεις έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Δανειακές Υποχρεώσεις έναρξης περιόδου	170.684.963	98.401.303	106.763.144	41.579.753
Ταμειακές εισροές (Δάνεια)	34.360.883	116.610.000	16.457.506	106.000.000
Ταμειακές εκροές (Δάνεια)	(14.815.345)	(43.160.011)	(398.786)	(39.560.855)
Δάνεια από συγχωνεύσεις θυγατρικών	-	-	11.486.255	-
Έξοδα Δανείων	(351.644)	(3.066.210)	(351.644)	(3.017.570)
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	(645.839)	1.899.881	(549.696)	1.761.816
Δανειακές Υποχρεώσεις λήξης περιόδου	189.233.018	170.684.963	133.406.779	106.763.144

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Ποσά σε ευρώ	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Μέχρι 1 έτος	26.899.265	4.890.383	4.414.000	1.237.992
Από 2 έως 5 έτη	137.417.199	132.444.183	122.566.273	101.029.652
Περισσότερο των 5 ετών	24.916.554	33.350.397	6.426.507	4.495.500
Σύνολο	189.233.018	170.684.963	133.406.779	106.763.144

Στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται την 30.09.2023 ποσό € 1,20 εκ. και € 0,78 εκ. αντίστοιχα, τα οποία αφορούν σε δεδουλευμένους τόκους ομολογιακών δανείων, έναντι ποσού € 1,65εκ. και € 1,54 εκ. για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα την 31.12.2022.

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

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

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

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

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

Την 20.03.2023 η Εταιρεία υπέγραψε με την τράπεζα Alpha Bank σύμβαση παροχής ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού ύψους €3 εκ. με σκοπό τη χρηματοδότηση αγοράς του ακινήτου της Ξάνθης και την κάλυψη γενικών επιχειρηματικών σκοπών. Εντός της τρέχουσας εννεάμηνης περιόδου εκταμιεύθηκε ποσό €2,2 εκ. Το εν λόγω δάνειο εξοφλήθηκε την 17.10.2023 με την έκδοση νέου ομολογιακού δανείου.

Συγκεκριμένα, την 31.08.2023 η Εταιρεία υπέγραψε με την Alpha Bank ομολογιακό δάνειο ύψους €3,98 εκ. διάρκειας 11 ετών στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάπτυξης και Ανθεκτικότητας με σκοπό την ανακατασκευή του ακινήτου της στην Ξάνθη και την αναχρηματοδότηση του ως άνω ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού. Εντός της τρέχουσας εννεάμηνης περιόδου δεν έγινε καμία εκταμίευση.

Την 28.06.2023 η θυγατρική PRIMALAF T A.E. υπέγραψε με την Εθνική Τράπεζα σύμβαση παροχής ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού ύψους €25 εκ. με σκοπό α) την αποπληρωμή ενδοομιλικού δανείου προς την μητρική Εταιρεία, β) γενικούς επιχειρηματικούς σκοπούς και γ) την ανακατασκευή του ακινήτου της. Εντός της τρέχουσας εννεάμηνης περιόδου εκταμιεύθηκε ποσό €17,9εκ.. Από αυτό το ποσό έγινε μερική αποπληρωμή του ενδοομιλικού δανείου προς την μητρική Εταιρεία ύψους €7,1εκ. Το ποσό αυτό θα χρησιμοποιηθεί από την μητρική Εταιρεία για επενδυτικούς σκοπούς και κεφάλαιο κίνησης.

Το δάνειο αυτό θα εξοφληθεί μεταγενέστερα με την εκταμίευση νέου ομολογιακού δανείου το οποίο έχει συνάψει η PRIMALAF T A.E.

Συγκεκριμένα, την 27.09.2023 η θυγατρική PRIMALAFIT A.E. υπέγραψε με την Εθνική Τράπεζα ομολογιακό δάνειο ύψους €40,6 εκ. διάρκειας 20 ετών στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάπτυξης και Ανθεκτικότητας με σκοπό α) την αναχρηματοδότηση ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού και β) την ανακατασκευή του ακινήτου της. Εντός της τρέχουσας εννεάμηνης περιόδου δεν έγινε καμία εκταμίευση.

Έναντι των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας έχουν εγγραφεί υποθήκες και προσημειώσεις επί των επενδύσεων σε ακίνητα ποσού € 110,5 εκ..

Δεν συνέτρεξε περίπτωση τροποποίησης δανειακής υποχρέωσης κατά το πρώτο ενιάμηνο 2023 για την Εταιρεία και τον Όμιλο. Την 30.09.2023 η Εταιρεία και ο όμιλος δεν είχε υποχρέωση επιμέτρησης κάποιου χρηματοοικονομικού δείκτη. Ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένος σε συναλλαγματικό κίνδυνο σε σχέση με τα δάνειά του, αφού τα δάνεια είναι στο λειτουργικό νόμισμα.

6.7 Υποχρεώσεις μισθώσεων

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

	Όμιλος			Εταιρεία		
	Μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων	Μισθώσεις Κτιρίων	Σύνολο	Μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων	Μισθώσεις Κτιρίων	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2023	5.942.746	1.001.152	6.943.898	-	1.001.152	6.943.898
Προσθήκες από συγχωνεύσεις θυγατρικών (σημ. 6.3)	-	-	-	5.904.958	-	-
Τόκοι περιόδου	213.236	43.625	256.861	56.618	43.625	256.861
Πληρωμές περιόδου	(302.844)	(116.700)	(419.544)	(108.438)	(116.700)	(419.544)
Υπόλοιπο 30.09.2023	5.853.138	928.077	6.781.214	5.853.138	928.077	6.781.214
Το υπόλοιπο αναλύεται σε :						
Μακροπρόθεσμη υποχρέωση μισθώσεων	5.519.418	819.748	6.339.166	5.519.418	819.748	6.339.166
Βραχυπρόθεσμη υποχρέωση μισθώσεων	333.719	108.329	442.048	333.719	108.329	442.048
	5.853.138	928.077	6.781.214	5.853.138	928.077	6.781.214

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

Οι μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων αφορούν:

α) τη συγχωνευθείσα με 31.07.2023 θυγατρική εταιρεία ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΕ η οποία έχει υπογράψει, ως μισθώτρια, με αντισυμβαλλόμενη την εταιρεία με την επωνυμία «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING (ΛΗΖΙΝΓΚ) ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», ως εκμισθώτρια τις παρακάτω συμβάσεις μίσθωσης:

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

β) τη συγχωνευθείσα με 31.07.2023 θυγατρική εταιρεία VALOR η οποία έχει υπογράψει συμφωνητικό μακροχρόνιας μίσθωσης με την Εκκλησία της Ελλάδος για ακίνητο που βρίσκεται στη Θεσσαλονίκη, το οποίο αφού ανακαινίσθηκε λειτουργεί ως φοιτητική εστία.

6.8 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Εγγυήσεις ενοικίων	2.875.604	2.691.834	2.658.618	1.479.803
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις σε Πειραιώς Leasing AE	-	79.898	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	350.273	-	-
Σύνολο	2.875.604	3.122.005	2.658.618	1.479.803

Η αύξηση στις ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων στον Όμιλο οφείλεται στις εγγυήσεις νέων μισθωτών και στις προσθήκες ακινήτων, ενώ στην Εταιρεία οφείλεται κυρίως στις συγχωνεύσεις των θυγατρικών εταιρειών. (σημ. 6.3).

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν οφειλές από φορολογικές υποχρεώσεις της θυγατρικής ΘΕΣΜΙΑ ΑΕ, που έχουν ρυθμιστεί σύμφωνα με την απόφαση 615/2019 του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, το οποίο επικύρωσε τη Συμφωνία Εξυγίανσης της εταιρείας με βάση το άρθρο 106 β του Πτωχευτικού κώδικα, οι οποίες κατά την τρέχουσα εννεάμηνη περίοδο μεταφέρθηκαν στις λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, διότι θα εξοφληθούν πλήρως εντός της τρέχουσας χρήσης.

6.9 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Λοιπές υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	980.902	428.025	714.525	139.934
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	24.210	44.126	24.210	44.126
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	164.146	246.443	143.041	68.738
Πιστωτές διάφοροι	461.167	168.789	880.616	71
Σύνολο	1.630.425	887.383	1.762.392	252.870

Κατά την λήξη της τρέχουσας εννεάμηνης περιόδου δεν υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές από φόρους στον Όμιλο και στην Εταιρεία. Οι εύλογες αξίες τους ταυτίζονται περίπου με τις λογιστικές αξίες τους. Η αύξηση στις λοιπές υποχρεώσεις από φόρους – τέλη, αφορά κυρίως τον ΕΝΦΙΑ, καθώς στο Όμιλο προχώρησε στην αγορά νέων επενδυτικών ακινήτων καθώς και στην μεταφορά από τις λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις οφειλής που αφορά τη θυγατρική ΘΕΣΜΙΑ ΑΕ (σημ. 6.8). Η αύξηση στους πιστωτές διάφορους αφορά οφειλή για αγορά πύγιου εξοπλισμού από θυγατρική εταιρεία, και είσπραξη προκαταβολής για την μελλοντική διάθεση του ακινήτου προς πώληση.

6.10 Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023 – 30.09.2023	01.01.2022 – 30.09.2022	01.01.2023 – 30.09.2023	01.01.2022 – 30.09.2022
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	2.251.110	1.636.692	312.629	274.627
Ασφάλιστρα	223.639	96.169	74.294	47.508
Φόρος ακίνητης Περιουσίας (ΕΝΦΙΑ)	970.840	462.277	537.305	315.775
Έξοδα κοινοχρήστων	599.243	470.477	318.498	470.477
Διάφορα έξοδα	47.616	58.338	47.616	58.338
Σύνολο	4.092.448	2.723.953	1.290.342	1.166.726

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

6.11 Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Στα λοιπά λειτουργικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023 – 30.09.2023	01.01.2022 – 30.09.2022	01.01.2023 – 30.09.2023	01.01.2022 – 30.09.2022
Αμοιβές Συνεργατών-Συμβούλων	548.577	619.382	530.306	584.453
Παροχές τρίτων	132.272	130.386	87.323	67.761
Φόροι τέλη	116.068	101.893	79.552	72.722
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	137.099	156.196	137.099	156.196
Διάφορα έξοδα	421.242	674.725	259.111	191.013
Σύνολο	1.355.259	1.682.582	1.093.391	1.072.145

6.12 Χρηματοοικονομικά έξοδα

Στα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023 – 30.09.2023	01.01.2022 – 30.09.2022	01.01.2023 – 30.09.2023	01.01.2022 – 30.09.2022
Τόκοι από Δάνεια τραπεζών	5.001.992	3.990.318	3.234.677	2.695.850
Τόκοι από Μισθώσεις	207.031	152.060	50.530	47.790
Λοιπά τραπεζικά έξοδα & έξοδα χρηματοδοτήσεων	119.387	361.599	40.257	313.329
Σύνολο	5.328.410	4.503.976	3.325.465	3.056.969

Η αύξηση στα χρηματοοικονομικά έξοδα οφείλεται κυρίως στην αύξηση των επιτοκίων δανεισμού.

6.13 Κέρδη ανά μετοχή

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

	Όμιλος	
	01.01.2023 – 30.09.2023	01.01.2022 – 30.09.2022
Κέρδη ανά μετοχή αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής	6.584.468	9.119.929
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	86.005.673	86.366.861
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (σε ευρώ)	0,0766	0,1056

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

	Ο Όμιλος	
	01.01.2023 – 30.09.2023	01.01.2022 – 30.09.2022
Κέρδη ανά μετοχή αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής	6.584.468	9.119.929
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	86.983.716	86.572.705
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (σε ευρώ)	0,0757	0,1053

6.14 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

	Εταιρεία 30.09.2023		01.01.2023-30.09.2023	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Θυγατρικές				
JPA ΑΕΕΣ	-	-	30.000	-
EMEL AE	98.576	-	-	-
ARVEN A.E.	5.116	-	-	-
PRIMALAFT AE	1.951.046	580.320	141.871	-
P&E INVESTMENTS	287.500	-	-	-
IQ KARELLA	76.000	-	-	-
Σύνολα	2.418.239	580.320	171.871	-
Θυγατρικές				
JPA ΑΕΕΣ	-	-	6.620	-
PIRAEUS REGENERATION ZONAS AE	30.000	-	127.697	-
VALOR PROPERTIES IKE	-	-	21.695	-
PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ AE	-	-	53.050	-
ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ AE	-	-	90.283	-
ΕΠΕΝΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ ΜΟΝ.1 AE	-	-	73.660	-
ΑΔΑΜ ΤΕΝ AE	47.348	-	180.739	-
PREMIA ΡΙΚΙΑ AE	-	-	48.217	-
ΘΕΣΜΙΑ A.E.	132	-	-	-
PRIMALAFT A.E.	994.232	-	-	-
PREMIA ΔΥΟ ΠΕΥΚΑ AE	350.000	-	161.073	-
Σύνολα	1.421.712	-	763.034	-

	Όμιλος				Εταιρεία			
	30.09.2023		01.01.2023 – 30.09.2023		30.09.2023		01.01.2023 – 30.09.2023	
Συνδεδεμένες	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
VIA FUTURA A.E	731.035	-	18.000	622.131	731.035	-	18.000	219.639
ΜΠΟΥΤΑΡΗ ΟΙΝΟΠΟΙΕΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	-	-	565.915	1.981	-	-	565.915	1.981
ΙΟΛΗ ΠΗΓΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	432.451	-	82.813	15.975	432.451	-	82.813	15.975
ENGINEERIA AE	-	8.972	31.936	64.266	-	8.972	31.936	64.266
NOE ΜΕΤΑΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ	1.187	-	19.219	209.815	1.187	-	19.219	209.815
Σύνολα	1.164.674	8.972	717.883	914.169	1.164.674	8.972	717.883	914.169

	Όμιλος				Εταιρεία			
	31.12.2022		01.01.2022-30.09.2022		31.12.2022		01.01.2022-30.09.2022	
Συνδεδεμένες	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
ΜΠΟΥΤΑΡΗ ΟΙΝΟΠΟΙΕΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	-	538	-	-	-	538	-	-
VIA FUTURA A.E.	-	-	18.000	523.480	-	-	18.000	319.430
Σύνολα	-	538	18.000	523.480	-	538	18.000	319.430

Σημείωση :

- Με την συνδεδεμένη εταιρεία VIA FUTURA AE έχουν πραγματοποιηθεί κατασκευαστικές εργασίες ακινήτων ποσού € 3.457.283. που περιλαμβάνεται στο κονδύλι επενδύσεις σε ακίνητα.
- Με την θυγατρική εταιρεία PRIMALAFI AE έχουν πραγματοποιηθεί αγορές παγίων ποσού € 468.000, που περιλαμβάνεται στο κονδύλι ενσώματα πάγια..

Παροχές προς τη Διοίκηση	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.-30.09.2023	01.01.-30.09.2022	01.01.-30.09.2023	01.01.-30.09.2022
Αμοιβές διευθυντικών στελεχών	477.584	419.861	477.584	419.861
Αμοιβές Δ.Σ	64.800	64.800	64.800	64.800
Σύνολο	542.384	484.661	542.384	484.661

Όλες οι συναλλαγές του Ομίλου και της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται στα πλαίσια των δραστηριοτήτων του. Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρία VIA FUTURA A.E αφορούν έσοδα μισθωμάτων από υπεκμίσθωση χώρου γραφείων και απαιτήσεις από δοθείσες προκαταβολές που αφορούν κατασκευαστικά έργα στο ακίνητο της Εταιρείας στην Ξάνθη. Τα έξοδα αφορούν κατασκευαστικές εργασίες, μελέτες ακινήτων και λήψη υπηρεσιών για συντηρήσεις ακινήτων.

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

Οι απαιτήσεις προς τη θυγατρική PRIMALAFI A.E., αφορούν κυρίως απαιτήσεις από έκδοση ομολογιακών δανείων.

Οι απαιτήσεις προς τις θυγατρικές EMEI AE, P&E INVESTMENTS και IQ KARELLA αφορούν καταβληθέντα ποσά για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου που θα ολοκληρωθεί εντός της τρέχουσας χρήσης.

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

Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρεία ΙΟΛΗ ΠΗΓΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ αφορούν έσοδα μισθωμάτων από εκμίσθωση ακινήτων και απαιτήσεις από δοθείσες προκαταβολές για κατασκευαστικές εργασίες.

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

Με την από 02.06.2023 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης αποφασίσθηκε η απόκτηση ακινήτου από τη συνδεδεμένη εταιρεία NOE ΜΕΤΑΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ.

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

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

6.15 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Ενδεχόμενες υποχρεώσεις				
Παραχωρημένες υποθήκες & προσημειώσεις - Οικόπεδα και Κτίρια	110.481.068	64.502.543	94.749.068	2.040.000
	110.481.068	64.502.543	94.749.068	2.040.000

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

Δεν εκκρεμούν δικαστικές υποθέσεις κατά των Εταιρειών του Ομίλου την 30.09.2023 και την 31.12.2022 που θα επηρέαζαν την χρηματοοικονομική του κατάσταση.

6.16 Γεγονότα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Την 30.10.2023 η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση ακινήτου ιδιοκτησίας της επί της οδού Ορφέως 166 στην περιοχή του Βοτανικού-Ελαιώνα Αττικής έναντι τιμήματος € 5,5 εκ. Η εύλογη αξία του ανέρχεται σε € 4,1 εκ. κατά την 30.6.2023 και είναι άνευ δανειακής επιβάρυνσης.

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

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

**Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**

ΗΛΙΑΣ ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ
Α. Δ. Τ. ΑΟ - 507905

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ
Α. Δ. Τ. ΑΗ- 093898

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

ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΟΣ ΤΟΠΟΣ ΑΝΑΡΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η συνημμένη Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της **PREMIA Properties** την 17η Νοεμβρίου 2023 και έχει αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας www.premia.gr